



Überblick und Kennzahlen	4
Die Cham Group-Aktie	6
Bericht an die Aktionäre	9
Nachhaltigkeit <small>Inlay</small>	
Bericht zur Corporate Governance	17
Finanzbericht	27
Konzernrechnung der Cham Group	28
Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung	32
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	57
Bericht des Schätzungsexperten	59
Jahresrechnung der Cham Group AG	64
Anhang zur Jahresrechnung der Cham Group AG	66
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	70

Die Cham Group

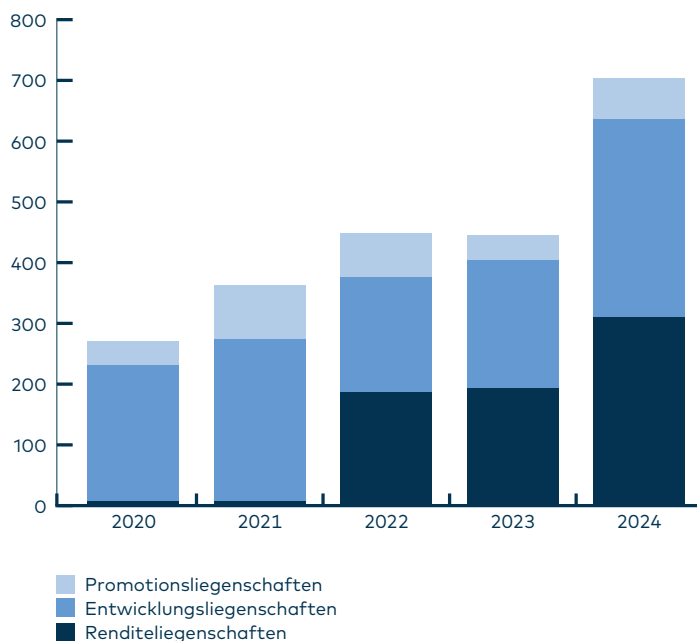
Die Cham Group konzentriert sich als ausserbörslich gehandelte Immobiliengesellschaft auf die Entwicklung des Papieri-Areals im Zentrum von Cham. Auf dem ehemaligen Fabrikgelände entsteht etappenweise bis 2035 ein rund elf Hektar umfassendes neues Quartier mit je rund 1'000 Wohnungen und Arbeitsplätzen.

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

**Bedeutende Fortschritte
bei Entwicklungsprojekten
und Bauvorhaben**

**Gesamtwert Immobilien-
portfolio steigt signifikant
auf CHF 703.2 Mio.**

**Papieri-Areal
mit Real Estate Award
ausgezeichnet**

**Dividende bleibt
unverändert bei CHF 12.00**

**Beabsichtigte Fusion
mit Ina Invest weist Weg
in die Zukunft**

Wichtigste Kennzahlen

Erfolgsrechnung (in Mio. CHF)	2024	2023
Ertrag aus Vermietung	8.1	7.4
Nettoergebnis aus Verkauf Promotionsliegenschaften	4.3	18.7
Betriebliches Ergebnis vor Neubewertung	6.7	21.2
Erfolg aus Neubewertung	184.7	-5.8
Konzerngewinn	168.2	15.6

Bilanz (in Mio. CHF)	31.12.2024	31.12.2023
Promotionsliegenschaften	67.4	40.3
Renditeliegenschaften	311.0	193.6
Entwicklungsliegenschaften	324.8	210.6
Finanzverbindlichkeiten	110.8	25.2
Eigenkapital	541.3	376.1
Eigenkapitalquote in %	73.5	78.9
NAV zum Marktwert pro Aktie (CHF)	726.56	512.65

Die Cham Group-Aktie

Kennzahlen

Angaben zur Aktie per 31. Dezember	2024	2023	2022	2021	2020
Anzahl der ausgegebenen Namenaktien	745'000	745'000	745'000	745'000	745'000
Nennwert pro Namenaktie (in CHF)	27.35	39.35	51.35	57.35	63.35
Davon eigene Aktien	0	11'372	16'620	15'967	16'672
Anzahl ausstehende Namenaktien	745'000	733'628	728'380	729'033	728'328

Kennzahlen per 31. Dezember	2024	2023	2022	2021	2020
Gewinn pro Aktie Konzern (in CHF)	227.66	21.31	101.82	22.29	56.70
NAV pro ausstehende Namenaktie (in CHF)	726.56	512.65	503.41	407.61	391.21
Ausschüttung (in CHF)	12.00 ¹⁾	12.00	12.00	6.00	6.00
Dividendenrendite (in %)	1.68	2.42	2.58	1.21	1.28

¹⁾ Antrag an die Generalversammlung vom 31. März 2025

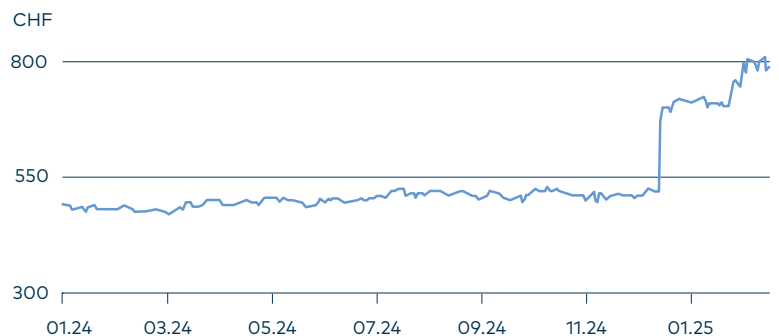
Börsenkurse in CHF pro Aktie	2024	2023	2022	2021	2020
Höchst	722	525	522	514	500
Tiefst	470	450	450	440	300
Jahresendkurs	715	495	465	497	469
Durchschnittlich gehandelte Aktien pro Tag	159	140	141	251	387
Börsenkapitalisierung am Jahresende (in Mio. CHF)	533	369	346	370	349

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 2024

■ Cham Group
Kursverlauf vom 01.01.2024
bis 07.02.2025





Beabsichtigte Fusion mit Ina Invest weist Weg in die Zukunft

▼
Der Lorzensteg ist ein beliebter Erholungsort für jung und alt.

Gelebte Transformation in der Papieri



Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre

Die Cham Group blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2024 zurück. Das Unternehmen erzielte bedeutende Fortschritte bei den Entwicklungsprojekten und Bauvorhaben sowie erfreuliche Erfolge in der Vermietung. Die Vision, das ehemalige Fabrikgelände in ein Quartier zum Wohnen, Arbeiten und Verweilen zu transformieren, ist bereits gelebte Realität. Dank der positiv verlaufenden Vermarktung der Flächen der dritten Baustappe konkretisiert sich auch die angestrebte hohe Vielfalt des Angebots mehr und mehr. Stichworte sind unter anderem Gastronomie, Apotheke, Bäckerei, Supermarkt, Fitnessstudio, Café-Nutzungen, die das bereits rege Quartierleben zusätzlich ergänzen werden. Diese Angebotsvielfalt stellt für potenzielle Mieter von Büroflächen ein gewichtiges Argument für den Standort dar, was uns auch für die weiteren Vermarktungsaktivitäten sehr zuversichtlich stimmt. Die Qualität der Entwicklung der Papieri ist auch in der Branche anerkannt: Das Team der Cham Group durfte im Herbst 2024 den Real Estate Award in der Kategorie Projektentwicklung und Innovation entgegennehmen. Der Real Estate Award wird jährlich für herausragende Leistungen im Immobilienmarkt verliehen.

▼
**In der Papieri reichen
 sich Vergangenheit und
 Gegenwart die Hand.**

Wertsteigerung des Immobilienportfolios führt zu starkem Jahresergebnis

Die Cham Group verbuchte einen gegenüber dem Jahr 2023 um 9.8% gesteigerten Mietertrag von CHF 8.1 Mio. (Vorjahr CHF 7.4 Mio.) und ein betriebliches Ergebnis vor Neubewertung von CHF 6.7 Mio. (Vorjahr 21.2 Mio.).

Im Geschäftsjahr 2024 wurden CHF 74.0 Mio. in das Immobilienportfolio investiert. Die grossen Fortschritte in der planerischen und baulichen Entwicklung des Quartiers, die hohe Nachfrage nach den entstehenden Flächen und das damit markant gestiegene Ertragspotenzial sowie das vorteilhafte Zinsumfeld führten zu einer substantiellen Wertsteigerung von CHF 184.7 Mio. Somit steigt der Gesamtwert des Immobilienportfolios auf CHF 703.2 Mio. Insbesondere aufgrund der Neubewertung des Portfolios resultierte ein Konzerngewinn von CHF 168.2 Mio. Die Bilanz der Cham Group ist mit einer Eigenkapitalquote von 73% äusserst robust und gibt der Gesellschaft viel Spielraum für weiteres Wachstum.

Zweite Bauetappe bald abgeschlossen

Das Hochhaus K mit Mikroappartements und Mietwohnungen sowie Gewerbeflächen im Erdgeschoss ist fertiggestellt und vollvermietet. Wie geplant übernahm die auf den Betrieb und die Vermarktung von möblierten Wohnungen spezialisierte City Stay AG die Bewirtschaftung der 50 Mikroappartements, die während der Feiertage Ende Dezember 2024 bereits eine erfreulich hohe Auslastung aufwiesen. Die 36 klassischen Mietwohnungen wurden bereits im November 2024 bezogen und die neuen Papieri-Bewohnerinnen und -Bewohner im Quartier willkommen geheissen. Auch beim Holz-Hybrid-Hochhaus I verläuft der Übergang in den Betrieb bzw. die Übergabe an die neue Eigentümerschaft plangemäss: Die Kindertagesstätte «Little Home» empfängt seit Dezember 2024 ihre Schützlinge und die Büroflächen – eingemietet ist eine Eventagentur – sind bezogen. Die Übergabe der 61 Eigentumswohnungen an die Käuferinnen und Käufer wird wie geplant im Frühling 2025 erfolgen.

Im Rahmen der zweiten Bauetappe entstand auf der verkauften Parzelle des ehemaligen Silogebäudes das OYM College, das seit August 2024 die ersten jungen Sportlerinnen und Sportler beherbergt. Eine attraktive Ergänzung des Quartierangebots stellt das Restaurant «trEAT» im südöstlichen Teil des Gebäudes dar, das kurz vor der Eröffnung steht. Für guten Kaffee aus eigener Röstung ist dank des «Blossom Coffee House» an sechs Tagen die Woche auch gesorgt.

Die beiden Hochhäuser der zweiten Bauetappe umfassen ein Investitionsvolumen von CHF 95 Mio. Der Mietertrag der Cham Group erhöht sich mit Bezug der Gebäude um CHF 2.7 Mio. Dazu kommt ein aus der Eigentumsübertragung resultierender substantieller Beitrag zum Promotionsergebnis im Jahr 2025.





▶ Inzwischen sind auch die Hochhäuser I und K der zweiten Bauetappe fertig erstellt.

Plangemässer Verlauf der dritten Bauetappe

Die Bauarbeiten der dritten Bauetappe mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 80 Mio. und einem Soll-Mietertrag von über CHF 4 Mio. sind in vollem Gang. Die Rohbauten der beiden Gebäude zwischen der Knonauerstrasse und dem Papieri-Ring stehen. Die Fertigstellung der Häuser E und F mit insgesamt 63 Mietwohnungen sollte termingerecht im Spätsommer 2026 stattfinden. Ab diesem Zeitpunkt wird die Papieri ihre eigene Migros-Filiale haben, dazu kommen eine Apotheke sowie eine Bäckerei mit Café – für diese drei Nutzungen liegen die Mietverträge bereits vor. Seit Frühsummer 2024 werden die weiteren hoch flexibel nutzbaren Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen mit dem Namen «Next Level Spaces» vermarktet.

Kesselhaus als Quartierwahrzeichen

Auch die Sanierung des denkmalgeschützten Kesselhauses verläuft reibungslos. Im Frühling 2024 erhielten wir die Baubewilligung für die Umnutzung des imposanten Baus und konnten parallel dazu einen Mietvertrag mit dem Gastronomieunternehmen Segmüller Collection abschliessen. Die Segmüller Collection wird ab Herbst 2026 im Kesselhaus ein Restaurant mit Grill, Bar und Lounge betreiben. Wir werten den Vertragsabschluss mit dem erfahrenen und erfolgreichen Unternehmen als Beleg für die bereits starke Ausstrahlung und das grosse Potenzial der Papieri Cham. Ein weiterer Nutzer des Kesselhauses wird das Fitnessstudio ARB Fitness sein; dazu kommen attraktive Büroflächen, deren konkrete Ausgestaltung im Frühling 2025 definiert sein wird.



▲
**Papieri-Platz: Ab 2026
 mit Restaurant der
 Segmüller Collection.**

Weitere Entwicklungsschritte auf Kurs

Bei der vierten Etappe der Entwicklung des Quartiers steht die Baueingabe für die zwei Wohnhochhäuser mit insgesamt rund 180 Wohnungen bevor. Wir gehen davon aus, dass die Bauarbeiten Anfang des nächsten Jahres starten können. Bei der fünften Bauetappe, die unter anderem die Sanierung der Halle PM5 und den Neubau im Baubereich B umfasst, lancierte die Cham Group im Juni 2024 einen Architekturwettbewerb. Die Jurierung erfolgte im Januar 2025.

Die weitere Entwicklung des Pavatex-Areals schreitet ebenfalls voran: Im Frühling 2024 fand die öffentliche Mitwirkung zum Richtprojekt für den Südteil statt. Die Rückmeldungen der Bevölkerung zum Vorhaben, das rund 300 Wohnungen und

ein Schulhaus für die Gemeinde Cham vorsieht, waren überwiegend positiv und flossen in den Bebauungsplan ein, über den die Stimmbevölkerung voraussichtlich Mitte 2026 entscheiden wird. Bereits im Herbst 2025 soll das Areal im Rahmen der Ortsplanungsrevision in eine Wohnzone bzw. eine Zone für öffentliche Nutzungen umgezont werden.

Auf dem Nordteil des Areals wurde Ende des Jahres 2024 der Starkstrommast verlegt – ein bedeutender Schritt, der der Cham Group zusätzliche Flexibilität für die weitere Entwicklung des Areals verschafft.



Urbanes, naturnahes Wohnen im Haus A.

Anträge an die Generalversammlung

An der Generalversammlung der Cham Group vom 31. März 2025 steht eine für die Zukunft des Unternehmens wichtige Entscheidung auf der Traktandenliste. Wie bereits kommuniziert, schlägt der Verwaltungsrat den Aktionärinnen und Aktionären die Fusion mit Ina Invest vor. Durch den Zusammenschluss entstünde eine der führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz mit einem qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Portfolio an erstklassigen Standorten in den wirtschaftsstärksten Metropolregionen der Schweiz. Die Cham Group könnte ihre Entwicklungs- und Quartiermanagementkompetenz über den Kanton Zug hinaus und mit einer langfristigen Perspektive einsetzen. Die kombinierte Gesellschaft wäre in der Lage, mit einer starken Eigenkapitalquote aus dem attraktiven Entwicklungsportfolio schweizweit Mehrwert zu schaffen.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der Cham Group sind überzeugt, dass die Fusion mit der Ina Invest sowohl für die Gesellschaft als auch für die Aktionärinnen und Aktionäre Vorteile bringt.

Während die vier bisherigen Verwaltungsräte Philipp Buhofer, Annelies Häcki Buhofer, Christoph Caviezel und Felix Thöni erneut zur Wiederwahl stehen und auch in der fusionierten Gesellschaft im Gremium bleiben würden, tritt Claude Ebnöther nicht mehr zur Wiederwahl an. Wir danken ihm für sein erfolgreiches und unermüdliches Wirken, zeitweise auch als CEO ad interim, und wünschen ihm für die Zukunft alles Gute. Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung zudem eine unveränderte Dividende von CHF 12.00 pro Aktie vorschlagen.

Ausblick

Vorbekanntlich der Zustimmung der Generalversammlung zur Fusion wird die Umsetzung des Zusammenschlusses als eigentliche strategische Weichenstellung ein Schwerpunkt des Jahres 2025 sein. Darüber hinaus liegt unser Fokus weiterhin auf der effizienten Planung der Entwicklungsetappen, auf der sicheren Realisierung der Bauvorhaben und auf der Vermarktung und mieterorientierten Bewirtschaftung des Quartiers.

Wir freuen uns, Sie, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, am 31. März 2025 anlässlich der Generalversammlung zu treffen.

Mit bestem Dank für Ihr Vertrauen
und 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

6'275 MWh



Energieerzeugung und Energiequellen

Lokal produzierter Strom 2024
1'744 MWh

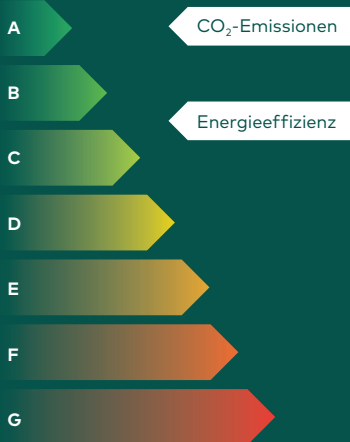
Energie-Autarkie 2024
61%



Energieeffizienz und Treibhausgase (CO₂)

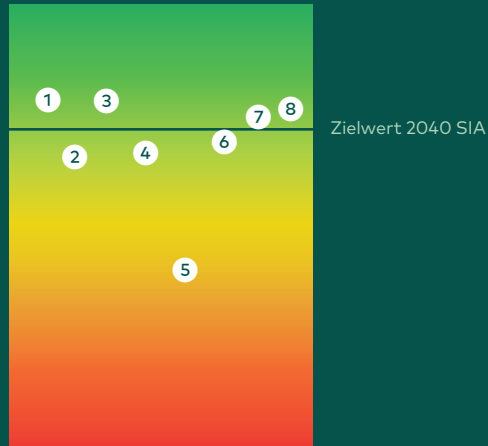
Energieversorgung
100% CO₂-neutral

Energieetikette Portfolio Cham Group



Energieetikette nach SIA 2031:2009
Gesamtes Portfolio Cham Group (8 Gebäude)
Effektiver durchschnittlicher Energieverbrauch:
64 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)
- 8 Baubereich K, 9'046 m² EBF (Neubau)

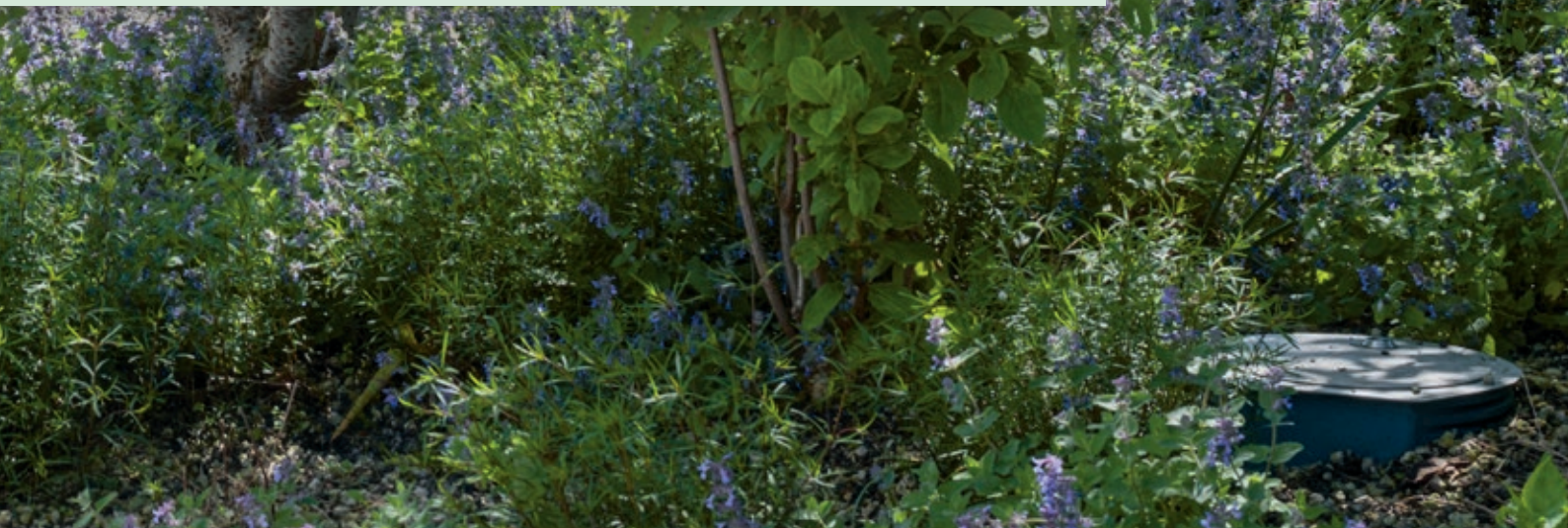




Vorbild einer nachhaltigen Arealentwicklung mit innovativer Energieversorgung



Die Papieri setzt sich zum Ziel, möglichst viel Energie vor Ort zu erzeugen, Überschüsse zu speichern und CO₂-neutrale Wärme, Kälte und Strom bereitzustellen. Dafür kombiniert das fossilfreie Energiesystem regenerative Quellen wie Erdwärmesonden, Flusswasser, PV-Anlagen und ein Flusskraftwerk. Die mit dem «Watt d'Or» ausgezeichnete Papieri ist nun Teil eines vom Bundesamt für Energie (BFE) unterstützten internationalen Forschungsprogramms, das kosteneffiziente Wärmepumpenkonzepte und teilautarke Areale untersucht. Mit modellbasierten Untersuchungen werden Betriebsoptimierungen erarbeitet zur weiteren Förderung der Energieeffizienz und des Eigenverbrauchs. Die enge Zusammenarbeit mit der Ostschweizer Fachhochschule ermöglicht eine detaillierte Analyse der Daten sowie die Optimierung und Weiterentwicklung des Energiesystems. Ziel ist es, Benchmarks für zukunftsweisende, nachhaltige Arealentwicklung zu setzen und Erkenntnisse national wie international nutzbar zu machen.





Ganzheitliche Nachhaltigkeit

Neben der innovativen Energieversorgung werden im Papieri-Areal ökologische Prinzipien konsequent umgesetzt. Asphaltierte Flächen weichen grosszügigen Grünanlagen. So entsteht in der dritten Bautappe zwischen Gewerbeflächen, Büronutzungen und Wohnungen eine bedeutende «grüne Gasse» mit grossen schattenspendenden Bäumen, deren Wurzeln durch Aussparungen in der Tiefgarage weit in die Tiefe wachsen können. Befestigte Bereiche werden mit wasserspeichernden Klimasteinen gestaltet, die Regenwasser zurückhalten und durch Verdunstung die Umgebung kühlen.

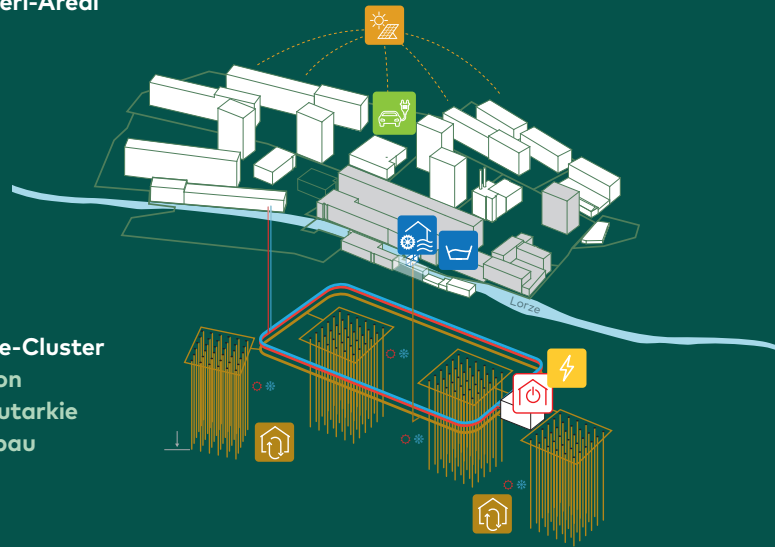
Dächer sind wasserspeichernd ausgestaltet – teils als Gründächer mit Biodiversitätsförderung – oder in Kombination mit Photovoltaik. Naturnah gestaltete Flächen, Fisch- und Bibertreppen sowie der offene Zugang zur Lorze bringen neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere und verbinden die Natur mit dem urbanen Raum.





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 ist mit Ladestationen ausgestattet.







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 2024. Diese Grundsätze sind in den Statuten und im Organisationsreglement des Verwaltungsrates enthalten. Die aktuell gültige Version der Statuten wurde von der ordentlichen Generalversammlung am 24. April 2024 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 2024 waren im Aktienbuch der Cham Group AG 1'197 Aktionäre (2023: 1'189 Aktionäre) eingetragen. Folgende Aktionäre halten per 31. Dezember 2024 und 2023 jeweils mehr als 5% des Aktienkapitals:

	2024	2023
BURU Holding AG, Schweiz	36.44%	48.16%
Holmia Holding AG, Schweiz	13.26%	<5%
Jörg Wolle	<5%	5.59%

2. Kapitalstruktur

2.1 Aktienkapital

Das nominelle Aktienkapital der Cham Group AG per 31. Dezember 2024 betrug CHF 20'375'750.00. Das Aktienkapital ist in 745'000 vollliberierte Namenaktien zu einem Nennwert von CHF 27.35 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 24. April 2024 beschlossen, das Aktienkapital der Cham Group AG von CHF 29'315'750.00 um CHF 8'940'000.00 auf CHF 20'375'750.00 durch Reduktion des Nennwertes der 745'000 Namenaktien von nominal CHF 39.35 auf nominal CHF 27.35 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 67 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 24. April 2024 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 Dividendentitel 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 Mitte 2024
seit 1997

Präsident des Verwaltungsrates BURU Holding AG
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 Renergia Zentralschweiz AG, Perlen/Root



Christoph Caviezel

1957, Schweizer Staatsbürger
Dr. iur., Universität Fribourg

Mitglied des Verwaltungsrates seit 2019

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

Bankvizepräsident der Graubündner Kantonalbank, Chur
Mitglied des Verwaltungsrates der Ina Invest 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, bis Juli 2024
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



**Gesamtwert
Immobilien-
portfolio steigt
signifikant auf
CHF 703.2 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:

	2024 TCHF	2023 TCHF
Revisionsdienstleistungen	77	78
Übrige Honorare	35	3
Total	112	81

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

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

Termine

Generalversammlung: 31. März 2025
Aktionärsinformation zum 1. Halbjahr 2025:
19. August 2025
Geschäftsbericht 2025: 20. März 2026

Finanzbericht

Konzernrechnung der Cham Group

Konsolidierte Erfolgsrechnung

1. Januar – 31. Dezember	Erläuterungen	2024 TCHF	2023 TCHF
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	5	8'112	7'386
Ertrag aus Verkauf von Promotionsliegenschaften	2	0	77'706
Andere betriebliche Erträge		1'974	1'247
Betriebsertrag		10'086	86'339
Direkter Aufwand aus Vermietung von Liegenschaften	5	-1'074	-710
Direkter Aufwand aus Verkauf von Promotionsliegenschaften	2	4'342	-59'041
Personalaufwand	6	-4'736	-3'925
Andere betriebliche Aufwendungen		-2'795	-2'012
Abschreibungen auf übrige Sachanlagen und immateriellen Anlagen		-960	-944
Betriebsaufwand		-5'223	-66'632
Aktivierte Eigenleistungen	6	1'821	1'512
Betriebliches Ergebnis vor Neubewertung		6'684	21'219
Gewinne aus Neubewertung	2	184'742	0
Verluste aus Neubewertung	2	0	-5'833
Erfolg aus Neubewertung		184'742	-5'833
Betriebliches Ergebnis		191'426	15'386
Finanzergebnis	10	-1'017	-49
Ordentliches Ergebnis		190'409	15'337
Gewinn vor Ertragsteuern		190'409	15'337
Ertragssteuern	11	-22'239	262
Konzerngewinn		168'170	15'599

Gewinn pro Aktie	Erläuterungen	2024 CHF	2023 CHF
Gewinn pro Aktie, unverwässert/verwässert	4	227.66	21.31

Die Erläuterungen im Anhang sind Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Bilanz

	Erläuterungen	31.12.2024 TCHF	31.12.2023 TCHF
Aktiven			
Flüssige Mittel		524	468
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		426	143
Sonstige kurzfristige Forderungen		1'279	909
Promotionsliegenschaften	2	67'438	40'298
Aktive Rechnungsabgrenzung		2'880	4'403
Total Umlaufvermögen		72'547	46'221
Renditeliegenschaften	2	310'990	193'570
Entwicklungsliegenschaften	2	324'760	210'570
Übrige Sachanlagen	7	27'894	25'798
Immaterielle Anlagen		427	389
Total Anlagevermögen		664'071	430'327
Total Aktiven		736'618	476'548
Passiven			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	8	106'000	20'412
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4'897	5'593
Anzahlungen von Kunden		23'178	22'978
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		1'043	878
Passive Rechnungsabgrenzung	9	4'678	16'995
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		139'796	66'856
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	8	4'800	4'800
Latente Steuerverbindlichkeiten	11	47'204	25'271
Langfristige Rückstellungen	12	3'530	3'530
Total langfristige Verbindlichkeiten		55'534	33'601
Total Fremdkapital		195'330	100'457
Aktienkapital	4	20'376	29'316
Kapitalreserven		40'153	39'201
Eigene Aktien	4	0	-5'015
Gewinnreserven		480'759	312'589
Total Eigenkapital		541'288	376'091
Total Passiven		736'618	476'548

Die Erläuterungen im Anhang sind Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

1. Januar – 31. Dezember	Erläuterungen	2024 TCHF	2023 TCHF
Konzerngewinn		168'170	15'599
Erfolg aus Neubewertung	2	-184'742	5'833
Abschreibungen		960	944
Veränderungen aus aktienbasierten Vergütungen		539	399
Veränderungen Rückstellungen (inkl. latente Steuern)	11,12	21'934	41
Veränderungen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-283	-112
Veränderungen Promotionsliegenschaften	2	-27'140	31'849
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-696	-3'150
Veränderungen Anzahlungen von Kunden		200	-14'209
Veränderungen sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		1'153	31
Veränderungen sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		-12'152	7'979
Total Geldfluss aus Betriebstätigkeit		-32'057	45'204
Devestition in Renditeliegenschaften	2	843	352
Investitionen in Entwicklungsliegenschaften	2	-48'701	-34'275
Investitionen in übrige Sachanlagen	7	-5'065	-5'253
Zuwendungen aus öffentlicher Hand	2,7	3'122	0
Investitionen in immaterielles Anlagevermögen		-160	-76
Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-49'961	-39'252
Auszahlung für Kapitalherabsetzung		-8'810	-8'802
Aufnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	8	85'588	271
Kauf eigener Aktien	4	-137	-300
Verkauf eigener Aktien	4	5'433	2'522
Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		82'074	-6'309
Abnahme flüssige Mittel		56	-357
Flüssige Mittel per 1. Januar		468	825
Flüssige Mittel per 31. Dezember		524	468

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 2024	29'316	39'201	-5'015	312'589	376'091
Konzerngewinn				168'170	168'170
Nennwertreduktion	-8'940	130			-8'810
Kauf eigener Aktien			-137		-137
Verkauf eigener Aktien		782	4'652		5'434
Aktienbeteiligungsprogramm		40	500		540
Eigenkapital per 31. Dezember 2024	20'376	40'153	0	480'759	541'288

	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

Die Erläuterungen im Anhang sind Bestandteil der Konzernrechnung.

Anhang zur Konzernrechnung

1. Allgemeine Informationen

Die Konzernrechnung 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 (gesamtes Regelwerk einschliesslich FER 3I) sowie den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften (Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Exchange Regulation) erstellt. Die Konzernrechnung 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 Konzernrechnung der Cham Group wurde am 26. Februar 2025 vom Verwaltungsrat freigegeben und bedarf der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 31. März 2025.

2. Liegenschaften

	Promotionsliegenschaften im Bau TCHF	Rendite- liegenschaften TCHF	Entwicklungs- liegenschaften TCHF	Total TCHF
2024				
Bestand per 1. Januar	40'298	193'570	210'570	444'438
Investitionen ¹⁾	27'140	-898	47'765	74'007
Abgänge	0	0	0	0
Reklassifizierungen	0	84'350	-84'350	0
Gewinne aus Neubewertung	n/a	33'968	150'775	184'742
Bestand per 31. Dezember	67'438	310'990	324'760	703'188
Anlagekosten per 31. Dezember 2024	n/a	159'849	94'349	n/a
Differenz zwischen Marktwerten und Anlagekosten per 31. Dezember 2024	n/a	151'141	230'411	n/a
	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	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

³⁾ Die Investitionen beinhalten Zuwendungen aus öffentlicher Hand (netto dargestellt):

- ▶ Promotionsliegenschaften TCHF 0 (2023: TCHF 1'280)
- ▶ Renditeliegenschaften TCHF 55 (2023: TCHF 0)
- ▶ Entwicklungliegenschaften TCHF 936 (2023: TCHF 320)

Die Zuwendungen stehen im Zusammenhang mit Beiträgen im Bereich der Denkmalpflege und dem Programm Agglomerationsverkehr für das öffentliche Wegnetz. Im Berichtsjahr erhielt die Cham Group gesamthaft Zusagen für Zuwendungen der öffentlichen Hand von TCHF 1'412 (siehe Erläuterung 2 und Erläuterung 7) (2023: TCHF 2'324). Es wurden TCHF 3'122 im Berichtsjahr vereinnahmt (2023: TCHF keine). Per 31.12.2024 bestehen noch nicht vereinnahmte Zuwendungen von TCHF 1'627, welche in der aktiven Rechnungsabgrenzung erfasst sind (2023: TCHF 3'337).

Rendite- und Entwicklungliegenschaften

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 2024 entfielen insgesamt TCHF 184'742 Gewinne aus Neubewertungen auf die Rendite- sowie Entwicklungliegenschaften. Folgende Entwicklungen trugen wesentlich dazu bei:

Mieteinnahmen

Die effektiven Sollmieten des ersten bezogenen Hochhauses auf dem Papieri-Areal (seit Dezember 2024) lagen deutlich über den Annahmen der Vorjahresbewertung sowie konnte die Vollvermietung schneller als ursprünglich angenommen erreicht werden. Zudem konnten die Sollmieten der bestehenden Wohnflächen aufgrund der Nachfrage und Marktentwicklung gesteigert werden. Dieser Vermietungserfolg hat die angenommenen Marktmieten auf dem Areal positiv beeinflusst und trägt im Wesentlichen zum Neubewertungserfolg bei.

Pavatex-Süd

Das Richtprojekt für den südlichen Teil des Pavatex-Areals konnte im August 2024 erfolgreich abgeschlossen werden. Dabei konnte eine höhere Ausnutzung angenommen werden als ursprünglich vorgesehen. Der notwendige Bebauungsplan unterliegt einer Volksabstimmung, welche voraussichtlich im Jahr 2026 stattfindet.

Zeitwert

Aufgrund Fortschritte in der Arealentwicklung haben sich gewissen Diskontfaktoren reduziert, was sich positiv auf die Bewertung ausgewirkt hat. Zudem kommt der Abschluss der Arealentwicklung ein Jahr näher, was die Bewertung wiederum positiv beeinflusst hat.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden folgende Gebäude(teile) fertiggestellt:

- ▶ Papieri-Ring 4
- ▶ Papieri-Ring 2 (Teil Gewerbeflächen)

Der Papieri-Ring 4 (Hochhaus K), sowie die Gewerbeflächen des Papieri-Ring 2 (Hochhaus I), welche im Bestand der Cham Group bleiben, wurden mit einem Wert von TCHF 84'350 per 31.12.2024 aus den Entwicklungliegenschaften in die Renditeliegenschaften reklassifiziert.

Per Bewertungsstichtag 31. Dezember 2023 entfielen insgesamt TCHF 5'833 Verluste aus Neubewertung auf die Rendite- sowie Entwicklungliegenschaften. 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.

Die Grundlage der Marktwerte der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften bilden die jährlich per Stichtag 31. Dezember durch Jones Lang LaSalle nach der DCF-Methode durchgeführten Verkehrswertbewertungen. Die Diskontierungssätze, Marktmieten und Leerstandsquoten wurden als wesentliche Inputfaktoren identifiziert. Die verwendeten Werte werden im Folgenden zusammengefasst:

Inputfaktoren per 31. Dezember 2024 (Gewichtet pro Liegenschaft)	Renditeliegen- schaften	Entwicklungs- liegenschaften
Diskontierungssätze		
Diskontierungssätze (real), Bandbreite	2.50–3.65%	2.45–3.35%
Marktmieten (CHF)		
Wohnflächen (pro m ²)	370–450	360–400
Preisgünstige Wohnflächen (pro m ²)	281	263–285
Büroflächen (pro m ²)	240–575	230
Gewerbeflächen (pro m ²)	230–261	230–300
Übrige Flächen (pro m ²)	60–227	80–179
Parking (pro PP)	2'160	2'160
Leerstände		
Strukturelle Leerstandsquoten, Bandbreite ¹⁾	1.47–7.50%	2.00–10.00%
Inputfaktoren per 31. Dezember 2023 (Gewichtet pro Liegenschaft)		
Diskontierungssätze		
Diskontierungssätze (real), Bandbreite	2.60–3.75%	2.65–4.10%
Marktmieten (CHF)		
Wohnflächen (pro m ²)	341	310–340
Preisgünstige Wohnflächen (pro m ²)	268	240
Büroflächen (pro m ²)	240–480	200–240
Gewerbeflächen (pro m ²)	220–247	200–250
Übrige Flächen (pro m ²)	54–209	60–122
Parking (pro PP)	1'920	1'920
Leerstände		
Strukturelle Leerstandsquoten, Bandbreite	1.84–7.50%	1.70–10.00%

¹⁾ Die tatsächlichen Leerstände per 31. Dezember 2024 sind in der Liegenschaftsliste auf den Seiten 48/49 abgebildet.

Per 31. Dezember 2024 betrug der durchschnittliche reale Diskontierungzinssatz des Portfolios der Cham Group 2.59% (31. Dezember 2023: 2.87%).

Weitere Portfolioinformationen können der Liegenschaftsliste auf den Seiten 48/49 entnommen werden. Die Projektbeschreibungen der Entwicklungsliegenschaften finden sich ab Seite 50.

Weitere Informationen zur Bewertung des Portfolios können dem Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten auf den Seiten 59 bis 63 entnommen werden.

Promotionskosten

Des Weiteren konnten im Geschäftsjahr 2024 aufgrund effektiver Schlussrechnungen Baukostenprognosen von bereits fertiggestellten Gebäuden unterschritten werden. Im Wesentlichen widerspiegelt sich dieser Effekt im Aufwand aus Verkauf von Promotionsliegenschaften.

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. Segmente

Die Cham Group ist ausschliesslich im Markt Schweiz tätig und führt keine wesentlichen Tätigkeiten für Dritte aus. Das Immobilienportfolio, bestehend aus Promotions-, Rendite- und Entwicklungsliegenschaften, wird als eine Einheit geführt und gesamthaft an die oberste Unternehmensleitung rapportiert. Zur Beurteilung des Immobilienportfolios werden gewisse Angaben für die einzelnen Liegenschaften separat ausgewiesen. Aus diesen Gründen wird keine Segmentberichterstattung erstellt.

4. Aktienkapital, eigene Aktien, Kennzahlen je Aktie und Aktienbesitz

Aktienkapital

Per Bilanzstichtag betrug das Aktienkapital TCHF 20'376 (31. Dezember 2023: TCHF 29'316) und bestand aus 745'000 ausgegebenen Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 27.35 (31. Dezember 2023: 745'000 Namenaktien à CHF 39.35). Die nicht ausschüttbaren, statutarischen oder gesetzlichen Reserven betragen per 31. Dezember 2024 TCHF 4'075 (31. Dezember 2023: TCHF 5'863).

Bedingtes und genehmigtes Kapital

Es besteht kein bedingtes oder genehmigtes Kapital.

Eigene Aktien

Die eigenen Aktien entwickelten sich wie folgt:

	2024		2023	
	Anzahl	Transaktionspreis (Ø) CHF	Anzahl	Transaktionspreis (Ø) CHF
		Marktwert CHF		Marktwert CHF
Bestand per 1. Januar	11'372		16'620	
Käufe	280	488.14	619	484.53
Aktienbezogene Vergütungen	-1'084	497.77	-824	482.59
Verkäufe	-10'568	514.10	-5'043	500.07
Bestand per 31. Dezember	0		11'372	

Gewinn pro Aktie

	Januar–Dezember 2024	Januar–Dezember 2023
Anzahl ausgegebene Namenaktien per 31. Dezember	745'000	745'000
Anzahl eigene Aktien per 31. Dezember	0	-11'372
Anzahl ausstehende Namenaktien per 31. Dezember	745'000	733'628
Gewichteter Durchschnitt der ausstehenden Namenaktien	738'695	731'848
Ergebnisanteil Aktionäre der Cham Group AG (TCHF)	168'170	15'599
Gewinn pro Aktie, unverwässert und verwässert (CHF) ¹⁾	227.66	21.31

¹⁾ Es bestehen keine potenziell verwässernden Effekte.

Net Asset Value (NAV) pro Aktie

	31.12.2024	31.12.2023
Net Asset Value (TCHF)	541'288	376'091
Net Asset Value pro ausstehende Namenaktie (CHF)	726.56	512.65

Wie werden die Zahlen ermittelt?

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

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

Aktienbesitz des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung

Per 31. Dezember 2024 hielten Mitglieder des Verwaltungsrates und ihnen nahestehende Personen insgesamt 389'011 Namenaktien der Cham Group AG (379'952 Namenaktien per 31. Dezember 2023). Mitglieder der Geschäftsleitung und ihnen nahestehende Personen hielten insgesamt 2'232 Namenaktien der Cham Group AG (1'592 Namenaktien per 31. Dezember 2023). 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	31.12.2024 Anzahl Namenaktien	31.12.2023 Anzahl Namenaktien
Philipp Buhofer ¹⁾	VR-Präsident	281'261	n/a
Annelies Häcki Buhofer ²⁾	VR-Mitglied	99'301	n/a
Total Gruppe BURU Holding AG: Philipp Buhofer / Annelies Häcki Buhofer ³⁾	VR-Präsident / VR-Mitglied	n/a	371'716
Felix Thöni ⁴⁾	VR-Vizepräsident	6'716	6'636
Christoph Caviezel ⁵⁾	VR-Mitglied	1'733	1'600
Claude Ebnöther	VR-Mitglied	0	0
Thomas Aebischer	GL-Mitglied	217	94
Lukas Fehr ⁶⁾	GL-Mitglied	1'150	843
Daniel Grab	GL-Mitglied	631	521
Roland Regli	GL-Mitglied	104	77
William White	GL-Mitglied	130	57

¹⁾ Davon 9'630 Namenaktien Philipp Buhofer, 271'441 Namenaktien BURU Holding AG sowie 190 Namenaktien von nahestehenden Personen gehalten.

²⁾ Davon 491 Namenaktien Annelies Häcki Buhofer, 98'810 Namenaktien Holmia Holding AG.

³⁾ Davon (2023: 9'630) Namenaktien Philipp Buhofer, (2023: 392) Namenaktien Annelies Häcki Buhofer, (2023: 358'800) Namenaktien BURU Holding AG sowie (2023: 2'894) Namenaktien von nahestehenden Personen gehalten.

⁴⁾ Davon 200 (2023: 200) Namenaktien von nahestehenden Personen gehalten.

⁵⁾ Davon 1'733 (2023: 1'600) Namenaktien Blureal AG.

⁶⁾ Davon 340 (2023: 241) Namenaktien von nahestehenden Personen gehalten.

5. Ergebnis aus Vermietung von Liegenschaften

1. Januar – 31. Dezember	2024 TCHF	2023 TCHF
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	8'112	7'386
Direkter Aufwand aus Vermietung von Liegenschaften	-1'074	-710
Ergebnis aus Vermietung von Liegenschaften	7'038	6'676

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

Fälligkeitstruktur der Mietverträge für Renditeliegenschaften und Zwischenvermietungen	31.12.2024 in %	31.12.2023 in %
Bis zu 1 Jahr, inkl. unbefristete Mietverhältnisse	80.1	79.3
davon Mietverhältnisse für Wohnflächen	61.5	59.8
1 bis 2 Jahre	0.2	1.0
2 bis 3 Jahre	2.7	7.2
3 bis 4 Jahre	0.5	3.4
4 bis 5 Jahre	0.0	0.6
5 bis 10 Jahre	16.5	8.5
Total	100.0	100.0

Die fünf wichtigsten Mietergruppen trugen per 31. Dezember 2024 zusammen 19.7% (Per 31. Dezember 2023 20.1%) der annualisierten Soll-Mieterträge bei.

Fünf grösste Mietergruppen, Anteil an den Gesamt-Mieterträgen	31.12.2024 in %	31.12.2023 in %
2024: City Stay Ost AG / 2023: Kodiak Sciences GmbH	7.2	6.1
2024: Specialized Europe GmbH / 2023: Specialized Europe GmbH	4.9	5.2
2024: Gebinde Logistik Center AG / 2023: CureTeq AG	3.6	3.6
2024: CureTeq AG / 2023: DKZ Medical AG	2.7	3.3
2024: Kita Little Home AG / 2023: Fredi Sidler Transport AG	1.3	1.8

Wie wird das Ergebnis ermittelt?

Das Ergebnis aus Vermietung von Renditeliegenschaften und Zwischenvermietungen setzt sich zusammen aus dem Ertrag aus Vermietung abzüglich des direkten Aufwands aus der Vermietung dieser Liegenschaften. Der «Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften und Zwischenvermietungen» beinhaltet den Netto-Mietertrag nach Abzug von Mietzinsverlusten. Erträge werden in jener Periode erfasst, in der das Mietobjekt dem Mieter überlassen wurde.

6. Personalaufwand

	2024 TCHF	2023 TCHF
1. Januar – 31. Dezember		
Löhne und Gehälter	-3'986	-3'314
Vorsorgeaufwand	-222	-187
Sonstige Sozialleistungen	-319	-275
Übriger Personalaufwand	-209	-149
Total Personalaufwand	-4'736	-3'925

Mitarbeitende, die Geschäftsleitung sowie der Verwaltungsrat können einen Teil der Vergütung in Aktien beziehen. Im Geschäftsjahr 2024 wurden dafür TCHF 528 (2023: TCHF 377) als Personalaufwand erfasst und 1'084 (2023: 824) Aktien alloziert. Die aktivierten Eigenleistungen werden brutto in der Erfolgsrechnung dargestellt. Die Vorjahreszahlen wurden aktualisiert.

Wie werden die Zahlen ermittelt?

Der Personalaufwand umfasst alle Leistungen (inkl. aktienbezogener Vergütungen) an Mitarbeitende, welche das laufende Geschäftsjahr betreffen. Unter den aktivierten Eigenleistungen werden Leistungen des Projektteams ausgewiesen, welche Teile der Investitionen ins Portfolio qualifizieren. Es werden Eigenleistungen zu Kosten anhand von Stunden und Stundensätzen aktiviert.

Aktienbezogene Vergütungen

Die Mitglieder des Verwaltungsrates legen zu Beginn des Jahres fest, ob sie 0%, 25%, 50%, 75% oder 100% ihrer Entschädigung in Form von Aktien beziehen möchten. Als Basis für die Berechnung der Anzahl zuzuteilender Aktien dient der von den Mitgliedern des Verwaltungsrates bezeichnete prozentuale Anteil des Honorars, multipliziert mit dem Faktor 1.2. Die Zuteilung erfolgt üblicherweise per 31. Dezember, wobei der zugrunde gelegte Aktienkurs dem gewichteten Durchschnittskurs des Vormonats entspricht, üblicherweise November. Die Aktien bleiben für den Zeitraum von ein bis zehn Jahren nach der Zuteilung gesperrt, sind jedoch dividenden- und stimmberechtigt. Teilnahmeberechtigt sind nur Mitglieder, welche im entsprechenden Geschäftsjahr ein volles Jahrespensum absolviert haben. Die Mitglieder der Geschäftsleitung 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. 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.

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.

7. Übrige Sachanlagen

2024	Energiesysteme	Sonstige Sachanlagen	Total übrige Sachanlagen
	TCHF	TCHF	TCHF
Anschaffungswert per 1. Januar	27'071	339	27'410
Zugänge ¹⁾	2'897	36	2'933
Abgänge	0	-48	-48
Anschaffungswert per 31. Dezember	29'968	327	30'295
Kumulierte Wertberichtigungen per 1. Januar	-1'377	-235	-1'612
Abgänge	0	48	48
Abschreibungen in der Berichtsperiode	-791	-47	-838
Kumulierte Wertberichtigungen per 31. Dezember	-2'168	-234	-2'402
Nettobuchwert per 1. Januar	25'694	104	25'798
Nettobuchwert per 31. Dezember	27'801	93	27'894

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

¹⁾ Die Zugänge beinhalten Zuwendungen aus öffentlicher Hand (netto dargestellt) von TCHF 421 (2023: TCHF 724). Die Zuwendungen stehen im Wesentlichen 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.

8. Finanzverbindlichkeiten

31. Dezember 2024	Restlaufzeit Jahre	TCHF
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	n/a	106'000
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.0	4'800
Total Finanzverbindlichkeiten		110'800

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

Zur Besicherung der Finanzverbindlichkeiten, welche vollumfänglich durch eine Bank geleistet wurden, sind Liegenschaften im Buchwert von TCHF 371'460 verpfändet (31. Dezember 2023: TCHF 121'840). Darüber hinaus wurden erhaltene Zahlungsverprechen im Zusammenhang mit Promotionsliegenschaften in der Höhe von TCHF 111'268 an eine Bank abgetreten (31. Dezember 2023: TCHF 111'268). Im Geschäftsjahr 2024 wurden die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten im Wesentlichen mittels fester Vorschüsse zu Zinssätzen in der Bandbreite zwischen 1.00% und 2.07% abgeschlossen (2023: Feste Vorschüsse zu Zinssätzen zwischen 2.07% und 2.08%). Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten wurden mit einem Zinssatz von 1.2% fixiert (2023: 1.2%).

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.

9. Passive Rechnungsabgrenzung

	31.12.2024 TCHF	31.12.2023 TCHF
Abgrenzungen aufgelaufener Baukosten ¹⁾	3'387	16'459
Übrige Abgrenzungen	1'291	536
Total Passive Rechnungsabgrenzung	4'678	16'995

¹⁾ Siehe Ausführungen unter Erläuterung 2 - Promotionskosten

10. Finanzergebnis

1. Januar – 31. Dezember	2024 TCHF	2023 TCHF
Zinserträge auf flüssigen Mitteln	0	17
Erträge aus Wertschriften und Finanzanlagen	0	62
Übriger Finanzertrag	6	0
Total Finanzertrag	6	79
Zinsaufwendungen für Finanzverbindlichkeiten	-1'006	-110
Übriger Finanzaufwand	-17	-18
Total Finanzaufwand	-1'023	-128

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.

11. Ertragssteuern

1. Januar – 31. Dezember	2024 TCHF	2023 TCHF
Laufende Ertragssteuern	-305	-127
Latente Ertragssteuern	-21'934	389
Total Ertragssteuer	-22'239	262

Der erwartete massgebliche Steuersatz, der für die Berechnung der latenten Ertragssteuerpositionen angewendet wird, basiert auf dem Gewinn vor Steuern der einzelnen Konzerngesellschaften und beträgt 11.86% (2023: 12.02%).

Latente Steuerverbindlichkeiten je Bilanzposition	31.12.2024 TCHF	31.12.2023 TCHF
Renditeliegenschaften	-18'673	-10'313
Entwicklungsliegenschaften	-28'415	-14'840
Übrige Positionen	-116	-118
Total latente Steuerverbindlichkeiten	-47'204	-25'271

Der Konzern hat per 31. Dezember 2024 steuerliche Verlustvorräte von TCHF 3'129 (31. Dezember 2023: TCHF 2'170). Das latente Steuerguthaben aus den Verlustvorräten wird nicht angesetzt. Die steuerlichen Verlustvorräte verfallen wie folgt:

	Verlustvorräte 2024 TCHF	Steuereffekt 2024 TCHF	Verlustvorräte 2023 TCHF	Steuereffekt 2023 TCHF
Innerhalb eines Jahres	0	0	0	0
Zwischen 1 und 5 Jahren	0	0	0	0
Nach 5 Jahren	3'129	371	2'170	261
Total steuerlich anerkannte Verlustvorräte	3'129	371	2'170	261

	2024 TCHF	2023 TCHF
Erwarteter durchschnittlicher Steuersatz	11.86%	12.02%
Ordentliches Ergebnis	190'409	15'337
Ertragssteuern zum erwarteten Steuersatz	-22'583	-1'844
Nichtaktivierung von Verlustvorräten	-114	-261
Verwendung von nicht aktivierten Verlustvorräten	0	63
Effekt aus steuerlich nicht wirksamen Aufwendungen und Erträgen	401	2'074
Übrige Effekte	57	230
Total Ertragssteuern	-22'239	262
Effektiver durchschnittlicher Steuersatz	11.68%	-1.71%

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 in den anderen betrieblichen Aufwendungen 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.

12. Rückstellungen

2024	Aufräumung und Dekontamination	Sonstige Rückstellungen	Total TCHF
	TCHF	TCHF	
Per 1. Januar	2'800	730	3'530
Per 31. Dezember	2'800	730	3'530

davon:

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

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

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.

13. Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

Konsolidierungskreis

Gesellschaft per 31. Dezember 2024	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 %	–
CGA Liegenschaften AG	CH Cham	CHF	100	100 %	100 %	–

Im Juni 2024 wurde die CGA Liegenschaften AG gegründet und dem Konsolidierungskreis hinzugefügt. Ansonsten sind die Beteiligungen und Anteile gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Nach welchen Grundsätzen erfolgt die Konsolidierung?

Die Konzernrechnung 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 Konzern-

abschluss 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.

14. 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 Papier-Areals. Per 31. Dezember 2024 bestehen entsprechende Verpflichtungen von TCHF 102'303 (31. Dezember 2023: TCHF 101'699).

Eventualverpflichtungen

Per 31. Dezember 2024 besteht eine Eventualverpflichtung in Höhe von TCHF 5'000 (31. Dezember 2023: 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. Das finanzielle Risiko kann derzeit nicht abgeschätzt werden, da die rechtlich haftende Organisation respektive die Rechtsnachfolge weder bekannt noch geklärt ist.

Auf Parzellen der Cham Group wurden im Jahr 2024 PFAS-Verunreinigungen festgestellt, die auf Feuerwehrrübungen und -einsätzen sowie die Papierproduktion ab den 1970er Jahren zurückzuführen sind. Das finanzielle Risiko kann derzeit nicht abgeschätzt werden, da weder das Ausmass der Verunreinigung, die regulatorischen Anforderungen zur Sanierungspflicht, die Sanierungskosten, noch die rechtliche haftende Organisation resp. die Rechtsnachfolger bekannt und geklärt sind.

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.

15. Transaktionen mit nahestehenden Personen

Konzerngesellschaften

Eine Übersicht über die Konzerngesellschaften ist in Erläuterung 13 dargestellt. Die Transaktionen zwischen der Muttergesellschaft und den Tochtergesellschaften sowie zwischen den Tochtergesellschaften des Konzerns wurden in der konsolidierten Jahresrechnung eliminiert.

Transaktionen

Im Geschäftsjahr 2024 gab es keine Transaktionen mit nahestehenden Personen (2023: keine).

Welche Personen erachten wir als nahestehend?

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

16. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im September 2024 kommunizierte die Cham Group ihre Prüfung einer Fusion mit der Ina Invest. Vorbehaltlich des erfolgreichen Abschlusses der Verhandlungen beabsichtigt der Verwaltungsrat der Cham Group, den Aktionären die Fusion mit der Ina Invest an der ordentlichen Generalversammlung vom 31. März 2025 zur Genehmigung vorzuschlagen. Die Aktien der fusionierten Gesellschaft sollen an der SIX Swiss Exchange im Segment der Immobiliengesellschaften kotiert sein.

Es sind keine weiteren Ereignisse nach dem Bilanzstichtag bekannt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Konzernrechnung haben. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag wurden bis zum 26. Februar 2025 berücksichtigt. An diesem Datum wurde die Konzernrechnung vom Verwaltungsrat genehmigt.



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

Kalanderbau

Etappe 7

C Baufeld C
D Baufeld D

Eigentümer-
 verhältnis ¹⁾
 Eigentumsanteil
 in % ²⁾
 Baujahr

- 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 und das Kesselhaus ausgelegt. Die Fertigstellung erfolgt in den Jahren 2025/2026.

⁵⁾ Inkl. nicht bebaubarer Umgebungsparzellen

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
Papieri-Ring 4 (Baubereich K)	A	100%	2024
Papieri-Ring 2 (Baubereich I)	S	3%	2024/2025

Total Renditeliegenschaften

Entwicklungsliegenschaften, Cham

Papieri-Areal exkl. Kalanderbau ⁵⁾	A	100%	
Zwischennutzung Kalanderbau	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%	398
-	3'080	13'888	741	487	219	15'335	0	0%	5'199
-	1'014	0	0	329	151	480	0	0%	101
-	162	0	45	0	12	57	0	0%	30
-	0	0	0	0	0	0	337	28%	640
-	0	0	0	0	0	0	120	32%	226
-	4'427	0	1'239	416	410	2'065	0	3%	482
-	355	0	896	0	45	941	6	100%	257
-	782	3'870	138	2'806	38	6'852	0	0%	2'548
-	874	0	0	438	0	438	0	0%	132
	11'715	17'758	4'421	4'476	1'498	28'153	488	5%	10'011
-	91'733	0	0	0	5'042	5'042	56	n/a	n/a
-	2'667	0	2'193	0	500	2'693	11	n/a	n/a
-	36'506	0	0	0	21'810	21'810	82	n/a	n/a
	130'906	0	2'193	0	27'352	29'545	149	n/a	n/a
	142'621	17'758	6'614	4'476	28'850	57'698	637	n/a	n/a

Ergänzende Informationen zum Immobilienportfolio

Hochhaus I

Papieri-Areal, 6330 Cham

Bilanzposition	Promotionsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	Das Hochhaus I ist Teil der zweiten Bauetappe. Mit seinen 61 bereits verkauften Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeflächen im Erdgeschoss bietet es urbanen Luxus und spektakuläre Ausblicke. Als eines der schweizweit ersten Hochhäuser in Holz-Hybrid-Bauweise verbindet es eine innovative, nachhaltige Bauweise mit modernem Wohnkomfort und wird damit zum Vorreiter für umweltfreundliches und zukunftsorientiertes Bauen in der Schweiz. Die Mietflächen im Erdgeschoss sind bereits vermietet, unter anderem an die Kita «Little Home», die Ende Dezember 2024 ihren Betrieb aufgenommen hat. Die Eigentumsübertragungen der Wohnungen werden voraussichtlich im April 2025 erfolgen.
Projektstand	In Bau, erste Mietfläche im Erdgeschoss im Dezember 2024 an Mietpartei übergeben; Eigentumsübertragungen an Käufer voraussichtlich im April 2025
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q2 2025

Kesselhaus

Papieri-Areal, 6330 Cham

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	Mit der Sanierung des denkmalgeschützten Kesselhauses entsteht auf dem Papieri-Areal ein zentraler Begegnungsort im neuen Papieri-Quartier, der Arbeiten und Erleben in einem einzigartigen historischen Ambiente verbindet. Im Erdgeschoss entsteht ein gastronomisches Angebot mit Grill, Bar und Lounge. Hierzu konnte mit der Segmüller Collection bereits ein Mietvertrag abgeschlossen werden. Die oberen Stockwerke des Westteils werden in kleinteilige und flexible Büroflächen umgewandelt, die durch ein innovatives Raumkonzept besonders für Start-ups und kreative Unternehmen interessant sind. In den Obergeschossen des Ostteils wird der Fitnessanbieter ARB Fitness seinen Betrieb aufnehmen und eine hochwertige Fitness- und Trainingsinfrastruktur anbieten. Bei der Sanierung wird grosser Wert auf den Erhalt des historischen Charakters gelegt, während die Funktionalität und Attraktivität für moderne Anforderungen gewährleistet ist.
Projektstand	In Ausführung, Vorbereitungsarbeiten abgeschlossen
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q2 2026

3. Bauetappe

Papieri-Areal, 6330 Cham

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	Die dritte Bauetappe markiert einen weiteren wichtigen Schritt in der Entwicklung zum lebendigen Quartier. Mit dem Spatenstich im Juli 2023 begann der Bau der Gebäude E und F, die das Areal zur Knonauerstrasse hin prägen werden, sowie der zugehörigen Tiefgarage. In den Obergeschossen des Gebäudes E entstehen rund 60 Mietwohnungen, darunter 20 preisgünstige Einheiten. Das Wohnangebot umfasst eine breite Palette von 1,5-Zimmer-Studios bis zu 6,5-Zimmer-Maisonettewohnungen, ergänzt durch grosszügige Aussenbereiche und Dachgärten. In den Obergeschossen des Gebäudes F entstehen Büro- und Verkaufsflächen, die das Angebot auf dem Papieri-Areal erheblich erweitern. Im Erdgeschoss beider Gebäude sind Verkaufs- und Servicenutzungen untergebracht. Neben einer Migros-Filiale wurden auch bereits Mietverträge mit einer Apotheke und einer Bäckerei abgeschlossen, um die Nahversorgung des Quartiers sicherzustellen und die Attraktivität des Standorts zu steigern.
Projektstand	In Ausführung, Aufrichte erfolgte im Januar 2025
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q2 2026

Durolux-Gebäude

Papieri-Areal, 6330 Cham

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	Das Durolux-Gebäude wurde 1955 errichtet und diente ursprünglich der Produktion von kunststoffbeschichteten Holzfaserverplatten unter der Marke Durolux. Im Rahmen der Arealentwicklung wird das Gebäude umfassend saniert, in flexible Arbeitsräume umgewandelt und um ein eingeschossiges Nebengebäude (Remise) ergänzt. Es ist sowohl Single- als auch Multi-Tenant-fähig. Die Umgestaltung erfolgt unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte, um die historische Bedeutung des Gebäudes zu bewahren und es zu einem attraktiven Ort für Arbeiten und Begegnungen im neuen Quartier Papieri Cham zu machen. Besonders attraktiv ist die ehemalige Laderampe mit Vordach, die sich sowohl für Gastro- als auch Verkaufsnutzungen eignet.
Projektstand	Baubewilligung erhalten
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q3 2026

Trafogebäude

Papieri-Areal, 6330 Cham

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	Das Trafogebäude wurde 1913 errichtet und diente ursprünglich zur Bereitstellung elektrischer Energie für die Papierfabrik. Im Zuge der Arealentwicklung wird das denkmalgeschützte Gebäude sorgfältig saniert und in Büroflächen umgewandelt. Neben grosszügigen hallenartigen Büros zeichnet sich das Gebäude auch durch eine grosse exklusive Dachterrasse für die Nutzer aus.
Projektstand	Baubewilligung erhalten
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q3 2026

4. Bauetappe

Papieri-Areal, 6330 Cham

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	Die vierte Bauetappe des Papieri-Areals in Cham umfasst die Entwicklung der Baubereiche G und H. Das Hochhaus G steht als einziges Gebäude des Areals frei im neu entstehenden Park. Die ca. 70 Wohnungen sind hauptsächlich für Familien vorgesehen und verfügen über eine zentrale Wohnhalle mit Vier-Jahreszeiten-Zimmer, um die sich die Zimmer gruppieren. Das Hochhaus H bildet zusammen mit den historischen Gebäuden Durolux und Trafo ein Ensemble am neu entstehenden Trafoplatz. Die ungefähr 100 flexibel gestalteten Kleinwohnungen sind für ein urbanes Publikum konzipiert und an unterschiedliche Lebenssituationen anpassbar. Die vierte Etappe sowie Trafo- und Durolux-Gebäude erhalten eine eigene Tiefgarage, über die auch die Tiefgaragen der Etappen 5 und 6 erschlossen werden.
Projektstand	Vorprojekte Ende 2024 abgeschlossen, Bauprojekte in Bearbeitung
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2028

Kalanderbau

Papieri-Areal, 6330 Cham

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	Der historische Kalanderbau, ein markantes Gebäude aus dem Jahr 1910, steht vor einer zukunftsweisenden Umnutzung. Eine 2024 abgeschlossene Vorstudie zeigt, dass der Bau in attraktive Wohnungen umgestaltet werden kann. Die Umnutzung des Kalanderbaus ist Teil der nachhaltigen Quartierentwicklung des Papieri-Areals. Das Konzept der Architekten sieht vor, den industriellen Charme und die architektonischen Besonderheiten des Gebäudes zu bewahren, während gleichzeitig hochwertiger Wohnraum geschaffen wird. Mit der Umgestaltung des Kalanderbaus wird ein weiteres Stück Industriegeschichte in Cham behutsam in die Zukunft geführt und ein zentraler Beitrag zur Entwicklung eines lebendigen und vielseitigen Quartiers geleistet. Aktuell wird der Bau mit Zwischennutzungen bespielt.
Projektstand	Vorstudie abgeschlossen, Start Vorprojekt im Februar 2025
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q2 2029

5. Bauetappe

Papieri-Areal, 6330 Cham

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	Die fünfte Bauetappe umfasst die Entwicklung des Baufelds B mit ungefähr 110 Wohnungen und der ehemaligen Papiermaschinenhalle 5, die ebenfalls zu Wohnungen umgenutzt wird. Ein 2024 angestossener Architekturwettbewerb zeigt das vielfältige Potenzial der direkt an der Lorze gelegenen Papiermaschinenhalle. Die Entwürfe betonen die aussergewöhnliche Lage und die architektonische Qualität des Gebäudes und bestätigen, dass es sich gut für attraktive Wohnungen eignet. Bis zur Umsetzung bietet die Halle unter dem Namen «pm5» als Zwischennutzung eine Vielzahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten, darunter die ersten überdachten Padel-Plätze im Kanton Zug und einen Bewegungspark für Kinder. Der Baubereich B profitiert von einer attraktiven Lage mit Weitsicht nach Westen und einer attraktiven Exposition zum Papieri-Park im Osten.
Projektstand	Wettbewerb abgeschlossen, Jury-Entscheid im Januar 2025
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2029

6. Bauetappe

Papieri-Areal, 6330 Cham

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	Die sechste Bauetappe markiert den Abschluss der Quartierentwicklung und konzentriert sich auf die Schaffung von hochwertigem Wohnraum im Nordteil des Areals. Geplant sind moderne und vielseitige Wohnungen, die den unterschiedlichen Bedürfnissen von Familien, Paaren und Einzelpersonen gerecht werden.
Projektstand	Start Wettbewerb im Jahr 2026
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q2 2031

Pavatex Nord

Pavatex-Areal, 6330 Cham

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	Auf dem nördlichen Teil des 2018 akquirierten Pavatex-Areals wurde 2023 ein einfacher Bebauungsplan erwirkt, der in Zukunft eine gewerbliche Nutzung mit attraktivem Mix von Büro-, Labor- und Produktionsflächen ermöglicht. Das rund 15'000 m ² grosse Areal ist für Warenlogistik ausgezeichnet erschlossen und stellt eine der letzten grossen, kurzfristig verfügbaren Landreserven für Firmenansiedlungen im Kanton Zug dar. Ende 2024 konnte die Verschiebung eines Hochspannungsmastes auf der Parzelle umgesetzt werden, welche die Nutzung der Parzelle erheblich erleichtert und den Arealteil weiter aufwertet.
Projektstand	Einfacher Bebauungsplan rechtskräftig
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q1 2030

Pavatex Süd

Pavatex-Areal, 6330 Cham

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	<p>Die Entwicklung des südlichen Teils des ehemals industriell genutzten Pavatex-Areals wurde 2022 als ein gemeinsames Projekt mit der Einwohnergemeinde Cham gestartet. Ziel ist es, den rund 1,9 Hektar grossen Arealteil in ein durchmischtes Quartier mit Wohn- und Gewerbenutzung sowie einer neuen Primarschule zu transformieren. Dabei soll dieser Arealteil nahtlos und harmonisch mit dem Papieri-Areal zusammenwachsen und ein neues, lebendiges Quartier von Cham schaffen. Die attraktive Umgebungsgestaltung schafft einen Kontrast zur dichten Bebauung mittels biodiversen Aussenräumen mit hohem Nutzwert für die Bewohner. Im nördlichen Teil plant die Gemeinde den Bau einer Primarschule mit zwei Klassenzügen und einer Dreifachturnhalle. Hierzu wird die Cham Group der Gemeinde das entsprechend notwendige Land verkaufen. Der südliche Teil des Areals ist primär für Wohnnutzungen vorgesehen. Geplant sind etwa 300 Wohnungen, wobei 15% als preisgünstiger Wohnraum und 10% als altersgerechter Wohnraum realisiert werden sollen. Ein markantes Wohnhochhaus markiert den Arealeingang zum Papieri-Areal und stellt in seiner Bezugnahme auf die Hochhäuser des Papieri-Areals so etwas wie ein «Schlussstein» der beiden Arealentwicklungen dar. Im Jahr 2023 wurde mit vier interdisziplinären Teams ein Studienauftrag durchgeführt, um ein Richtprojekt als Basis für den notwendigen Bebauungsplan zu erarbeiten. Das Siegerprojekt zeigt eine hochwertige städtebauliche Lösung auf und wurde im April 2024 der Öffentlichkeit vorgestellt. Unter Berücksichtigung der eingegangenen Rückmeldungen wird 2025 ein Bebauungsplan erarbeitet, über den voraussichtlich 2026 abgestimmt wird. Die ebenfalls notwendige Umzonung der Parzelle von einer Arbeitszone in eine Wohnzone / Zone für öffentliche Bauten ist im Rahmen der ordentlichen Ortsplanungsrevision im Sommer 2025 vorgesehen.</p>
Projektstand	Richtprojekt erstellt, Umzonung in Wohnzone / Zone für öffentliche Bauten sowie Erarbeitung Bebauungsplan im Jahr 2025
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2033

**Dividende
bleibt
unverändert
bei CHF 12.00**

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 2024 endende Jahr, der konsolidierten Bilanz zum 31. Dezember 2024, der konsolidierten Geldflussrechnung für das dann endende Jahr, Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals sowie dem Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 28 bis 55) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER, den Bestimmungen von Art. 17 der Richtlinien betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Exchange Regulation 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 die 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.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit 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 Gnaedinger
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Marco Amrein
Zugelassener Revisionsexperte

Zug, 26. Februar 2025

Bericht des Schätzungsexperten



Vertraulich

An den Verwaltungsrat der
Cham Group AG, Cham

Zürich, 07. Februar 2025

Marktwert der Anlageliegenschaften der Cham Group per 31. Dezember 2024

1 Auftrag

Die Anlageliegenschaften der Cham Group AG («Cham Group») beziehungsweise deren Tochtergesellschaften Cham Immobilien AG und CHH Liegenschaften AG wurden im Auftrag der Eigentümerin zum Zweck ihrer Rechnungslegung von Jones Lang LaSalle AG («JLL») per 31. Dezember 2024 zum Marktwert bewertet. Dabei handelt es sich um mehrere Bestandsliegenschaften sowie die Entwicklungsareale «Papieri» und «Pavatex», auf welchen über insgesamt 15 Jahre etappenweise ein neues Stadtquartier mit einer überwiegenden Wohnnutzung entstehen soll. Einzelne Liegenschaften wurden bereits fertiggestellt und von den Mietern bzw. Eigentümern bezogen. Einige Bauten auf dem Papieri-Areal sind denkmalgeschützt und werden im Zuge der Arealentwicklung umgenutzt und totalsaniert.

2 Bewertungsstandard

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

3 Rechnungslegungsstandard

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

Jones Lang LaSalle AG
Prime Tower
Hardstrasse 201
8005 Zürich

T +41 44 215 75 00
F +41 44 215 75 01
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, 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 den Bewertungen Pavatex-Süd (Wohnen) und Pavatex-Nord (Büro) 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 Beurteilung von Entwicklungsrisiken

Die Risikomarge als Bestandteil der Projektkosten bei Entwicklungsliegenschaften unterliegt einer dynamischen Entwicklung in Abhängigkeit zum Projektfortschritt und Fertigstellungszeitpunkt. In der Initiierungsphase weist die Marge aufgrund der hohen Unsicherheiten in Bezug auf planungsrechtliche Prozesse, Ausführungsrisiken oder Veränderungen des wirtschaftlichen Umfelds in der Regel den höchsten Stand auf. Mit zunehmendem Projektfortschritt reduzieren sich diese Unsicherheiten kontinuierlich und die Risikomarge nimmt ab. Einflussfaktoren, die zur Beurteilung der Marge beitragen, umfassen zum Beispiel Risiken in Zusammenhang mit Genehmigungen, Baukosten, Terminen, Finanzierungsstrukturen oder potentiellen Erträgen.

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 eine höhere Risikomarge Rechnung getragen.

8 Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der vorhergehenden Ausführungen schätzt JLL per 31. Dezember 2024 den Marktwert der Entwicklungsareale sowie der Bestands- und Altbauliegenschaften, welche sich im Eigentum der Cham Group befinden, wie folgt ein:

Baubereich A	CHF 168'640'000
Baubereich L	CHF 1'870'000
Portierhaus	CHF 640'000
Geschäftsliegenschaft PM 1-4	CHF 8'120'000
Baubereich I	CHF 3'230'000
Baubereich K	CHF 81'120'000
Zentrallager	CHF 5'000'000
Bestand Parking Tiefgaragen 1 & 2	CHF 34'620'000
Geschäftsliegenschaft Werkstattgasse 10, Cham	CHF 7'750'000
<i>Total Bestandsliegenschaften</i>	<i>CHF 310'990'000</i>
Entwicklungsliegenschaften Papieri-Areal	CHF 258'670'000
Total Papieri-Areal	CHF 569'660'000
Total Pavatex-Areal	CHF 66'090'000
Total Papieri-Areal und Pavatex-Areal	CHF 635'750'000

Das Bewertungsergebnis in Worten:
Sechshundertfünfunddreissig Millionen siebenhundertfünfzig Tausend Schweizer Franken

9 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	2024 TCHF	2023 TCHF
Zinsertrag gegenüber Beteiligungen		3'951	3'290
Total betrieblicher Ertrag		3'951	3'290
Dienstleistungsaufwendungen gegenüber Beteiligungen		-130	-122
Personalaufwand	1	-510	-351
Abschreibungen		-12	-6
Sonstige Aufwendungen		-846	-407
Total betriebliche Aufwendungen		-1'498	-886
Betriebliches Ergebnis		2'453	2'404
Finanzertrag		0	344
Finanzaufwand		-15	-16
Jahresgewinn vor Steuern		2'436	2'732
Direkte Steuern		-216	-98
Jahresgewinn		2'220	2'634

Die Erläuterungen im Anhang sind Bestandteil der Jahresrechnung.

Bilanz

	Erläuterungen	31.12.2024 TCHF	31.12.2023 TCHF
Aktiven			
Flüssige Mittel		138	344
Kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten		46	32
Kurzfristige Forderungen gegenüber Beteiligungen		952	972
Aktive Rechnungsabgrenzungen		0	14
Total Umlaufvermögen		1'136	1'362
Darlehen an Beteiligungen		175'120	175'300
Beteiligungen	2	48'976	48'876
Immaterielle Werte		0	12
Total Anlagevermögen		224'096	224'188
Total Aktiven		225'232	225'550
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		223	73
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		423	339
Passive Rechnungsabgrenzungen		201	0
Total kurzfristiges Fremdkapital		847	412
Total Fremdkapital		847	412
Eigenkapital			
Aktienkapital		20'376	29'316
Gesetzliche Kapitalreserven (Reserve aus Kapitaleinlagen)		184	184
Gesetzliche Gewinnreserven		22'815	22'815
Freiwillige Gewinnreserven		22'829	21'877
Eigene Kapitalanteile	3	0	-5'015
Gewinnvortrag		155'961	153'327
Jahresgewinn		2'220	2'634
Total Eigenkapital	4	224'385	225'138
Total Passiven		225'232	225'550

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

1. Januar – 31. Dezember	2024 TCHF	2023 TCHF
Lohnaufwand	-482	-382
Sozialleistungsaufwand	-11	-10
Übriger Personalaufwand	-18	-15
Weiterverrechneter Aufwand	0	56
Total Personalaufwand	-510	-351

2. Beteiligungen

Gesellschaft per 31. Dezember 2024	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 %	-
CGA Liegenschaften AG	CH Cham	CHF	100	100 %	100 %	-

Im Juni 2024 wurde die CGA Liegenschaften AG gegründet und dem Konsolidierungskreis hinzugefügt (2023: keine Veränderungen).

3. Eigene Aktien

	2024			2023		
	Anzahl	Transaktionspreis (Ø) CHF	Marktwert CHF	Anzahl	Transaktionspreis (Ø) CHF	Marktwert CHF
Bestand per 1. Januar	11'372			16'620		
Käufe	280	488.14	136'680	619	484.53	299'925
Aktienbezogene Vergütungen	-1'084	497.77	-539'586	-824	482.59	-397'655
Verkäufe	-10'568	514.10	-5'433'058	-5'043	500.07	-2'521'850
Bestand per 31. Dezember	0			11'372		

4. Veränderung des Eigenkapitals

	Aktienkapital TCHF	Gesetzliche Kapitalreserve TCHF	Gesetzliche Gewinnreserve TCHF	Freie Gewinnreserve TCHF	Gewinnvortrag TCHF	Eigene Aktien TCHF	Total TCHF
Eigenkapital per 1. Januar 2024	29'316	184	22'815	21'877	155'961	-5'015	225'138
Eigene Aktien				822		5'015	5'837
Nennwertreduktion	-8'940			130			-8'810
Jahresgewinn					2'220		2'220
Eigenkapital per 31. Dezember 2024	20'376	184	22'815	22'829	158'181	0	224'385
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

Per Bilanzstichtag betrug das Aktienkapital TCHF 20'376 und bestand aus 745'000 ausgegebenen Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 27.35 (per 31.12.2023: 745'000 Namenaktien à CHF 39.35).

Weitere Erläuterungen

Anzahl Vollzeitstellen

Durchschnittlich lag die Anzahl der Vollzeitstellen unter 10 (2023: unter 10).

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Per 31.12.2024 bestand eine Verbindlichkeit gegenüber Vorsorgeeinrichtungen von TCHF 1 (per 31.12.2023: Forderung von TCHF 13).

Beteiligungsrechte von Nahestehenden

Beteiligungsrechte	2024 Anzahl	2024 Kurs	2023 Anzahl	2023 Kurs
An Mitglieder des Verwaltungsrats	479	511	347	491
An Mitglieder der Geschäftsleitung	440	487	392	477
An Mitarbeitende	165	487	85	477

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 31.12.2024 besteht eine Eventualverpflichtung in Höhe von TCHF 5'000 (per 31.12.2023: TCHF 5'000). Sie ergibt sich aus einer Vertragsklausel im Zusammenhang mit dem Kauf der CHH Liegenschaften AG, die eine eventuelle nachträgliche Kaufpreiserhöhung 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 potenzielle Altlasten in einer Deponie in Hagendorn/Cham. Das finanzielle Risiko kann derzeit nicht abgeschätzt werden, da die rechtlich haftende Organisation resp. die Rechtsnachfolge weder bekannt noch geklärt ist.

Auf ehemaligen Parzellen der Cham Group AG wurden im Jahr 2024 PFAS-Verunreinigungen festgestellt, die auf Feuerwehrrübungen und -einsätze sowie die Papierproduktion ab den 1970er Jahren zurückzuführen sind. Das finanzielle Risiko kann derzeit nicht abgeschätzt werden, da weder das Ausmass der Verunreinigung, die regulatorischen Anforderungen zur Sanierungspflicht, die Sanierungskosten noch die rechtlich haftende Organisation resp. die Rechtsnachfolger bekannt und geklärt sind.

Zusätzliche Angaben, Geldflussrechnung und Lagebericht

Auf zusätzliche Angaben wie das Revisionshonorar, 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

Im September 2024 kommunizierte die Cham Group AG ihre Prüfung einer Fusion mit der Ina Invest. Vorbehaltlich des erfolgreichen Abschlusses der Verhandlungen beabsichtigt der Verwaltungsrat der Cham Group AG, den Aktionären die Fusion mit der Ina Invest an der ordentlichen Generalversammlung vom 31. März 2025 zur Genehmigung vorzuschlagen. Die Aktien der fusionierten Gesellschaft sollen an der SIX Swiss Exchange im Segment der Immobiliengesellschaften kotiert sein.

Es sind keine weiteren Ereignisse nach dem Bilanzstichtag bekannt, die einen wesentlichen Einfluss auf den Jahresabschluss haben. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag wurden bis zum 26. Februar 2025 berücksichtigt. An diesem Datum wurde die Jahresrechnung vom Verwaltungsrat genehmigt.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2024 CHF	2023 CHF
Gewinnvortrag	155'961'904	153'327'425
Jahresgewinn	2'220'397	2'634'479
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	158'182'301	155'961'904

Gewinnverwendung	2024 Antrag des Verwaltungsrates	2023 Beschluss der Generalversammlung
Dividende	-8'940'000	0
Vortrag auf neue Rechnung	149'242'301	155'961'904

Gemäss dem Entscheid vom 26. Februar 2025 beantragt der Verwaltungsrat an der kommenden Generalversammlung vom 31. März 2025 die Ausschüttung einer Bruttodividende von CHF 12.00 pro Aktie.

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 2024 endende Jahr, der Bilanz zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 64 bis 69) 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 die 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AG, Dammstrasse 21, 6300 Zug
Telefon: +41 58 792 68 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



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.

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass der Antrag des Verwaltungsrats dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Philipp Gnaedinger
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Marco Amrein
Zugelassener Revisionsexperte

Zug, 26. Februar 2025

**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,