

Zwischenbericht zum ersten Halbjahr 2020

Sehr geehrte Aktionärin, sehr geehrter Aktionär

Wir freuen uns, Sie mit diesem Aktionärsbrief über die wichtigsten Fortschritte der Cham Group im ersten Halbjahr 2020 zu informieren.

Das Wichtigste gleich vorweg: Die Cham Group und das Papieri Projekt entwickeln sich planmässig. Alle Baubewilligungen für die erste Projektetappe der Papieri-Cham haben zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt. Nachdem die Vorbereitungs- und Abbrucharbeiten im Frühling 2019 begonnen hatten, feierte die Cham Group zusammen mit ihren wichtigsten Projektpartnern mit der Grundsteinlegung am 5. Juni 2020 den offiziellen Start zur ersten Bauetappe. Die Arealentwicklung nimmt nun immer konkretere Formen an.

Bauarbeiten in vollem Gang

Die erste Etappe umfasst den Neubau des südlichsten Hochhauses mit den Papieri-Suites, einen Neubau mit Mietwohnungen – davon 30 preisgünstige, die Umnutzung der denkmalgeschützten Papiermaschinenhallen an der Lorze in grosszügige Loftwohnungen und Gewerberäumlichkeiten sowie die Sanierung der Lokremise. Die Arbeiten für diese Bauvorhaben schreiten trotz Corona-Krise gemäss Terminplan voran.

Ebenfalls planmässig voran kommen die Arbeiten für die künftige Infrastruktur. Die neue Lorzenbrücke, die Teile des Areals von Westen her erschliesst, wurde bereits errichtet. Auch die Realisierung der notwendigen Werkleitungen und der ersten Erdsonden für die Energieversorgung ist weit vorangeschritten. Gleichzeitig erstellt wird die Energiezentrale, das Herzstück des künftigen, nachhaltigen und weitgehend autarken Energiesystems. Sie soll Mitte 2021 bereitstehen. Ebenfalls im Bau befinden sich die Tiefgaragen 1 und 2, die ab Bezug der ersten Etappe knapp 650 Abstellplätze umfassen werden.

Die Cham Group wird im Rahmen der ersten Bauetappe des Papieri Projekts insgesamt 105 Eigentums- und 160 Mietwohnungen realisieren, die zusammen mit ca. 4'400 m² Dienstleistungs- und Gewerbeflächen ab der zweiten Jahreshälfte 2022 bezogen werden können. Das gesamte Investitionsvolumen bis Ende 2022, inklusive der Vorinvestitionen für weitere Etappen, wird sich auf gut CHF 250 Mio. belaufen. Davon entfallen rund CHF 180 Mio. auf die Bauten und rund CHF 70 Mio. auf Projektentwicklung, Infrastruktur und Energiesystem.

Erste Anzahlungen im Herbst 2020

Die Vermarktung der Stockwerkeigentumseinheiten verläuft ausgesprochen erfolgreich. Per 30. Juni 2020 lagen für 98% der verfügbaren Eigentumswohnungen Reservationsvereinbarungen vor. Nach den Sommerferien werden die Vertragsbeurkundungen erfolgen. Die Vermarktung für die Erstvermietung der 160 Wohnungen und der Gewerbeflächen wird in der zweiten Jahreshälfte 2021 starten. Ein geeigneter Vermarktungspartner wird bis Anfang des nächsten Jahres evaluiert.

Aus dem Verkauf des Stockwerkeigentums erwartet die Cham Group bis Ende 2022 einen Erlös von rund CHF 145 Mio. Davon werden rund 20% im Zuge der Beurkundungen in der zweiten Jahreshälfte 2020 als Anzahlungen geleistet. Mit der Vermietung der Wohnungen und Gewerbeflächen der fertiggestellten ersten Bauetappe wird der Soll-Mietertrag der Cham Group ab 2023 den ersten Meilenstein von CHF 5.0 Mio. pro Jahr überschreiten.

Zweite Bauetappe in Planung

Parallel zum Bau der ersten Projektetappe treibt die Cham Group die Planung der zweiten Etappe voran. Diese umfasst den Neubau von zwei Wohnhochhäusern und den gewerblich genutzten

Ersatzbau des ehemaligen Silogebäudes. Ein entsprechendes Studienauftragsverfahren wurde durchgeführt und für jedes der drei Gebäude jeweils ein Architekturbüro für die Weiterbearbeitung der Planung ausgewählt. Die ersten Baueingaben werden im ersten Halbjahr 2021 erfolgen.

Rege Nachfrage für Zwischennutzung auf dem Pavatex-Areal

Für die Zwischennutzung der verbleibenden, nördlichen Lagerhallen auf dem Pavatex-Areal ist man mit verschiedenen Mietinteressenten im Gespräch. Die Erträge aus dieser Zwischennutzung können voraussichtlich ab 2021 den Ausfall der Baurechtszinsen durch den Wegzug der Firma Pavatex kompensieren. Mittelfristig wird der Prozess für die Planung der Neunutzung des Areals starten.

Gesamtwert des Immobilienportfolios überschreitet CHF 190 Millionen

Die Cham Group weist für das erste Halbjahr 2020 ein leicht negatives Konzernergebnis von CHF 0.7 Mio. aus (1. Halbjahr 2019: CHF 9.9 Mio.). Grund dafür ist einerseits, dass der von der Cham Group im ersten Halbjahr 2020 erzielte Ertrag aus Vermietung aufgrund der Vorbereitung des Areals für die Bauphase planmässig auf CHF 0.6 Mio. zurückging (1. Halbjahr 2019: CHF 1.4 Mio.). Andererseits fiel noch kein Erfolg aus Neubewertung an, da die Neubewertung durch den externen Schätzer wie angekündigt nur noch zum Jahresabschluss erfolgt.

Der Gesamtwert des Immobilienportfolios der Cham Group erhöht sich um die im ersten Halbjahr 2020 im Zuge der Bauarbeiten getätigten Investitionen von CHF 11.6 Mio. auf CHF 191.3 Mio. Das Eigenkapital der Cham Group beträgt CHF 234.4 Mio., was einer Eigenkapitalquote von über 89% entspricht. Die Finanzierung der Bauvorhaben erfolgt bisher noch vollständig aus eigenen Mitteln.

Mitarbeiter-Team ausgebaut

Die Cham Group hat in den ersten sechs Monaten 2020 ihr Team mit weiteren Experten für Projektentwicklung und -realisierung sowie für Kommunikation ergänzt. Insgesamt sind aktuell 14 Mitarbeitende mit 10.6 Vollzeitstellen für die Cham Group tätig. In Zukunft werden noch Fachkräfte in den Bereichen Asset Management sowie Energie- und technisches Gebäudemanagement hinzukommen.

Ausblick auf das zweite Halbjahr 2020

Im zweiten Halbjahr 2020 wird die Papieri-Cham weiter Form annehmen. Erste Rohbauten werden bis zur Höhe des zweiten Obergeschosses aus dem Boden ragen. Weniger sichtbar sind die fortschreitenden Arbeiten an der Infrastruktur, die vorwiegend im Erdreich verbaut wird. Gleichzeitig wird die Cham Group die Planung der zweiten Bauetappe und den Abschluss von Verträgen für die Zwischennutzungen auf dem Pavatex-Areal forcieren.

Wir danken Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihre Unterstützung und für Ihr Vertrauen in die Cham Group.

Philipp Buhofer
Präsident des Verwaltungsrats

Andreas Friederich
CEO

Kennzahlen zum ersten Halbjahr

Erfolgsrechnung (in Mio. CHF)	01.01-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Ertrag aus Vermietung	0.6	1.4
Betriebliches Ergebnis vor Neubewertung	-0.6	-0.1
Erfolg aus Neubewertung	*-	11.8
Konzernergebnis	-0.7	9.9

Bilanz (in Mio. CHF)	30.06.2020	31.12.2019
Promotionsliegenschaften	28.8	24.9
Renditeliegenschaften	7.5	7.4
Entwicklungsliegenschaften	155.0	147.4
Finanzanlagen und flüssige Mittel	67.5	81.6
Finanzverbindlichkeiten	4.8	4.8
Eigenkapital	234.4	239.6
Eigenkapitalquote in %	89.2	91.0

* Im Halbjahr findet keine Neubewertung des Portfolios statt