



Herzlich Willkommen zur Generalversammlung 2024



Generalversammlung 2024

24.04.2024

Agenda der Generalversammlung 2024

► Begrüssung und Einleitung

Das Geschäftsjahr 2023 in Zahlen

Der Status des Papieri-Projektes

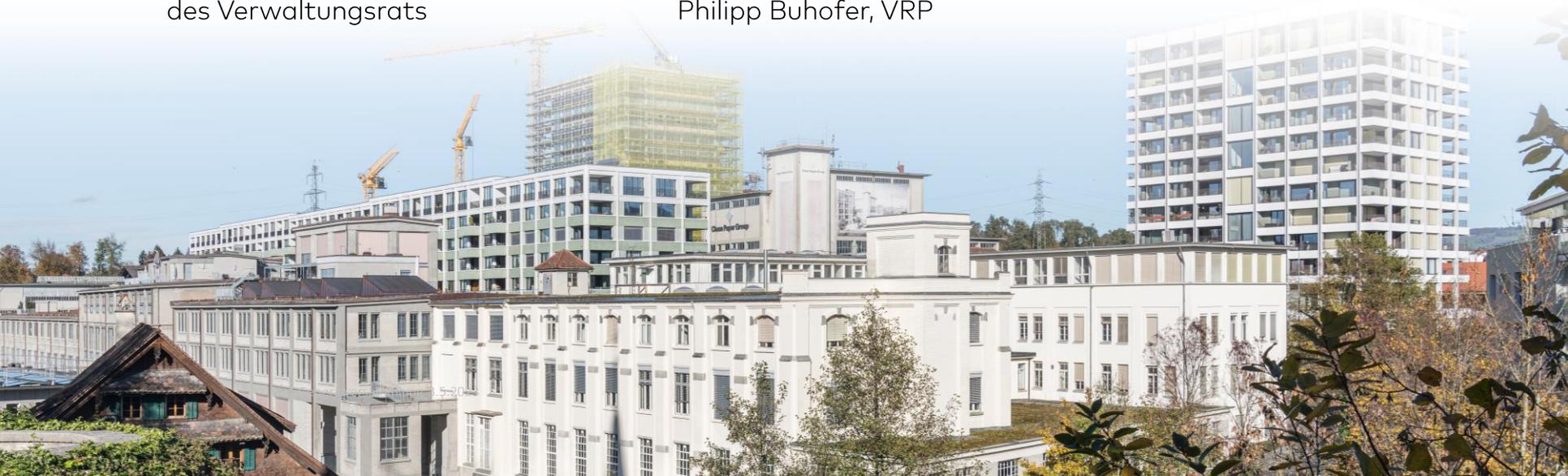
Traktanden und Anträge
des Verwaltungsrats

Philipp Buhofer, VRP

Daniel Grab, CFO

Thomas Aebischer, CEO

Philipp Buhofer, VRP



Highlights des Geschäftsjahres 2023

- Erstes «echtes» Betriebsjahr des neuen Papieri-Quartiers nach der Fertigstellung der ersten Bauetappe.
- Zufriedenheit der neuen Mieter und Eigentümer ist hoch.
- Mieteinnahmen steigen von CHF 2.3 Mio. auf CHF 7.4 Mio.
- Parallele Bearbeitung von vier Bauetappen in unterschiedlichen Phasen verläuft nach Plan.
- Cham Group erzielt einen Jahresgewinn von CHF 15.6 Mio.
- Verwaltungsrat beantragt an der Generalversammlung eine unveränderte Dividende von CHF 12.00 pro Aktie.

Agenda der Generalversammlung 2024

Begrüßung und Einleitung

Philipp Buhofer, VRP

▶ **Das Geschäftsjahr 2023 in Zahlen**

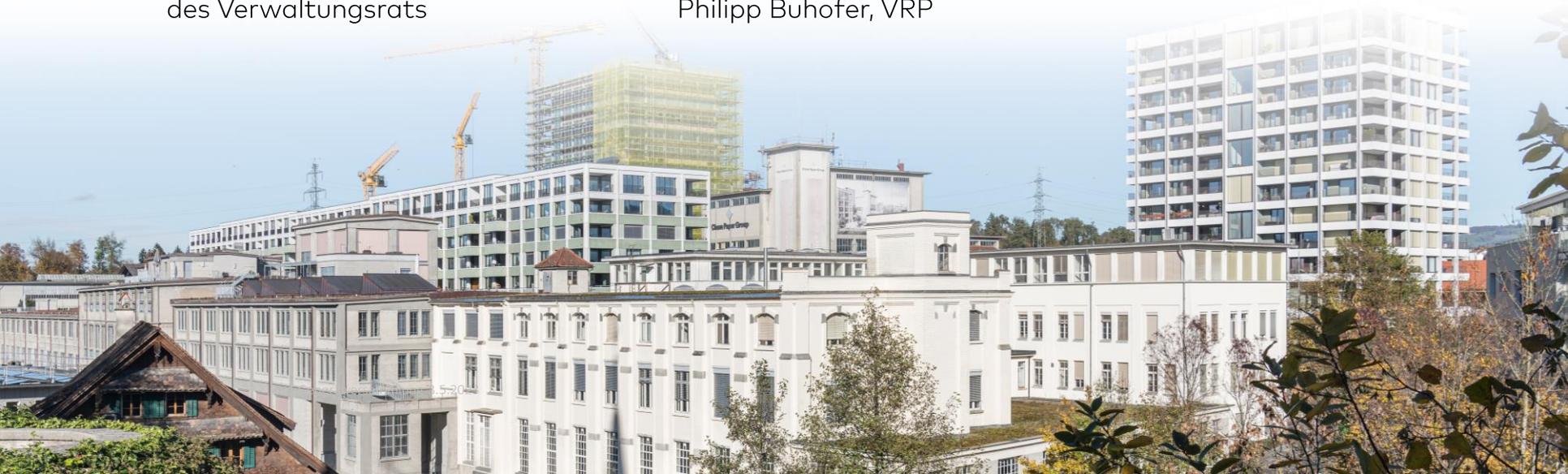
Daniel Grab, CFO

Der Status des Papieri-Projektes

Thomas Aebischer, CEO

Traktanden und Anträge
des Verwaltungsrats

Philipp Buhofer, VRP



Bilanz per Ende 2023

Bilanz per 31.12. (in Mio. CHF)	2023	2022
Promotionsliegenschaften	40.3	72.1
Renditeliegenschaften	193.6	186.1
Entwicklungsliegenschaften	210.6	190.0
Flüssige Mittel	0.5	0.8
Finanzverbindlichkeiten	25.2	24.9
Eigenkapital	376.1	366.7
Eigenkapitalquote in %	78.9	77.0
NAV pro ausstehende Aktie in CHF	512.65	503.41

- Die Cham Group kann sowohl die Realisierung des Papieri-Areals wie jene des Pavatex-Areals ohne Kapitalerhöhung aus eigener Kraft finanzieren.
- Gemäss den Anlagerichtlinien der Gesellschaft beträgt die Eigenkapitalquote immer mindestens 40%.

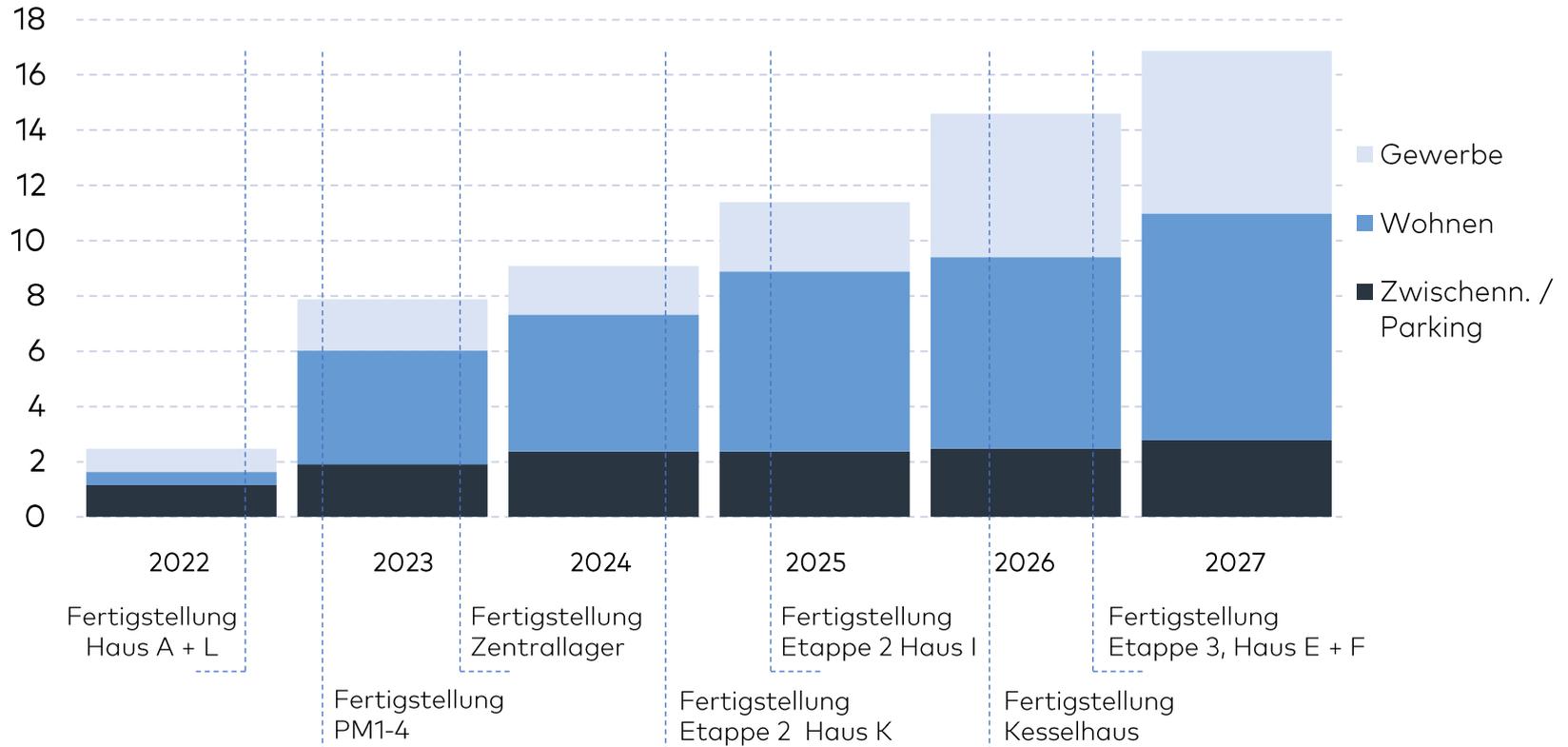
Erfolgsrechnung 2023

Erfolgsrechnung 1.1.-31.12 (in Mio. CHF)	2023	2022
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	7.4	2.3
Ertrag aus Verkauf von Promotionsliegenschaften	77.7	72.8
Andere betriebliche Erträge	1.2	0.6
Gewinn aus Veräußerung von Entwicklungsliegenschaften	0	3.6
Betriebsertrag	86.3	79.4
Direkter Aufwand aus Vermietung Liegenschaften	-0.7	-0.5
Direkter Aufwand aus Verkauf von Promotionsliegenschaften	-59.0	-53.2
Personalaufwand	-2.4	-1.9
Andere betriebliche Aufwendungen	-2.0	-1.6
Abschreibungen	-0.9	-0.7
Betriebsaufwand	-65.1	-57.9
Betriebliches Ergebnis vor Neubewertung	21.2	21.4
Erfolg aus Neubewertung	-5.8	58.2
Finanzergebnis	0.0	-0.4
Betriebsfremdes Ergebnis	0.0	2.5
Ertragssteuern	0.3	-7.6
Konzerngewinn	15.6	74.2
Gewinn pro Aktie in CHF	21.31	101.82

- **Vermietung:**
Erhöhte Mieterträge aufgrund Bezug 1. Etappe
- **Ertrag/Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften:**
52 Lofts und 7 Ateliers im Baubereich PM 1-4, Bezug ab Februar 2023

Entwicklung der Soll-Mieterträge bis zum Abschluss der 3. Etappe

Soll-Mieterträge (in Mio. CHF)



Agenda der Generalversammlung 2024

Begrüssung und Einleitung

Philipp Buhofer, VRP

Das Geschäftsjahr 2023 in Zahlen

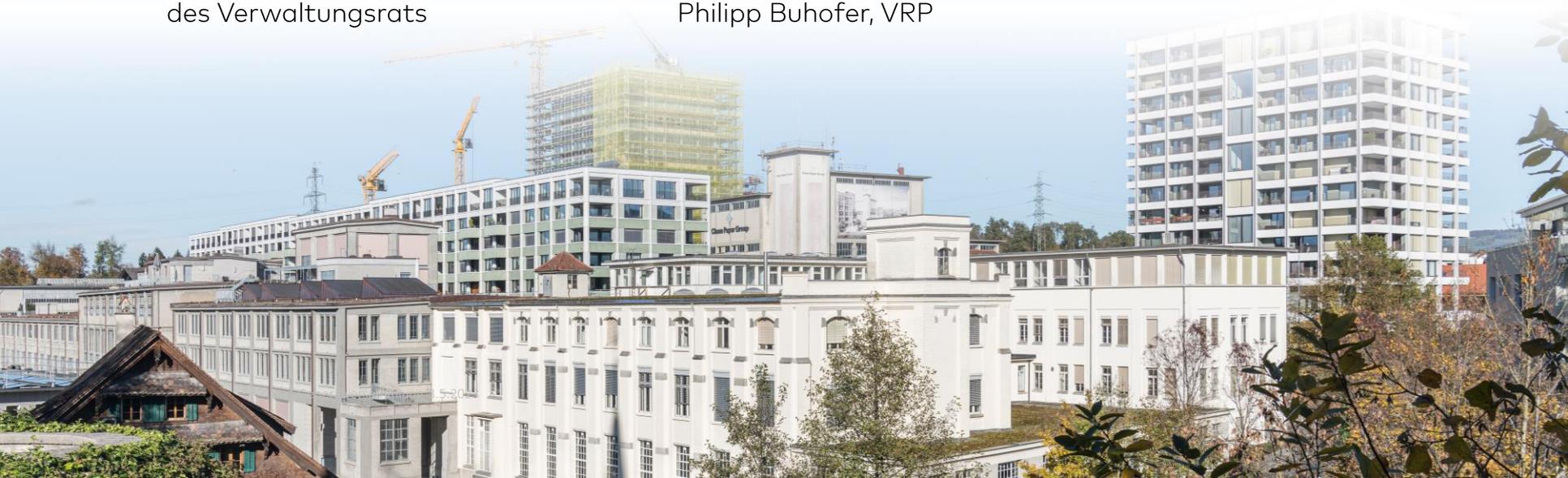
Daniel Grab, CFO

▶ **Der Status des Papieri-Projektes**

Thomas Aebischer, CEO

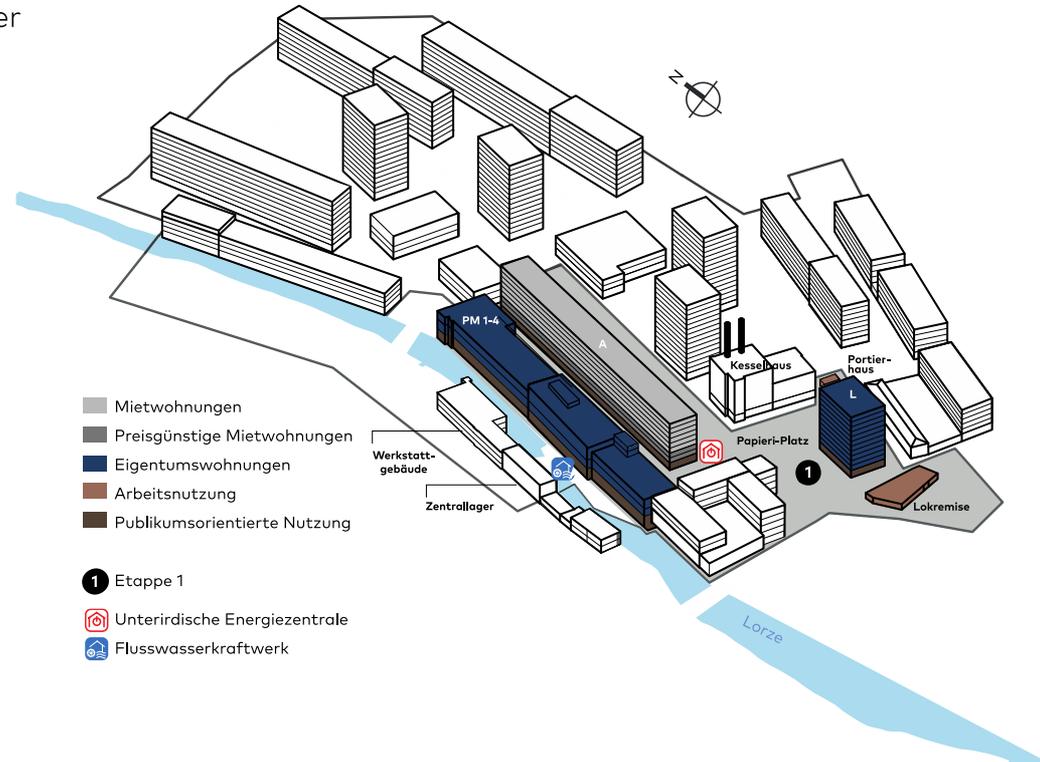
Traktanden und Anträge
des Verwaltungsrats

Philipp Buhofer, VRP



Etappe 1: Erstes Betriebsjahr nach Fertigstellung

- Investitionsvolumen Gebäude inkl. Zentrallager und Werkstattgebäude: CHF 180 Mio.
- Bisheriges Investitionsvolumen Energiezentrale: CHF 27 Mio.
- Verkauft: 105 Wohnungen, Ateliers und Lofts
- Vermietet: 163 Wohnungen und 5'500 m² Büro- und Gewerbefläche
- Verkaufserlös Promotion 2022/2023: CHF 150 Mio. (ohne Lokremise)
- Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften 2023: CHF 7.0 Mio.

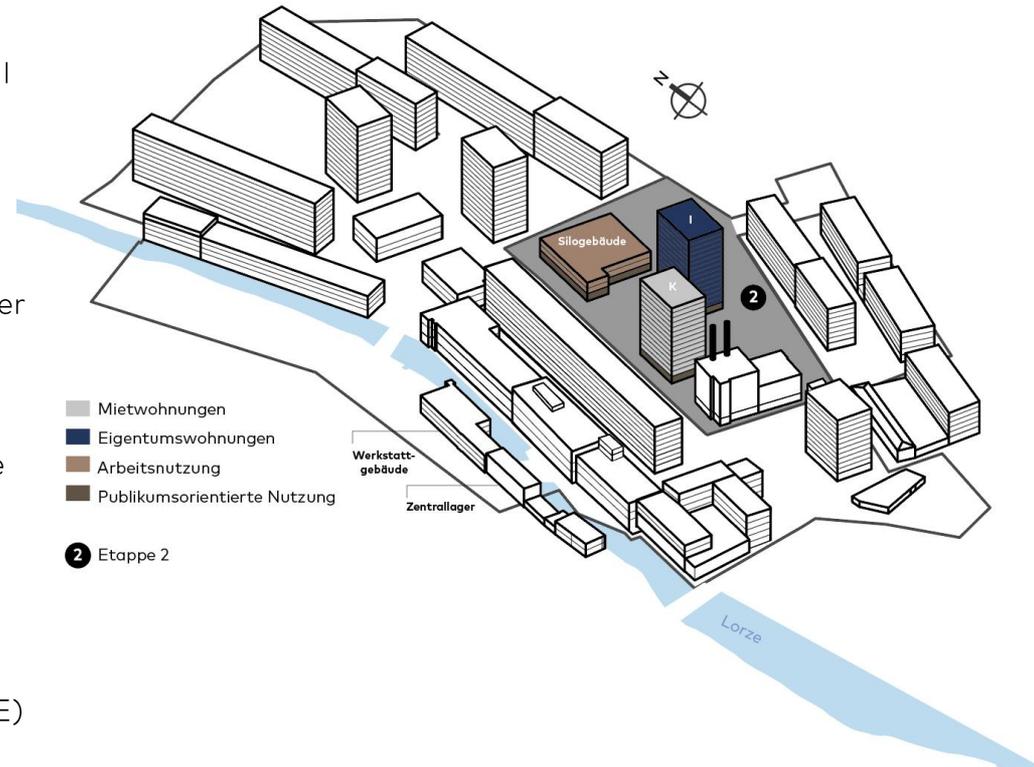


Impressionen Etappe 1



Etappe 2: Bauarbeiten auf Kurs (Bezug 2024/25)

- Geplantes Investitionsvolumen: CHF 110 Mio.
- Verkauft: 61 Eigentumswohnungen Hochhaus I (alle Verkaufsverträge beurkundet)
- Zu vermieten im Hochhaus K:
 - 36 Mietwohnungen (Start Vermarktung Mai 2024)
 - 50 Micro-Apartments (Vertrag mit Betreiber abgeschlossen – Start Betrieb Q4 2024)
- Kesselhaus mit attraktiver Gastronutzung
- Eröffnung Sportinternat OYM im Silogebäude im Sommer 2024 (Parzelle verkauft an OYM-Initiant Hans-Peter Strebel)
- Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften: CHF 3.3 Mio.
- Verkaufserlös Promotion: CHF 115 Mio. (2025E)



Impressionen Etappe 2

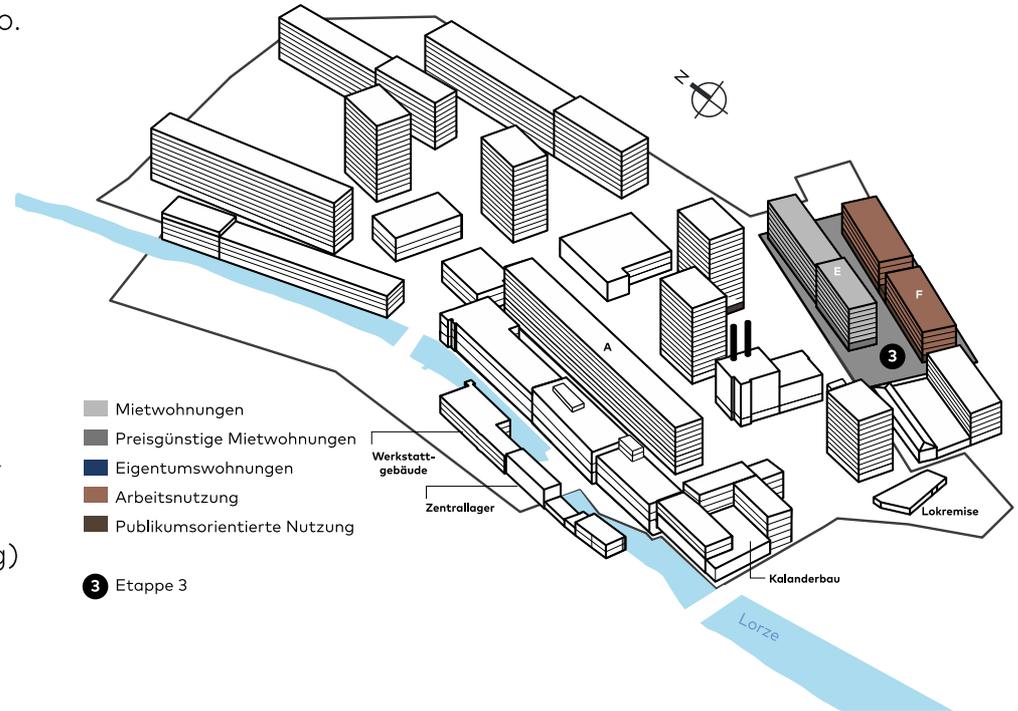


Impressionen künftiges Kesselhaus



Etappe 3: Baumeisterarbeiten gestartet (Fertigstellung 2026)

- Geplantes Investitionsvolumen: CHF 80 Mio.
- Haus E mit 63 Mietwohnungen und 3'000 m² Büro- und Verkaufsflächen
- Haus F mit 8'000 m² Büro- und Verkaufsflächen
- Attraktive Dienstleistungsgasse, Mietvertrag mit Migros abgeschlossen, mehrere LOIs und Gespräche mit Interessenten
- Neue direkte Buslinie zum Bahnhof Zug zur Stärkung der ÖV-Anbindung ab 2027 (Eröffnung Umfahrung Cham – Hünenberg)
- Vermarktungsstart Büro- und Verkaufsflächen im Mai 2024



Impressionen Etappe 3 – grüne Gasse

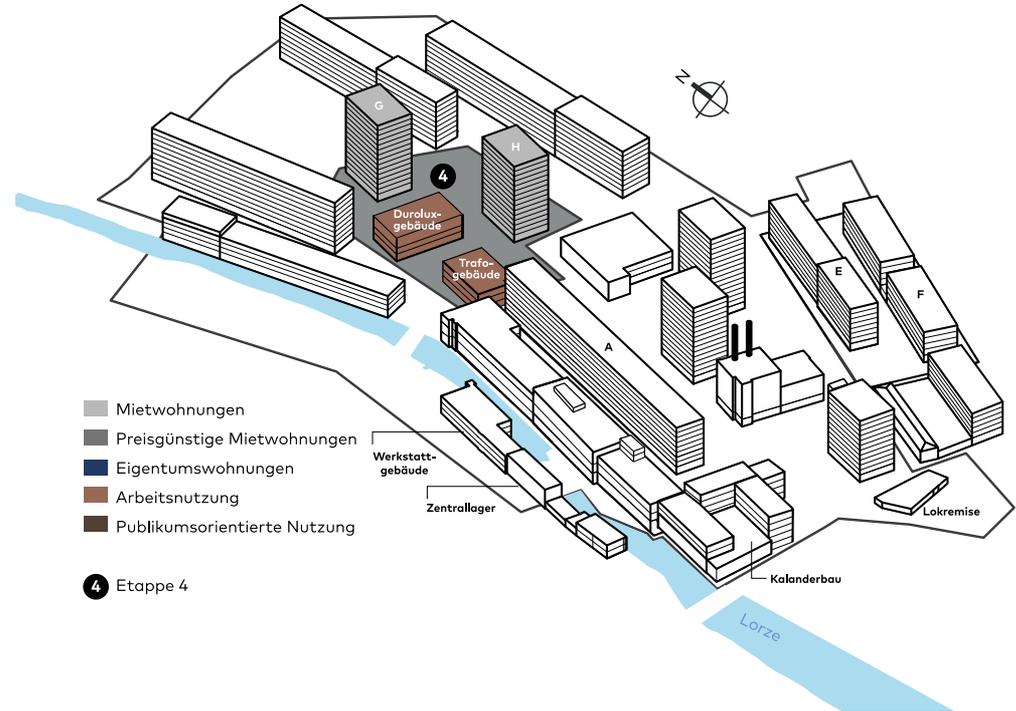


Impressionen Etappe 3 – flexible Ausbaumöglichkeiten



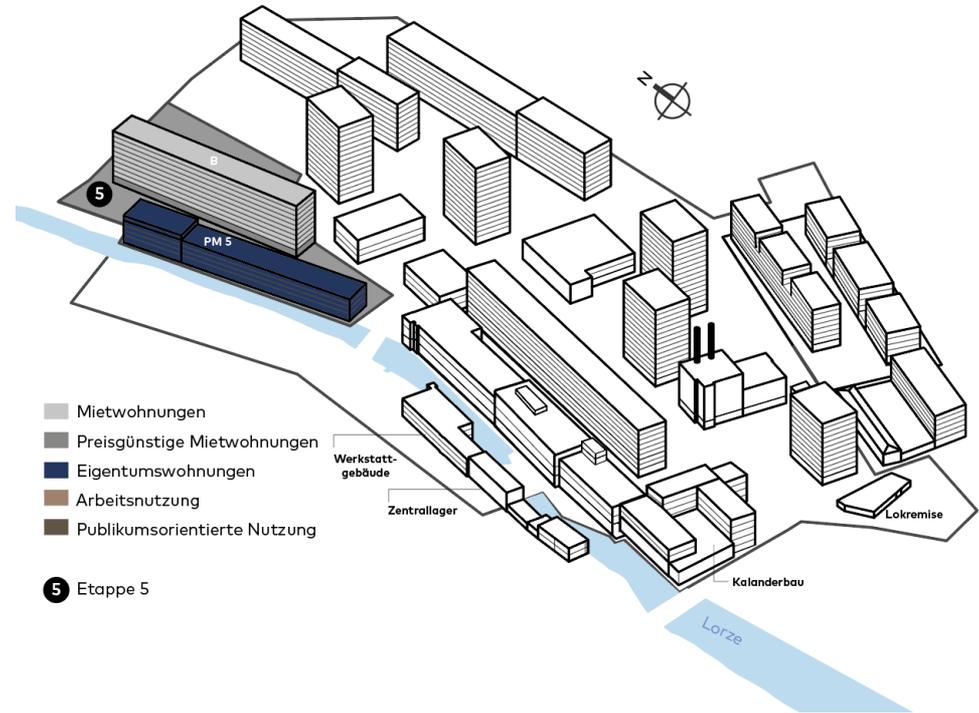
Etappe 4: Planungen in vollem Gang

- Sanierung zweier denkmalgeschützten Bestandesbauten mit ca. 4'000 m² Büro- und Gewerbeflächen:
 - Baubewilligung Duroluxgebäude wird diese Tage erwartet
 - Baueingabe Trafogebäude erfolgt im Mai 2024
- Architekturwettbewerb zu den zwei Hochhäusern G und H im Q1 2024 abgeschlossen, Start Vorprojekt. Ziel: Baustart anfangs 2026



Ausblick Etappe 5

- Start Architekturwettbewerb zur denkmalgeschützten Gebäudehülle PM5 und dem Baubereich B im Sommer 2024
- Padel-Courts als Zwischennutzung PM5 im April 2024 erfolgreich gestartet



Impressionen Etappe 5 – Zwischennutzung



Nachhaltiges Energiesystem

Energieerzeugung und Energiequellen



- Energie-Autarkie 2023: 61%
- Lokal produzierter Strom 2023: 1'259 MWh resp. 42% des verbrauchten Stroms
- Energieversorgung 100% CO₂-neutral



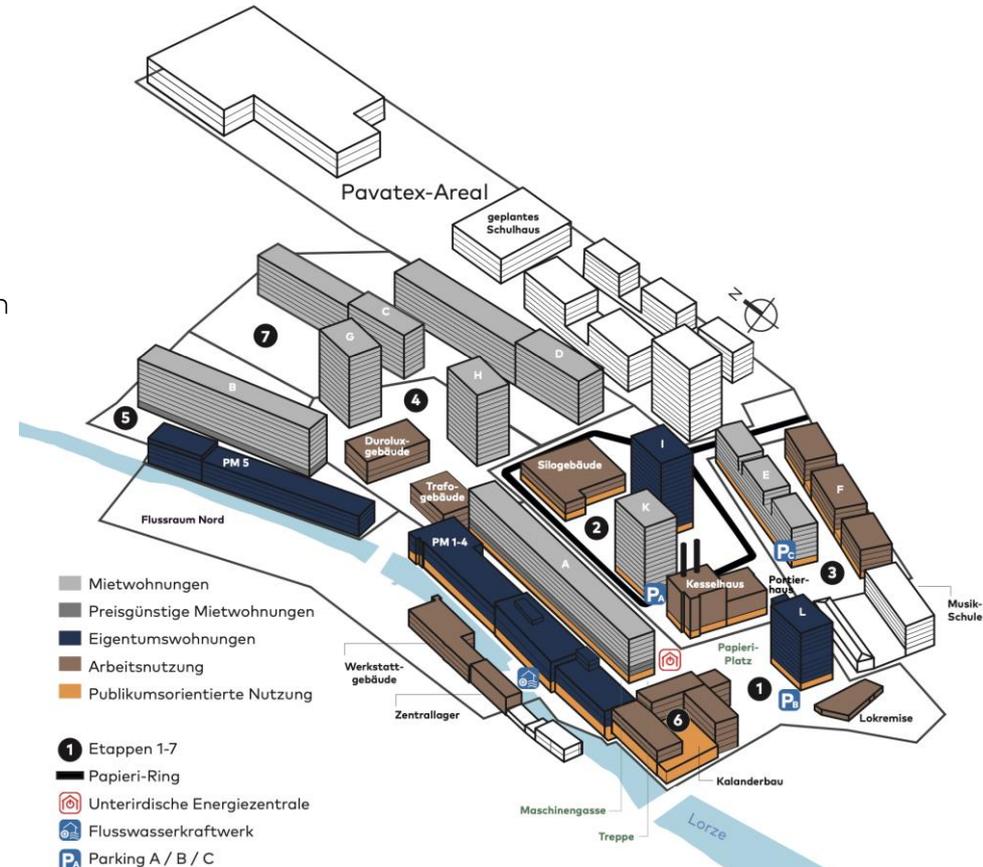
Pavatex-Areal: Der nächste Entwicklungsschritt in fortgeschrittener Planung

Pavatex-Nord (ca. 17'700 m²): Einfacher Bebauungsplan für Gewerbeflächen 2022 bewilligt

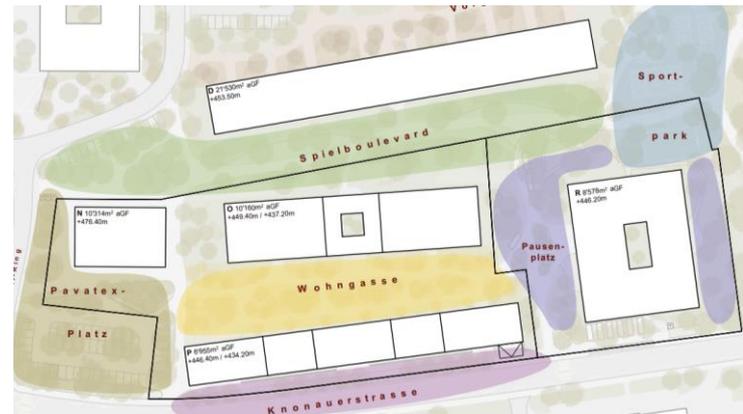
- Verlegung Starkstromleitung im Jahr 2024
- Zwischennutzungen

Pavatex-Süd (ca. 18'800 m²): Kooperatives Verfahren mit Gemeinde Cham für den ordentlichen Bebauungsplan läuft (Ziel Abschluss 2026)

- Städtebaulicher Wettbewerb (Studienaufträge) abgeschlossen
- Landverkauf zu Selbstkosten an Gemeinde (ca. 7'000 m²) zum Bau einer Schule als Teil der Arealentwicklung
- Restparzelle (ca. 12'000 m²) mit hauptsächlich Wohnnutzung
- Voraussichtliche Ausnützungsziffer über Gesamtareal von ca. 1.9
- Erste öffentliche Mitwirkung der Chamer Bevölkerung im April 2024 gestartet



Richtprojekt Pavatex Süd



Agenda der Generalversammlung 2024

Begrüßung und Einleitung

Philipp Buhofer, VRP

Das Geschäftsjahr 2023 in Zahlen

Daniel Grab, CFO

Der Status des Papieri-Projektes

Thomas Aebischer, CEO

**▶ Traktanden und Anträge
des Verwaltungsrats**

Philipp Buhofer, VRP

