

## **Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre der Cham Group AG**

Cham, 26. August 2022

### **Bericht zum ersten Halbjahr 2022**

Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre

Die Entwicklung der Cham Group im Papieri-Quartier schreitet erfreulich und dynamisch voran. Die Bautätigkeit und die Planungen verlaufen planmässig und die Nachfrage nach Wohnungen und Gewerbeflächen im neuen Quartier ist weiterhin ausserordentlich hoch. Gerne geben wir Ihnen einen Zwischenbericht zum ersten Halbjahr 2022.

### **Erste Etappe voll vermietet und kurz vor dem Bezug**

Mit der Fertigstellung der ersten Bauetappe wird ab September ein neues Kapitel aufgeschlagen. Die Eigentümer des südlichsten Hochhauses L übernehmen bis Ende Oktober 2022 ihre neuen Wohnungen. Zu diesem Zeitpunkt wird auch der Papieri-Platz fertig gestellt sein sowie der vom Dorfzentrum herkommende Fuss- und Radweg auf den ehemaligen «Papieri-Gleisen».

In der Maschinengasse werden ab November die 163 Mietwohnungen und 14 Gewerbeflächen im langen Gebäude A bezogen. Alle Wohnungen und Gewerbeflächen fanden schon kurz nach dem Vermarktungsbeginn ihre Erstmieter. In den parallel dazu verlaufenden ehemaligen Papiermaschinenhallen PM1-4, wo attraktive Loft-Wohnungen und -ateliers an der Lorze entstehen, werden aktuell die Fassaden fertig gestellt. Der Ausbau der Wohnungen ist weit fortgeschritten, die Eigentumsübergabe erfolgt voraussichtlich ab Januar 2023.

Das neue Flusswasserkraftwerk wird bis Ende Jahr seinen Betrieb aufnehmen und konstant CO<sub>2</sub>-neutralen, nachhaltigen Strom produzieren. Mit dem neuen Kraftwerk wurde auch die Fischgängigkeit vom See zur unteren Lorze durch eine Fischtreppe sichergestellt. Mit der Fertigstellung der ersten Bauetappe werden auch die ersten Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Neubauten in Betrieb genommen.

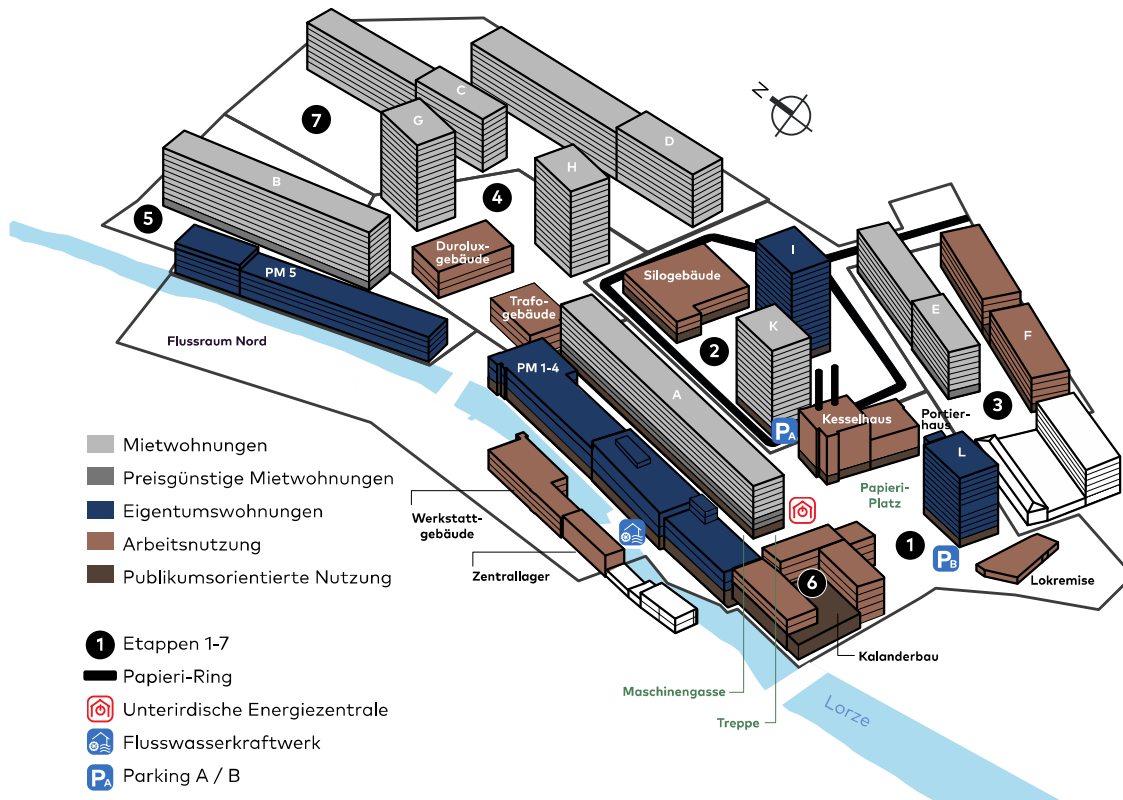
## Vermarktungserfolg und planmässiger Baufortschritt der zweiten Etappe

Die zweite Bauetappe umfasst zwei Wohnhochhäuser mit rund 100 Wohnungen und 50 Microapartments, eine Kita sowie weitere Büro- und Gewerbeflächen in den Erdgeschossen. Auf einer verkauften Parzelle ergänzt ein Sportinternat des OYMs das Gebäudeensemble. Die Bauarbeiten an den Untergeschossen der zwei neuen Hochhäuser sind weit fortgeschritten und im Spätherbst startet der Rohbau ab dem Erdgeschoss. Die Aushubarbeiten für das OYM-Sportinternat sind ebenfalls weit fortgeschritten und der Rohbaustart erfolgt in diesen Tagen.

Im Mai erfolgte der Verkaufsstart der 61 Stockwerkeigentumswohnungen. Bis dato sind 60 Einheiten reserviert und die entsprechenden Reservationszahlungen geleistet.

Die Vermarktung der Mietwohnungen wird erst ab Ende 2023 erfolgen, der Bezug ist für die zweite Jahreshälfte 2024 geplant.

Dem denkmalgeschützten Kesselhaus konnte eine sinnvolle Nutzung zugewiesen werden. Im Ostteil sowie in einem oberen Teilbereich im Westtrakt wird eine gastronomische Nutzung in den aussergewöhnlichen Räumen des Papierei-Wahrzeichens entstehen. In den Obergeschossen des Ostteils sind Eventträumlichkeiten und im Westteil Gewerbeflächen geplant. Die Baueingabe erfolgt im Winter 2023, die Fertigstellung im Winter 2024/25. In der Werkstattgasse wird an der Stelle des ehemaligen Zentrallagers im September mit dem Bau eines Gewerbegebäudes gestartet. Die Fertigstellung des Gebäudes erfolgt auf Ende 2023.



## Planung der dritten Etappe bereits weit fortgeschritten

Auch die **dritte Bauetappe** zwischen Knonauerstrasse und der neuen Ringstrasse ist in fortgeschrittener Planung. Die Gebäude werden eine Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen beinhalten, die Baueingaben erfolgen im Winter 2022/23. Auch hier ist das Interesse künftiger Mieter hoch. Für die Verkaufsgeschäfte in den Erdgeschossen konnten bereits Vorverträge abgeschlossen werden.

## Positives Halbjahresergebnis und erfreulicher Ausblick für das Gesamtjahr

Die Cham Group weist für das erste Halbjahr 2022 einen **Konzerngewinn von CHF 2.6 Mio.** (Vorjahresperiode CHF -0.9 Mio) aus. Der Unterschied zum Vorjahr ergibt sich insbesondere aus dem im Frühjahr vollzogenen Verkauf der Parzelle, auf dem das OYM-Internat entstehen wird. Der Gesamtwert des Immobilienportfolios erhöhte sich im ersten Halbjahr im Zuge der Bautätigkeit und abzüglich des Verkaufs der Parzelle um CHF 37.1 Mio. auf CHF 400.5 Mio.

Für das Gesamtjahr erwarten wir ein gutes operatives Ergebnis, da im zweiten Halbjahr der Erfolg aus der Eigentumsübertragung der Wohnungen des Hochhauses L anfallen wird. Darüber hinaus werden die Mieteinnahmen der Gesellschaft ab Anfang 2023 auf rund CHF 6 Mio. pro Jahr ansteigen und damit die nachhaltige Profitabilität der Gesellschaft sichern.

Mit bestem Dank für Ihr Vertrauen und freundlichen Grüßen

Philipp Buhofer, VR-Präsident

Thomas Aebischer, CEO

## Die wichtigsten Kennzahlen:

<b>Erfolgsrechnung (in Mio. CHF)</b>	<b>01.01- 30.06.2022</b>	<b>01.01-30.06.2021</b>
Ertrag aus Vermietung	0.9	0.6
Betriebliches Ergebnis vor Neubewertung	2.8	-0.8
Erfolg aus Neubewertung	-	-
Konzerngewinn	2.6	-0.9

<b>Bilanz (in Mio. CHF)</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Promotionsliegenschaften	108.4	89.9
Renditeliegenschaften	7.5	7.5
Entwicklungsliegenschaften	284.6	266.0
Flüssige Mittel	2.7	6.3
Finanzverbindlichkeiten	62.6	32.2
Eigenkapital	295.0	297.2
Eigenkapitalquote in %	69.0	75.9