CHAM group

GESCHÄFTSBERICHT 2018

INHALT

Überblick und Kennzahlen 5

Bericht an die Aktionäre 6

Die Arealentwicklung Papieri 8

Die Cham Group-Aktie 14

Bericht zur Corporate Governance 16
Vergütungsbericht 26
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht 32

Finanzbericht 34
Konsolidierte Jahresrechnung 34
Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 38
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung 57
Bericht des Schätzungsexperten 62

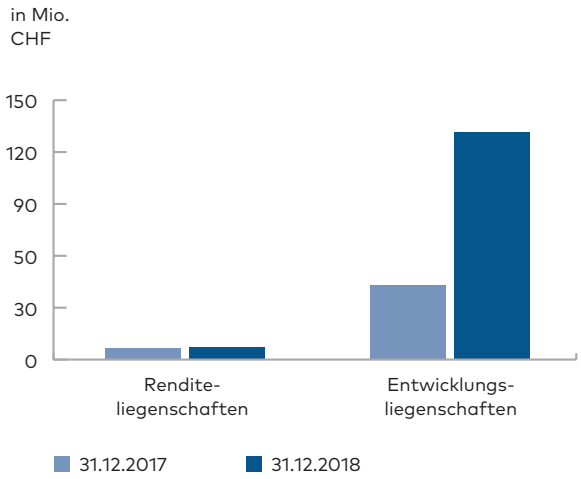
Jahresrechnung der Cham Group AG 72
Anhang zur Jahresrechnung der Cham Group AG 74
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 80

DIE CHAM GROUP

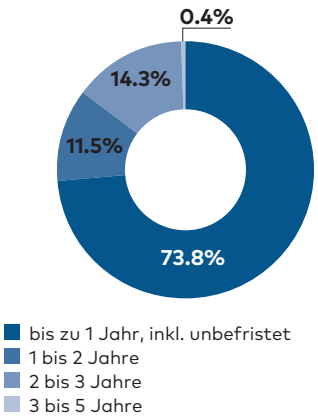
Die Cham Group (Börsenkürzel: CHAM) konzentriert sich als an der Schweizer Börse SIX kotierte Immobiliengesellschaft auf die Entwicklung des Papieri-Areals im Zentrum von Cham. Auf dem ehemaligen Fabrikgelände entsteht etappenweise über die nächsten 10 bis 15 Jahre ein elf Hektar umfassendes neues Quartier mit je rund 1'000 Wohnungen und Arbeitsplätzen. Durch ihr integriertes Geschäftsmodell deckt die Cham Group den gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften von der Entwicklung über den Bau bis zu Bewirtschaftung und Werterhalt ab. Nachhaltigkeit und schonender Umgang mit Ressourcen sind dabei zentrale Anliegen. Weiteres Wachstum kann die Cham Group durch Zukäufe von zusätzlichen Entwicklungs- und Anlageliegenschaften in der erweiterten Region generieren.

DAS IMMOBILIEN-PORTFOLIO

Rendite- und Entwicklungsliegenschaften



Fälligkeitsstruktur der Mietverträge per 31.12.2018



ÜBERBLICK

- Konzerngewinn von CHF 80.5 Mio. in 2018 führt zu einer Erhöhung des Eigenkapitals von CHF 145.7 Mio. auf CHF 233.5 Mio. und zu einer Eigenkapitalquote von 92%.
- Marktwert der Liegenschaften erhöht sich um CHF 46.0 Mio.
- Architektur-Studienauftragsverfahren für die erste Bauetappe wurden abgeschlossen und Planungsarbeiten sind auf Kurs.
- Erste Baugesuche werden 2019 eingereicht.

WICHTIGSTE KENNZAHLEN

Erfolgsrechnung (in Mio. CHF)	**2018**	**2017 angepasst**
Ertrag aus Vermietung	2.2	1.3
Betriebliches Ergebnis vor Neubewertung	–0.7	–3.5
Erfolg aus Neubewertung	46.0	0.1
Konzerngewinn	80.5	16.3

Bilanz (in Mio. CHF)	**2018**	**2017 angepasst**
Renditeliegenschaften	7.0	6.8
Entwicklungsliegenschaften	131.3	42.8
Finanzanlagen und flüssige Mittel	114.9	33.6
Finanzverbindlichkeiten	4.8	4.8
Eigenkapital	233.5	145.7
Eigenkapitalquote in %	92.1	78.7
NAV zum Marktwert pro Aktie (CHF)	313.47	195.63

DAS NÄCHSTE KAPITEL DER UNTERNEHMENSGESCHICHTE HAT BEGONNEN

Die Cham Group blickt auf ein aussergewöhnliches Geschäftsjahr zurück: Anfang 2018 erlangte der Bebauungsplan des Papieri-Areals die Rechtskraft und Ende Februar wurde der Verkauf des Papiergeschäfts an die südafrikanische Sappi Gruppe vollzogen. Ab März begann unter dem neuen Namen Cham Group das nächste Kapitel der Unternehmensgeschichte als reine Immobiliengesellschaft. Der Verkauf der Industriesparte und die Aufwertung des Areals in Cham führten 2018 zu einem signifikanten Mittelzufluss und einem ausserordentlich hohen Reingewinn von CHF 80.5 Mio.

Der vorliegende Geschäftsbericht der Cham Group ist inhaltlich kaum noch vergleichbar mit dem Vorjahr. Die Cham Group konzentriert sich heute vollumfänglich auf das Immobiliengeschäft. Sie treibt die Transformation des Papieri-Areals in Cham in ein neues Quartier voran, das einen attraktiven Mix aus Wohnen, Arbeiten und publikumsorientierten Nutzungen aufweisen wird. Das Projekt hat im zurückliegenden Geschäftsjahr wichtige Meilensteine erreicht: Nach der Genehmigung des Bebauungsplans Anfang 2018 führte die Cham Group zeitgleich zwei Architektur-Studienauftragsverfahren für die erste, in zwei Bereiche unterteilte Bauetappe durch. Parallel dazu wurde ein Konzept für die künftige Energieversorgung des Papieri-Areals ausgearbeitet, das weitgehend auf erneuerbarer Energie beruht. Damit unterstreicht die Cham Group ihren Anspruch, die Arealentwicklung möglichst nachhaltig umzusetzen.

Hoher Mittelzufluss erhöht die strategische Flexibilität

Die aus dem Verkauf des Papierbereichs zugeflossenen Mittel erhöhen die Flexibilität bei der Umsetzung der Arealentwicklung und ermöglichen auch Immobilieninvestitionen über das Papieri-Areal hinaus. Dabei stehen Entwicklungs- und Anlageliegenschaften in den wirtschaftlichen Ballungsräumen der erweiterten Region im Vordergrund. Mit dem Kauf des an das Papieri-Areal angrenzenden Pavatex-Areals wurde im September eine strategische Landreserve von rund 36'500 m^2 erworben.

Gestiegene Mieteinnahmen und signifikante Aufwertung der Entwicklungsliegenschaften

Die heute noch relativ bescheidenen Mieteinnahmen der Cham Group erhöhten sich im Berichtsjahr auf CHF 2.2 Mio. (Vorjahr: CHF 1.3 Mio.). Dies einerseits, weil Sappi einen Teil des Geländes seit März 2018 mietet und noch bis Mitte 2019 nutzen wird. Andererseits trägt das neu erworbene Pavatex-Areal gewerbliche Baurechtszinsen von rund CHF 0.4 Mio. pro Jahr bei.

Im Rahmen der Umstellung der Rechnungslegung auf die Standards für Immobiliengesellschaften führten die unabhängigen Bewertungsexperten von JLL eine Marktbewertung der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften der Cham Group durch. Diese ergab eine erhebliche Bewertungssteigerung um CHF 46.0 Mio. auf aktuell CHF 138.3 Mio., insbesondere aufgrund der Genehmigung des Bebauungsplans und des Zukaufs des Pavatex-Areals. Das erzielte Betriebsergebnis nach Neubewertung (EBIT) der Gruppe liegt infolgedessen bei CHF 45.3 Mio. (Vorjahr: CHF –3.5 Mio, restated).

Neubesetzung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Auch die Führungsorganisation der Cham Group wurde 2018 neu aufgestellt. Claude Ebnöther, der seit 2012 als Mitglied des Immobilienausschusses die Arealentwicklung Papieri begleitet, und Annelies Häcki Buhofer, Verwaltungsratspräsidentin der Hauptaktionärin BURU Holding AG, wurden von der Generalversammlung neu in den Verwaltungsrat gewählt. Neuer CEO der Cham Group wurde per 1. März 2018 Andreas Friederich, der davor den Geschäftsbereich Immobilien leitete. Gleichzeitig übernahm Daniel Grab, bisher Leiter Finanzen und Controlling, die Funktion des CFO.

Andreas Friederich und Philipp Buhofer

Für die Generalversammlung vom 30. April 2019 steht ein weiterer Wechsel im Verwaltungsrat an. Urs Ziegler steht nach 12-jährigem, erfolgreichem Wirken als Verwaltungsrat und zeitweise als Delegierter des Verwaltungsrats (2012–2016) nicht mehr zur Verfügung. Wir danken Urs Ziegler für seine wertvolle Unterstützung, insbesondere in der Phase der industriellen Transformation und der Produktionsverlagerung von der Schweiz nach Italien. Als neues Mitglied wird Christoph Caviezel zur Wahl in das Gremium vorgeschlagen. Der Rechtsanwalt und Immobilienexperte ist noch bis Anfang April CEO der börsenkotierten Immobiliengesellschaft Mobimo. Davor führte er die ebenfalls börsenkotierte Immobiliengruppe Intershop.

Unveränderte Dividende von CHF 6.00 je Aktie

Der Verwaltungsrat beantragt, für das Geschäftsjahr 2018 wiederum eine Sockel-Dividende von CHF 6.00 je Aktie auszuschütten, die für Privatanleger als steuerfreie Auszahlung aus Kapitalreserven erfolgen soll. Sobald das Papieri-Areal regelmässige Erträge abwirft, wird sich die Dividende am effektiv erzielten Gewinn orientieren. Die Cham Group-Aktie soll zu einem langfristig attraktiven Dividendentitel werden.

Ausblick

Im laufenden Jahr werden die ausgewählten Projektbeiträge der Architektur-Studienauftragsverfahren für beide Bereiche der ersten Bauetappe zu Baugesuchen weiterbearbeitet. Das erste Bauvorhaben wird in Kürze zur Genehmigung durch die Behörden eingereicht. In der zweiten Jahreshälfte wird mit den Rückbauten und Bauvorbereitungen begonnen. Dadurch werden sich die Mieteinnahmen aus Zwischennutzungen reduzieren. Bis zur voraussichtlichen Fertigstellung der ersten Bauetappen im Jahr 2022 dürfte die Cham Group kein positives Ergebnis aus operativer Tätigkeit mehr erzielen. Hingegen sollten aus dem Baufortschritt sukzessive Wertsteigerungen aus Neubewertungen resultieren.

Philipp Buhofer
Präsident des Verwaltungsrates

Andreas Friederich
CEO

Das südlichste Hochhaus am Platz vor dem Kesselhaus

DIE AREALENTWICKLUNG PAPIERI NIMMT KONKRETE FORMEN AN

Mit den im vergangenen Jahr durchgeführten Architektur-Studienauftragsverfahren für die beiden ersten Teiletappen nimmt das Papieri-Areal konkrete Formen an. Die für die Weiterbearbeitung ausgewählten Architekturbüros haben attraktive Lösungen für das künftige Herz des Papieri-Areals entworfen.

Grosszügige Wohnungen mit Traumaussicht

Zurzeit läuft die Bauprojektplanung der ersten beiden Teiletappen auf Hochtouren. Diese umfassen das südlichste Hochhaus und die Umnutzung des Kesselhauses sowie die Umnutzung der Hallen der Papiermaschinen 1 bis 4 und den gegenüberliegenden Neubau. Ebenfalls darin enthalten sind der zentrale, öffentliche Platz mit Freitreppe und die Erstellung des neuen Lorzenstegs. Eine wichtige Rolle für die künftige nachhaltige Energieversorgung des Papieri-Areals spielen das bestehende Flusskraftwerk, das im Zuge dieser ersten Bauetappen saniert wird, sowie der vorgesehene Neubau der Energiezentrale.

Im Zuge dieser ersten beiden Teiletappen werden gesamthaft rund 240 Eigentums- und Mietwohnungen sowie preisgünstige Wohneinheiten realisiert. Dazu kommen ca. 9'000 m² Dienstleistungs- und Gewerbeflächen. Die Cham Group hat das Ziel, die Baugesuche der beiden Teiletappen im laufenden Jahr einzureichen. Der Baustart erfolgt unmittelbar nach Vorliegen der Baubewilligungen und ab dem Jahr 2021/2022 sollen die neu erstellten respektive umgenutzten Gebäude bezugsbereit sein.

Das erste Hochhaus: Spektakulärer Blick auf See und Alpen

Das Hochhaus in der Etappe 1a bildet den markantesten Neubau im Rahmen der ersten Bauetappen. Das Gebäude verfügt über eine privilegierte Lage am Südende des Papieri-Areals und besticht durch eine hochwertige Architektur, die sich stimmig in den Kontext der Umgebung einfügt. Neben Gewerberäumen im Erdgeschoss, die sich zur Strasse und auf den zentralen Platz hin öffnen, entstehen attraktive Wohnungen. Die Einheiten überzeugen durch grosszügige Raumverhältnisse auf zum Teil unterschiedlichen Niveaus mit verschiedenen Raumhöhen sowie komplett zugängliche, umlaufende Aussenflächen. Sie werden den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern eine spektakuläre Sicht auf den Zugersee und die Alpen bieten.

Der Platz vor dem Kesselhaus wird zum zentralen Treffpunkt

Das Kesselhaus: Wahrzeichen des Areals

Das Kesselhaus mit seinen mächtigen Zwillingskaminen ist der auffälligste Bau der früheren Papierfabrik. Nicht nur deshalb und wegen seiner zentralen Lage wird es künftig einen wichtigen Bezugsort des künftigen Papieri-Areals bilden. Nach der Erneuerung des Kesselhauses werden auf dem Erdgeschossniveau verschiedene publikumsorientierte Nutzungen mit Zugang zum zentralen Platz entstehen. Die grossen, offenen Räume in den oberen Stockwerken sollen künftig gewerblich genutzt werden. Vorstellbar wären Ateliers ergänzt mit grosszügigen, offenen Arbeitsbereichen oder eine Hotelnutzung mit öffentlich zugänglichem Wellnessbereich.

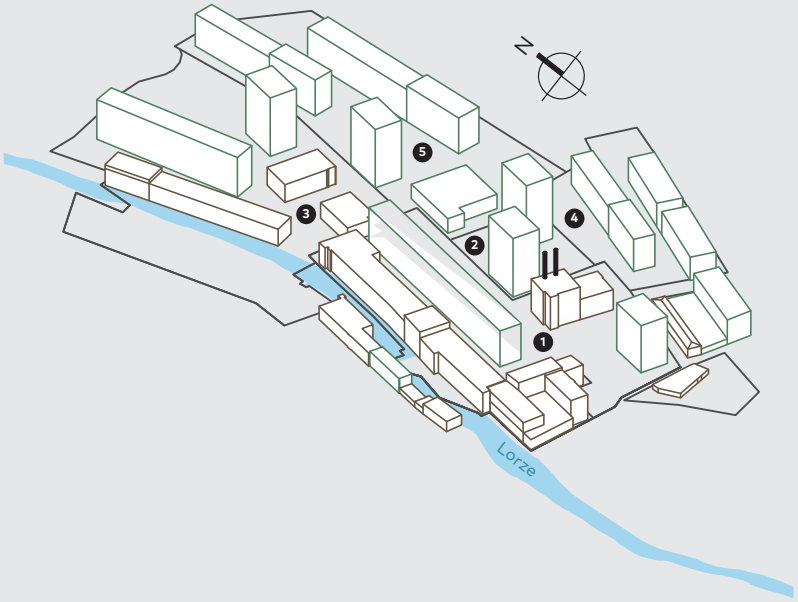
Die Hallen der ehemaligen Papiermaschinen: Wohnen am Fluss

Der Leitspruch des Papieri-Areals „Leben am Fluss" ist nirgends so zutreffend wie in den entlang der Lorze gelegenen Hallen der ehemaligen Papiermaschinen 1 bis 4. Die im Rahmen der ersten Bauetappen geplante Erneuerung wird neues Leben in die alten Gebäude bringen. Es entstehen attraktive Wohnungen mit Loftcharakter sowie Gewerberäume im Erdgeschoss. Den grosszügigen Zugang zum Wasser ermöglicht der neue Lorzensteg, der entlang des gesamten Gebäudes verlaufen wird und zum Flanieren und Verweilen einlädt.

EIN LEBENDIGES QUARTIER ENTSTEHT – DIE PLANUNG DES PAPIERI-AREALS

Auf ihrem ehemaligen Fabrikgelände entwickelt die Cham Group etappenweise über die nächsten 10 bis 15 Jahre ein rund elf Hektar umfassendes neues Quartier mit je rund 1'000 Wohnungen und Arbeitsplätzen.

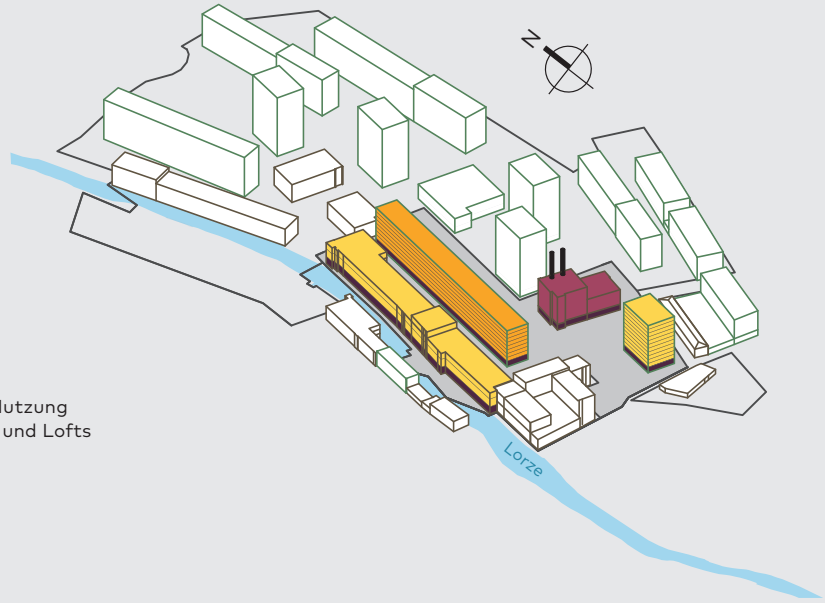
Das Papieri-Areal wird architektonisch vielfältig weiterentwickelt. Mit der Umnutzung prägender Bestandsbauten wird der Bezug zur Vergangenheit der Papierfabrik aufrechterhalten. Die Bestandsbauten werden ergänzt mit neuen, markanten Gebäuden, unter anderem in Form von fünf Hochhäusern. Ein attraktiver Mix aus Wohnen, Arbeiten und publikumsorientierten Nutzungen wird das Quartier zu einem beliebten Treffpunkt mit überregionaler Ausstrahlung werden lassen.



Gesamtentwicklung

Etappierung

❶ Etappe 1
❷ Etappe 2
❸ Etappe 3
❹ Etappe 4
❺ Etappe 5



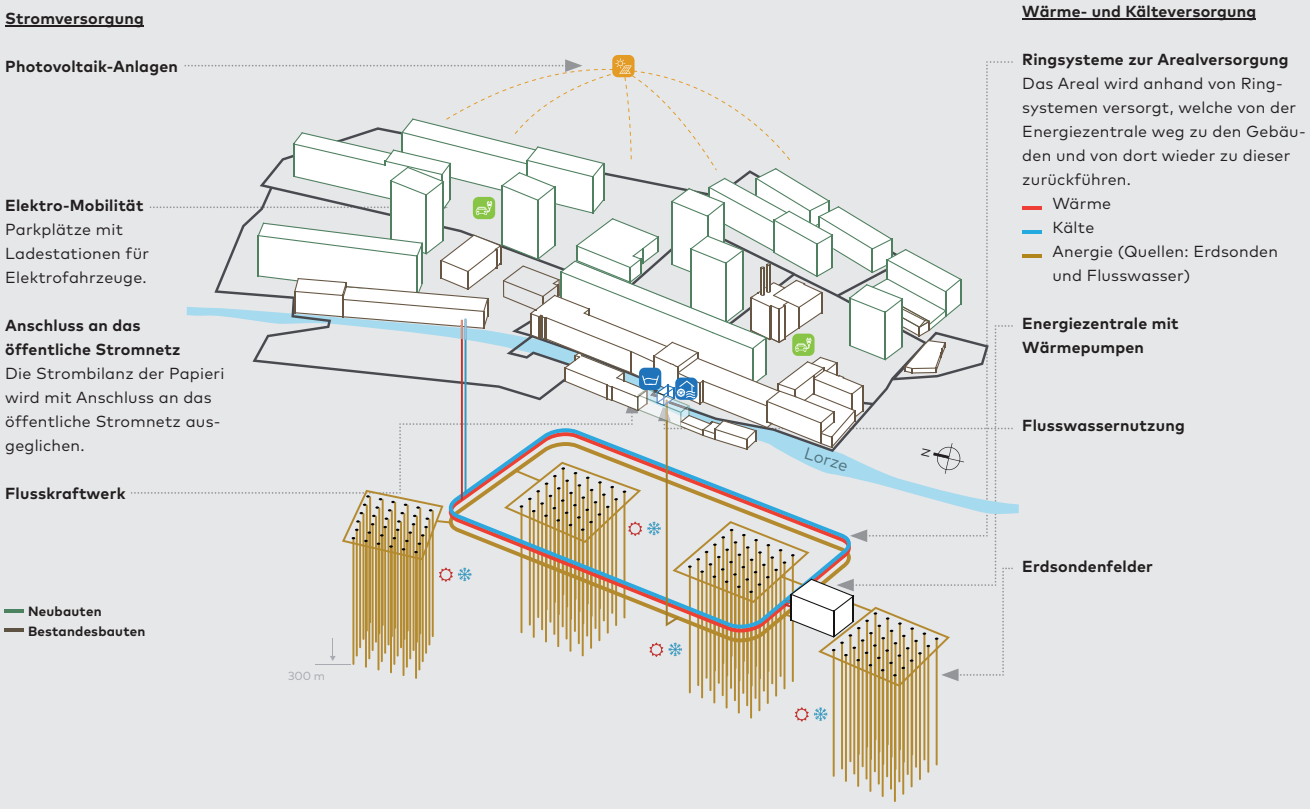
1. Etappe

Nutzungsverteilung

- Arbeiten
- publikumsorientierte Nutzung
- Eigentumswohnungen und Lofts
- Mietwohnungen

AUTARK UND ERNEUERBAR – DIE ENERGIEVERSORGUNG DER PAPIERI

Das Papieri-Areal wird über eine weitgehend autarke und auf erneuerbarer Energie beruhende Energieversorgung verfügen. Das eigene Flusskraftwerk, das während dieser ersten Bauetappen saniert wird, sowie Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude sorgen für die Stromerzeugung. Die Wärme- und Kälteversorgung erfolgt durch Erdsonden im Untergrund und die Nutzung des Flusswassers aus der Lorze. Die ebenfalls im Rahmen dieser ersten Bauphase zu erstellende Energiezentrale gewährleistet mittels Wärmepumpen das Heizen und Kühlen aller Gebäude.



Wohnung im Attikageschoss des Neubaus in der Etappe 1b mit privatem Innenhof

Neubau in der Etappe 1b: Unterschiedliches Wohnen unter einem Dach

Der zweite Neubau befindet sich im Bereich entlang der Hangkante zwischen dem Kesselhaus und den Hallen der ehemaligen Papiermaschinen 1 bis 4. Im volumenmässig grössten Gebäude der ersten Bauetappe entstehen unterschiedliche Formen von Mietwohnungen und Ateliers von hoher Qualität. Die künftigen Wohnungen zeichnen sich aus durch sorgfältig durchdachte Grundrisse, die eine gute Belichtung und attraktive Raumkonstellation ermöglichen, sowie grosszügig bemessene Aussenflächen. Die Mietwohnungen im Attikageschoss werden mit zusätzlichen Innenhöfen erweitert, welche als private Aussenbereiche genutzt werden können.

Der zentrale Platz: Künftiger Treffpunkt des Quartiers

Der zentrale Platz wird der grösste öffentliche Raum auf dem Papieri-Areal. Die grosszügige Platzfläche spannt sich zwischen dem Kesselhaus und dem südlichsten Hochhaus auf. Eine Freitreppe schafft die räumliche Verbindung hinunter zum Gassenraum zwischen dem Neubau der Etappe 1b und den Papiermaschinenhallen am Fluss und von dort zum Lorzensteg und zur neuen Brücke über die Lorze. Eine attraktive Gestaltung mit Hartbelag und Kiesflächen, schattenspendenden Bäumen und grosszügiger Spielfläche sowie die Flankierung durch den südlichen Aussenbereich des Kesselhauses und durch die Gewerbeflächen im Hochhaus machen den Platz zum Begegnungsort des künftigen Quartiers.

DIE CHAM GROUP-AKTIE

I. Kennzahlen

Anzahl Aktien per 31. Dezember	2018	2017	2016	2015	2014
Anzahl der ausgegebenen Namenaktien	745'000	745'000	745'000	745'000	745'000
Nennwert pro Namenaktie (in CHF)	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00
Davon eigene Aktien	0	73	0	11	0
Anzahl ausstehende Namenaktien	745'000	744'927	745'000	744'989	745'000

Kennzahlen der Aktien per 31. Dezember	2018	2017	2016	2015	2014
Gewinn pro Aktie (in CHF)	108.18	20.07	11.53	0.65	2.48
Eigenkapital pro Aktie (in CHF)	313.47	166.26	145.12	137.03	144.83
Ausschüttung (in CHF)	6.00 [1)]	6.00	4.00	3.00	3.00
Dividendenrendite (in %)	1.45	1.33	1.22	1.16	1.24

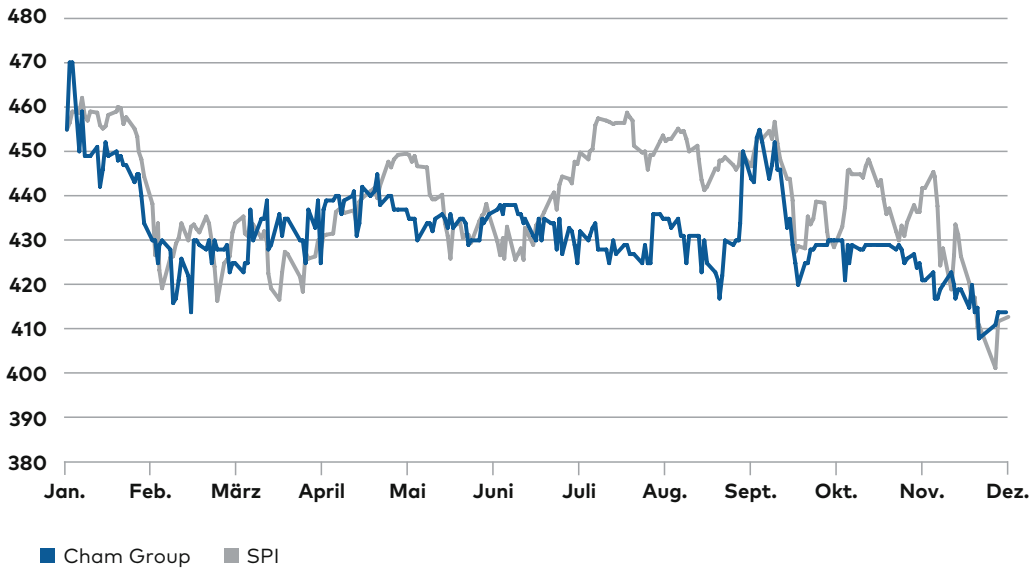
[1)] Antrag an die Generalversammlung vom 30. April 2019

Börsenkurse der Aktie in CHF pro Aktie	2018	2017	2016	2015	2014
Höchst	470	478	340	261	274
Tiefst	401	316	243	222	209
Jahresendkurs	414	452	327	259	241
Durchschnittlich gehandelte Aktien pro Tag	244	375	249	305	482
Börsenkapitalisierung am Jahresende (in CHF Mio.)	308	337	243	193	179

Die Namenaktien der Cham Group AG werden an der SIX Swiss Exchange in Zürich gehandelt. Sie sind im SPI (Swiss Performance Index) enthalten.

Valor: 193185 / ISIN-Code: CH0001931853
Valorensymbol: CHAM / Bloomberg: CHAM SW Equity / Reuters: CHAM.S

Entwicklung des Aktienkurses 2018 in CHF



II. Aktionärsstruktur

Bedeutende Aktionäre

Aktionärsgruppe Buhofer (Buru Holding AG, Philipp Buhofer, Elisabeth Buhofer-Rubli, alle Hagendorn)	41.81%
LLB Swiss Investment AG, Zürich	9.75%
Jörg Wolle, Erlenbach ZH	3.31%
Free float (gem. SIX-Definition)	58.19%

Übersicht

Eingetragene Aktionäre	1'132
Eingetragene Aktien	654'958
Dispobestand	84'830
Aktionäre mit 1–500 Aktien	1'032
Aktionäre mit 501–5'000 Aktien	92
Aktionäre mit mehr als 5'000 Aktien	8

III. Dividendenpolitik

Um die Attraktivität der Cham Group-Aktie während der Phase der Projektentwicklung aufrechtzuerhalten, soll ab 2018 eine Dividende von mindestens CHF 6.00 je Aktie ausgeschüttet werden. Die Ausschüttung ist bis auf weiteres steuerfrei aus Kapitalreserven vorgesehen. Da die Erträge aus Zwischennutzungen und ersten Dauermietverträgen auf dem Papieri-Areal die Dividende vorerst nicht decken, wird die Auszahlung in einer ersten Phase teilweise aus der Substanz erfolgen.

Die Cham Group-Aktie soll langfristig ein attraktiver Dividendentitel werden. Sobald aus der Arealentwicklung regelmässige Erträge generiert werden, wird sich die Dividende am effektiv erzielten Gewinn orientieren. Es ist vorgesehen, bis zu 75% des Reingewinns (ohne Neubewertung) an die Aktionäre auszuschütten.

IV. Informationspolitik

Die Cham Group publiziert ihren ausführlichen Geschäftsbericht und den Halbjahresbericht gemäss Swiss GAAP FER elektronisch. Beide Dokumente erscheinen nur in deutscher Sprache und sind auf der Website www.chamgroup.ch verfügbar. Vom Geschäftsbericht wird ausserdem eine Kurzfassung gedruckt und den im Aktienregister eingetragenen Aktionären zugestellt.

Als an der SIX Swiss Exchange kotiertes Unternehmen untersteht die Cham Group der Pflicht, kursrelevante Tatsachen im Rahmen der Ad-hoc-Publizität den Marktteilnehmern bekanntzugeben.

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.

V. Kontaktadressen

Aktienregister
areg.ch ag
Fabrikstrasse 10
4614 Hägendorf
Telefon +41 62 209 16 60

Medien- und IR-Stelle
Edwin van der Geest
medien@chamgroup.ch oder
investoren@chamgroup.ch
Telefon +41 43 268 32 32

VI. Finanzkalender

Generalversammlung
30. April 2019, Lorzensaal, Cham

Finanzberichterstattung
1. Halbjahr 2019: 14. August 2019
Geschäftsjahr 2019: 25. März 2020

BERICHT ZUR CORPORATE GOVERNANCE

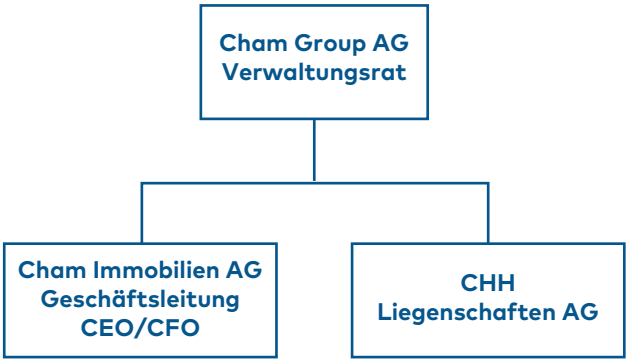
Die Cham Group bekennt sich zu einer zeitgemässen Corporate Governance. Die nachfolgenden Ausführungen entsprechen den aktuellen Richtlinien betreffend Informationen zur Corporate Governance (RLCG) der SIX Swiss Exchange und beschreiben die Grundsätze und Regeln über die Organisation, Führung und Kontrolle der Cham Group AG und ihrer Tochtergesellschaften per 31. Dezember 2018. Diese Grundsätze sind in den Statuten und im Organisationsreglement des Verwaltungsrates enthalten. Die aktuell gültige Version der Statuten wurde von der ausserordentlichen Generalversammlung am 29. Januar 2018 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 oder indirekt alle Gesellschaften, die zum Konzern gehören. Im Konsolidierungskreis sind keine kotierten Gesellschaften enthalten. Die nicht kotierten Gesellschaften, die zum Konsolidierungskreis der Cham Group AG gehören, sind mit Angaben zu Firma, Sitz, Aktienkapital und Beteiligungsquote auf Seite 54 der konsolidierten Jahresrechnung aufgeführt.

Konzernstruktur Cham Group per 31. Dezember 2018



1.2 Bedeutende Aktionäre

Per 31. Dezember 2018 waren im Aktienbuch der Cham Group AG 1'132 Aktionäre (2017: 1'061 Aktionäre) eingetragen. Folgende der Cham Group AG gemäss Aktienbuch und aufgrund von Publikationen zur Offenlegung von Beteiligungen im Schweizerischen Handelsamtsblatt bekannte Aktionäre und Aktionärsgruppen halten per 31. Dezember 2018 und 2017 jeweils mehr als 3% des Aktienkapitals:

	2018	2017
Aktionärsgruppe BURU (BURU Holding AG, Philipp Buhofer, Elisabeth Buhofer-Rubli, alle Hagendorn)	41.81%	41.13%
LLB Swiss Investment AG, Zürich	9.75%	9.11%
Jörg Wolle, Erlenbach ZH	3.31%	<3%

Soweit der Cham Group AG bekannt ist, bestehen zwischen den bedeutenden Aktionären der Gesellschaft weder Aktionärsbindungsverträge noch Vereinbarungen bezüglich der Ausübung der Stimmrechte oder anderer Rechte an Aktien der Cham Group AG.

1.3 Kreuzbeteiligungen

Die Cham Group AG hält keine Kreuzbeteiligung an anderen Unternehmen, die kapital- oder stimmenmässig einen Grenzwert von 5% überschreitet.

2. Kapitalstruktur

2.1 Aktienkapital

Das nominelle Aktienkapital der Cham Group AG per 31. Dezember 2018 betrug CHF 48'425'000. Das Aktienkapital ist in 745'000 vollliberierte Namenaktien zu einem Nennwert von je CHF 65.00 eingeteilt. Alle Aktien haben gleiches Stimmrecht und Anspruch auf die gleiche Dividende. Es besteht nur eine Kategorie von Namenaktien.

Die Aktien der Cham Group AG sind an der SIX Swiss Exchange kotiert und werden im Immobiliensegment gehandelt (Valoren-Nummer: 193185, ISIN-Code: CH0001931853, Valoren-Symbol: CHAM). Weitere Angaben zu den Aktien der Cham Group AG finden Sie auf den Seiten 14 und 15.

Per 31. Dezember 2018 hielt die Cham Group AG keine Aktien im Eigenbestand (73 Namenaktien im Eigenbestand per 31. Dezember 2017). Dies entspricht 0.00% des Aktienkapitals der Cham Group AG.

2.2 Bedingtes und genehmigtes Kapital

Es besteht kein bedingtes oder genehmigtes Kapital.

2.3 Kapitalveränderungen

In den Geschäftsjahren 2018 und 2017 wurden keine Kapitalveränderungen vorgenommen. Das Aktienkapital der Cham Group AG belief sich per 31. Dezember 2018 und 2017 auf CHF 48'425'000. Der Nennwert der Namenaktien betrug CHF 65.00 pro Aktie.

Weitere Angaben zur Entwicklung der Aktienkapitalstruktur der Cham Group AG während der letzten zwei Jahre sind in tabellarischer Form auf der Seite 77 der Jahresrechnung der Cham Group AG aufgeführt.

2.4 Partizipations- und Genussscheine

Die Cham Group AG hat weder Partizipations- noch Genussscheine ausgegeben.

2.5 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

Die Übertragung der Namenaktien und Sicherheiten der Cham Group AG ist in Artikel 6 der Statuten vom 29.01.2018 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 BEG.

2. Der Eigentümer der Namenaktie wird mit seinem Namen, seiner Adresse (Wohnsitz) und seiner Staatsangehörigkeit im Aktienbuch eingetragen. Das Aktienbuch dient als Wertrechtebuch im Sinne von Art. 973c Abs. 2 OR.

3. Die Eintragung ins Aktienbuch als Aktionär mit Stimmrecht unterliegt der Genehmigung des Verwaltungsrates. 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 in der Generalversammlung als nicht vertreten.

2.6 Wandelanleihen und Optionen

Die Cham Group AG hat keine Wandelanleihen ausstehend und auch keine handelbaren Optionen ausgegeben.

2.7 Dividendenpolitik und Gewinnverwendung

Um die Attraktivität der Cham Group-Aktie während der Phase der Projektentwicklung aufrechtzuerhalten, soll ab 2018 eine Dividende von mindestens CHF 6.00 je Aktie ausgeschüttet werden. Die Ausschüttung ist bis auf weiteres steuerfrei aus Kapitalreserven vorgesehen. Da die Erträge aus Zwischennutzungen und ersten Dauermietverträgen auf dem Papieri-Areal die Dividende vorerst nicht decken, wird die Auszahlung in einer ersten Phase teilweise aus der Substanz erfolgen.

Die Cham Group-Aktie soll langfristig ein attraktiver Dividendentitel werden. Sobald aus der Arealentwicklung regelmässige Erträge generiert werden, wird sich die Dividende am effektiv erzielten Gewinn orientieren. Es ist vorgesehen, bis zu 75% des Reingewinns (ohne Neubewertung) an die Aktionäre auszuschütten.

3. Verwaltungsrat

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat der Cham Group AG besteht aus fünf nichtexekutiven Mitgliedern. Ausser Urs Ziegler, der vom 5. Dezember 2012 bis zum 4. Mai 2016 als Delegierter in der Geschäftsleitung der Gruppe tätig war, gehörte keiner der amtierenden Verwaltungsräte 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 wesentliche geschäftliche Beziehungen. Urs Ziegler stellt sich an der kommenden GV nicht mehr als Verwaltungsrat zur Verfügung. Damit gelten sämtliche zur Wiederwahl stehenden Verwaltungsräte und der zur Neuwahl vorgeschlagene Christoph Caviezel im Sinne des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance als unabhängig.

Name	Funktion	Eintritt in den Verwaltungsrat	Ende der Amtszeit	Prüfungs-ausschuss	Personal-ausschuss
Philipp Buhofer	Präsident	2004	2019	Mitglied	Vorsitz
Felix Thöni	Vizepräsident	2008	2019	Vorsitz	Mitglied
Urs Ziegler	Mitglied	2007	2019	Mitglied	–
Annelies Häcki Buhofer	Mitglied	2018	2019	–	–
Claude Ebnöther	Mitglied	2018	2019	–	Mitglied

Philipp Buhofer
1959, Schweizer Staatsbürger

Präsident des Verwaltungsrates seit 2006
Mitglied des Verwaltungsrates seit 2004

Seit 1997 selbstständiger Unternehmer und Verwaltungsrat

2002–2003	EPA AG, Zürich, Delegierter und Präsident des Verwaltungsrates
1997–2002	EPA AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrates
1987–1997	EPA AG, Zürich, Gruppenleiter Einkauf und Verkauf, Gesamtverantwortlicher Einkauf, Mitglied der Geschäftsleitung
1984–1987	Metro International, Baar, Düsseldorf und Hongkong, Einkauf

Betriebsökonom HWV, Luzern

Präsident des Verwaltungsrates der Kardex AG, Zürich
Präsident des Verwaltungsrates der Rapid Holding AG, Dietikon (bis GV 2019)
Präsident des Verwaltungsrates der DAX Holding AG, Hagendorn
Delegierter des Verwaltungsrates der BURU Holding AG, Hagendorn
Mitglied des Verwaltungsrates der Schaffner Holding AG, Luterbach
Diverse Verwaltungsratsmandate im KMU-Bereich

Felix Thöni
1959, Schweizer Staatsbürger

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

Dr. oec. HSG

Vizepräsident des Verwaltungsrates der Kardex AG, Zürich
Mitglied des Verwaltungsrates der Renergia Zentralschweiz AG, Perlen/Root

Urs Ziegler
1948, Schweizer Staatsbürger

Mitglied des Verwaltungsrates seit 2007

1980–2009 Ziegler Papier AG, Grellingen, CEO
1975–1980 Eldag AG, Zürich, Direktor Kundenprojekte und Beratung
1975–1980 COC AG, Zürich, Direktor Betriebswirtschaft und EDV-Organisation
1973–1975 Eldag AG, Basel, Finanzbuchhaltung und Rechnungswesen

Lic. oec. HSG

Claude Ebnöther
1949, Schweizer Staatsbürger

Mitglied des Verwaltungsrates seit 2018

1980–2015 CEO Hammer Retex AG, Cham
1974–1980 Bau- und Projektleiter Ortobau AG, Zürich

Bauökonom

Annelies Häcki Buhofer
1954, Schweizer Staatsbürgerin

Mitglied des Verwaltungsrates seit 2018

1989–2015 Professorin der Universität Basel

PD Dr. Phil. I, Universität Zürich

Präsidentin des Verwaltungsrats der BURU Holding AG, Cham
Präsidentin der Holmia Holding AG, Zug
Mitglied des Verwaltungsrats der Zug Estates Holding AG
Tätigkeit in Führungsgremien nationaler sowie internationaler Fachgesellschaften
Forschungsrätin des Schweizerischen Nationalfonds

3.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen

Mit Ausnahme der unter Kapitel 3.1 erwähnten Funktionen üben die Verwaltungsräte keine Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien oder dauernde Leitungs- und Beraterfunktionen für wichtige Interessengruppen aus.

3.3 Wahlen und Amtszeit

Die Mitglieder des Verwaltungsrates und dessen Präsident 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. Werden während der Amtsdauer Ersatzwahlen durchgeführt, so vollenden die neugewählten Mitglieder die Amtsdauer ihrer Vorgänger. Die Wahlen finden individuell statt. Eine Wiederwahl ist zulässig. Es besteht keine Amtszeitbeschränkung. Die Aktionäre haben an der Generalversammlung das Recht, die Verwaltungsräte abzuwählen. Die Zahl der Verwaltungsräte ist auf maximal sieben Mitglieder beschränkt. Die durchschnittliche Amtszeit der amtierenden Verwaltungsräte beträgt rund acht Jahre, das Durchschnittsalter rund 65 Jahre.

Der Verwaltungsrat wählt aus seinen Reihen zusätzlich einen Vizepräsidenten. Ihm fällt die Aufgabe zu, den Präsidenten im Fall dessen Verhinderung oder Unabkömmlichkeit zu vertreten.

3.4 Interne Organisation

3.4.1 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 Finanzpläne,
- die Erstellung des Vergütungsberichtes und des Geschäftsberichtes, die Vorbereitung und Durchführung der Generalversammlung sowie die Ausführung ihrer Beschlüsse,

- die Verabschiedung von wichtigen Grundsätzen betreffend Corporate Governance sowie die Festlegung von Richtlinien für die 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.

3.4.2 Ausschüsse des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat hat zwei ständige Ausschüsse zur Behandlung von klar abgegrenzten Themenbereichen eingerichtet, den Prüfungsausschuss und den Personal- und Vergütungsausschuss. Diese Ausschüsse haben hauptsächlich eine beratende und überprüfende Funktion und erstatten dem Verwaltungsrat zur Vorbereitung seiner Beschlüsse oder zur Wahrnehmung seiner Aufsichtsfunktion Bericht.

Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss (Audit Committee) unterstützt den Verwaltungsrat bei der Wahrnehmung seiner Pflichten als finanzielle Oberaufsicht der Gesellschaft und bei der Regelung der Beziehung zur externen Revisionsstelle. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses wählt der Verwaltungsrat aus seinen Reihen selber. Die Aufgabenschwerpunkte des Prüfungsausschusses sind:

- die Überprüfung der Jahres- und Halbjahresrechnung der Cham Group AG gemeinsam mit der Geschäftsleitung und der externen Revisionsstelle,
- die Beurteilung der Angemessenheit und Wirksamkeit der angewandten Konzernrechnungslegungsgrundsätze,
- die Überprüfung des Vorhandenseins eines wirksamen internen Kontrollsystems unter Einbeziehung des Risikomanagements,
- die Bewertung und Auswahl der externen Revisionsstelle für die Nominierung zur Wahl durch die Generalversammlung,
- die Beurteilung der Leistung der externen Revisionsstelle und die Sicherstellung von deren Unabhängigkeit,
- die Überprüfung der Honorare der externen Revisionsstelle sowie die Vereinbarkeit der Revisionstätigkeit mit allfälligen Beratungsmandaten,
- die Überprüfung der Angaben zur Corporate Governance gemäss Richtlinie der SIX Swiss Exchange,
- die Entscheidung, ob die Konzern- und Jahresrechnung der Cham Group AG dem Verwaltungsrat zur Vorlage an die Generalversammlung empfohlen werden kann.

Der Prüfungsausschuss hat keine Beschlusskompetenzen, sondern beurteilt die oben genannten Geschäfte und bereitet die Einzel- und Konzernabschlüsse zur Genehmigung durch den Verwaltungsrat vor. An den Sitzungen nehmen die Geschäftsleitung und je nach Bedarf Vertreter der externen Revisionsstelle teil. Der Prüfungsausschuss tagt mindestens halbjährlich, bei Bedarf auch häufiger. Im Geschäftsjahr 2018 wurden zwei Sitzungen abgehalten, die je etwa einen halben Tag dauerten. Vertreter der externen Revisionsstelle waren an beiden Sitzungen anwesend.

Der Prüfungsausschuss setzt sich aus Felix Thöni (Vorsitzender), Philipp Buhofer und Urs Ziegler zusammen. Aufgrund ihres beruflichen Hintergrundes verfügen die Mitglieder des Prüfungsausschusses über genügend Erfahrung und Fähigkeiten in den Bereichen Rechnungslegung und Finanzmanagement, um ihre Aufgaben erfüllen zu können.

Personal- und Vergütungsausschuss

Die Mitglieder des Personal- und Vergütungsausschusses werden von der Generalversammlung gewählt. Der Personal- und Vergütungsausschuss (Compensation and Nomination Committee) legt die Grundsätze für die Entschädigung des Verwaltungsrates und der Mitglieder der Geschäftsleitung fest. Er bestimmt zudem die Leitlinien für die Auswahl von Kandidaten für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung. Die Aufgabenschwerpunkte des Personal- und Vergütungsausschusses sind:

- die Festlegung der Entschädigungsprinzipien für den Verwaltungsrat und die Mitglieder der Geschäftsleitung,
- die Festlegung der finanziellen Entschädigung für den Verwaltungsrat und die Mitglieder der Geschäftsleitung,

- die Bestimmung der Höhe des Gesamtbetrages und des Zusatzbetrages der Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung,
- Vorbereitung des Vergütungsberichtes,
- die Beurteilung der Leistung der Geschäftsleitung,
- die Beurteilung der Leistung des Verwaltungsrates,
- die Festlegung der Grundsätze für die Auswahl von Kandidaten zur Zuwahl in den Verwaltungsrat sowie die Auswahl der Kandidaten,
- die Festlegung der Grundsätze für die Auswahl der Nachfolge der Mitglieder der Geschäftsleitung und die Auswahl der Kandidaten,
- die Überprüfung des Status der Vorsorgekasse der Cham Group AG und ihrer Tochtergesellschaften.

Der Personal- und Vergütungsausschuss hat keine Beschlusskompetenzen, sondern beurteilt die oben genannten Geschäfte und bereitet sie zur Genehmigung durch den Verwaltungsrat vor. Der Personal- und Vergütungsausschuss tagt mindestens einmal halbjährlich, bei Bedarf auch häufiger. Er setzt sich aus Philipp Buhofer (Vorsitzender), Felix Thöni und Claude Ebnöther zusammen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden zwei Sitzungen abgehalten, die je etwa einen halben Tag dauerten.

3.4.3 Arbeitsweise des Verwaltungsrates und seiner Ausschüsse

Der Verwaltungsrat tagt auf Einladung des Präsidenten, so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens dreimal pro Jahr. Dazu kommen bei Bedarf ausserordentliche Sitzungen oder Beschlüsse auf dem Zirkularweg. Einmal pro Jahr trifft sich der Verwaltungsrat zu einer Strategiesitzung. Entscheide werden vom Gesamtverwaltungsrat getroffen. Der Präsident ist grundsätzlich Vorsitzender der Sitzungen des Verwaltungsrates und hat den Stichentscheid. Er plant und leitet die Verwaltungsratssitzungen. Die Sitzungen des Verwaltungsrates und die zugehörigen Traktandenlisten werden vom Präsidenten in Absprache mit der Geschäftsleitung vorbereitet.

Jedes Mitglied des Verwaltungsrates kann die Einberufung einer Sitzung oder die Aufnahme eines Traktandums beantragen. Die zu behandelnden Traktanden und Sitzungsunterlagen werden den Verwaltungsratsmitgliedern vor der Sitzung zugesandt. An den Sitzungen nehmen neben den Verwaltungsräten in der Regel auch der CEO und der CFO teil sowie, je nach Thema, weitere Mitglieder des erweiterten Kaders. Auf Einladung des Verwaltungsrates können an den Sitzungen je nach Thematik auch Drittpersonen teilnehmen. Für Geschäfte, welche die Cham Group AG im engeren Sinn betreffen oder die spezielle Vertraulichkeit erfordern, bleibt der Verwaltungsrat unter sich. Über die Verhandlungen und Beschlüsse der Sitzungen wird ein Protokoll geführt. Im Jahr 2018 wurden vier Sitzungen abgehalten, davon drei Halbtagessitzungen und eine Ganztagessitzung. Keine der Sitzungen wurde als ausserordentliche Sitzung einberufen.

3.4.4 Kompetenzregelung Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Der Verwaltungsrat der Cham Group AG delegiert die operative Geschäftsführung vollumfänglich an den CEO. Kompetenzen und Verantwortungen der Geschäftsleitung werden dabei insbesondere durch das Organisationsreglement, die festgelegte Strategie sowie durch das vom Verwaltungsrat genehmigte Budget bestimmt. Das Organisationsreglement kann auf der Website in der Rubrik Investor Relations / Corporate Governance abgerufen werden.

3.4.5 Informations- und Kontrollinstrumente

Der Verwaltungsrat übt die Oberaufsicht über die Geschäftsleitung durch ein strukturiertes Berichtswesen sowie durch Controlling- und Budgetprozesse aus. In der Regel nimmt der CFO ebenfalls an den Sitzungen des Verwaltungsrates teil. Er präsentiert und kommentiert dabei den Geschäftsgang, gibt eine detaillierte Einsicht in die Finanzen und informiert den Verwaltungsrat über die aktuellen operativen Themen in den Kerngeschäften. Zusammen mit dem CEO berichtet er ausserdem über die Entwicklungen in den wichtigsten Projekten und macht den Verwaltungsrat auf bestehende und drohende Risiken

aufmerksam. Nebst den Unterlagen zum Geschäftsgang, zu den finanziellen Ergebnissen, den Entwicklungen in den Märkten und zu weiteren wichtigen Ereignissen in der Gruppe, die dem Verwaltungsrat jeweils rechtzeitig vor seinen Sitzungen zugestellt werden, erhält der Verwaltungsrat periodisch folgende ausführliche schriftliche Berichte:

- Quartalsbericht quartalsweise
- Halbjahresbericht halbjährlich
- Jahresbericht jährlich
- Business Plan jährlich
- Budget jährlich

Der Quartalsbericht enthält jeweils eine Übersicht inkl. Kommentar und Varianzanalyse zu Budget und Vorjahr über die Bilanz, die Erfolgsrechnung, das Nettoumlaufvermögen und die wichtigsten Kennzahlen der Cham Group AG und ihrer Tochtergesellschaften.

Der Prüfungsausschuss trifft sich regelmässig mit der Geschäftsleitung und externen Beratern, einschliesslich Vertretern der externen Revisionsstelle. Die externe Revisionsstelle ist gegenüber dem Prüfungsausschuss, dem Verwaltungsrat und letztlich gegenüber den Aktionären rechenschaftspflichtig. Nach Beendigung der durchgeführten Prüfung präsentiert und bespricht die externe Revisionsstelle den Lagebericht und den Vergütungsbericht mit dem Prüfungsausschuss. Dem Verwaltungsrat erstattet sie umfassenden Bericht mit Feststellungen über die Rechnungslegung, das interne Kontrollsystem sowie die Durchführung und die Ergebnisse der Revision.

3.4.6 Risikobeurteilung und internes Kontrollsystem

Im Hinblick auf den am 1. Januar 2008 in Kraft getretenen Artikel 728a OR hat die Gruppe ein einheitliches internes Kontrollsystem (IKS) für die Finanzberichterstattung eingeführt und 2018 auf die immobilienspezifischen Risiken angepasst. Im Rahmen des IKS werden wesentliche relevante Risiken der Rechnungslegung und Berichterstattung identifiziert, jährlich neu beurteilt und die Kriterien der Eintrittswahrscheinlichkeit und des möglichen Schadenausmasses analysiert. Für die in dieser Risikobeurteilung identifizierten Risiken mit hoher Eintrittswahrscheinlichkeit und potenziell hohem Schadenausmass werden interne Schlüsselkontrollen identifiziert und dokumentiert. Die identifizierten Schlüsselkontrollen werden sowohl auf Stufe des Gesamtunternehmens als auch auf Stufe der verschiedenen Geschäftsprozesse und Systeme der Tochtergesellschaften dokumentiert.

Schlüsselkontrollen betreffen Kontrollaktivitäten im Bereich der Kompetenzregelung sowie Regelungen von Kontrollmassnahmen. Die Schlüsselkontrollen sind mindestens durch Beschreibungen der Prozessabläufe sowie durch Angaben der Kontrollziele, Kontrollbeschreibungen und Risikobeschreibungen zu dokumentieren. Die Beurteilung der Wirksamkeit der Kontrollen, die Identifikation von Schwachstellen sowie die Verabschiedung von Korrekturmassnahmen erfolgen in der Geschäftsleitung. Der CFO erstattet dem Prüfungsausschuss regelmässig Bericht über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems. Die externe Revisionsstelle führt eine Existenzprüfung durch und erstattet dem Prüfungsausschuss respektive dem Verwaltungsrat umfassenden Bericht mit Feststellungen zu diesem Kontrollinstrument. Diese Grundsätze zur Ausgestaltung und Umsetzung des internen Kontrollsystems und der Risikobeurteilung sind im Reglement zum internen Kontrollsystem des Verwaltungsrates enthalten.

Zusätzlich zum internen Kontrollsystem verfügt die Cham Group über ein Risiko-Management-System, das von der Geschäftsleitung im Rahmen einer jährlichen Risikobeurteilung aktualisiert wird. Es enthält eine Risikomatrix, in der die identifizierten Risiken entsprechend ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihres potenziellen Schadenausmasses dargestellt werden. Die Risikomatrix bildet die Grundlage für den ebenfalls im Handbuch enthaltenen Risikokatalog, der die einzelnen Risiken beschreibt und mögliche Massnahmen zu ihrer Entschärfung enthält.

4. Geschäftsleitung

Andreas Friederich
1975, Schweizer Staatsbürger

CEO
Mitglied der Geschäftsleitung seit Juli 2015

2011–2014	Ernst Basler + Partner, Zürich, Stv. Leiter Tätigkeitsfeld Arealentwicklung
2007–2011	Ernst Basler + Partner, Zürich, Projektleiter
2004–2007	Tätigkeit als Projektleiter in verschiedenen Architekturbüros

Dipl. Architekt, ETH Zürich
MAS in Real Estate, Universität Zürich

Daniel Grab
1987, Schweizer Staatsbürger

CFO
Mitglied der Geschäftsleitung seit März 2018

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

Master in Controlling, IFZ Zug
Betriebswirtschafter HF, KBZ Zug

4.1 Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen

Mit Ausnahme der unter Kapitel 4 erwähnten Funktionen bestehen keine weiteren Tätigkeiten und Interessenverbindungen in der Geschäftsleitung.

4.2 Managementverträge

Die Cham Group AG hat keine Managementverträge mit Dritten abgeschlossen.

5. Vergütungsbericht

Inhalt
Die folgenden Ausführungen zeigen die Grundsätze des Vergütungssystems der Cham Group und die Details zu den Vergütungen des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung für die Geschäftsjahre 2018 und 2017 auf. Der Bericht erfüllt die am 1. Januar 2014 in Kraft getretenen Vorschriften der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) und damit einhergehend die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts. Der Bericht folgt im Wesentlichen den Empfehlungen des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance von Economiesuisse und der RLCG der SIX Swiss Exchange AG.

5.1 Inhalt und Festsetzungsverfahren der Entschädigungen und Beteiligungsprogramme

Vergütungsphilosophie und statutarische Grundlagen
Die Cham Group strebt eine marktgerechte und transparente Entschädigung ihres Verwaltungsrates und ihrer Geschäftsleitung an. Bei der Festsetzung der Höhe der Vergütungen sollen auch die Unternehmensgrösse und die Komplexität der gestellten Aufgaben miteinbezogen werden.

Verwaltungsrat
Die Mitglieder des Verwaltungsrates beziehen für ihre Leistungen eine fixe Vergütung, die in bar oder in Aktien bezogen werden kann (vgl. Kapitel 5.2 Aktienbeteiligungsprogramm), sowie eine pauschale Spesenentschädigung. Die Entschädigungsprinzipien sowie die Höhe der Entschädigungen der Mitglieder des Verwaltungsrates werden vom Personal- und Vergütungsausschuss jährlich überprüft und auf dessen Antrag vom Verwaltungsrat festgelegt (vgl. Kapitel 3.4.2 Ausschüsse des Verwaltungsrates). Die einzelnen Mitglieder haben ein Mitspracherecht bei der Festsetzung ihrer Entschädigung. Bei der Ausarbeitung der aktuell geltenden Entschädigungsprinzipien haben keine externen Berater mitgewirkt. Über das Verwaltungsratsmandat hinausgehende Aufgaben mit zusätzlicher Entschädigung für einzelne Verwaltungsratsmitglieder werden vom Gesamtverwaltungsrat erteilt und bedürfen der Zustimmung einer Mehrheit der Mitglieder. Solche Aufgaben sind klar definiert und zeitlich limitiert.

Der Präsident erhält aktuell ein Grundgehalt inklusive Pauschalspesen von TCHF 120, der Vizepräsident ein Grundgehalt inklusive Pauschalspesen von TCHF 40. Die übrigen Mitglieder des Verwaltungsrates werden mit einem Grundgehalt inklusive Pauschalspesen von TCHF 30 entschädigt. Die Pauschalspesen entschädigen die Verwaltungsräte für Reisen und andere notwendige Auslagen im Zusammenhang mit ihrer Verwaltungsratstätigkeit. Die Sitzungsgelder variieren abhängig von der Anzahl Sitzungen des Gesamtgremiums und seiner Ausschüsse. Die Sitzungsgelder betragen für jedes Mitglied des Verwaltungsrates TCHF 3 für eine Ganztagessitzung und TCHF 1.5 für eine Halbtagessitzung. Bei den Ausschusssitzungen betragen die Sitzungsgelder für den Vorsitzenden TCHF 4 für eine Ganztagessitzung und TCHF 2 für eine Halbtagessitzung. Die Sitzungsgelder für die übrigen Mitglieder der Ausschüsse entsprechen denjenigen der Verwaltungsratssitzungen. Der Gesamtbetrag der Entschädigungen für den Verwaltungsrat sowie die für die Geschäftsjahre 2018 und 2017 insgesamt an amtierende und ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrates ausbezahlten Entschädigungen sind in Kapitel 5.5 Entschädigung des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung auf Seite 28 und 29 aufgeführt.

Geschäftsleitung
Die Geschäftsleitung erhält ein monatliches Grundgehalt in bar, dessen Höhe vom Personal- und Vergütungsausschuss vorgeschlagen und vom Verwaltungsrat beschlossen wird. Gemäss Statuten ist es möglich, einen Teil des Jahresgehalts der Geschäftsleitung variabel zu gestalten. Der variable Anteil darf maximal gleich hoch sein wie das feste Grundgehalt. Die variable Vergütung basiert auf individuellen Leistungsvereinbarungen. Die Höhe der Prämie hängt von der Erreichung der im Voraus festgelegten Ziele des Unternehmens und der individuellen Ziele der einzelnen Personen ab. Die Zielsetzungen können sowohl quantitative als auch qualitative Aspekte beinhalten. Die erfolgsabhängigen Leistungsprämien werden jeweils im April des Folgejahres in bar oder wahlweise in Form von Aktien entrichtet (vgl. Kapitel 5.2 Aktien-

beteiligungsprogramm). Im Berichtsjahr wurden Boni im Umfang von TCHF 82 erzielt, welche im Folgejahr ausbezahlt werden. Details zu den Entschädigungen der Geschäftsleitung für die Geschäftsjahre 2018 und 2017 sind in Kapitel 5.5 Entschädigung des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung auf Seite 28 und 29 aufgeführt.

5.2 Aktienbeteiligungsprogramm

Im Geschäftsjahr 2010 wurde ein Aktienbeteiligungsprogramm für die Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung eingeführt. Im Rahmen dieses Aktienbeteiligungsprogramms legen die Mitglieder des Verwaltungsrates zu Beginn des Geschäftsjahres fest, welchen Anteil ihres Honorars für das laufende Geschäftsjahr sie in Form von Aktien beziehen möchten (0%, 25%, 50%, 75% oder 100%). Im Laufe des Jahres kann dieser Anteil für den Rest des Jahres noch geändert werden. Die Zuteilung der Aktien erfolgt üblicherweise per 31. Dezember des entsprechenden Jahres. 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. Der für die Zuteilung zugrunde gelegte Aktienkurs entspricht dem gewichteten Durchschnittskurs des Vormonats, üblicherweise des Monats November. Die Aktien bleiben für ein Jahr nach der Zuteilung gesperrt, sind jedoch dividenden- und stimmberechtigt. Teilnahmeberechtigt sind alle Mitglieder des Verwaltungsrates, die im entsprechenden Geschäftsjahr ein volles Jahrespensum absolviert haben. Für diejenigen Anteile der Entschädigung, die in bar bezogen werden, gilt eine halbjährliche Auszahlung.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung legen fest, ob sie 0%, 25%, 50%, 75% oder 100% ihrer zustehenden erfolgsabhängigen Leistungsprämie, sofern eine solche vereinbart ist, in Form von Aktien beziehen möchten. Die Zuteilung der Aktien erfolgt üblicherweise per 30. April des nachfolgenden Jahres. Als Basis für die Berechnung der Anzahl zuzuteilender Aktien dient die Höhe der jeweiligen erfolgsabhängigen Leistungsprämie, multipliziert mit dem Faktor 1.2. Der für die Zuteilung zugrunde gelegte Aktienkurs entspricht dem gewichteten Durchschnittskurs des Vormonats, üblicherweise des Monats März. Die Aktien bleiben für ein Jahr 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. In den in Kapitel 5.5 ausgewiesenen Beträgen ist der Faktor 1.2 bereits enthalten, der steuerliche Abschlag von 5.66% ist nicht berücksichtigt. Die Aktien sind zum Jahresendkurs bewertet.

5.3 Aktienzuteilungen im Berichtsjahr

Im Berichtsjahr wurden Mitgliedern des Verwaltungsrates insgesamt 116 Aktien der Cham Group AG anstelle von Honorar zugeteilt. Mitgliedern der Geschäftsleitung wurden im Berichtsjahr 381 Aktien anstelle von Bonifikationen zugeteilt.

5.4 Anstellungsverträge und Abgangsentschädigungen

Mit Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung bestehen weder Arbeitsverträge mit Kündigungsfristen von über zwölf Monaten noch Vereinbarungen über Abgangsentschädigungen oder andere Leistungen in Zusammenhang mit ihrem Abgang. Im Berichtsjahr wurden auch keine derartigen Entschädigungen ausbezahlt.

5.5 Entschädigung des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung

Dieses Kapitel unterliegt der Prüfung durch die Revisionsstelle (vgl. VegüV Art. 17).

Entschädigung Verwaltungsrat

An amtierende und ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrates wurden für die Geschäftsjahre 2018 und 2017 die unten stehenden Entschädigungen ausbezahlt:

Entschädigung Verwaltungsrat 2018	Funktion	Grundgehalt [1] TCHF	Sitzungsgelder [1] TCHF	zusätzl. Dienstleistungen [2] TCHF	Sozialleistungen TCHF	Total TCHF	Davon in Aktien [3]	Anzahl Aktien [3]
Philipp Buhofer	Präsident	124	18	50	0	192	25%	82
Felix Thöni	Vizepräsident	41	15	81	12	149	25%	34
Susanne Oste [1]	Delegierte	10	3	0	1	14	0%	0
Claude Ebnöther [2]	Mitglied	20	6	78	7	111	0%	0
Annelies Häcki Buhofer [2]	Mitglied	20	3	0	1	24	0%	0
Niklaus Peter Nüesch [1]	Mitglied	10	4	0	0	14	0%	0
Urs Ziegler	Mitglied	30	10	3	2	45	0%	0
Total an Verwaltungsrat		**255**	**59**	**212**	**23**	**549**	**–**	**–**

[1] bis GV 2018
[2] ab GV 2018

Entschädigung Verwaltungsrat 2017	Funktion	Grundgehalt [1] TCHF	Sitzungsgelder [1] TCHF	zusätzl. Dienstleistungen [2] TCHF	Sozialleistungen TCHF	Total TCHF	Davon in Aktien [3]	Anzahl Aktien [3]
Philipp Buhofer	Präsident	128	31	47	0	206	25%	93
Felix Thöni	Vizepräsident	43	30	60	11	144	25%	46
Susanne Oste	Delegierte	30	15	0	3	48	0%	0
Niklaus Peter Nüesch	Mitglied	30	15	10	0	55	0%	0
Urs Ziegler	Mitglied	30	21	39	5	95	0%	0
Total an Verwaltungsrat		**261**	**112**	**156**	**19**	**548**	**–**	**–**

[1] Bruttobeträge (inkl. Arbeitnehmerbeiträge) einschliesslich Aktienanteil sind zum Jahresendkurs von CHF 414.00 (2017: CHF 452.00) bewertet, (vgl. Kapitel 5.2 Aktienbeteiligungsprogramm).
[2] Die zusätzlichen Dienstleistungen beziehen sich auf Beratungstätigkeiten ausserhalb des VR-Mandates und zeitlich limitierte Mandate in Zusammenhang mit Projekten (2017/2018 Verkauf der Papiersparte).
[3] Die prozentualen Aktienanteile sowie die Anzahl Aktien beziehen sich auf die Summe aus Grundgehalt und Sitzungsgeldern.

Die Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrates sind gegenüber 2017 konstant geblieben.

An der Generalversammlung 2018 wurde ein Gesamtbetrag von CHF 750'000 für die Entschädigung des Verwaltungsrates genehmigt.

Entschädigung Geschäftsleitung

Die Entschädigung für die Geschäftsleitung stellt sich für die Geschäftsjahre 2018 und 2017 wie folgt dar:

Entschädigung Geschäftsleitung 2018	Funktion	Gehalt [1] TCHF	Bonifikation TCHF	Leistungen an Vorsorge-einrichtungen TCHF	Total TCHF
Höchstentschädigung, Susanne Oste [2] [3]	CEO	243	12	47	302
Total sonstige Mitglieder [4]		496	70	94	660
Total an Geschäftsleitung		**739**	**82**	**141**	**962**

Entschädigung Geschäftsleitung 2017	Funktion	Gehalt [1] TCHF	Bonifikation TCHF	Leistungen an Vorsorge-einrichtungen TCHF	Total TCHF
Höchstentschädigung, Susanne Oste [2]	CEO	258	118	73	449
Total sonstige Mitglieder [5]		395	153	90	638
Total an Geschäftsleitung		**653**	**271**	**163**	**1'087**

[1] Bruttobeträge (inkl. Arbeitnehmerbeiträge)
[2] Die Entschädigung für die Tätigkeit als Verwaltungsrat ist in der Tabelle Entschädigung an den Verwaltungsrat inkludiert.
[3] Bis Februar 2018
[4] Andreas Friederich (Leiter Geschäftsbereich Immobilien bis Februar 2018, CEO ab März 2018), Luis Mata (CFO bis Februar 2018), Daniel Grab (CFO ab März 2018)
[5] Luis Mata (CFO), Andreas Friederich (Leiter Geschäftsbereich Immobilien)

Infolge des Mehraufwands für den Verkauf des Papiergeschäfts und der neuen Geschäftstätigkeit wurde im Jahr 2018 entschieden, die Gehälter der Geschäftsleitung anzupassen.

Die Inhalte und Festsetzungsverfahren für die Entschädigungen sowie die Beteiligungsprogramme sind auf Seite 26 f. beschrieben.

An der Generalversammlung 2018 wurde ein Gesamtbetrag von CHF 1'400'000 für die Entschädigung der Geschäftsleitung genehmigt.

Darlehen und Kredite

Es wurden keine Darlehen und Kredite an aktive oder ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung oder an diesen nahestehende Personen gewährt und per 31.12.2018 sind keine ausstehend.

6. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

Die Mitwirkungsrechte der Aktionäre sind in den Statuten der Cham Group AG geregelt. Die nachstehenden Ausführungen sind angelehnt an die Statuten der Cham Group AG. Eine vollständige Version der Statuten ist auf der Website in der Rubrik Investor Relations/Corporate Governance abrufbar.

6.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

Jede Namenaktie berechtigt an der Generalversammlung des Unternehmens zu einer Stimme. Stimmrechte können aber nur von Personen ausgeübt werden, deren Namenaktien im Aktienbuch der Cham Group AG mit Stimmrecht eingetragen sind. Gemäss aktienrechtlichen Bestimmungen bedarf diese Eintragung einer Erklärung, dass der Aktionär die Aktien in eigenem Namen und auf eigene Rechnung erworben hat. Gemäss Statuten kann der Verwaltungsrat die Eintragung ins Aktienbuch mit Stimmrecht nur verweigern:

- 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;
- wenn der Erwerber trotz Verlangen der Gesellschaft nicht ausdrücklich erklärt, die Aktien in eigenem Namen und auf eigene Rechnung zu erwerben.

In den Jahren 2018 und 2017 wurden keine diesbezüglichen Stimmrechtsbeschränkungen vorgenommen. Ein Aktionär kann sich an der Generalversammlung von seinem gesetzlichen Vertreter, einem anderen stimmberechtigten Aktionär oder dem von der Generalversammlung gewählten unabhängigen Stimmrechtsvertreter vertreten lassen. Der unabhängige Stimmrechtsvertreter ist verpflichtet, die ihm von den Aktionären übertragenen Stimmrechte weisungsgemäss auszuüben.

6.2 Statutarische Quoren

Die Statuten der Cham Group AG sehen keine speziellen Quoren vor, die über die aktienrechtlichen Bestimmungen hinausgehen.

6.3 Einberufung der Generalversammlung

Die Einberufung der Generalversammlung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

6.4 Traktandierung

Aktionäre, die Aktien im Nennwert von mindestens einer Million Franken vertreten, können schriftlich unter Angabe des Antrages die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangen. Ein solcher Antrag muss mindestens sechzig Tage vor der Generalversammlung schriftlich beim Verwaltungsrat eingereicht werden.

6.5 Eintragung ins Aktienbuch

Aktionäre können jederzeit eine Eintragung im Aktienbuch verlangen. In der Regel können Aktionäre bis zwei Wochen vor der Generalversammlung in das Aktienbuch eingetragen werden.

7. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

7.1 Angebotspflicht

Bezüglich Angebotspflicht besteht keine statutarische Regelung. Es gilt die gesetzliche Regelung.

7.2 Kontrollwechselklausel

Es bestehen keine Kontrollwechselklauseln mit Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung.

8. Revisionsstelle

8.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

PricewaterhouseCoopers, Zug, ist seit 2010 mit dem Mandat als gesetzliche Revisionsstelle und Konzernprüfer betraut. Joanne Burgener, verantwortliche leitende Prüferin, trat ihr Amt im Jahr 2017 an. Das Mandat der Revisionsstelle wird jedes Jahr ausgesprochen und ist jedes Jahr zu erneuern. Der Konzernprüfer und die Revisionsstelle werden jährlich von der Generalversammlung neu gewählt.

8.2 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:

	2018 TCHF	2017 TCHF
Revisionsdienstleistungen	125	240
Übrige Honorare	153	213
Total	**278**	**453**

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.

8.3 Informationsinstrumente der externen Revision

Die Revisionsstelle nimmt normalerweise an den Sitzungen des Prüfungsausschusses teil. Sie erteilt mündlichen und schriftlichen Bericht über die Resultate ihrer Prüfungen. Die Bewertung und Kontrolle der Revisionsstelle erfolgt durch den Prüfungsausschuss, der Empfehlungen zuhanden des Verwaltungsrates abgibt. Insbesondere beurteilt der Prüfungsausschuss die Leistungen, die Honorierung und die Unabhängigkeit der Revisionsstelle. Insgesamt hat die Revisionsstelle im Jahr 2018 an zwei Halbtagessitzungen des Prüfungsausschusses teilgenommen.

9. Informationspolitik

Die Cham Group publiziert ihren ausführlichen Geschäftsbericht und den Halbjahresbericht gemäss Swiss GAAP FER elektronisch. Beide Dokumente erscheinen nur in deutscher Sprache und sind auf der Website www.chamgroup.ch verfügbar. Vom Geschäftsbericht wird ausserdem eine Kurzfassung gedruckt und den im Aktienregister eingetragenen Aktionären zugestellt.

Als an der SIX Swiss Exchange kotiertes Unternehmen untersteht die Cham Group der Pflicht, kursrelevante Tatsachen im Rahmen der Ad-hoc-Publizität den Marktteilnehmern bekanntzugeben.

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.

10. Kontaktadressen und Kalender

Aktienregister
areg.ch ag
Fabrikstrasse 10
4614 Hägendorf
Telefon +41 62 209 16 60

Medien- und IR-Stelle
Edwin van der Geest
medien@chamgroup.ch oder
investoren@chamgroup.ch
Telefon +41 43 268 32 32

Generalversammlung
30. April 2019, Lorzensaal, Cham

Finanzberichterstattung
1. Halbjahr 2019: 14. August 2019
Geschäftsjahr 2019: 25. März 2020

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUM VERGÜTUNGSBERICHT

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Cham Group AG

Cham

Wir haben den Vergütungsbericht der Cham Group AG für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14 bis 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) auf den Seiten 28 bis 29 (Punkt 5.5) im Bericht zur Corporate Governance.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortung des Prüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum beigefügten Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14 bis 16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

PricewaterhouseCoopers AG, Gotthardstrasse 2, Postfach, 6302 Zug
Telefon: +41 58 792 68 00, Telefax: +41 58 792 68 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

pwc

Prüfungsurteil
Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Cham Group AG für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG

Joanne Burgener	Philipp Gnädinger
Revisionsexpertin Leitende Revisorin	Revisionsexperte

Zug, 22. März 2019

3

KONZERNRECHNUNG DER CHAM GROUP

Konsolidierte Erfolgsrechnung

1. Januar – 31. Dezember	Erläuterungen	2018 TCHF	2017 angepasst [A] TCHF
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	6	2'197	1'346
Andere betriebliche Erträge		325	135
Betriebsertrag		**2'522**	**1'481**
Direkter Aufwand aus Vermietung von Liegenschaften	6	–821	–476
Personalaufwand	7	–1'362	–687
Andere betriebliche Aufwendungen	8	–1'048	–3'860
Abschreibungen		–4	–1
Betriebsaufwand		**–3'235**	**–5'024**
Betriebliches Ergebnis vor Neubewertung		**–713**	**–3'543**
Gewinne aus Neubewertung	4	46'012	237
Verluste aus Neubewertung	4	–	–166
Erfolg aus Neubewertung		**46'012**	**71**
Betriebliches Ergebnis nach Neubewertung		**45'299**	**–3'472**
Finanzergebnis	11	–418	–58
Ordentliches Ergebnis		**44'881**	**–3'530**
Betriebsfremdes Ergebnis	3	38'657	22'495
Gewinn vor Steuern		**83'538**	**18'965**
Ertragssteuern	12	–3'063	–2'712
Konzerngewinn		**80'475**	**16'253**

Gewinn pro Aktie	Erläuterungen	2018 CHF	2017 CHF
Gewinn pro Aktie, unverwässert / verwässert	5	108.18	21.82
Total		**108.18**	**21.82**

[A] Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden im Vergleich zur Konzernrechnung 2017 geändert. Die Vorjahreszahlen wurden zwecks Vergleichbarkeit der Darstellung entsprechend angepasst (Restatement, siehe Erläuterung 2).

Die Erläuterungen im Anhang sind Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Bilanz

	Erläuterungen	31.12.2018 TCHF	31.12.2017 angepasst [A] TCHF
Aktiven			
Flüssige Mittel		24'923	33'617
Wertschriften	10	35'025	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		26	10
Sonstige kurzfristige Forderungen		112	199
Aktive Rechnungsabgrenzung		49	927
Zum Verkauf stehende Aktiven	3	0	143'702
Total Umlaufvermögen		**60'135**	**178'455**
Renditeliegenschaften	4	6'970	6'750
Entwicklungsliegenschaften	4	131'340	42'820
Übrige Sachanlagen und immaterielle Anlagen		28	1
Finanzanlagen	10	55'000	0
Total Anlagevermögen		**193'338**	**49'571**
Total Aktiven		**253'473**	**228'026**
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		672	1'038
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		1'403	98
Passive Rechnungsabgrenzung		911	3'144
Kurzfristige Rückstellungen	13	2'200	40
Zum Verkauf stehende Passiven	3	0	69'210
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		**5'186**	**73'530**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	9	4'800	4'800
Latente Steuerverbindlichkeiten	12	3'063	0
Langfristige Rückstellungen	13	6'889	3'967
Total langfristige Verbindlichkeiten		**14'752**	**8'767**
Total Fremdkapital		**19'938**	**82'297**
Aktienkapital	5	48'425	48'425
Kapitalreserven		38'157	38'220
Eigene Aktien	5	0	–28
Gewinnreserven		146'953	59'112
Total Eigenkapital		**233'535**	**145'729**
Total Passiven		**253'473**	**228'026**

[A] Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden im Vergleich zur Konzernrechnung 2017 geändert. Die Vorjahreszahlen wurden zwecks Vergleichbarkeit der Darstellung entsprechend angepasst (Restatement, siehe Erläuterung 2).

Die Erläuterungen im Anhang sind Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

1. Januar – 31. Dezember	Erläuterungen	2018 TCHF	2017 angepasst [A] TCHF
Gewinn		**80'475**	**16'253**
Erfolg aus Neubewertung von Liegenschaften	4	–46'012	–71
Abschreibungen [B]		1'504	7'349
Gewinn aus Verkauf von Anlagevermögen [B]		–8	–293
Gewinn aus Verkauf des Geschäftsbereichs „Spezialpapier" [B]	3	–37'540	–
Andere nicht liquiditätswirksame Aufwendungen und Erträge		31	–788
Zunahme/(Abnahme) von Rückstellungen (inkl. latente Steuern)		3'149	–2'081
(Abnahme) von Personalvorsorgeverpflichtungen [B]		–138	–133
Abnahme/(Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen [B]		4'769	–2
(Zunahme)/Abnahme Vorräte [B]		–37	647
(Abnahme)/Zunahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen [B]		–5'177	4'994
Abnahme sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen [B]		664	30
(Abnahme)/Zunahme sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen [B]		–3'821	2'848
Total Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		**–2'141**	**28'753**
Investitionen in Renditeliegenschaften		–108	–46
Investitionen in Entwicklungsliegenschaften		–2'577	–1'063
Investitionen in übrige Sachanlagen [B]		–265	–4'119
Verkauf von übrigen Sachanlagen [B]		35	379
Investitionen in immaterielle Anlagevermögen		–32	–143
Investition in Finanzanlagen und Wertschriften		–90'000	–
Auszahlung für den Erwerb konsolidierter Beteiligungen [C]	3	–37'478	–
Nettozufluss aus der Veräusserung des Geschäftsbereichs „Spezialpapier" [D]	3	114'244	–
Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit		**–16'181**	**–4'992**
Aufnahme/(Rückzahlung) kurzfristige Finanzverbindlichkeiten [B]		1'812	–21'440
Aufnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten		–	4'800
Dividendenausschüttung		–4'470	–2'980
Kauf eigene Aktien		–2'376	–270
Verkauf eigene Aktien		2'127	–
Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		**–2'907**	**–19'890**
Umrechnungsdifferenzen auf flüssige Mittel		–26	421
(Abnahme)/Zunahme flüssige Mittel		–21'229	3'871
Flüssige Mittel per 1. Januar [E]		46'178	41'886
Flüssige Mittel per 31. Dezember		**24'923**	**46'178**

[A] Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden im Vergleich zur Konzernrechnung 2017 geändert. Die Vorjahreszahlen wurden zwecks Vergleichbarkeit der Darstellung entsprechend angepasst (Restatement, siehe Erläuterung 2).
[B] Im Wesentlichen Bestandteil des betriebsfremden Ergebnisses und Veränderungen der Bilanzpositionen aus dem veräusserten Geschäftsbereich „Spezialpapier"
[C] Brutto TCHF 37'636, abzüglich flüssige Mittel TCHF 158, Netto TCHF 37'478
[D] Brutto TCHF 128'569, abgehende flüssige Mittel TCHF 14'325, Netto TCHF 114'244
[E] Die flüssigen Mittel per 1. Januar 2018 setzen sich zusammen aus den flüssigen Mitteln des betrieblichen Geschäfts sowie des veräusserten Geschäftsbereichs „Spezialpapier" (siehe dazu auch Erläuterung 3).

Die Erläuterungen im Anhang sind Bestandteil der Konzernrechnung.

Eigenkapitalnachweis

				Gewinnreserven			
	Aktien-kapital TCHF	Kapital-reserven TCHF	Eigene Aktien TCHF	Umrech-nungsdiffe-renzen TCHF	Marktwert-anpas-sungen TCHF	Einbe-haltene Gewinne TCHF	**Total Eigenkapital TCHF**
Eigenkapital per 31. Dezember 2016 – vor Restatement	**48'425**	**38'220**	**–**	**–13'481**	**161**	**34'793**	**108'118**
Effekt aus Anpassung der Rechnungs-legungsgrundsätze (Restatement)	–	–	–	–	–	20'560	20'560
Eigenkapital per 1. Januar 2017 – an-gepasst [A)]	**48'425**	**38'220**	**–**	**–13'481**	**161**	**55'353**	**128'678**
Cash Flow Hedges							
Im Eigenkapital erfasster Verlust	–	–	–	–	–882	–	–882
Konzerngewinn	–	–	–	–	–	16'253	16'253
Dividende	–	–	–	–	–	–2'980	–2'980
Kauf eigener Aktien	–	–	–270	–	–	–	–270
Aktienbeteiligungsprogramm	–	–	242	–	–	–	242
Umrechnungsdifferenzen	–	–	–	4'688	–	–	4'688
Eigenkapital per 31. Dezember 2017 – angepasst [A)]	**48'425**	**38'220**	**–28**	**–8'793**	**–721**	**68'626**	**145'729**

				Gewinnreserven			
	Aktien-kapital TCHF	Kapital-reserven TCHF	Eigene Aktien TCHF	Umrech-nungsdiffe-renzen TCHF	Marktwert-anpas-sungen TCHF	Einbe-haltene Gewinne TCHF	**Total Eigenkapital TCHF**
Eigenkapital per 1. Januar 2018	**48'425**	**38'220**	**–28**	**–8'793**	**–721**	**68'626**	**145'729**
Cash Flow Hedges							
Im Eigenkapital erfasster Gewinn	–	–	–	–	294	–	294
Konzerngewinn	–	–	–	–	–	80'475	80'475
Dividende	–	–	–	–	–	–4'470	–4'470
Kauf eigener Aktien	–	–	–2'376	–	–	–	–2'376
Verkauf eigener Aktien	–	–65	2'192	–	–	–	2'127
Aktienbeteiligungsprogramm	–	2	212	–	–	–	214
Umrechnungsdifferenzen	–	–	–	–909	–	–	–909
Veräusserung Geschäftsbereich „Spezialpapier"	–	–	–	9'702	427	2'322	12'451
Eigenkapital per 31. Dezember 2018	**48'425**	**38'157**	**–**	**–**	**–**	**146'953**	**233'535**

[A)] Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden im Vergleich zur Konzernrechnung 2017 geändert. Die Vorjahreszahlen wurden zwecks Vergleichbarkeit der Darstellung entsprechend angepasst (Restatement, siehe Erläuterung 2).

Die Erläuterungen im Anhang sind Bestandteil der Konzernrechnung.

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG

1. Allgemeine Informationen

Die konsolidierte Jahresrechnung der Cham Group AG, mit Sitz in Cham, und ihrer Tochtergesellschaften („Konzern" oder „Cham Group"), wurde in Übereinstimmung mit den gesamten Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 31 sowie den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften (Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange) erstellt. Die konsolidierte Jahresrechnung vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Sie basiert auf historischen Kosten, mit Ausnahme der Rendite– und Entwicklungsliegenschaften, der derivativen Finanzinstrumente und Wertschriften, welche zu aktuellen Werten bilanziert werden.

Die konsolidierte Jahresrechnung der Cham Group wurde am 22. März 2019 vom Verwaltungsrat freigegeben und bedarf der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 30. April 2019.

2. Anpassungen infolge Änderung der Rechnungslegungsgrundsätze (Restatement)

Wie bereits im Geschäftsbericht 2017 beschrieben, hat die Cham Group am 28. Februar 2018 den Geschäftsbereich „Spezialpapier" an die südafrikanische Sappi Limited veräussert. Aufgrund der Aufgabe des Papiergeschäfts und der ausschliesslichen Fokussierung auf das Immobiliengeschäft hat die Cham Group den Wechsel des regulatorischen Standards innerhalb der SIX Swiss Exchange vom Swiss Reporting Standard in den regulatorischen Standard für Immobiliengesellschaften am 17. August 2018 vollzogen. Im Zuge dieser wesentlichen Änderung des Tätigkeitsfelds der Cham Group wurden die folgenden wesentlichen Rechnungslegungsgrundsätze geändert:

- Für Immobiliengesellschaften sehen die Regularien der SIX Swiss Exchange die Bewertung des Immobilienportfolios zu aktuellen Werten vor. Bisher hatte die Cham Group sämtliche Sachanlagen zu historischen Anschaffungs- oder Herstellkosten aktiviert und über deren wirtschaftliche Nutzungsdauer planmässig abgeschrieben.
- Die Darstellung und Gliederung von Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Veränderung des Eigenkapitals sowie die Offenlegung von Anhangsangaben wurden an das neue Tätigkeitsfeld als Immobiliengesellschaft angepasst. Die im Jahresabschluss vorgenommenen Anpassungen sind im Wesentlichen folgende:
  - o Anpassung in der Gliederung der Bilanz (Immobilienportfolio) an „Best Practices" für Immobiliengesellschaften
  - o Anpassung der Gliederung der Erfolgsrechnung an „Best Practices" für Immobiliengesellschaften. Dabei wird die Erfolgsrechnung neu nach dem Gesamtkostenverfahren dargestellt. Bisher hatte die Cham Group ihre Erfolgsrechnung nach dem Umsatzkostenverfahren gegliedert.
  - o Anpassung der Darstellung des Spezialpapiergeschäftes. Aufgrund der ausschliesslichen Fokussierung auf das Immobiliengeschäft wird das Spezialpapiergeschäft aus der neuen Perspektive (Cham Group als reine Immobiliengesellschaft) als betriebsfremde Tätigkeit klassifiziert. Bis und mit Konzernabschluss 2017 wurde das bisherige Kerngeschäft „Spezialpapier" im betrieblichen Ergebnis ausgewiesen.
  - o Anpassung der Offenlegungen an das neue Tätigkeitsfeld inkl. Ergänzung von zusätzlichen Offenlegungen für Immobiliengesellschaften gemäss Art. 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange.

Die Vorjahreszahlen wurden zwecks Vergleichbarkeit der Darstellung der laufenden Geschäftsperiode entsprechend angepasst (Restatement).

Die zuvor aufgeführten Anpassungen hatten folgende Auswirkungen auf das Eigenkapital bzw. den Konzerngewinn der Cham Group:

Anpassungseffekte auf das Eigenkapital

	31.12.2017 TCHF	01.01.2017 TCHF
Eigenkapital – vor Restatement	**123'861**	**108'118**
Anpassung Liegenschaftenbewertung über das Eigenkapital	20'560	20'560
Anpassung Liegenschaftenbewertung über die Erfolgsrechnung	533	–
Auflösung passive latente Steuern über die Erfolgsrechnung	775	–
Eigenkapital – nach Restatement	**145'729**	**128'678**

Anpassungseffekte auf die Erfolgsrechnung

01.01.2017 – 31.12.2017	Betriebliches Ergebnis nach Neubewertung TCHF	Finanzergebnis TCHF	Betriebsfremdes Ergebnis TCHF	Gewinn vor Steuern TCHF	Ertragssteuern TCHF	Konzerngewinn TCHF
Vor Restatement	18'698	–266	–	18'432	–3'487	14'945
Neubewertung Liegenschaften netto	71	–	–	71	–	71
Abschreibungen	462	–		462	–	462
Latente Steuern	–	–	–	–	775	775
Umklassierung des Geschäftsbereichs „Spezialpapier" als betriebsfremd	–22'703	208	22'495	–	–	–
Nach Restatement	**–3'472**	**–58**	**22'495**	**18'965**	**–2'712**	**16'253**

Im Rahmen der Umstrukturierung wurden die Liegenschaften handelsrechtlich per 31. Dezember 2017 den Marktwerten angeglichen. Per 31. Dezember 2017 bestanden keine latenten Steuerverbindlichkeiten.

3. Änderung im Konsolidierungskreis und betriebsfremdes Ergebnis

Änderung im Konsolidierungskreis – Verkauf Geschäftsbereich „Spezialpapier"

Aufgrund des Ende Februar 2018 abgeschlossenen Verkaufs des Geschäftsbereichs „Spezialpapier" gehören die folgenden Gesellschaften nicht mehr zum Konsolidierungskreis:

– Cham Paper Group Schweiz AG
– Cham Paper Group Italia S.p.A.

Die zum Verkaufszeitpunkt am 28. Februar 2018 erfassten Nettoaktiven des Geschäftsbereichs „Spezialpapier" stellten sich wie folgt dar:

	28.02.2018 TCHF	31.12.2017 TCHF
Flüssige Mittel	14'453	12'561
– darin enthaltene derivative Finanzinstrumente	128	242
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	34'660	39'939
Sonstige kurzfristige Forderungen	1'388	1'274
Vorräte	29'305	29'669
Aktive Rechnungsabgrenzung	598	429
Sachanlagen	57'502	59'467
Immaterielle Anlagen	287	303
Finanzanlagen	59	60
Zum Verkauf stehende Aktiven		**143'702**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–26'384	–32'016
Finanzverbindlichkeiten	–21'099	–19'601
Sonstige Verbindlichkeiten	–659	–3'935
Derivative Finanzinstrumente	–583	–999
Passive Rechnungsabgrenzung	–8'680	–8'172
Latente Steuerverbindlichkeiten	–1'560	–1'117
Personalvorsorgeverpflichtungen	–3'172	–3'358
Rückstellungen	–1'112	–12
Zum Verkauf stehende Passiven		**–69'210**
Veräusserte Nettoaktiven	**75'003**	

Änderung im Konsolidierungskreis – Erwerb CHH Liegenschaften AG

Im Berichtsjahr wurde die CHH Liegenschaften AG erworben, deren Hauptzweck es ist, als Eigentümerin des Pavatex-Areals in Cham zu fungieren. Aufgrund des Hauptzwecks der erworbenen Gesellschaft wurde diese Akquisition analog einem Liegenschaftskauf behandelt. Zum Erwerbszeitpunkt wurden die einzelnen Positionen der Aktiven und Passiven neu ermittelt. Dabei wurde der verbleibende Residualwert den Entwicklungsliegenschaften zugewiesen.

Per Erwerbszeitpunkt am 7. September 2018 wurden die folgenden Bilanzpositionen übernommen:

	07.09.2018 TCHF
Flüssige Mittel	158
Entwicklungsliegenschaften	40'044
Finanzanlagen	5'058
Total Aktiven	**45'260**
Finanzverbindlichkeiten	–5'000
Sonstige Verbindlichkeiten	–124
Rückstellungen (Aufräumung und Dekontamination)	–2'500
Total Passiven	**–7'624**
Erworbene Nettoaktiven	**37'636**

Betriebsfremdes Ergebnis

Bisher wurde der Geschäftsbereich „Spezialpapier" im betrieblichen Ergebnis erfasst und als Segment „Spezialpapier" in der Segmentberichterstattung ausgewiesen. Im vorliegenden Abschluss wird dieser Geschäftsbereich neu im betriebsfremden Ergebnis ausgewiesen (siehe auch Erläuterung 2). Das betriebsfremde Ergebnis beinhaltet das Ergebnis aus dem laufenden Geschäft des Geschäftsbereichs „Spezialpapier" sowie den Erfolg aus dem Verkauf dieses Geschäftsbereichs.

1. Januar – 31. Dezember	2018 TCHF	2017 angepasst [A] TCHF
Ergebnis Geschäftsbereich „Spezialpapier" – laufendes Geschäft	1'054	22'495
Erfolg aus Verkauf Geschäftsbereich „Spezialpapier"	37'540	–
Übrige betriebsfremde Erträge	63	–
Betriebsfremdes Ergebnis	**38'657**	**22'495**

[A] Das Ergebnis wird brutto dargestellt. Die Abweichungen zur Segmentberichterstattung im Geschäftsbericht 2017 beruhen vorwiegend auf Eliminationen von Abschreibungen der Marke „Cham Paper Group" und Eliminationen der konzerninternen Miete.

Details – Ergebnis Geschäftsbereich „Spezialpapier"

1. Januar – 31. Dezember	2018 01.01.–28.02. TCHF	2017 angepasst [A] 01.01.–31.12. TCHF
Nettoumsatz	33'825	197'987
Kosten der verkauften Produkte	–23'485	–160'785
Übrige betriebliche Aufwendungen	–9'347	–14'499
Betriebsgewinn EBIT [A]	**993**	**22'703**
Finanzergebnis	61	–208
Ergebnis Geschäftsbereich „Spezialpapier" – laufendes Geschäft	**1'054**	**22'495**

[A] Das Ergebnis wird brutto dargestellt. Die Abweichungen zur Segmentberichterstattung im Geschäftsbericht 2017 beruhen vorwiegend auf Eliminationen von Abschreibungen der Marke „Cham Paper Group" und Eliminationen der konzerninternen Miete.

Details – Erfolg aus Verkauf Geschäftsbereich „Spezialpapier"

1. Januar – 31. Dezember	2018 TCHF
Verkaufspreis nach Transaktionskosten	124'994
Im Eigenkapital erfasste Umrechnungsdifferenzen	–9'702
Im Eigenkapital erfasster Goodwill	–2'322
Im Eigenkapital erfasste Cash Flow Hedges	–427
Veräusserte Nettoaktiven	–75'003
Erfolg aus Verkauf Geschäftsbereich „Spezialpapier"	**37'540**

Segmentberichterstattung

Infolge des Verkaufes des Geschäftsbereichs „Spezialpapier" bzw. dessen Umklassierung in das betriebsfremde Ergebnis weist die Cham Group nur noch das bisherige Segment „Immobilien" auf. Dieses Segment wird als eine Einheit geführt und gesamthaft an den Verwaltungsrat rapportiert. Aus diesen Gründen wird keine Segmentberichterstattung mehr ausgewiesen.

4. Immobilien

4.1. Renditeliegenschaften und Entwicklungsliegenschaften

2018	Renditeliegenschaften TCHF	Entwicklungsliegenschaften TCHF	Total TCHF
Bestand per 1. Januar	**6'750**	**42'820**	**49'570**
Käufe	–	40'044	40'044
Investitionen	108	2'576	2'684
Gewinne aus Neubewertung	112	45'900	46'012
Bestand per 31. Dezember	**6'970**	**131'340**	**138'310**
Anlagekosten per 31. Dezember 2018	5'101	66'261	71'362
Differenz zwischen Marktwerten und Anlagekosten per 31. Dezember 2018	**1'869**	**65'079**	**66'948**

2017	Renditeliegenschaften TCHF	Entwicklungsliegenschaften TCHF	Total TCHF
Bestand per 1. Januar	**6'870**	**41'520**	**48'390**
Investitionen	46	1'063	1'109
Gewinne aus Neubewertung	–	237	237
Verluste aus Neubewertung	–166	–	–166
Bestand per 31. Dezember	**6'750**	**42'820**	**49'570**
Anlagekosten per 31. Dezember 2017 [A)]	4'993	23'640	28'633
Differenz zwischen Marktwerten und Anlagekosten per 31. Dezember 2017	**1'757**	**19'180**	**20'937**

[A)] Die Anlagekosten setzen sich aus den Grundstückswerten und den für die Arealentwicklung getätigten Investitionen zusammen.

Die Cham Group konnte im Berichtsjahr eine strategische Arrondierung ihrer Grundstücke vornehmen, indem sie durch den Kauf der CHH Liegenschaften AG eine rund 36'500 m² grosse Landparzelle (Pavatex-Areal) erworben hat, die unmittelbar an das Papieri-Areal angrenzt.

Zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2018 wird eine Wertsteigerung der Entwicklungsliegenschaften um TCHF 46'012 ausgewiesen. Diese ist im Wesentlichen auf den am 4. Januar 2018 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „Papieri-Areal, Cham" zurückzuführen, wodurch die vorgesehenen Projektentwicklungen unter baurechtlichen Aspekten realisierbar wurden. Das zuvor in den Bewertungen berücksichtigte Projektrisiko ist dadurch gesunken und die Diskontierungssätze wurden durch den unabhängigen Schätzungsexperten um den entsprechenden Risikozuschlag reduziert.

Wie werden die Zahlen ermittelt:
Die Immobilien der Cham Group werden vom unabhängigen Schätzungsexperten JLL (Jones Lang LaSalle) halbjährlich in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER zum Marktwert bewertet.

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.

4.2. Portfolioinformationen

	Bilanzwert		Soll-Mietertrag (pro Jahr)		Leerstand	
	31.12.2018 TCHF	31.12.2017 TCHF	31.12.2018 TCHF	31.12.2017 TCHF	31.12.2018 in %	31.12.2017 in %
Renditeliegenschaften	6'970	6'750	410	405	9.4	9.5
Entwicklungsliegenschaften	131'340	42'820	2'196	1'039	7.3	7.7
– davon in Zwischennutzung	–	–	1'896	1'039	8.4	7.7
Total Portfolio	**138'310**	**49'570**	**2'606**	**1'444**	**7.6**	**8.3**

	Ort	Eigentumsform[1]	Eigentumsanteil in %	Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Grundstücksfläche m²	Wohnfläche m²	Gewerbefläche m²	Lagerfläche m²	Total Parkplätze
Renditeliegenschaften										
Werkstattgasse 10	Cham	A	100	1957	2016	2'564	–	1'362	530	30
Total Renditeliegenschaften						**2'564**	**–**	**1'362**	**530**	**30**
Entwicklungsliegenschaften										
Papieri-Areal	Cham	A	100	–	–	107'323	–	–	–	–
– davon Zwischennutzung	Cham	A	100	diverse	–	–	–	28'675	10'442	108
Pavatex-Areal	Cham	A	100	–	–	36'506	–	36'506	–	–
Total Entwicklungsliegenschaften						**143'829**	**–**	**65'181**	**10'442**	**108**
Total Portfolio						**146'393**	**–**	**66'543**	**10'972**	**138**

[1] A: Alleineigentum, M: Miteigentum, S: Stockwerkeigentum, BR: Baurecht

Das Papieri-Areal in Cham umfasst 11 Hektar und beinhaltet folgende Grundstücksnummern: 1557–1559, 1913–1917, 2160, 2980, 3305. Zusätzlich befindet sich die nicht bebaubare Fabrikstrasse mit Grundstücknummer 403 (1'465m²) im Alleineigentum der Cham Group.

Das Pavatex-Areal umfasst das Grundstück Nr. 1786.
Weitere Informationen zur Bewertung des Portfolios können dem Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten auf den Seiten 62 bis 71 entnommen werden.

4.3. Entwicklungsliegenschaften

Papieri-Areal

Projektbeschrieb
Auf dem 11 Hektar grossen Areal ihrer ehemaligen Papierfabrik plant die Cham Group ein neues, attraktives Wohn- und Arbeitsquartier, das nach Fertigstellung Raum für rund 1'000 Wohnungen und 1'000 Arbeitsplätze bieten wird. Es ist vorgesehen, die Arealentwicklung etappenweise über die nächsten 10 bis 15 Jahre zu realisieren. Von den geplanten Geschossflächen sollen 75% Wohn- und 25% Arbeitsnutzungen zugeführt werden. Im Rahmen der langfristig ausgerichteten Unternehmensstrategie werden 70% bis 80% der Wohnflächen im Eigentum gehalten. Das gesamte Investitionsvolumen der Cham Group für das Papieri-Areal umfasst rund CHF 700 Mio.

Projektstand
Nachdem das Chamer Stimmvolk im Herbst 2016 die zukünftige Entwicklung des Papieri-Areals an der Urne gutgeheissen hatte und der Regierungsrat des Kantons Zug im Oktober 2017 die Genehmigung für den Bebauungsplan und die Umzonung des Papieri-Areals erteilt hat, konnte die Cham Group im Januar 2018 zwei Architektur-Studienauftragsverfahren für die konkrete Planung der ersten beiden Teiletappen starten. Im Januar 2019 wurden diese abgeschlossen und für jedes der vier Gebäude, die in den Etappen 1a und 1b realisiert werden, je ein Architekturbüro für die Weiterbearbeitung ausgewählt.

Im Fokus der Etappe 1a stehen das südliche Hochhaus, die Tiefgarage und die Energiezentrale. Das Architekturbüro wird von verschiedenen Fachplanern unterstützt, um im März 2019 die erste Baueingabe einzureichen. In der zweiten Jahreshälfte sollen dann drei weitere Baueingaben der Etappen 1a und 1b erfolgen, die zwei Umbauten von Bestandesgebäuden sowie einen Neubau umfassen.

In dieser ersten Etappe (1a und 1b) werden rund 240 Wohneinheiten realisiert, die zusammen mit ca. 9'000 m^2 Dienstleistungs- und Gewerbeflächen voraussichtlich ab 2021/2022 sukzessive bezogen werden können. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 180 Mio.

Fertigstellung (geschätzt)	
Papieri-Areal – Etappe 1a	2021/22
Papieri-Areal – Etappe 1b	2021/22
Papieri-Areal – Etappe 2	2024/25
Papieri-Areal – Etappe 3	2025/27
Papieri-Areal – Etappe 4	2029/30
Papieri-Areal – Etappe 5	2030/32
Papieri-Areal – Etappe 6	2034/35

Pavatex-Areal

Projektbeschrieb
Das Areal ist zurzeit im Baurecht abgegeben. Mit der Planung wird innerhalb der nächsten zehn Jahre begonnen.

5. Aktienkapital, eigene Aktien und Kennzahlen je Aktie

Aktienkapital

Per Bilanzstichtag betrug das Aktienkapital TCHF 48'425 und bestand aus 745'000 ausgegebenen Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 65 (Vorjahr: 745'000 Namenaktien à CHF 65).

Die nicht ausschüttbaren, statutarischen oder gesetzlichen Reserven betragen per 31. Dezember 2018 TCHF 9'955 (2017: TCHF 9'989, davon entfielen TCHF 9'685 auf den fortzuführenden Geschäftsbereich und TCHF 304 auf den aufzugebenden Geschäftsbereich „Spezialpapier").

Eigene Aktien

Die eigenen Aktien entwickelten sich wie folgt:

	2018			2017		
	Anzahl	Transaktionspreis (Ø)	Marktwert	Anzahl	Transaktionspreis (Ø)	Marktwert
Bestand per 1. Januar	**73**			**0**		
Käufe	5'428	437.68	2'375'727	712	378.51	269'502
Aktienbezogene Vergütungen	–497	429.67	–213'546	–639	379.15	–242'274
Verkäufe	–5'004	425.00	–2'126'680	0	–	0
Bestand per 31. Dezember	**0**			**73**		

Informationen zum Aktienbesitz des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und anderer nahestehender Personen sind im Anhang zur Jahresrechnung der Cham Group AG auf Seite 78 aufgeführt.

Gewinn pro Aktie

	Januar – Dezember 2018 TCHF	Januar – Dezember angepasst 2017 TCHF
Anzahl ausgegebener Namenaktien per 31. Dezember	745'000	745'000
Anzahl eigene Aktien per 31. Dezember	0	–73
Anzahl ausstehender Namenaktien per 31. Dezember	745'000	744'927
Gewichteter Durchschnitt der ausstehenden Namenaktien	**743'932**	**744'729**
Ergebnisanteil Aktionäre der Cham Group AG (in TCHF)	80'475	16'253
Gewinn pro Aktie, unverwässert und verwässert [A] (in CHF)	**108.18**	**21.82**

[A] Es bestehen keine potenziell verwässernden Effekte.

Net Asset Value (NAV) pro Aktie

	31.12.2018	31.12.2017
Net Asset Value zu Marktwerten (in TCHF)	233'535	145'729
Net Asset Value zu Marktwerten pro ausstehende Namenaktie (in CHF)	**313.47**	**195.63**

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 unverwässerte Gewinn pro Aktie wird mittels Division des auf die Aktionäre entfallenden Gewinnes für die am 31. Dezember 2018 und 2017 endenden Berichtsperioden durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der während dieser Perioden ausstehenden Aktien ermittelt. Dabei wird die durchschnittliche Anzahl der von der Cham Group gehaltenen eigenen Aktien von den ausgegebenen Aktien abgezogen.
Der Net Asset Value (NAV) pro Aktie wird mittels Division des gesamten NAV per Bilanzstichtag durch die an diesem Stichtag ausstehende Anzahl Aktien ermittelt. Der Net Asset Value zu Marktwerten (NAV) entspricht dem Eigenkapital der Gruppe, da sämtliche Rendite- und Entwicklungsliegenschaften zu Marktwerten erfasst sind.

6. Ergebnis aus Vermietung von Liegenschaften

1. Januar – 31. Dezember	2018 TCHF	2017 TCHF
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften und Zwischenvermietungen	**2'197**	**1'346**
Nebenkosten	–519	–197
Unterhalts- und übrige Betriebskosten	–250	–228
Verwaltungskosten Vermietung	–52	–51
Total – Direkter Aufwand aus Vermietung von Renditeliegenschaften und Zwischenvermietungen	**–821**	**–476**
Ergebnis aus Vermietung von Renditeliegenschaften und Zwischenvermietungen	**1'376**	**870**

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

	31.12.2018 Anteil in %	31.12.2017 Anteil in %
Fälligkeitsstruktur der Mietverträge für Renditeliegenschaften und Zwischenvermietungen		
Bis zu 1 Jahr, inkl. unbefristete Mietverhältnisse	73.8	73.8
1 bis 2 Jahre	11.5	0.0
2 bis 3 Jahre	14.3	0.0
3 bis 4 Jahre	0.0	25.4
4 bis 5 Jahre	0.4	0.0
5 bis 6 Jahre	0.0	0.8
Total	**100.0**	**100.0**

Die fünf wichtigsten Mietergruppen trugen per 31. Dezember 2018 zusammen 77.9% (per 31. Dezember 2017: 63.0%) der annualisierten Soll-Mieterträge bei.

	31.12.2018 Anteil in %	31.12.2017 Anteil in %
Fünf grösste Mietergruppen, Anteil an den Gesamt-Mieterträgen		
2018: Cham Paper Group Schweiz AG / 2017: Pavatex SA	33.1	25.6
2018: Pavatex SA / 2017: Specialized Europe GmbH	25.7	25.4
2018: Specialized Europe GmbH / 2017: Chamer Recycling	14.3	4.4
2018: Chamer Recycling / 2017: Verein Kunst & Behinderung	2.4	4.0
2018: Verein Kunst & Behinderung / 2017: Aktiengesellschaft Mario Vanoli Erben	2.4	3.6

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.

7. Personalaufwand und aktienbezogene Vergütungen

Personalaufwand

1. Januar – 31. Dezember	2018 TCHF	2017 angepasst TCHF
Löhne und Gehälter	–1'425	–721
Vorsorgeaufwand	–48	–34
Sonstige Sozialleistungen	–110	–35
Restrukturierungsaufwendungen	–100	0
Übriger Personalaufwand	–116	–107
Aktivierte Eigenleistungen	437	210
Total Personalaufwand	**–1'362**	**–687**

	2018 Anzahl	2018 Kurs	2017 Anzahl	2017 Kurs
An Mitglieder des Verwaltungsrats	116	427	139	411
An Mitglieder der Geschäftsleitung [A)]	83	431	0	–

	2018 TCHF	2017 TCHF
In der Berichtsperiode erfasster Personalaufwand	70	60

[A)] Ohne Mitglieder des aufgegebenen Geschäftsbereichs „Spezialpapier".

Wie werden die Zahlen ermittelt:
Der Personalaufwand umfasst alle Leistungen (inkl. aktienbezogene Vergütungen) an Mitarbeitende, welche das laufende Geschäftsjahr betreffen. Nicht darin enthalten sind Leistungen an Mitarbeitende des aufgegebenen Geschäftsbereichs „Spezialpapier", dieser Aufwand ist Bestandteil des betriebsfremden Ergebnisses.

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. Im Laufe des Jahres kann dieser Anteil für den Rest des Jahres noch geändert werden. 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 ein Jahr 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 legen 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 ein Jahr 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.

Personalvorsorge:
Die Personalvorsorge der Cham Group AG und ihrer Tochtergesellschaften ist durch eine Personalvorsorgeeinrichtung mit Beitragsprimat versichert. Die Finanzierung der Vorsorgepläne erfolgt durch Arbeitgeber- und Arbeitnehmerbeiträge, wovon letztere im Vorsorgeaufwand ausgewiesen werden.

8. Andere betriebliche Aufwendungen

Die Erhöhung im Geschäftsjahr 2017 beinhaltet Aufwendungen von TCHF 2'747 in Zusammenhang mit der Einigung in einem Gerichtsprozess.

9. Finanzverbindlichkeiten

Per 31. Dezember 2018 bestehen Finanzverbindlichkeiten von TCHF 4'800 mit einer Restlaufzeit von 8.0 Jahren (per 31. Dezember 2017: TCHF 4'800 mit einer Restlaufzeit von 9.0 Jahren). Sämtliche Finanzverbindlichkeiten lauten auf CHF.

Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten beträgt 1.2% (per 31. Dezember 2017: 1.2%).

Zur Besicherung der Finanzverbindlichkeiten wurden Liegenschaften im Buchwert von TCHF 6'970 verpfändet (per 31. Dezember 2017: TCHF 6'750).

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.

10. Wertschriften und Finanzanlagen

	31.12.2018 TCHF	31.12.2017 TCHF
Kurzfristige Finanzanlagen	10'025	–
Kurzfristige Festgelder	25'000	–
Total Wertschriften	**35'025**	**–**
Langfristige Festgelder	55'000	–
Total Finanzanlagen	**55'000**	**–**

Wie werden die Zahlen ermittelt:
Die Wertschriften enthalten als Liquiditätsreserve gehaltene Anlagen, die innerhalb einer kurzen Frist veräussert werden können. Diese sind zu aktuellen Werten bilanziert. Des Weiteren enthalten die Wertschriften Anlagen in Festgeldern mit einer Restlaufzeit von weniger als 12 Monaten, welche zu Anschaffungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bewertet werden.
Die Finanzanlagen beinhalten Anlagen in Festgeldern mit einer Restlaufzeit von mehr als 12 Monaten. Diese Anlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bewertet.
Die Wertanpassungen auf Wertschriften und Finanzanlagen werden erfolgswirksam im Finanzergebnis erfasst.

11. Finanzergebnis

1. Januar – 31. Dezember	2018 TCHF	2017 angepasst TCHF
Total Finanzertrag	**27**	**10**
Zinsaufwendungen für Finanzverbindlichkeiten	–337	–67
Zinsaufwendungen für Finanzanlagen	–77	0
Übriger Finanzaufwand	–31	–1
Total Finanzaufwand	**–445**	**–68**

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 und sonstige Finanzaufwendungen.

12. Ertragssteuern

1. Januar – 31. Dezember	2018 TCHF	2017 angepasst TCHF
Laufende Ertragssteuern	0	–2'712
Latente Ertragssteuern	–3'063	0
Total Ertragssteuer	**–3'063**	**–2'712**

Der erwartete Steuersatz, der für die Berechnung der latenten Ertragssteuerpositionen angewendet wird, basiert auf dem Gewinn vor Steuern der einzelnen Konzerngesellschaften und beträgt im Jahr 2018 14.75% (2017: 14.92%).

Der Konzern hat per 31. Dezember 2018 steuerliche Verlustvorträge von TCHF 3'147 (2017: TCHF 2'627). Die steuerlichen Verlustvorträge verfallen wie folgt:

	Verlustvorträge **2018 TCHF**	Steuereffekt **2018 TCHF**	Verlustvorträge **2017 TCHF**	Steuereffekt **2017 TCHF**
Innerhalb eines Jahres	0	0	0	0
Zwischen 1 und 5 Jahren	0	0	2'627	392
Nach 5 Jahren	3'147	464	0	0
Total steuerlich anerkannte Verlustvorträge	**3'147**	**464**	**2'627**	**392**

	2018 TCHF	**2017 TCHF**
Erwarteter durchschnittlicher Steuersatz	14.8%	24.6%
Ordentliches Ergebnis	83'538	18'965
Ertragssteuern zum erwarteten Steuersatz	–12'322	–4'671
Nichtaktivierung von Verlustvorträgen	–464	0
Verwendung von nicht aktivierten Verlustvorträgen	0	686
Effekt aus steuerlich nicht wirksamen Aufwendungen und Erträgen	9'723	420
Steuereffekt aus ausserordentlichen Steuersätzen	0	104
Steuereffekt aus Anpassungen der Einkommenssteuer von Vorperioden	0	100
Latente Steuern für Vorjahre	0	775
Übrige Effekte	0	–126
Total Ertragssteuern	**–3'063**	**–2'712**
Effektiver durchschnittlicher Steuersatz	**3.7%**	**14.3%**

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 der Länder, in denen der Konzern tätig ist. Aktive latente Ertragssteuern werden nicht bilanziert. Auf die Aktivierung von zukünftigen Steuereinsparungen aus verrechenbaren Verlustvorträgen wird verzichtet. Die Nutzung dieser Verlustvorträge wird bei Realisation erfasst.
Ertragssteuern werden in der Erfolgsrechnung erfasst, mit Ausnahme von latenten Steuern für direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen. Bei Kapital- und Liegenschaftssteuern handelt es sich nicht um Ertragssteuern, diese werden im sonstigen betrieblichen Aufwand ausgewiesen.
Guthaben und Verbindlichkeiten aus laufenden und latenten Ertragssteuern werden gegeneinander verrechnet, sofern die Ertragssteuern von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden und ein rechtlich durchsetzbarer Anspruch auf gegenseitige Verrechnung besteht.

13. Rückstellungen

2018	Aufräumung und Dekontamination TCHF	Sonstige Rückstellungen TCHF	Total TCHF
Per 1. Januar	4'007	0	4'007
Bildung	0	2'600	2'600
Verwendung	–18	0	–18
Veränderung des Konsolidierungskreises	2'500	0	2'500
Per 31. Dezember	**6'489**	**2'600**	**9'089**
Ausgewiesen in der konsolidierten Bilanz als:			
Kurzfristige Rückstellungen	**2'100**	**100**	**2'200**
Langfristige Rückstellungen	**4'389**	**2'500**	**6'889**

2017	Aufräumung und Dekontamination TCHF	Sonstige Rückstellungen TCHF	Total TCHF
Per 1. Januar	4'633	245	4'878
Bildung	130	0	130
Auflösung	0	–130	–130
Verwendung	–756	–104	–860
Währungsdifferenzen	0	1	1
Umgliederung – aufzugebende Geschäftsbereiche [A)]	0	–12	–12
Per 31. Dezember	**4'007**	**0**	**4'007**
Ausgewiesen in der konsolidierten Bilanz als:			
Kurzfristige Rückstellungen	**40**	**0**	**40**
Langfristige Rückstellungen	**3'967**	**0**	**3'967**

[A)] Per 31. Dezember 2017 wurden die Rückstellungen des aufzugebenden Geschäftsbereichs „Spezialpapier" in die Position zum Verkauf stehende Passiven umklassiert, siehe auch Erläuterung 3.

Im Zusammenhang mit der zukünftigen Entwicklung der Areale wurden Rückstellungen für Aufräumung und Dekontamination gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen im Geschäftsjahr 2018 wurden im Zusammenhang mit den Risiken des Verkaufes des Bereichs „Spezialpapier" gebildet.

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. Restrukturierungsrückstellungen werden gebildet, wenn der Konzern über einen detaillierten formalen Restrukturierungsplan verfügt und der Verwaltungsrat dessen Umsetzung beschlossen hat. Rückstellungen, für welche eine Zahlung innerhalb eines Zeitraums von 12 Monaten erwartet wird, werden als kurzfristige Rückstellungen ausgewiesen.

14. Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

Konsolidierungskreis

Gesellschaft per 31. Dezember 2018	Sitz	Währung	Aktienkapital	Beteiligung direkt in %	Beteiligung indirekt in %
Cham Immobilien AG	CH Cham	CHF	1'000	100%	–
CHH Liegenschaften AG	CH Cham	CHF	1'000	100%	–

Seit dem 28. Februar 2018 gehören die Gesellschaften Cham Paper Group Schweiz AG (direkt 100%), Cham Paper Group Italia S.p.A. (direkt 100%) und Cham Paper Group Asia Pte Ltd. (direkt 100%) nicht mehr zum Konsolidierungskreis.

Die CHH Liegenschaften AG wurde dem Konsolidierungskreis im September 2018 neu hinzugefügt.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde die Condino Energia S.r.l. in die Cham Paper Group Italia S.p.A. fusioniert. Des Weiteren wurde die Cham Immobilien AG gegründet.

Nach welchen Grundsätzen erfolgt die Konsolidierung:
Die konsolidierte Jahresrechnung der Cham Group umfasst die konsolidierten Abschlüsse der Cham Group AG und ihrer Tochtergesellschaften.
Tochtergesellschaften sind Gesellschaften, die von der Cham Group AG direkt oder indirekt kontrolliert werden. Kontrolle bedeutet die Möglichkeit der Beherrschung der finanziellen und operativen Geschäftstätigkeit, um daraus entsprechenden Nutzen ziehen zu können. Dies ist üblicherweise der Fall, wenn die Cham Group AG direkt oder indirekt mehr als 50% der Stimmrechte einer Gesellschaft besitzt. Die Anteile der Minderheitsaktionäre am Nettovermögen und am Geschäftsergebnis werden gesondert ausgewiesen. Während des Geschäftsjahres erworbene oder verkaufte Gesellschaften sind im Konzernabschluss ab- bzw. bis zum Zeitpunkt des Übergangs der Kontrolle eingeschlossen. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode (Purchase-Methode). Auf den 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 im Erwerbszeitpunkt direkt mit dem Eigenkapital verrechnet.
Konzerninterne Transaktionen und Beziehungen sowie Zwischengewinne werden eliminiert.

Fremdwährungsumrechnung:
Die einzelnen Tochtergesellschaften erstellen ihre Abschlüsse in Lokalwährung. Die Lokalwährung (funktionale Währung) entspricht grundsätzlich der Währung des primären wirtschaftlichen Umfelds, in dem die Gesellschaft operiert.
Die Berichtswährung der konsolidierten Jahresrechnung ist Schweizer Franken.
Die Währungsumrechnung erfolgte basierend auf den publizierten Kursen von oanda.com.

15. Ausserbilanzgeschäfte

Kaufverpflichtungen

Die Konzerngesellschaften sind im Rahmen ihrer ordentlichen Geschäftstätigkeit diverse vertragliche Verpflichtungen eingegangen, insbesondere für Entwicklungs- und Planungsleistungen im Zusammenhang mit der Entwicklung des Papieri-Areals. Per 31.12.2018 bestehen Kaufverpflichtungen in Höhe von TCHF 4'773 (2017: TCHF 23).

Eventualverpflichtungen

Per 31.12.2018 besteht eine Eventualverpflichtung in Höhe von TCHF 5'000 (2017: keine). 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.

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.

16. Transaktionen mit nahestehenden Personen

Konzerngesellschaften

Eine Übersicht über die Konzerngesellschaften ist in Erläuterung 14 dargestellt. Die Transaktionen zwischen der Muttergesellschaft und den Tochtergesellschaften sowie zwischen den Tochtergesellschaften des Konzerns wurden in der konsolidierten Jahresrechnung eliminiert.

Aktienbesitz

Informationen zum Aktienbesitz des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und diesen nahestehenden Personen sind im Anhang zur Jahresrechnung der Cham Group AG auf Seite 78 aufgeführt.

Entschädigung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Informationen zu den Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht der Cham Group AG ab Seite 28 aufgeführt.

Transaktionen mit Aktionären

Die Cham Group AG hat im Juni 2018 5'000 eigene Aktien eines nicht nahestehenden Aktionärs zum Marktpreis von CHF 438.00 erworben. Diese wurden im September 2018 zum Marktpreis von CHF 425.00 an die BURU Holding AG verkauft.

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

17. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag bekannt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Konzernrechnung haben. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag wurden bis zum 22. März 2019 berücksichtigt. An diesem Datum wurde die Konzernrechnung vom Verwaltungsrat genehmigt.

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 Konzernerfolgsrechnung für das am 31. Dezember 2018 endende Jahr, der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seite 34 bis 56) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) 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 Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

PricewaterhouseCoopers AG, Gotthardstrasse 2, Postfach, 6302 Zug
Telefon: +41 58 792 68 00, Telefax: +41 58 792 68 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Unser Prüfungsansatz

Überblick

Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 2'300'000

Wir haben bei zwei Konzerngesellschaften Prüfungen ("full scope audits") durchgeführt. Die auf diese Weise geprüften Gesellschaften tragen zu 94 % der Vermögenswerte des Konzerns bei.

Zusätzlich wurden eine eingeschränkte Revision bei einer weiteren Konzerngesellschaften durchgeführt, die 5 % der Vermögenswerte des Konzerns abdecken.

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:

- Bewertung Rendite- und Entwicklungsliegenschaften
- Verkauf Papiergeschäft und Änderung Konsolidierungskreis

Kontext unserer Prüfung 2018

Unsere Prüfung wurde massgeblich durch den Verkauf des Papiergeschäfts sowie der Neuausrichtung der Finanzberichterstattung an eine Immobiliengesellschaft bestimmt. Wir haben deshalb das Thema «Verkauf Papiergeschäft und Änderung Konsolidierungskreis» als einen neuen besonders wichtigen Prüfungssachverhalt in unseren Bericht aufgenommen. Als neue Immobiliengesellschaft bewertet der Konzern die Rendite- und Entwicklungsliegenschaften zu Marktwerten, was ein weiterer besonders wichtiger Prüfungssachverhalt darstellt.

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Konzernrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Konzernrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Konzernrechnung als Ganzes zu beurteilen.

Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung	CHF 2'300'000
Herleitung	1 % der Nettoaktiven (Eigenkapital) des Konzerns
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven, da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobiliengeschäft darstellt.

Wir haben mit dem Audit Committee vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 115'000 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

Umfang der Prüfung

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Konzernorganisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher der Konzern tätig ist.

Die Prüfungshandlungen wurden von einem zentralen Prüfungsteam durchgeführt und adressierten alle drei Konzerngesellschaften.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung Rendite- und Entwicklungsliegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	*Unser Prüfungsvorgehen*
Die Rendite- und Entwicklungsliegenschaften stellen mit CHF 131.3 Mio. (52 % der Bilanzsumme) eine bedeutende Bilanzposition des Konzerns zum 31. Dezember 2018 dar. Zudem konnte die Cham Group AG eine signifikante Neubewertung von CHF 46.0 Mio erfassen. Dieser Neubewertungserfolg stellt einen wesentlichen Anteil des Konzernerfolgs dar. Die Rendite- und Entwicklungsliegenschaften werden seit der Neuausrichtung als Immobiliengesellschaft in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 zum Marktwert bewertet. Wir verweisen auf die Erläuterung 4 im Anhang zur Konzernrechnung (ab Seite 42). Hierzu wurden sämtliche Rendite- und Entwicklungsliegenschaften der Cham Group AG per 31. Dezember 2018 durch einen externen und unabhängigen Liegenschaftsexperten bewertet. Wie im Anhang zur Konzernrechnung unter «4. Immobilien» dargelegt, werden die Marktwerte der Renditeliegenschaften mittels Discounted-Cash-Flow Modell (DCF) und diejenigen der Entwicklungsliegenschaften anhand der Residualwertmethode ermittelt. Diese Marktwertschätzungen basieren auf Annahmen, insbesondere in Bezug auf Diskontierungssatz und dem Ertragspotenzial aus Einnahmen und Ausgaben, sowie im	Wir haben die Ausgestaltung und Existenz der für den Bewertungsprozess der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften relevanten Kontrollen beurteilt und überprüft. Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen: • Wir haben die Fachkompetenz, die Unabhängigkeit und die Beauftragung des externen Liegenschaftsexperten beurteilt. Dies erfolgte mittels Einsicht in die entsprechende Auftragsbestätigung, Beurteilung der Zweckmässigkeit des Auftrages, Beurteilung der Qualifikation der verantwortlichen Personen sowie einer Besprechung der erstellten Bewertungen per 31. Dezember 2018 mit dem Liegenschaftsexperten. • Durch Zuzug von internen Bewertungsexperten beurteilten wir die Angemessenheit der verwendeten Modelle und von zugrundeliegenden Schlüsselannahmen, wie zum Beispiel erwartete Kosten, erzielbare Mieterträge, Leerstandsquoten sowie Diskontierungs- und Kapitalisierungsätze, des externen Liegenschaftsexperten. Zur Beurteilung der Schlüsselannahmen haben wir diese mit unabhängigen Marktdaten und Erfahrungswerten verglichen.

Falle von Entwicklungsliegenschaften der Entwicklungsfortschritt und die Planungs-, Rückbau- und Erstellungskosten. Wir beurteilen die Bewertung der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Höhe der Bilanzposition bzw. der relativen Bedeutung für den Konzernerfolg und weil im Bewertungsprozess wesentliche Schätzungen und Annahmen getroffen werden.	• Wir haben anhand von Gesprächen mit dem Chief Executive Officer (CEO) und dem Chief Financial Officer (CFO) den Entwicklungsplan und Zeitablauf besprochen um die Annahmen von zukünftigen Geldflüssen in den Bewertungen zu beurteilen. Wir erachten das von der Geschäftsleitung angewandte Bewertungsverfahren und die darin verwendeten Annahmen als eine angemessene und ausreichende Grundlage für die Bewertung der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften. Unsere Prüfungsergebnisse stützen die Bewertung der Liegenschaften.

Verkauf Papiergeschäft und Änderung Konsolidierungskreis

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	*Unser Prüfungsvorgehen*
Die Cham Group AG hat am 28. Februar 2018 den Geschäftsbereich «Spezialpapier» an die südafrikanische Sappi Gruppe verkauft. Der Verkauf des Papiergeschäftes wurde zu einem Preis von CHF 125 Mio. vollzogen und resultierte in einem Veräusserungsgewinn von CHF 37.5 Mio. Mit dem Verkauf des Papiergeschäfts gehören die Cham Paper Group Schweiz AG und Cham Paper Group Italia S.p.A. nicht mehr zum Konsolidierungskreises der Cham Group AG. Die Auswirkungen der Änderungen des Konsolidierungskreises werden im Anhang zur Konzernrechnung «3. Änderungen im Konsolidierungskreis und betriebsfremdes Ergebnis» (ab Seite 40) erläutert. Das Ergebnis des Geschäftsbereiches «Spezialpapier» vor Veräusserung sowie der Erfolg aus dem Verkauf dieses Geschäftsbereiches werden im betriebsfremden Ergebnis ausgewiesen. Wir verweisen auf die Erläuterung 3 im Anhang zur Konzernrechnung (ab Seite 40). Aufgrund der Einmaligkeit und Wesentlichkeit beurteilen wir die Transaktion als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.	Wir haben insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen: • Wir haben die Berechnung des Erfolgs hinsichtlich Korrektheit beurteilt, indem wir Detailprüfungen von Verkaufsverträgen, Zahlungsnachweisen, Kostenzusammenstellungen vorgenommen sowie den Zeitpunkt des Kontrollverlust beurteilt haben. • Weiter beurteilten wir die vom Management getroffenen Annahmen im Zusammenhang mit den Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten aus der Transaktion sowie deren Vollständigkeit. • Wir haben die Offenlegung in der Konzernrechnung mittels Checklisten und der vom Management vorgenommenen Dokumentation beurteilt. Unsere Prüfungsergebnisse stützen die vom Management vorgenommene Erfassung der Transaktion und deren Ausweis.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, 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 dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Joanne Burgener
Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Philipp Gnädinger
Revisionsexperte

Zug, 22. März 2019

BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN

An den Verwaltungsrat der

Cham Group, Cham

Zürich, 05. März 2019

Marktwert der Anlageliegenschaften der Cham Group per 31. Dezember 2018

1 Auftrag

Die Anlageliegenschaften der Cham Group wurden im Auftrag der Eigentümerin zum Zweck ihrer Rechnungslegung von Jones Lang LaSalle AG („JLL“) per 31. Dezember 2018 zum Marktwert bewertet. Dabei handelt es sich um eine Renditeliegenschaft sowie die Entwicklungsareale „Papieri“ und „Pavatex“ mit teilweise zwischenvermieteten Altbauliegenschaften, auf welchen über die nächsten 20 Jahre etappenweise ein neues Stadtquartier mit einer überwiegenden Wohnnutzung entstehen soll. 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. Sie erfolgten zudem gemäss den Anforderungen der SIX Swiss Exchange.

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
info.ch@eu.jll.com
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 Bewertung von Bestandsliegenschaften und Zwischennutzungen

JLL bewertet die Bestandsliegenschaft sowie die Erträge aus Zwischennutzungen auf dem Papieri-Areal mit der Discounted-Cashflow Methode (DCF-Methode). Bei den Zwischennutzungen wird unterstellt, dass die Mietverhältnisse spätestens 6 Monate vor dem Umbau oder Rückbau des jeweiligen Baukörpers enden. Der Marktwert der Entwicklungsliegenschaften nach dem Umbau wird in einer separaten Bewertung anhand der Residualwertmethode hergeleitet.

6 Bewertung von Grundstücken, Entwicklungsliegenschaften und Liegenschaften im Bau

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 Prozent bis 30 Prozent 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. Der aktuelle Planungsstand lässt jedoch keine klare Einteilung in für den Eigenbestand und für Dritte zu entwickelnde Liegenschaften zu. Es ist aktuell noch nicht definiert, wie viele zum Verkauf bestimmte Stockwerkeigentumseinheiten realisiert werden und in welchen Bauetappen oder Baukörpern sich diese befinden werden. In Absprache mit der Cham Group wird bis zum Baubeginn der jeweiligen Etappe für die Bewertungen ein Szenario mit 100 Prozent Mieteinheiten unterstellt. Die Stockwerkeigentumseinheiten werden ab dem Zeitpunkt des Baubeginns von den Marktwertbewertungen separiert und auf Basis des letzten Bewertungsergebnisses zu Herstellkosten (at cost) geführt.

7 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 Zukauf von Liegenschaften besichtigt.

8 Diskontierung

Die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze werden objektspezifisch nach Makro- und Mikrolage, nach Nutzungsart sowie aufgrund von Zinsänderungsrisiken nach dem Zeitpunkt der geplanten Fertigstellung (bei Entwicklungsliegenschaften) differenziert. Je höher der gewerbliche Anteil und je weiter die geplante Fertigstellung in der Zukunft liegt, desto höher der Diskontierungszinssatz. Da für sämtliche Entwicklungsliegenschaften zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages weder Detailprojekte noch Baubewilligungen vorliegen, kommt ein Zuschlag auf dem Diskontierungszinssatz aufgrund von Planungsunsicherheiten zur Anwendung.

Das neu erworbene 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 mit einem Wohnanteil von 75 Prozent und einer Ausnützungsziffer von 1.4 zu Grunde gelegt. Dem Umstand, dass der dafür erforderliche Bebauungsplans sowie dessen Zustimmung durch die Einwohnergemeinde Cham und den Regierungsrat noch ausstehend sind, wird durch erhöhte Diskontierungszinssätze Rechnung getragen.

Die durchschnittlichen kapitalgewichteten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze sind im Anhang ausgewiesen.

9 Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der vorhergehenden Ausführungen schätzt JLL per 31. Dezember 2018 den Marktwert der Entwicklungsareale sowie der Bestands- und Altbauliegenschaften, welche sich im

Eigentum der Cham Group befinden, wie folgt ein:

Geschäftsliegenschaft Werkstattgasse 10, Cham	CHF 6'970'000
Total Renditeliegenschaften	*CHF 6'970'000*
Papieri-Areal Etappen 1a & 1b	CHF 12'770'000
Papieri-Areal Etappe 2	CHF 19'990'000
Papieri-Areal Etappe 3	CHF 32'670'000
Papieri-Areal Etappe 4	CHF 9'250'000
Papieri-Areal Etappe 5	CHF 32'480'000
Papieri-Areal Etappe 6	CHF 2'220'000
Zwischennutzungen Kalanderbau	CHF 3'070'000
Zwischennutzungen übriges Areal	CHF 1'300'000
Total Entwicklungsliegenschaften Papieri Areal	*CHF 113'750'000*
Total Papieri-Areal	CHF 120'720'000
Pavatex-Areal Etappe 1	CHF 9'250'000
Pavatex-Areal Etappe 2	CHF 5'050'000
Pavatex-Areal Etappe 3	CHF 3'290'000
Total Pavatex-Areal	CHF 17'590'000
Total Papieri-Areal und Pavatex-Areal	**CHF 138'310'000**

Das Bewertungsergebnis in Worten:
Hundertachtunddreissig Millionen Dreihundertzehn Tausend Schweizer Franken

Aufgrund des langen Planungshorizonts hat die zeitliche Komponente, welche teilweise in der Verzinsung vor und während der Bauphase und teilweise in einer erhöhten Diskontierung bei der Ermittlung der Marktwerte nach Fertigstellung reflektiert wird, einen wesentlichen Effekt auf das Bewertungsergebnis. Beim Baustart der ersten Etappe werden im Verhältnis zur Etappengrösse hohe Abbruch-, Erschliessungs- sowie Vorbereitungskosten ausgelöst, was das Bewertungsergebnis dieser Etappe negativ beeinflusst.

Das Total der Entwicklungsliegenschaften des Papieri-Areals beinhaltet auch die denkmalgeschützten Bestandsliegenschaften, welche im Zuge der Bebauung totalsaniert und umgenutzt werden, sowie die Zwischennutzungen und ist entsprechend nicht als reiner Landwert zu verstehen.

10 Unabhängigkeit und Zweckbestimmung

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von JLL erfolgte die Bewertung der Anlageliegenschaften der Cham Group unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. JLL übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis und basiert auf einheitlichen Honoraransätzen pro Liegenschaft.

Jones Lang LaSalle AG

Jan Eckert MRICS
CEO

Daniel Schneider MRICS
Senior Vice President

Beilage 1: Bewertungsmodell und -annahmen

1 DCF Modell

Das DCF-Modell von JLL entspricht einem Zwei-Phasen Modell und ermittelt den Marktwert der Liegenschaften auf der Basis zukünftiger Cashflows. Basierend auf einer Prognose der zukünftigen Einnahmen und Ausgaben werden über einen Detail-Betrachtungszeitraum von zehn Jahren die potenziellen jährlichen Sollmieteinnahmen ermittelt und um die nicht auf die Mieter übertragbaren Kosten reduziert. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen somit den prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten, jedoch vor Finanzierung und Steuern. Am Ende des Detail-Betrachtungszeitraumes wird auf der Grundlage einer ewigen Rente aus dem Exit-Cashflow sowie unter Berücksichtigung der zukünftigen eigentümerlastigen Instandsetzungsmassnahmen ein Restwert (Exitwert) ermittelt. Der Marktwert ergibt sich als Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten Netto-Cashflows über den Detail-Betrachtungszeitraum und dem diskontierten Restwert.

2 Residualwert Modell

Bei der Residualwertmethode wird mit marktgerechten Nutzungsannahmen ein potentieller Ertragswert eines Neubaus auf Basis der oben beschriebenen DCF-Methode errechnet. Der „potenzielle Landwert oder Projektwert“ resultiert aus der Subtraktion der geschätzten Baukosten vom zukünftigen Ertragswert. Ausgehend vom potenziellen Landwert oder Projektwert berücksichtigt ein Investor in der Beurteilung des Marktwertes Überlegungen der Kapitalverzinsung und den Zeitraum, in welchem seine Kosten und Erträge anfallen. Für den Marktwert werden, ausgehend vom potenziellen Landwert oder Projektwert, zusätzlich die Kosten und die Erträge vom Zeitpunkt ihres Anfallens auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Herleitung der Verzinsung vor und während der Bauphase erfolgt durch die Annahme eines Eigenkapital- und Fremdfinanzierungsanteils sowie einer risikoadjustierten Kapitalverzinsung des Investors.

3 Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze

Der für die Wertermittlung der Bestandsliegenschaft sowie für die Ermittlung des Marktwertes nach Fertigstellung der Entwicklungsliegenschaften verwendete nominale Diskontierungszinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag, welcher nebst Nutzung, Lage und Zeitpunkt der Fertigstellung auch die aktuelle Situation auf dem Transaktionsmarkt berücksichtigt. Dieser Risikozuschlag berücksichtigt somit das Marktrisiko und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Der Renditeunterschied (Spread) zwischen einer Bundesanleihe und einer Immobilieninvestition wird von JLL regelmässig anhand von Immobilientransaktionen verifiziert.

Die Diskontierung der Zahlungsströme der Jahre 1 bis 10, sowie der Exitwert erfolgt jeweils per Mitte Jahr („mittschüssig“). Damit wird der effektive Anfall der Zahlungsströme möglichst realitätsnah modelliert.

Der nominale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2018 für die Renditeliegenschaft beträgt 4.30 Prozent, der reale Kapitalisierungszinssatz 3.80 Prozent.

Der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2018 für die Marktwerte nach Fertigstellung der Entwicklungsliegenschaften auf dem Papieri-Areal ohne die Zwischennutzungen beträgt 3.89 Prozent. Der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz liegt bei 3.39 Prozent.

Der nominale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2018 für die Zwischennutzungen auf dem Papieri-Areal beträgt 4.40 Prozent (Kalanderbau), respektive 5.60 Prozent (übriges Areal), der reale Kapitalisierungszinssatz 3.90 Prozent (Kalanderbau), respektive 5.10 Prozent (übriges Areal).

Der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2018 für die Marktwerte nach Fertigstellung der Entwicklungsliegenschaften auf dem Pavatex-Areal beträgt 4.25 Prozent. Der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz liegt bei 3.75 Prozent.

4 Verzinsung vor und während der Bauphase von Entwicklungsliegenschaften

Der für die Verzinsung des Marktwertes nach Fertigstellung sowie für die anfallenden Zahlungsströme angewendete Zinssatz wird anhand von Annahmen zur Finanzierungsstruktur sowie zu durchschnittlichen Fremdkapitalkosten und der Eigenkapitalverzinsung hergeleitet. In den Bewertungen der Entwicklungsliegenschaften wird für die Bewertung per 31. Dezember 2018 von einer durchschnittlichen Eigenkapitalquote über den gesamten Planungs- und Realisierungszeitraum von 50 Prozent ausgegangen. Bei durchschnittlichen Fremdkapitalkosten von 2.5 Prozent und einer Eigenkapitalverzinsung von 5 Prozent resultiert eine Verzinsung vor und während der Bauphase von 3.75 Prozent (WACC), welche für alle Entwicklungsliegenschaften und den gesamten Planungs- und Realisierungszeitraum unterstellt wird.

5 Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertung der Bestandsliegenschaft sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Januar 2019. Ausgehend von den aktuellen Vertragsmieten werden die jährlichen Sollmieteinnahmen prognostiziert. Dies geschieht durch die mietvertraglich vereinbarte oder mietgesetzlich zulässige Indexierung der Vertragsmieten und im Fall von auslaufenden (Geschäfts-)Mietverträgen durch Ansetzen von aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten. Die Marktmieten basieren auf den Mietpreisdatenbanken und dem Immobilien Research von JLL. Bei mieterseitigen Verlängerungsoptionen kommt in der Regel der tiefere Mietzins zwischen Markt- und Vertragsmiete zur Anwendung. Im Fall von unbefristeten Wohnungsmietverträgen werden bei deutlicher Abweichung der Vertragsmieten vom Marktniveau ebenfalls nachhaltige Marktmieten angesetzt.

Bei Entwicklungsliegenschaften werden die künftigen Mieterträge anhand von einem detaillierten Research zu den marktüblichen Mietansätzen prognostiziert. Da zum aktuellen Planungsstand die Anzahl an Wohnungen sowie der Wohnungsmix je Etappe noch nicht final definiert sind, wird mit einem einheitlichen Basis-Marktmietansatz pro Quadratmeter gerechnet. Darauf werden je nach Lagequalität innerhalb des Areals Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Die Herleitung des Basis-Marktmietansatzes

basiert auf dem von Cham Group beabsichtigten Wohnungsmix über das gesamte Areal. Gemäss dem Bebauungsplan „Papieri-Areal“ müssen über das Gesamtareal 100 preisgünstige Wohnungen erstellt werden, bei welchen der absolute Mietpreis pro Monat nach Wohnungstyp (Anzahl Zimmer) nach oben beschränkt ist. Die effektiv realisierbaren Mietpreise für diese preisgünstigen Wohnungen werden durch den Kanton Zug anhand verschiedener Kriterien festgelegt und sind aktuell noch nicht bekannt. In der Tendenz ist geplant, die preisgünstigen Wohnungen mit einer etwas geringeren Fläche für dieselbe Anzahl Zimmer zu erstellen. Auf Basis des aktuellen Planungsstands wird mit einer durchschnittlichen Miete gerechnet, welche auch die preisgünstigen Wohnungen beinhalten.

6 Indexierung

Mieten für Büro- und Gewerbeflächen werden üblicherweise an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt, während Mietverträge für Wohnräume an die Veränderung des von der Nationalbank quartalsweise errechneten Referenzzinssatzes geknüpft sind, zusätzlich aber auch noch einen Teuerungsanteil beinhalten. Basierend auf den Prognosen der Konjunkturforschungsstellen (KOF, BAK, SECO) für die Entwicklung des LIK und der Hypothekarzinsen werden von der JLL regelmässig Annahmen für die zukünftige Indexierung der Vertragsmieten getroffen.

In den Bewertungen geht JLL in den ersten 10 Jahren (bei Entwicklungsliegenschaften ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung) sowohl bei den Geschäfts- wie auch den Wohnungsmieten von einer jährlichen Steigerung von 0.50 Prozent aus. In den Bewertungen werden dabei für jede Mieteinheit die vertraglich vereinbarten, prozentualen Ansätze berücksichtigt. Bei fehlenden Angaben werden die zukünftigen Mieteinnahmen zu 100 Prozent an die angenommenen Wachstumsraten gekoppelt. Die gleichen Wachstumsraten werden in der Regel auch für die zukünftige Entwicklung der aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten verwendet. In den ersten 10 Jahren wird die Teuerung in den Cashflows berücksichtigt, beim Exitwert mittels Verwendung eines realen Kapitalisierungszinssatzes.

7 Leerstand

Für ablaufende Mietverträge von Verkaufs- und Büroflächen wird ein objekt- und segmentspezifischer Leerstand angesetzt. Diese Absorptionszeit (Leerstand in Monaten nach Vertragsende) wird spezifisch für jedes Objekt festgelegt und liegt in der Regel bei sechs bis zwölf Monaten. Das allgemeine Leerstandrisiko wird über einen strukturellen Leerstand berücksichtigt, der ebenfalls objektspezifisch angesetzt wird.

Bei den Wohnliegenschaften werden in der Regel keine spezifischen Leerstände angesetzt, da die Mietverträge üblicherweise nicht befristet sind. Die normale Mieterfluktuation wird mit Hilfe eines strukturellen Leerstandes berücksichtigt, der objektspezifisch angesetzt wird. Bei Entwicklungsliegenschaften wird in den ersten ein bis zwei Jahren nach der Fertigstellung mit einem erhöhten Anfangsleerstand gerechnet. Bei den Zwischennutzungen wird der Leerstand kontinuierlich erhöht je kürzer die verbleibende Restlaufzeit der Zwischennutzungen bis zum Umbau oder Rückbau wird. Bei der Zwischennutzung von Industrieflächen auf dem übrigen Areal werden nach Ablauf von Mietverhältnissen mit einer fixen Vertragslaufzeit aufgrund der sehr eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit keine Mieteinnahmen (keine Anschlussvermietung) mehr berücksichtigt.

8 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten wurden durch JLL auf Basis von marktüblichen Benchmarks prognostiziert. Die nicht umlagefähigen Kosten betreffen Betriebs- und Unterhaltskosten, die in der Regel aufgrund der vertraglichen Bedingungen nicht auf den Mieter umgewälzt werden können oder Bewirtschaftungskosten, die infolge Leerstandes vom Hauseigentümer zu tragen sind.

9 Instandsetzungskosten

Neben den Mietzinseinnahmen kommt den zukünftigen Instandsetzungskosten eine grosse Bedeutung zu. JLL stützt sich bei der Bestandsliegenschaft auf die Investitionsplanung von Cham Group, wobei diese auf ihre Plausibilität geprüft und in den Bewertungen berücksichtigt wird.

Die zur Ermittlung des Exitwertes langfristig erforderlichen Instandsetzungsmassnahmen („Capex“) werden objektspezifisch unter der Annahme berechnet, dass je nach Bauweise und Nutzung der Liegenschaft bestimmte Anteile der Bauwerkssubstanz eine begrenzte Lebensdauer aufweisen und folglich über die Gesamtlebensdauer zyklisch erneuert werden müssen. Der im Exitjahr in einen (Instandsetzungs-)Fonds umgerechnete Betrag berücksichtigt ausschliesslich Kosten zur Substanzerhaltung, welche das der Bewertung zugrunde liegende Vertrags- und Marktzinsniveau langfristig sichern.

Beilage 2: Analyse der Wertveränderung

1 Renditeliegenschaft Papieri-Areal

Der Marktwert der Renditeliegenschaft ist gegenüber dem Marktwert per 31. Dezember 2017 um 3.26 Prozent angestiegen. Dieser Anstieg ist auf eine Reduktion der ausstehenden Investitionen aufgrund der im zweiten Halbjahr 2018 erfolgten Heizungssanierung sowie auf eine Senkung des Diskontierungszinssatzes um 10 Basispunkte zurückzuführen.

2 Entwicklungsliegenschaften Papieri-Areal

Der Marktwert der Entwicklungsliegenschaften des Papieri-Areals inklusive der Zwischennutzungen hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2017 um CHF 70.93 Mio., bzw. 165.65 Prozent erhöht. Dieser Anstieg entspricht zu einem wesentlichen Anteil der Wertsteigerung durch die erlangte Rechtskraft des Bebauungsplans, welcher die unterstellten Projektentwicklungen baurechtlich ermöglicht. Für Bewertungsstichtage vor dem ersten Quartal 2018 wurden Risikozuschläge auf den Diskontierungszinssätzen bei den Etappen 1a bis 5 aufgrund der ausstehenden Rechtskraft des Bebauungsplans berücksichtigt, welche nun weggefallen sind. Des Weiteren ist der positive Werteffekt auf den Erwerb des Pavatex-Areals durch die Cham Group zurückzuführen, wodurch die Kontrolle über die benachbarte industrielle Nutzung erlangt wurde und entsprechend bei den Etappen 4 und 5 kein

Minderwert aufgrund von Immissionen mehr berücksichtigt wurde. Letztlich hat auch der zeitliche Effekt aufgrund der näher rückenden geplanten Fertigstellungen einen positiven Werteffekt.

3 Rendite- und Entwicklungsliegenschaften Papieri-Areal

Über sämtliche Rendite- und Entwicklungsliegenschaften auf dem Papieri-Areal beträgt die Wertsteigerung gegenüber dem 31. Dezember 2017 CHF 71.15 Mio. oder 143.53 Prozent. Dies entspricht der inneren Wertveränderung ohne Berücksichtigung der Zukäufe.

4 Pavatex-Areal und Gesamtergebnis

Das neu erworbene Pavatex-Areal wurde per 31. Dezember 2018 erstmals zu Rechnungslegungszwecken bewertet. Dabei wurde durch erhöhte Diskontierungszinssätze dem Umstand Rechnung getragen, dass der für eine Entwicklung des Areals erforderliche Bebauungsplan sowie dessen Zustimmung der Einwohnergemeinde und Genehmigung durch den Regierungsrat noch ausstehend sind. Der gesamte Portfoliowert inklusive des Zukaufs hat sich von CHF 49.57 Mio. per 31. Dezember 2017 auf CHF 138.31 Mio. per 31. Dezember 2018 erhöht.

JAHRESRECHNUNG DER CHAM GROUP AG

Erfolgsrechnung

1. Januar – 31. Dezember	Erläuterungen	2018 TCHF	2017 TCHF
Beteiligungsertrag	1	63'000	7'661
Zinsertrag gegenüber Beteiligungen		881	369
Sonstige betriebliche Erträge		730	0
Total betriebliche Erträge		**64'611**	**8'030**
Dienstleistungsaufwendungen gegenüber Beteiligungen		–184	–37
Personalaufwand	2	–382	–690
Sonstige Aufwendungen	3	–702	–3'685
Total betriebliche Aufwendungen		**–1'268**	**–4'412**
Betriebliches Ergebnis (EBIT)		**63'343**	**3'618**
Finanzertrag		27	11
Finanzaufwand		–450	–11
Betriebsfremdes Ergebnis	4	73'377	0
Jahresgewinn vor Steuern		**136'297**	**3'618**
Direkte Steuern		0	0
Jahresgewinn		**136'297**	**3'618**

Die Erläuterungen im Anhang sind Bestandteil der Jahresrechnung.

Bilanz

	Erläuterungen	31.12.2018 TCHF	31.12.2017 TCHF
Aktiven			
Flüssige Mittel		16'785	33'007
Kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten		113	165
Kurzfristige Forderungen gegenüber Beteiligungen		283	127
Wertschriften	5	35'025	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen		8	906
Total Umlaufvermögen		**52'214**	**34'205**
Darlehen an Beteiligungen	6	97'010	24'810
Finanzanlagen	5	55'000	0
Beteiligungen	7	48'876	62'691
Total Anlagevermögen		**200'886**	**87'501**
Total Aktiven		**253'100**	**121'706**
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		147	735
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		1'217	13
Passive Rechnungsabgrenzungen		125	2'972
Kurzfristige Rückstellungen		0	730
Total kurzfristiges Fremdkapital		**1'489**	**4'450**
Langfristige Rückstellungen	8	2'500	0
Total langfristiges Fremdkapital		**2'500**	**0**
Total Fremdkapital		**3'989**	**4'450**
Eigenkapital			
Aktienkapital		48'425	48'425
Gesetzliche Kapitalreserve (Reserve aus Kapitaleinlagen)		7'730	12'200
Gesetzliche Gewinnreserven		22'815	22'815
Freie Gewinnreserven		21'479	21'479
Gewinnvortrag		12'365	8'747
Jahresgewinn		136'297	3'618
Eigene Aktien	9	0	–28
Total Eigenkapital	10	**249'111**	**117'256**
Total Passiven		**253'100**	**121'706**

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. Wertschriften werden zu beobachtbaren Marktpreisen (sofern vorhanden) bewertet. Alle übrigen Aktiven, einschliesslich Beteiligungen und Darlehen, werden zum Anschaffungswert abzüglich angemessener Wertberichtigung ausgewiesen. 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. Auf Fremdwährungen lautende Aktiven und Verbindlichkeiten werden zu Jahresendwechselkursen in Schweizer Franken umgerechnet, mit Ausnahme von Beteiligungen, die zu historischen Wechselkursen umgerechnet werden. Auf Fremdwährungen lautende Transaktionen während des Jahres werden zu den an den Transaktionsdaten gültigen Wechselkursen umgerechnet. Wechselkursgewinne und -verluste werden in der Erfolgsrechnung ausgewiesen, mit Ausnahme nicht realisierter Gewinne, die zurückgestellt werden.

DETAILS ZU EINZELNEN POSITIONEN

1. Beteiligungsertrag

Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Beteiligungsertrag von TCHF 63'000 erwirtschaftet (2017: TCHF 7'661).

2. Personalaufwand

	2018 TCHF	2017 TCHF
Lohnaufwand	–455	–589
Sozialleistungsaufwand	–22	–19
Übriger Personalaufwand	–34	–89
Weiterverrechneter Aufwand	129	7
Total Personalaufwand	**–382**	**–690**

3. Sonstige Aufwendungen

	2018 TCHF	2017 TCHF
Rechtsstreitigkeiten	0	–2'747
Übrige Aufwendungen	–702	–938
Total sonstige Aufwendungen	**–702**	**–3'685**

4. Betriebsfremdes Ergebnis

	2018 TCHF	2017 TCHF
Erfolg aus Verkauf Geschäftsbereich „Spezialpapier"	73'314	0
Übriger betriebsfremder Ertrag	63	0
Total betriebsfremdes Ergebnis	**73'377**	**0**

Der Erfolg aus Verkauf Geschäftsbereich „Spezialpapier" setzt sich zusammen aus dem erzielten Verkaufspreis abzüglich den Transaktionskosten sowie den Beteiligungswerten an der Cham Paper Group Schweiz AG und der Cham Paper Group Italia S.p.A.

5. Wertschriften und Finanzanlagen

	31.12.2018 TCHF	31.12.2017 TCHF
Kurzfristige Finanzanlagen	10'025	–
Kurzfristige Festgelder	25'000	–
Total Wertschriften	**35'025**	**–**
Langfristige Festgelder	55'000	–
Total Finanzanlagen	**55'000**	**–**

Die kurzfristigen Finanzanlagen wurden zu Marktpreisen bewertet.

6. Darlehen an Beteiligungen

Sowohl per 31.12.2018 als auch per 31.12.2017 entfielen sämtliche Darlehen auf die Cham Immobilien AG. Aufgrund von Umstrukturierungen im Konzern wurden die Darlehen im Geschäftsjahr 2018 erhöht.

7. Beteiligungen

Gesellschaft per 31. Dezember 2018	Sitz	Währung	Aktienkapital TCHF	Direkte Beteiligung in %	Indirekte Beteiligung in %
Cham Immobilien AG	CH Cham	CHF	1'000	100%	–
CHH Liegenschaften AG	CH Cham	CHF	1'000	100%	–

Seit dem 28. Februar 2018 gehören die Gesellschaften Cham Paper Group Schweiz AG (direkt 100%), Cham Paper Group Italia S.p.A. (direkt 100%) und Cham Paper Group Asia Pte Ltd. (direkt 100%) nicht mehr zum Konsolidierungskreis.

Die CHH Liegenschaften AG wurde dem Konsolidierungskreis im September 2018 neu hinzugefügt.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde die Condino Energia S.r.l. in die Cham Paper Group Italia S.p.A. fusioniert. Des Weiteren wurde die Cham Immobilien AG gegründet.

8. Rückstellungen

Im Jahr 2018 wurden langfristige Rückstellungen im Umfang von TCHF 2'500 im Zusammenhang mit dem Verkauf des Bereiches „Spezialpapier" gebildet.

9. Eigene Aktien

	2018			2017		
	Anzahl	Transaktionspreis (Ø)	Marktwert	Anzahl	Transaktionspreis (Ø)	Marktwert
Bestand per 1. Januar	**73**			**0**		
Käufe	5'428	437.68	2'375'727	712	378.51	269'502
Aktienbezogene Vergütungen	–497	429.67	–213'546	–639	379.15	–242'274
Verkäufe	–5'004	425.00	–2'126'680	0	–	0
Bestand per 31. Dezember	**0**			**73**		

10. Veränderung des Eigenkapitals

	Aktien-kapital TCHF	Gesetzliche Kapitalreserve TCHF	Gesetzliche Gewinnreserve TCHF	Freie Gewinnreserve TCHF	Gewinnvortrag TCHF	Eigene Aktien TCHF	Total TCHF
Eigenkapital per 1. Januar 2017	**48'425**	**15'180**	**22'815**	**21'479**	**8'747**	**–**	**116'646**
Eigene Aktien	–	–	–	–	–	–28	–28
Auflösung gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen	–	–2'980	–	–	2'980	–	–
Bardividendenausschüttung	–	–	–	–	–2'980	–	–2'980
Jahresgewinn	–	–	–	–	3'618	–	3'618
Eigenkapital per 31. Dezember 2017	**48'425**	**12'200**	**22'815**	**21'479**	**12'365**	**–28**	**117'256**
Eigenkapital per 1. Januar 2018	**48'425**	**12'200**	**22'815**	**21'479**	**12'365**	**–28**	**117'256**
Zuweisung an die freien Reserven	–	–	–	–	–	–	–
Eigene Aktien	–	–	–	–	–	28	28
Auflösung gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen	–	–4'470	–	–	4'470	–	–
Bardividendenausschüttung	–	–	–	–	–4'470	–	–4'470
Jahresgewinn	–	–	–	–	136'297	–	136'297
Eigenkapital per 31. Dezember 2018	**48'425**	**7'730**	**22'815**	**21'479**	**148'662**	**–**	**249'111**

Per Bilanzstichtag betrug das Aktienkapital TCHF 48'425 und bestand aus 745'000 ausgegebenen Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 65 (Vorjahr: 745'000 Namenaktien à CHF 65).

WEITERE ERLÄUTERUNGEN

Anzahl Vollzeitstellen
Durchschnittlich lag die Anzahl der Vollzeitstellen unter 10 (2017: <10).

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen
Per 31.12.2018 besteht eine Verbindlichkeit gegenüber Vorsorgeeinrichtungen von TCHF 54 (per 31.12.2017: TCHF 12).

Bedeutende Aktionäre
Gemäss den zur Verfügung stehenden Informationen hielten folgende Aktionäre per 31. Dezember 2018 mehr als 3% der Aktien der Cham Group AG: Aktionärsgruppe Buhofer (BURU Holding AG, Philipp Buhofer, Elisabeth Buhofer-Rubli, alle Hagendorn) mit 41.81% (2017: 41.13%), LLB Swiss Investment AG, Zürich, mit 9.75% (2017: 9.11%) und Jörg Wolle, Erlenbach ZH, mit 3.31% (2017: < 3%).

Soweit der Cham Group AG bekannt ist, bestehen zwischen den bedeutenden Aktionären der Gesellschaft weder Aktionärsbindungsverträge noch sonstige Absprachen mit Bezug auf die von ihnen gehaltenen Namenaktien der Cham Group AG oder die Ausübung der Aktionärsrechte.

Aktienbesitz des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung

Per 31. Dezember 2018 hielten Mitglieder des Verwaltungsrates und ihnen nahestehende Personen insgesamt 321'698 Namenaktien der Cham Group AG (326'064 Namenaktien per 31. Dezember 2017). Mitglieder der Geschäftsleitung und ihnen nahestehende Personen hielten insgesamt 141 Namenaktien der Cham Group AG (1'150 Namenaktien per 31. Dezember 2017). 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 im direkten und indirekten Besitz betrug im Detail:

Name	Funktion	31.12.2018 Anzahl Namenaktien	31.12.2017 Anzahl Namenaktien
Philipp Buhofer [1] / Annelies Häcki Buhofer (ab GV 2018) [1]	VR-Präsident / VR-Mitglied	311'492	306'410
Felix Thöni	VR-Vizepräsident	5'205	5'171
Claude Ebnöther (ab GV 2018)	VR-Mitglied	0	–
Niklaus Peter Nüesch (bis GV 2018)	VR-Mitglied	–	0
Susanne Oste (bis GV 2018)	VR-Mitglied	–	317
Urs Ziegler [2]	VR-Mitglied	5'001	14'166
Luis Mata (bis Februar 2018)	GL-Mitglied	–	1'150
Andreas Friederich	GL Mitglied	34	0
Daniel Grab (ab März 2018)	GL Mitglied	107	–

[1] Davon 336 (2017: 254) Namenaktien Philipp Buhofer, keine (2017: –) Namenaktien Annelies Häcki Buhofer, 308'262 (2017: 303'262) Namenaktien BURU Holding AG sowie 2'894 (2017: 2'894) Namenaktien von nahestehenden Personen gehalten.
[2] Davon 1 (2017: 1) Namenaktie von nahestehenden Personen gehalten.

Eventualverpflichtungen

Per 31.12.2018 besteht eine Eventualverpflichtung in Höhe von TCHF 5'000 (2017: keine). 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.

Zusätzliche Angaben, Geldflussrechnung und Lagebericht

Auf zusätzliche Angaben, die Geldflussrechnung und den Lagebericht wird gemäss Art. 961d Abs. 1 OR verzichtet, da die Cham Group eine Konzernrechnung nach einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung erstellt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine zusätzlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag bekannt, die einen wesentlichen Einfluss auf den Jahresabschluss haben. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag wurden bis zum 22. März 2019 berücksichtigt. An diesem Datum wurde die Konzernrechnung vom Verwaltungsrat genehmigt.

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

	2018 CHF	2017 CHF
Vortrag vom Vorjahr	12'365'170	8'747'122
Jahresgewinn	136'296'793	3'618'048
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	**148'661'963**	**12'365'170**

Gewinnverwendung	2018 Antrag des Verwaltungsrates	2017 Beschluss der Generalversammlung
Auflösung gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen	4'470'000	4'469'976
Dividende	–4'470'000	–4'469'976
Vortrag auf neue Rechnung	148'661'963	12'365'170

Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung eine Ausschüttung der Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 6.00 pro Aktie vor.

Eigene Aktien sind nicht dividendenberechtigt. Per 31. Dezember 2018 hielt die Cham Group AG keine eigenen Aktien.

Aufgrund von Käufen und/oder Veräusserungen von eigenen Aktien im Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum Record Date kann das ausschüttungsberechtigte Aktienkapital noch variieren und somit auch die daraus ausgeschüttete Dividende. Die Gewinnverwendung des Vorjahres wurde an die tatsächliche Dividendenausschüttung angepasst.

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 – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 72 bis 79) zum 31. Dezember 2018 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) 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 Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz

Überblick

Gesamtwesentlichkeit: CHF 2'490'000

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Bewertung von Beteiligungen

PricewaterhouseCoopers AG, Gotthardstrasse 2, Postfach, 6302 Zug
Telefon: +41 58 792 68 00, Telefax: +41 58 792 68 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

Gesamtwesentlichkeit	CHF 2'490'000
Herleitung	1 % der Nettoaktiven (Total Eigenkapital)
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven, da dies aus unserer Sicht diejenige Grösse ist, welche für Holdinggesellschaften üblicherweise angewendet wird.

Wir haben mit dem Prüfungsausschuss vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 124'000 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung von Beteiligungen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	*Unser Prüfungsvorgehen*
Beteiligungen stellen mit CHF 48.9 Millionen den grössten Teil der Aktiven dar. Die Bewertung von Beteiligungen erfolgt zum Anschaffungswert bzw. Nominalwert. Da die gehaltenen Beteiligungen in Rendite- und Entwicklungsliegenschaften auf einem zusammenhängenden Areal investieren nimmt die Gesellschaft zur Beurteilung der Werthaltigkeit eine Gruppenbewertung vor (Beteiligungsgruppe). Wir verweisen auf die Erläuterungen im Anhang zur Jahresrechnung (ab Seite 47). Aufgrund der betragsmässigen Höhe (19.3 % der Bilanzsumme) und den Ermessensspielräumen (z.B. im Bereich der Annahmen zur Bewertung der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften welche durch die Beteiligungen gehalten werden) der Geschäftsleitung bei der Beurteilung der Werthaltigkeit erachten wir die Prüfung dieser Bilanzpositionen als einen besonders wichtigen Sachverhalt.	Wir haben insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen: • Wir haben Angemessenheit der Gruppenbewertung der Beteiligungen beurteilt. Dazu haben wir unter anderem die Gleichartigkeit der Gesellschaften durch das zusammenhängende Areal sowie die arealübergreifenden Nutzenzuflüsse beurteilt. • Im Weiteren haben wir analysiert, ob die Werthaltigkeit durch den Substanzwert, durch den Ertragswert sowie aufgrund der Börsenkapitalisierung der Gruppe gegeben ist. Dies umfasst unter anderem einen Vergleich von Buchwerten zu den zugrundeliegenden Substanzwerten, Vergleiche mit den Marktwerten der gehaltenen Rendite- und Entwicklungsliegenschaften, sowie Berücksichtigung der Börsenkapitalisierung der Gruppe, da das operative Geschäft von Tochtergesellschaften gehalten wird. Die Annahmen wurden anhand von Dokumentationen und Befragungen der Geschäftsleitung plausibilisiert. Unsere Prüfungsergebnisse stützen die von der Geschäftsleitung und vom Verwaltungsrat getroffenen Annahmen zur Beurteilung der Werthaltigkeit der Beteiligungen.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, 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 dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes und der Reserven dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Joanne Burgener
Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Philipp Gnädinger
Revisionsexperte

Zug, 22. März 2019

IMPRESSUM

Dieser Geschäftsbericht erscheint in deutscher Sprache.

Herausgeber
– Cham Group AG, Cham

Konzept, Redaktion, Gestaltung und Realisation
– Dynamics Group AG, Zürich

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 unbekannten Risiken und Unsicherheiten, die zur Folge haben können, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse wesentlich von den Erwartungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen enthalten oder impliziert sind.

Cham Group AG
Fabrikstrasse 5
CH-6330 Cham
Telefon +41 41 508 08 20
Internet www.chamgroup.ch
E-Mail investoren@chamgroup.ch