



A detailed architectural sketch of a modern urban street scene. On the right, a tall, multi-story building with a grid-like facade of windows and balconies stands prominently. The street is wide and paved, with a designated bicycle lane marked by white lines. Several people are depicted: a person on a bicycle in the foreground, a woman walking a child on a stroller, and other pedestrians in the background. To the left of the street, there is a landscaped area with trees, shrubs, and a row of parked bicycles. The sky is filled with soft, wispy clouds, and a few birds are scattered across it. The overall style is a fine-line architectural drawing with some areas shaded in light gray.

Halbjahresbericht 2025

Inhalt

Überblick und Kennzahlen

Wichtigste Kennzahlen und Portfolio im Überblick

Bericht an die Aktionäre

Highlights

Informationen zur Aktie

3

4

8

10

Finanzbericht

Konsolidierter Zwischenbericht

Anhang zum konsolidierten Zwischenbericht

Zusatzinformationen zu den Liegenschaften

Projektbeschreibungen von Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften

Bericht der Revisionsstelle zum konsolidierten Zwischenbericht

12

16

28

30

38

Unser Profil

Die Cham Swiss Properties AG ist eine Immobiliengesellschaft mit Sitz in Cham. Sie entstand 2025 aus der Fusion der Ina Invest AG und der Cham Group AG. Das Unternehmen konzentriert sich auf die wertschaffende Entwicklung von attraktiven Lebens- und Arbeitsräumen an zentralen Lagen mit guter ÖV-Anbindung in der Schweiz. Ihr Immobilienportfolio beläuft sich auf rund CHF 1.7 Mrd. Über die kommenden Jahre wird die Cham Swiss Properties ein hochwertiges, nachhaltiges und diversifiziertes Immobilienportfolio auf- und ausbauen. Nach Fertigstellung der derzeitigen Projekte wird sich die Portfoliogrösse der Gesellschaft auf schätzungsweise rund CHF 3 Mrd. ausweiten und jährlich über CHF 100 Millionen Mieteinnahmen generieren. Die Kompetenzen der rund 50 Mitarbeitenden der Cham Swiss Properties umfassen die gesamte Wertschöpfungskette des Immobilienzyklus. Die Cham Swiss Properties ist an der SIX Swiss Exchange kotiert (CHAM, CH0524026959).

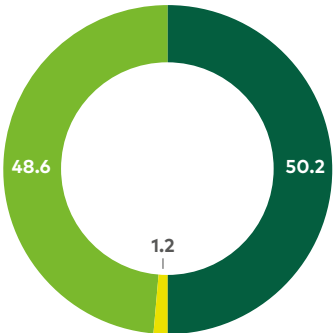
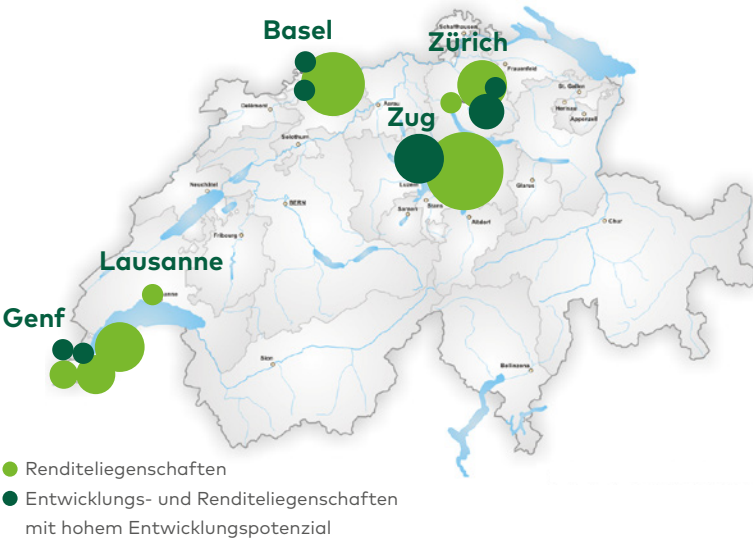
Weitere Informationen unter [champroperties.ch](https://www.champroperties.ch)

Wichtigste Kennzahlen

Erfolgsrechnung (in Mio. CHF)	01.01.– 30.06.2025
Ertrag aus Vermietung	9.1
Inkl. Mietertrag Ina Invest 01.01.2025 bis Fusion	13.1
Nettoergebnis aus Verkauf Promotionsliegenschaften	37.3
Betriebliches Ergebnis vor Neubewertung	39.0
Erfolg aus Neubewertung	125.4
Konzerngewinn	144.0

Bilanz (in Mio. CHF)	30.06.2025
Promotionsliegenschaften	20.8
Renditeliegenschaften	836.4
Entwicklungsliegenschaften	809.0
Finanzverbindlichkeiten	485.9
Eigenkapital	1'050.4
Eigenkapitalquote in %	61.1
NAV pro Aktie exkl. Minderheiten (in CHF)	21.48
LTV in %	29.2
Gewinn pro Aktie (in CHF)	3.73

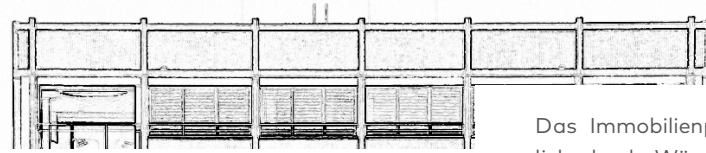
Portfolio im Überblick



50.2
48.6
1.2

Renditeliegenschaften (in %)
Entwicklungs- und Renditeliegenschaften (in %)
Promotionsliegenschaften (in %)

Bericht an die Aktionäre



Liebe Aktionärinnen und Aktionäre

Wir freuen uns, Ihnen den ersten Halbjahresbericht der Cham Swiss Properties zu präsentieren und Sie über die wichtigsten Ereignisse und Fortschritte seit der Fusion zu informieren. Es liegen intensive und erfolgreiche Monate hinter dem gesamten, rund 50-köpfigen Team der neuen Gesellschaft. Die Portfolio- und Nachhaltigkeitsstrategie steht, die Integration verläuft auf allen Ebenen planmässig und die Bau- und Entwicklungsvorhaben sind auf Kurs. Die ersten Weichen für die weitere wertschöpfende Entwicklung der Cham Swiss Properties sind gestellt.

Erfreuliches Halbjahresergebnis der neuen Gesellschaft

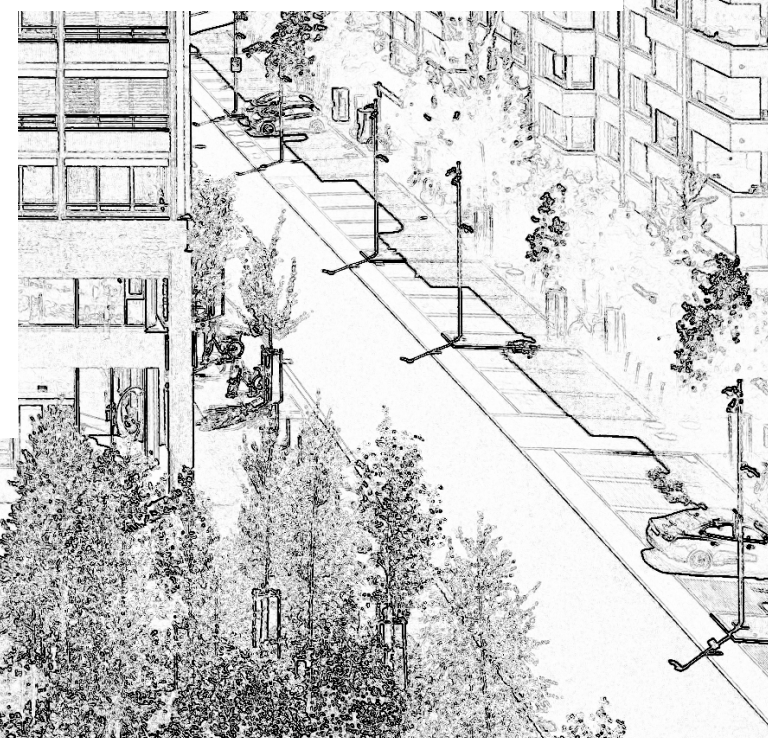
Der Zusammenschluss der Ina Invest AG und der Cham Group AG wurde im Frühling 2025 vollzogen; am 9. April 2025 wurden die Aktien der in Cham Swiss Properties AG umfirmierten Gesellschaft zum ersten Mal an der SIX Swiss Exchange gehandelt. Nun liegen mit dem Abschluss per 30. Juni 2025 die Eckdaten der Erfolgsrechnung und der Bilanz des Unternehmens vor. Im ausgewiesenen Halbjahresergebnis sind die Zahlen von Ina Invest bis zum Fusionszeitpunkt nicht enthalten. Damit die Leistung im operativen Kerngeschäft dennoch beurteilt werden kann, legt die Gesellschaft zusätzlich einen Pro-forma-Mietertrag inklusive Ina Invest offen. Aufgrund des Zusammenschlusses der beiden Unternehmen ist der Vergleich mit den Vorjahresergebnissen nicht aussagekräftig.

Das betriebliche Ergebnis vor Neubewertung der Cham Swiss Properties beträgt CHF 39.0 Mio., davon stammt mit CHF 37.3 Mio. ein bedeutender Ergebnisbeitrag aus der Eigentumsübertragung der 61 Wohneinheiten im Hochhaus I in Cham.

Das Immobilienportfolio wurde per Halbjahr einheitlich durch Wüest Partner AG bewertet. Der Marktwert erhöhte sich infolge der Harmonisierung und der Einschätzung der Zukunftsperspektiven des Portfolios sowie als Folge operativer Fortschritte und trotz der Eigentumsübertragung im Hochhaus I substantiell von CHF 1'564 Mio. auf CHF 1'666 Mio. Der Neubewertungserfolg beträgt CHF 125.4 Mio. und das betriebliche Ergebnis inklusive Neubewertung liegt bei CHF 164.4 Mio. Daraus resultiert ein Konzerngewinn in der Höhe von CHF 144.0 Mio., was einem Gewinn pro Aktie von CHF 3.73 entspricht.

Mietertrag aus rund 20 Liegenschaften

Der Mietertrag der Gesellschaft wird mit den rund 20 Renditeliegenschaften in Schweizer Metropolregionen erwirtschaftet und beträgt per Halbjahr CHF 9.1 Mio. (pro-forma-kombiniert CHF 13.1 Mio.). Die Leerstandsquote liegt bei 6%. Wir erwarten gegen Ende des Jahres 2025 zusätzliche Erträge aus der nach dem Bilanzstichtag erfolgten Vermietung eines grossen Teils des Zentrallagers auf dem Papieri-Areal und aufgrund des Bezugs einer der Winterthurer Lokstadt-Hallen durch Swiss Casinos.



Blick in die Maschinengasse auf dem Papieri-Areal.

Bau- und Entwicklungsvorhaben auf Kurs

Die grossen Bau- und Entwicklungsvorhaben der Cham Swiss Properties kamen im ersten Halbjahr 2025 gut voran. Erwähnenswert sind insbesondere der Baustart an der Rue du Valais in der Stadt Genf, wo im Rahmen der Transformation eines Bürogebäudes Mietwohnungen entstehen, der reibungslose Fortschritt der Arbeiten für das Casino in einer der historischen Lokstadt-Hallen in Winterthur und die Jurierung der Architekturwettbewerbe für zwei Baufelder der bedeutenden Quartierentwicklung Bredella am Bahnhof Pratteln. In Winterthur nehmen wir derzeit Anpassungen beim Hochhaus «Rocket» und bei den drei angrenzenden Wohngebäuden «Tigerli» vor. Hintergrund ist der Erhalt der Baubewilligung im April 2025 mit teils gewichtigen Auflagen. Das Team der Cham Swiss Properties nimmt diese zum Anlass, das Vorhaben in enger Abstimmung mit der Stadt nochmals gezielt zu verbessern. Nichtsdestotrotz erwarten wir keine wesentliche Verzögerung bei diesem künftigen «Flaggschiff» unseres Portfolios. Auf dem Papieri-Areal sind die Bauarbeiten der dritten Baustufe mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 80 Mio. und einem Soll-Mietertrag von über CHF 4 Mio. weiterhin in vollem Gang, ebenso die Vermarktungsinitiativen für die entstehenden Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen.

Definition der Portfoliostrategie

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung erarbeiteten im Frühsommer 2025 die Portfoliostrategie der Cham Swiss Properties. Deren Umsetzung soll bis 2032 zu einem Portfoliowert von rund CHF 3 Mrd. sowie Mieteinnahmen von über CHF 100 Mio. führen. Im Auftrag der Gesellschaft wird derzeit an sechs Renditeobjekten für das eigene Portfolio mit einem Investitionsvolumen von CHF 225 Mio. gebaut; die Projekte in Planung weisen ein Volumen von über CHF 1.2 Mrd. auf. Die aktuelle Pipeline mit Stockwerkeigentum für Dritte umfasst rund CHF 200 Mio.

Starke Bilanz

Die Bilanzsumme der Gesellschaft beträgt per Ende Halbjahr CHF 1'718.1 Mio. Das darin enthaltene Eigenkapital von CHF 1'050.4 Mio. entspricht einer starken Eigenkapitalquote von 61.1%. Der Nettoinventarwert (NAV) pro Aktie exklusive Minderheiten beträgt CHF 21.48. Diese Ausgangslage ermöglicht es der Cham Swiss Properties, ihre Portfoliostrategie aus eigener Kraft und ohne Kapitalerhöhung umzusetzen.

▼
Visualisierung des
Wohnneubaus an der
Schaffhauserstrasse
in Zürich.

GRESB-Rating zur Messung der Nachhaltigkeitsleistung

Auch die Nachhaltigkeitsstrategie steht. Sie widerspiegelt das sowohl von Ina Invest als auch von der Cham Group gelebte Bekenntnis zu Nachhaltigkeit in allen Facetten und verpflichtet die Cham Swiss Properties zum Aufbau eines der nachhaltigsten Portfolios der Schweiz. Die Nachhaltigkeitsleistung der Entwicklungs- und Renditeliegenschaften wird anhand des Bewertungssystems Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) gemessen. Unser Anspruch ist es, uns beim GRESB-Peer-Vergleich im vorderen Bereich zu positionieren. Das Rating der Cham Swiss Properties für das Jahr 2025 wird wie üblich bei GRESB im Herbst 2026 erstmals vorliegen. Darüber hinaus werden wir als Teil des Geschäftsberichts einen der Global Reporting Initiative (GRI) entsprechenden Nachhaltigkeitsbericht publizieren. Neben der Analyse der Portfoliogesamtleistung anhand GRESB legt die Cham Swiss Properties einen zweiten, stärker qualitativ ausgerichteten Schwerpunkt auf besonders innovative und wirkungsstarke Initiativen auf der Ebene der einzelnen Projekte und Quartiere.



Reibungslose Integration und positiver Ausblick

Die Cham Swiss Properties übernahm nach der Fusion unverzüglich die operative Verantwortung für alle Renditeobjekte und Entwicklungsliegenschaften des ehemaligen Ina-Invest-Portfolios. Wir konnten wichtige Funktionen im Asset- und Portfoliomanagement, im Entwicklungsteam und im Bereich Realisierung sehr rasch mit qualifizierten neuen Kolleginnen und Kollegen besetzen – ein erfreulicher Beleg für die Attraktivität der Cham Swiss Properties als Arbeitgeberin.

Wir sind zuversichtlich, die Integration bis Ende des Jahres vollständig abgeschlossen zu haben und blicken positiv in die Zukunft. Die Cham Swiss Properties ist strategisch und operativ gut aufgestellt, um das Potenzial ihres hochwertigen Portfolios auszuschöpfen, Opportunitäten im Markt wahrzunehmen und die ambitionierten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung schätzen das Marktumfeld insbesondere für das Segment Wohnen weiterhin als günstig ein. Die Nachfrage nach Gewerbe- und Büroflächen präsentiert sich schweizweit etwas verhalten. Vor diesem Hintergrund kommt der Erarbeitung des lokal passenden Produkts, der richtigen Positionierung und der effizienten Vermarktung bereits in der Entwicklungsphase eine grosse Bedeutung zu.

Herzlicher Dank

Die positiven Halbjahresergebnisse und die grossen strategischen und operativen Fortschritte wären ohne den bemerkenswerten Einsatz unserer Mitarbeitenden nicht möglich gewesen. Ihnen gebührt daher ein besonders herzlicher Dank. Auch unseren Geschäftspartnern danken wir für die positive Zusammenarbeit. Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, sagen wir ebenfalls gerne «Merci» für Ihr Vertrauen und Ihre Treue.

Mit bestem Dank für Ihr Vertrauen
und freundlichen Grüssen

Stefan Mächler
Präsident des Verwaltungsrates

Thomas Aebischer
Chief Executive Officer

Highlights





▼ Rue du Valais in Genf:
Visualisierung des Projekts, im
Vordergrund die Ateliers mit
gemischter Nutzung.
© Lacroix Chessex SA

► Bredella-Areal in Pratteln:
Visualisierung des Vorhabens
auf dem Baufeld A2 mit 180
Wohnungen in vier Gebäuden.
© Wulf Architekten GmbH

▼ Lokstadt in Winterthur:
Visualisierung des modernsten
Casinos der Schweiz mit an
Lokomotiven erinnernden
Holzelementen.



Baustart für 57 Wohnungen in der Stadt Genf

Die Rue du Valais Nr. 7 liegt nahe der Genfer Innenstadt. Hier steht seit den 60er-Jahren ein Bürohaus, das die Cham Swiss Properties nun in ein Wohngebäude überführt. Der Baustart erfolgte im April 2025. Es entstehen zwei zusätzliche Stockwerke und damit insgesamt 57 Wohnungen, sieben Ateliers sowie kommerzielle Flächen im Erdgeschoss. Die Tragstruktur des Gebäudes wird erhalten, was zu einer substanziellen Einsparung von grauer Energie führt. Das Objekt soll SNBS-Gold zertifiziert werden – getreu dem Anspruch des Unternehmens, eines der nachhaltigsten Immobilienportfolios der Schweiz zu entwickeln.

Baufortschritt in den Lokstadt-Hallen

Wo die Schweizerische Lokomotiv- und Maschinenfabrik (SLM) einst Lokomotiven baute, entsteht heute ein neuer Stadtteil: die Lokstadt. Neben bereits erstellten (z.B. Bürokomplex Elefant oder Wohnhaus Tender) und geplanten Neubauten (z.B. Rocket und Tigerli) setzt die grosse Quartierentwicklung in Winterthur (ZH) auch auf Substanzerhalt. Die ehemaligen Werkshallen der SLM mit einer Nutzfläche von 8500 m² werden erhalten und unterschiedlichen Nutzungen zugeführt. In der Halle «Rapide» wird Swiss Casinos ein Casino mit Restaurant betreiben. Im ersten Halbjahr 2025 kamen die Bauarbeiten planmässig voran, sodass das Casino termingerecht Ende 2025 eröffnen kann.



Konkretisierung der Quartierentwicklung Bredella West

Das Entwicklungsareal Bredella liegt direkt am Bahnhof Pratteln im Kanton Basel-Land. Die heute gewerblich-industriell genutzten und nahezu vollvermieteten Liegenschaften werden in mehreren Etappen in ein urbanes Quartier transformiert. Zurzeit wird die Entwicklung des westlichen Teils vorangetrieben. Die Baufelder C1 und A2 waren Gegenstand von Architekturwettbewerben, die im Frühsommer 2025 abgeschlossen wurden. Auf dem Baufeld C1, das an der Nordseite des Bahnhofs liegt und als eigentliches Eingangstor in das Quartier fungieren wird, entstehen zwei markante Baukörper mit gemischter Nutzung. Das Baufeld A2 wird künftig vier Bauten mit Wohnnutzung (Miete und Eigentum) sowie Gewerbeflächen im Erdgeschoss umfassen.

► **Siegerprojekt C1:** Arbeitsgemeinschaft Bräunlin Kolb Architekten GmbH, Basel, und Franz und Sue ZT GmbH, Wien, gemeinsam mit den Fachplanenden YEWOLANDSCAPES GmbH, Wien, ZPF Structure AG, Basel, und VIAPLAN AG, Sursee

► **Siegerprojekt A2:** Wulf Architekten GmbH, Basel, und Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten GmbH, Basel

▼ Papieri-Areal in Cham: Im zweiten Quartal 2025 bezogen die Eigentümer ihre Wohnungen im Holz-Hybridhaus I.
© Beat Bühler



Eigentumsübertragungen auf dem Papieri-Areal

Auf dem ehemaligen Fabrikgelände der Papierfabrik Cham im Kanton Zug entsteht etappenweise bis 2032 ein rund elf Hektar umfassendes Quartier. Das Haus I ist zusammen mit dem Miethochhaus K und dem historischen Kesselhaus Teil der zweiten Bauetappe. Das Gebäude ist eines der schweizweit ersten Hochhäuser in Holz-Hybridbauweise. Es umfasst 61 Eigentumswohnungen – alle sind seit längerem verkauft – und zwei vollvermietete Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Die Eigentumsübertragung der Wohnungen fand termingerecht im Frühjahr 2025 statt.

Informationen zur Aktie

Angaben zur Aktie	30.06.2025
Anzahl der ausgegebenen Namenaktien	47'478'954
Nennwert pro Namenaktie (in CHF)	0.03
Davon eigene Aktien	194
Anzahl ausstehende Namenaktien	47'478'760

Kennzahlen	30.06.2025
Gewinn pro Aktie (in CHF)	3.73
NAV pro Aktie exkl. Minderheiten (in CHF)	21.48

Börsenkurse in 2025 in CHF pro Aktie	30.06.2025
Höchst	23.80
Tiefst	20.20
Kurs per 30.06.2025	22.60
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (in TCHF)	31.2
Börsenkapitalisierung am Periodenende (in Mio. CHF)	1'073

Finanzkalender	
28.08.2025	Publikation Halbjahresergebnis 2025
20.03.2026	Publikation Jahresergebnis 2025
04.05.2026	Ordentliche Generalversammlung

Aktienkurs 1. Januar bis 15. August 2025



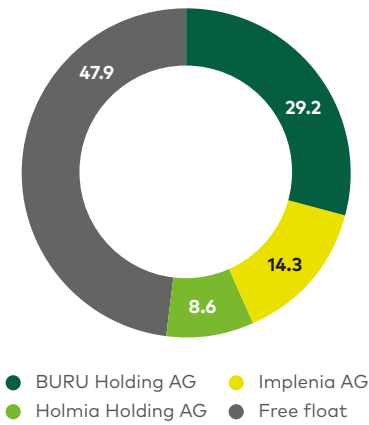
Die Namenaktien der Cham Swiss Properties AG werden an der SIX Swiss Exchange gehandelt.
SIX: Cham Swiss Properties
ISIN: CH0524026959
Tickersymbol: CHAM

Aktienregister
Computershare Schweiz AG
business.support@computershare.ch
T +41 62 205 77 50

Kontakt für Investoren und Finanzmedien
investors@champroperties.ch

Dividendenpolitik
Die Cham Swiss Properties verfolgt eine aktionärsfreundliche Dividendenpolitik und beabsichtigt, eine jährliche Dividende von mindestens 1.5% des NAV (bis und mit Geschäftsjahr 2027) und danach von mindestens 2% des NAV auszuschütten.

Aktionärsstruktur in % per 30.06.2025



Finanzbericht



Konsolidierte Erfolgsrechnung

1. Januar–30. Juni	Erläuterungen	2025 TCHF	2024 TCHF
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	6	9'143	3'827
Ertrag aus Verkauf von Promotionsliegenschaften	3	114'890	0
Andere betriebliche Erträge		1'603	916
Betriebsertrag		125'636	4'744
Direkter Aufwand aus Vermietung von Liegenschaften	6	–1'474	–370
Direkter Aufwand aus Verkauf von Promotionsliegenschaften	3	–77'585	0
Personalaufwand		–4'580	–2'365
Andere betriebliche Aufwendungen		–3'637	–1'070
Abschreibungen auf übrigen Sachanlagen und immateriellen Anlagen		–545	–462
Betriebsaufwand		–87'822	–4'267
Aktivierte Eigenleistungen		1'155	989
Betriebliches Ergebnis vor Neubewertung		38'969	1'466
Gewinne aus Neubewertung	3	163'429	97'295
Verluste aus Neubewertung	3	–38'028	0
Erfolg aus Neubewertung		125'401	97'295
Betriebliches Ergebnis		164'370	98'761
Finanzergebnis		–2'077	–474
Gewinn vor Ertragsteuern		162'293	98'287
Ertragssteuern		–18'321	–11'697
Konzerngewinn		143'972	86'590
Anteil Aktionäre Cham Swiss Properties AG		143'995	86'590
Anteil Minderheitsaktionäre		–23	0
Gewinn pro Aktie	Erläuterungen	2025 TCHF	2024 TCHF
Gewinn pro Aktie, unverwässert/verwässert	5	3.73	2.84

Die Erläuterungen im Anhang sind Bestandteil des konsolidierten Zwischenberichts.

Konsolidierte Bilanz

	Erläuterungen	30.06.2025 TCHF	31.12.2024 TCHF
Aktiven			
Flüssige Mittel		3'393	524
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		602	426
Sonstige kurzfristige Forderungen		14'580	1'279
Promotionsliegenschaften	3	20'753	67'438
Aktive Rechnungsabgrenzung		3'834	2'880
Total Umlaufvermögen		43'162	72'547
Renditeliegenschaften	3	836'447	310'990
Entwicklungsliegenschaften	3	809'032	324'760
Übrige Sachanlagen		28'584	27'894
Immaterielle Anlagen		428	427
Übrige langfristige Forderungen		437	0
Total Anlagevermögen		1'674'928	664'071
Total Aktiven		1'718'090	736'618
Passiven			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	8	376'125	106'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		14'044	4'897
Anzahlungen von Kunden		0	23'178
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		5'728	1'043
Passive Rechnungsabgrenzung		9'349	4'678
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		405'246	139'796
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	8	109'800	4'800
Latente Steuerverbindlichkeiten		148'550	47'204
Langfristige Rückstellungen		4'030	3'530
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		101	0
Total langfristige Verbindlichkeiten		262'481	55'534
Total Fremdkapital		667'727	195'330
Aktienkapital	2/5	1'424	20'376
Kapitalreserven	2/5	417'212	40'153
Eigene Aktien		–4	0
Gewinnreserven		601'231	480'759
Eigenkapital Aktionäre Cham Swiss Properties AG		1'019'863	541'288
Minderheitsanteil	2	30'500	0
Total Eigenkapital		1'050'363	541'288
Total Passiven		1'718'090	736'618

Die Erläuterungen im Anhang sind Bestandteil des konsolidierten Zwischenberichts.

Konsolidierte Geldflussrechnung

1. Januar–30. Juni	Erläuterungen	2025 TCHF	2024 TCHF
Konzerngewinn			
Erfolg aus Neubewertung	3	–125'401	–97'295
Abschreibungen		545	462
Veränderungen aus aktienbasierten Vergütungen		693	295
Sonstige nicht liquiditätswirksame Aufwendungen und Erträge		46	0
Veränderungen Rückstellungen (inkl. latente Steuern)		16'005	11'539
Veränderungen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		103	–368
Veränderungen Promotionsliegenschaften	3	67'435	–12'736
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		–2'696	2'439
Veränderungen Anzahlungen von Kunden		–22'978	0
Veränderungen sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		–1'443	–175
Veränderungen sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		–28'261	–4'678
Total Geldfluss aus Betriebstätigkeit		48'019	–13'927
Investitionen in Renditeliegenschaften	3	–182	–132
Investitionen in Entwicklungsliegenschaften	3	–48'730	–23'980
Investitionen in übrige Sachanlagen		–934	–1'475
Zuwendungen aus öffentlicher Hand	3	0	936
Investitionen in immaterielles Anlagevermögen		–57	–78
Erwerb von Tochtergesellschaften abzüglich erworbener Barmittel	2	11'758	0
Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit		–38'145	–24'730
Auszahlung für Kapitalherabsetzung		0	–8'810
Gewinnausschüttung an Mehrheitsaktionäre		–8'939	0
Gewinnausschüttung an Minderheitsaktionäre		–618	0
Rückzahlung/Aufnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	8	–97'020	44'312
Aufnahme langfristiger Finanzverbindlichkeiten	8	100'000	0
Kauf eigener Aktien		–428	–86
Verkauf eigener Aktien		0	3'545
Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		–7'005	38'961
Zunahme flüssige Mittel		2'869	304
Flüssige Mittel per 1. Januar		524	468
Flüssige Mittel per 30. Juni		3'393	772

Die Erläuterungen im Anhang sind Bestandteil des konsolidierten Zwischenberichts.

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

Erläuterungen	Aktien- kapital TCHF	Kapital- reserven TCHF	Eigene Aktien TCHF	Gewinnreserven			Total Eigenkapital Aktionäre TCHF	Minder- heitsanteile TCHF	Total Eigenkapital TCHF
				Einbehaltene Gewinne TCHF	Goodwill TCHF				
Eigenkapital per 1. Januar 2025	20'376	40'153	0	480'759	0		541'288	0	541'288
Effekt aufgrund Unternehmenszusammenschluss	2/5	0	–309'719	0	0		–310'091	31'141	–278'950
Reklassifikation aufgrund Unternehmenszusammenschluss	2/5	–19'879	19'879	0	0		0	0	0
Verrechnung Goodwill aufgrund Unternehmenszusammenschluss	12	0	0	0	–14'583		–14'583	0	–14'583
Konzerngewinn		0	0	143'995	0		143'995	–23	143'972
Dividenden		0	0	–8'940	0		–8'940	–618	–9'558
Kauf eigener Aktien		0	–428	0	0		–428	0	–428
Kapitalerhöhung	2/5	927	666'891	0	0		667'818	0	667'818
Aktienbezogene Vergütungen		0	805	0	0		805	0	805
Übertragung Aktien aus aktienbezogenen Vergütungen		0	–796	796	0		0	0	0
Eigenkapital per 30. Juni 2025	1'424	417'212	–4	615'814	–14'583		1'019'863	30'500	1'050'363

Erläuterungen	Aktien- kapital TCHF	Kapital- reserven TCHF	Eigene Aktien TCHF	Gewinnreserven			Total Eigenkapital Aktionäre TCHF	Minder- heitsanteile TCHF	Total Eigenkapital TCHF
				Einbehaltene Gewinne TCHF	Goodwill TCHF				
Eigenkapital per 1. Januar 2024	29'316	39'201	–5'015	312'589	0		376'091	0	376'091
Konzerngewinn		0	0	86'590	0		86'590	0	86'590
Nennwertreduktion		–8'940	130	0	0		–8'810	0	–8'810
Kauf eigener Aktien		0	–86	0	0		–86	0	–86
Verkauf eigener Aktien		0	454	3'092	0		3'546	0	3'546
Aktienbeteiligungsprogramm		0	267	0	0		296	0	296
Bestand per 30. Juni 2024	20'376	39'813	–1'742	399'179	0		457'625	0	457'625

Die Erläuterungen im Anhang sind Bestandteil des konsolidierten Zwischenberichts.

Anhang zum konsolidierten Zwischenbericht

1. Allgemeine Informationen

Der konsolidierte Zwischenbericht der Cham Swiss Properties AG, mit Sitz in Cham, und ihrer Tochtergesellschaften («Konzern» oder «Cham Swiss Properties») wurde in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 31 «Ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen» sowie den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften (Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Exchange Regulation) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage («True & Fair View»).

Der konsolidierte Zwischenbericht sollte in Verbindung mit der Konzernrechnung der Cham Group per 31. Dezember 2024 gelesen werden, da er eine Aktualisierung dessen darstellt und im Vergleich zu einer Jahresrechnung Verkürzungen im Ausweis und der Offenlegung zulässt. Die in diesem Zwischenbericht angewandten Rechnungslegungsgrundsätze entsprechen den in der Konzernrechnung per 31. Dezember 2024 angewandten Grundsätzen. Der konsolidierte Zwischenbericht entspricht den Bestimmungen des schweizerischen Gesetzes.

Der konsolidierte Zwischenbericht wird unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit erstellt. Bewertungsgrundlagen für den konsolidierten Zwischenbericht sind die historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten, es sei denn, ein Standard schreibt für eine Abschlussposition eine andere Bewertungsgrundlage vor oder es wurde aufgrund eines Wahlrechts eine andere Bewertungsgrundlage angewendet. Dies ist bei den in Erläuterung 3 dargestellten Rendite- und Entwicklungsliegenschaften der Fall, welche zum aktuellen Wert bewertet werden.

Der konsolidierte Zwischenbericht wird in Schweizer Franken (CHF), der funktionalen Währung des Unternehmens, dargestellt. Soweit nichts anderes vermerkt ist, wurden alle Finanzangaben in Schweizer Franken angegeben.

2. Fusion Cham Group AG und Ina Invest AG zur Cham Swiss Properties AG

Die Fusion erfolgte zwischen der Cham Group AG («Cham») und der Ina Invest AG («Ina»), wobei die Ina Invest AG aus rechtlicher Sicht als übernehmende Gesellschaft agierte. Nach Fusion wurde der Name der Gesellschaft von Ina Invest AG auf Cham Swiss Properties AG geändert.

Zur Durchführung der Absorptionsfusion wurden 30'917'500 Aktien der ehemaligen Ina mit einem Nennwert von je CHF 0.03 mittels ordentlicher Kapitalerhöhung geschaffen und an die bisherigen Aktionäre der Cham ausgegeben, wodurch das Aktienkapital von TCHF 497 auf TCHF 1'424 erhöht wurde. Die fusionsdurchführende Kapitalerhöhung wird mit dem aktuellen Wert der bisher ausgegebenen Aktien zum Zeitpunkt der Kapitalerhöhung (CHF 21.60 pro Aktie) bewertet und beträgt somit TCHF 667'818. Davon entfallen TCHF 927 auf den Nennwert der ausgegebenen Aktien.

Das Umtauschverhältnis wurde bei 41.5 Ina-Aktien im Austausch für eine Cham-Aktie festgelegt. Im Anschluss an die Fusion verfügen die bisherigen Cham Aktionäre über 65% und die bisherigen Ina Aktionäre über 35% der Aktien der neufirmierten Cham Swiss Properties AG.

Da im Anschluss an die durchgeführte Fusion die Mehrheit der Stimmrechte den bisherigen Aktionären der Cham zukommt, die Mehrheit des Verwaltungsrats von der Cham gestellt wird und das Management der Cham übernommen wird, handelt es sich aus Sicht der Rechnungslegung um einen umgekehrten Unternehmenserwerb, was von der rechtlichen Betrachtungsweise abweicht. Entsprechend wurde die absorbierte Cham als Erwerber im Unternehmenszusammenschluss identifiziert. Der ausgerichtete Kaufpreis von Cham für Ina zwecks des umgekehrten Unternehmenserwerbs hat sich an den verlässlichsten Werten zu orientieren. Aus diesem Grund wird für die Bemessung des Kaufpreises auf den Aktienkurs von Ina vor Fusion, multipliziert mit der Anzahl ausgegebener Aktien vor Fusion, abgestützt.

Der Kaufpreis betrug somit TCHF 357'727, was gleichzeitig der Kapitalerhöhung im Sinne der Rechnungslegung entspricht, um den umgekehrten Unternehmenserwerb zu erfassen. Um von der fusionsdurchführenden Kapitalerhöhung von TCHF 667'818 auf die Kapitalerhöhung im Sinne des umgekehrten Unternehmenserwerbs von TCHF 357'727 zu schliessen, sind TCHF 310'091 als Differenzbetrag zu erfassen.

Ebenfalls erforderlich ist das Aktienkapital des rechtlichen Trägers, der Cham Swiss Properties AG, zu erfassen, weshalb eine Reklassifikation im Umfang von TCHF 19'879 vom Aktienkapital in die Kapitalreserven notwendig ist. Im Anschluss entspricht das Aktienkapital dem Nennwert der von Cham Swiss Properties AG ausgegebenen Aktien von TCHF 1'424.

Zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung stellten sich die aktuellen Bilanzwerte von Ina gemäss Swiss GAAP FER wie folgt dar:

Effekt aus Akquisition (in TCHF)	
Flüssige Mittel	11'758
Sonstige kurzfristige Forderungen	11'247
Promotionsliegenschaften	21'706
Übriges Umlaufvermögen	1'229
Total Umlaufvermögen	45'940
Renditeliegenschaften	526'328
Entwicklungsliegenschaften	322'715
Übriges Anlagevermögen	575
Total Anlagevermögen	849'618
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	367'145
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14'125
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	13'671
Passive Rechnungsabgrenzung	35'421
Latente Steuerverbindlichkeiten	85'841
Übriges langfristiges Fremdkapital	5'069
Total Fremdkapital	521'272
Erworbene, zu aktuellen Werten bewertete Nettoaktiven	374'286
davon Anteil Mehrheit	343'145
davon Anteil Minderheiten	31'141

Wird der Kaufpreis von TCHF 357'727 den erworbenen, neu bewerteten anteiligen Nettoaktiven von TCHF 343'145 gegenübergestellt, resultiert ein Goodwill von TCHF 14'583, welcher zum Zeitpunkt des Kontrollerwerbs mit dem Eigenkapital verrechnet wurde. Im Rahmen der Akquisition wurden keine bisher nicht erfassten immaterielle Vermögenswerte identifiziert, welche für den Kontrollerwerb entscheidungsrelevant waren. Die wesentlichen erworbenen Werte liegen im zum Marktwert bewerten Liegenschaftsportfolio.

Der Betriebsertrag von Ina betrug für das erste Halbjahr 2025 TCHF 8'762, wovon zum Zeitpunkt des Kontrollerwerbs TCHF 4'377 mit dem Eigenkapital verrechnet wurden.

Aufgrund der durchgeführten Fusion erfolgte per Fusionszeitpunkt die erstmalige Vollkonsolidierung der Ina Invest AG, Ina Invest Development AG, CERES Group Holding AG, Buss Immobilien und Service AG und Bredella AG.

3. Liegenschaften

2025	Promotions- liegenschaften in Bau TCHF	Promotions- liegenschaften in Bestand TCHF	Rendite- liegenschaften TCHF	Entwicklungs- liegenschaften TCHF	Total TCHF
Bestand per 1. Januar	67'438	0	310'990	324'760	703'188
Investitionen ¹	9'049	0	2'068	32'262	43'379
Abgänge	-76'484	0	0	0	-76'484
Zugänge aus Fusion Ina Invest AG	20'750	956	526'328	322'715	870'749
Reklassifizierungen	0	-956	956	0	0
Gewinn aus Neubewertung	n/a	n/a	11'859	151'569	163'429
Verlust aus Neubewertung	n/a	n/a	-15'754	-22'274	-38'028
Bestand per 30. Juni	20'753	0	836'447	809'032	1'666'232
Anlagekosten per 30. Juni 2025	n/a	n/a	687'456	421'100	n/a
Differenz zwischen Marktwerten und Anlagekosten per 30. Juni 2025	n/a	n/a	148'991	387'932	n/a

2024	Promotions- liegenschaften in Bau TCHF	Promotions- liegenschaften in Bestand TCHF	Rendite- liegenschaften TCHF	Entwicklungs- liegenschaften TCHF	Total TCHF
Bestand per 1. Januar	40'298	0	193'570	210'570	444'438
Investitionen	27'140	0	-898	47'765	74'007
Reklassifizierungen	0	0	84'350	-84'350	0
Gewinn aus Neubewertung	n/a	n/a	33'968	150'775	184'743
Verlust aus Neubewertung	n/a	n/a	0	0	0
Bestand per 31. Dezember 2024	67'438	0	310'990	324'760	703'188
Anlagekosten per 31. Dezember 2024	n/a	n/a	159'849	94'349	n/a
Differenz zwischen Marktwerten und Anlagekosten per 31. Dezember 2024	n/a	n/a	151'141	230'411	n/a
Verrechnete vermögenswertbezogene Zuwendungen der öffentlichen Hand	0	0	55	936	991

Die vermögenswertbezogenen Zuwendungen stehen im Zusammenhang mit Beiträgen im Bereich der Denkmalpflege und dem Programm Agglomerationsverkehr für das öffentliche Wegnetz.

Im ersten Halbjahr 2025 erhielt Cham Swiss Properties keine Zusagen für vermögenswertbezogene Zuwendungen der öffentlichen Hand (2024: TCHF 1'412,

davon TCHF 421 für übrige Sachanlagen). Im ersten Halbjahr 2025 wurden keine vermögenswertbezogene Zuwendungen vereinnahmt (2024: TCHF 3'122). Per 30. Juni 2025 bestehen noch nicht vereinnahmte vermögenswertbezogene Zuwendungen von TCHF 1'627, welche in der aktiven Rechnungsabgrenzung erfasst sind (31. Dezember 2024: TCHF 1'627).

Im Berichtszeitraum wurde eine Fläche des Projektes Tender in Winterthur (TCHF 956) von den Promotionsliegenschaften in die Renditeliegenschaften reklassifiziert.

Die Entwicklungsliegenschaften enthalten das Objekt Lokstadt Bestandeshallen in Winterthur, mit einem Marktwert von TCHF 26'760 per 30. Juni 2025. Im Rahmen der Spin-off Transaktion der ehemaligen Ina im Jahr 2020 verpflichtete sich die Implenia Gruppe, 40% des Totalunternehmer-Werkpreises, maximal TCHF 27'000 zuzüglich MWST zu übernehmen, unter bestimmten zeitlichen und nutzungsspezifischen Bedingungen. Der aktuelle Wert des Objekts unter Berücksichtigung dieser Kostenbeteiligung beträgt TCHF 30'113.

Die vertraglichen Vereinbarungen der Projekte, die mit der Implenia Gruppe durchgeführt werden, sehen ein erfolgsabhängiges Honorar von 5% des Projekterfolgs vor, basierend auf Marktwerten und Anlagekosten. Für Cham Swiss Properties kann dies die Entwicklungskosten beeinflussen. Der Ausgleich erfolgt in der Regel nach Fertigstellung von Teilprojekten innerhalb der Entwicklungsprojekte. Danach bestehen seitens Entwicklungspartnerin Implenia Gruppe keine weiteren Ansprüche oder Verpflichtungen an einer potenziellen Wertsteigerung respektive -reduktion.

Zugänge aus Fusion mit Ina

Bei den Zugängen aus Fusion mit Ina handelt es sich um das im Rahmen des Unternehmenszusammenschluss akquirierten Immobilienportfolio zum Zeitpunkt der Kontrollübernahme, welches sich aus zwei Promotionsliegenschaften, acht Renditeliegenschaften und 11 Entwicklungsliegenschaften zusammensetzte.

Rendite- und Entwicklungsliegenschaften

Per Bewertungsstichtag 30. Juni 2025 entfielen insgesamt TCHF 125'401 Gewinne aus Neubewertungen (netto) auf die Rendite- sowie Entwicklungsliegenschaften. Folgende Entwicklungen trugen wesentlich dazu bei:

Wechsel des Schätzungsexperten

Per Bewertungsstichtag wurden sämtliche Liegenschaften einheitlich durch denselben Schätzungsexperten, Wüest Partner AG bewertet. Dies führte zu einem Wechsel des Schätzungsexperten für das ehemalige Cham Group Portfolio, welches bis zum 31. Dezember 2024 durch JLL (Jones Lang LaSalle) bewertet worden war.

Auf Grundlage der zukünftigen Einschätzung des Portfolios durch den Schätzungsexperten sowie der vorliegenden Datenbasis ergeben sich Neubewertungsgewinne in Höhe von rund CHF 103 Mio. Davon entfallen rund CHF 56 Mio. auf ein isoliertes Areal.

Zudem trugen die weiteren Projektfortschritte und der Zeiteffekt positiv zu den Neubewertungen bei.

Per Bewertungsstichtag 31. Dezember 2024 entfielen insgesamt TCHF 184'743, vgl. Sachanlagespiegel Gewinne aus Neubewertungen (netto) auf die Rendite- sowie Entwicklungsliegenschaften. Folgende Entwicklungen trugen wesentlich dazu bei:

Mieteinnahmen

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

Pavatex-Süd

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

Zeitwert

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

Im Geschäftsjahr 2024 wurden folgende Gebäude(teile) fertiggestellt:

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

Der Papieri-Ring 4 (Hochhaus K), sowie die Gewerbeflächen des Papieri-Ring 2 (Hochhaus I), welche im Bestand der Cham Group bleiben, wurden mit einem Wert von TCHF 84'350 per 31. Dezember 2024 aus den Entwicklungsliegenschaften in die Renditeliegenschaften reklassifiziert.

Die Grundlage der Marktwerte der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften bilden die per Stichtag 30. Juni 2025 durch Wüest Partner AG bzw. JLL (per 31. Dezember 2024 für das Cham Group Portfolio) nach der DCF-Methode durchgeführten Verkehrswertbewertungen. Die Diskontierungssätze, Marktmieten und Leerstandsquoten wurden als wesentliche Inputfaktoren identifiziert.

Die verwendeten Werte werden im Folgenden zusammengefasst:

Inputfaktoren per 30. Juni 2025 (Gewichtet pro Liegenschaft)	Informationen in	Renditeliegen-schaften	Entwicklungs-liegenschaften
Diskontierungssätze			
Diskontierungssätze (real), Bandbreite	%	2.50%–3.80%	2.35%–3.65%
Marktmieten (CHF)			
Wohnflächen	CHF pro m²	227–461	279–523
Hotelflächen	CHF pro m²	220–280	366
Büroflächen	CHF pro m²	118–661	209–400
Gewerbeflächen	CHF pro m²	34–260	210–390
Übrige Flächen	CHF pro m²	5–151	40–170
Parking Innen	CHF pro PP	1'294–4'578	1'106–3'000
Leerstände			
Strukturelle Leerstandsquote, Bandbreite	%	2.10%–10.00%	1.50%–10.00%

Inputfaktoren per 31. Dezember 2024 (Gewichtet pro Liegenschaft)	Informationen in	Renditeliegen-schaften	Entwicklungs-liegenschaften
Diskontierungssätze			
Diskontierungssätze (real), Bandbreite	%	2.50–3.65%	2.45–3.35%
Marktmieten (CHF)			
Wohnflächen	CHF pro m²	370–450	360–400
Preisgünstige Wohnflächen	CHF pro m²	281	263–285
Büroflächen	CHF pro m²	240–575	230
Gewerbeflächen	CHF pro m²	230–261	230–300
Übrige Flächen	CHF pro m²	60–227	80–179
Parking	CHF pro PP	2'160	2'160
Leerstände			
Strukturelle Leerstandsquote, Bandbreite	%	1.47–7.5%	2.00–10.00%

Per 30. Juni 2025 betrug der durchschnittliche reale Diskontierungszinssatz des Portfolios der Cham Swiss Properties 2.76% (31. Dezember 2024: 2.59%).

Die tatsächlichen Leerstände und weitere Portfolioinformationen können der Liegenschaftsliste auf den Seiten 28 bis 29 entnommen werden. Die Projektbeschreibungen der Entwicklungsliegenschaften finden sich ab den Seiten 30.

Wie werden die Zahlen ermittelt?

Ab dem 30. Juni 2025 übernahm Wüest Partner AG die Rolle des unabhängigen Bewertungsexperten für die Rendite- und Entwicklungsliegenschaften des Konzerns, die zuvor von JLL (Jones Lang LaSalle) ausgeübt wurde. Die Bewertung erfolgt in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER zum Marktwert.

Promotionsliegenschaften:

Promotionsliegenschaften umfassen mit der Absicht des zukünftigen Verkaufs erworbene bzw. erstellte Bauobjekte. Diese werden zum transferierten Buchwert, zu Anschaffungs- oder Herstellkosten bzw. zum tieferen Marktwert bilanziert. In Entwicklung stehende und zum Verkauf bestimmte Liegenschaften werden zum Buchwert in die Promotionsliegenschaften umgegliedert, sobald ein konkretes Bauprojekt vorliegt, mit dessen Realisierung gerechnet wird. Zwingende Voraussetzungen dafür sind das Vorliegen einer Baubewilligung oder eine aktive Verkaufsabsicht sowie die zuverlässige Ermittlung des zu veräussernden Objektanteils.

Renditeliegenschaften:

Renditeliegenschaften umfassen zu langfristigen Anlagezwecken vermietete Liegenschaften, für welche keine grösseren baulichen Massnahmen vorgesehen sind. Die Bewertung erfolgt nach dem dynamischen Bewertungsverfahren der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode). Dabei wird das Ertragspotenzial der Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten. Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

Promotionsliegenschaften

In der Berichtsperiode wurden Promotionsliegenschaften im Umfang von TCHF 76'484 verkauft. Darüber hinaus wurden Verkaufskosten im Betrag von TCHF 1'101 aufgelöst. Dies betrifft 61 Stockwerkeigentumswohnungen im Hochhaus I auf dem Papieri-Areal in Cham. Die Erlöse aus diesem Verkauf betrugen CHF 114.9 Mio. (Erstes Halbjahr 2024: Keine Transaktionen).

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. Segmente

Cham Swiss Properties ist ausschliesslich im Markt Schweiz tätig und führt keine wesentlichen Tätigkeiten für Dritte aus. Das Immobilienportfolio, bestehend aus Promotions-, Rendite-, und Entwicklungsliegenschaften, wird als eine Gesamteinheit gesteuert und gesamthaft an die oberste Leitungsebene rapportiert. Da somit für die Zwecke der internen Unternehmenssteuerung durch die oberste Leitungsebene keine Aufteilung in einzelne Segmente vorgenommen wird, wird keine Segmentberichterstattung erstellt.

5. Eigenkapital

Aktienkapital

Per Bilanzstichtag betrug das Aktienkapital TCHF 1'424 (31. Dezember 2024: TCHF 20'376) und bestand aus 47'478'954 ausgegebenen Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 0.03 (31. Dezember 2024: 745'000 Namenaktien à CHF 27.35). Die Veränderung in Stückzahl und Nennwert entstand durch die Fusion von Ina und Cham, wobei Ina als rechtlicher Träger bestehen blieb und die bisherigen Namenaktien der Cham untergingen. Somit entspricht das Aktienkapital der Struktur von Ina nach Ausgabe der 30'917'500 Aktien zur Bedienung der vorherigen Cham Aktionäre im Umtausch gegen deren 745'000 vorherigen Aktien.

Gewinn pro Aktie	01.01.– 30.06.2025	01.01.– 30.06.2024
Gewichteter Durchschnitt der ausstehenden Namenaktien	38'616'681	30'517'693
Ergebnisanteil Aktionäre der Cham Swiss Properties AG (TCHF)	143'995	86'590
Gewinn pro Aktie, unverwässert (CHF)	3.73	2.84
Gewichteter Durchschnitt der ausstehenden Namenaktien	38'627'424	30'517'693
Ergebnisanteil Aktionäre der Cham Swiss Properties AG (TCHF)	143'995	86'590
Gewinn pro Aktie, verwässert (CHF)	3.73	2.84

Aufgrund des umgekehrten Unternehmenszusammenschlusses wurden die gewichteten durchschnittlichen ausstehenden Namensaktien des Vorjahres anhand des im Übernahmevertrag festgelegten Umtauschverhältnisses von 41.5 multipliziert.

Der Verwässerungseffekt resultiert aus den ausstehenden Aktien im Rahmen der aktienbasierten Vergütung.

Kapitalreserven

Die Kapitalreserven entsprechen der Differenz der Geld- und Sacheinlagen durch Aktionäre, bewertet nach den Bestimmungen von Swiss GAAP FER und der mit den jeweiligen Einlageschritten verbundenen Nominalwerte der erhaltenen Aktien. Des Weiteren werden nach Swiss GAAP FER aktienbezogene Vergütungen, Eigenkapitaltransaktionskosten sowie Effekte aus Transaktionen mit eigenen Aktien in den Kapitalreserven erfasst. Aufgrund von Bewertungsunterschieden sind die in der konsolidierten Bilanz ausgewiesenen Kapitalreserven nicht identisch mit den Kapitalreserven gemäss Einzelabschluss der Unternehmung.

Bedingtes Kapital

In Übereinstimmung mit den Statuten kann das Aktienkapital um maximal TCHF 13.3 durch die Ausgabe von höchstens 443'828 vollständig zu liberierende Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 0.03 erhöht werden. Eine solche Erhöhung erfolgt durch die Ausübung von Optionsrechten, die den Mitarbeitern oder Mitgliedern des Verwaltungsrates der Gesellschaft oder von Konzerngesellschaften gewährt wurden.

Net Asset Value (NAV) pro Aktie

	30.06.2025	31.12.2024
Net Asset Value (TCHF) (inklusive Minderheiten)	1'050'363	541'288
Anzahl ausstehender Namensaktien	47'478'760	745'000
Net Asset Value pro ausstehende Namensaktie (CHF) (inklusive Minderheiten)	22.12	726.56
Net Asset Value (TCHF) (exklusive Minderheiten)	1'019'863	541'288
Anzahl ausstehender Namensaktien	47'478'760	745'000
Net Asset Value pro ausstehende Namensaktie (CHF) (exklusive Minderheiten)	21.48	726.56

Zum 31. Dezember 2024 würde der Net Asset Value je Aktie (inkl. und exkl. Minderheiten) unter Berücksichtigung des umgekehrten Unternehmenszusammenschlusses CHF 17.51 betragen.

6. Ergebnis aus Vermietung von Liegenschaften

1. Januar–30. Juni	2025 TCHF	2024 TCHF
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	9'143	3'827
Direkter Aufwand aus Vermietung von Liegenschaften	–1'474	–370
Ergebnis aus Vermietung von Liegenschaften	7'669	3'457

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

Fälligkeitstruktur der Mietverträge für Renditeliegenschaften und Zwischenvermietungen	30.06.2025 in %	31.12.2024 in %
Bis zu 1 Jahr, inkl. unbefristete Mietverhältnisse	42.7	80.1
davon Mietverhältnisse für Wohnflächen	27.6	61.5
1 bis 2 Jahre	6.4	0.2
2 bis 3 Jahre	1.7	2.7
3 bis 4 Jahre	6.0	0.5
4 bis 5 Jahre	3.9	0.0
5 bis 10 Jahre	39.3	16.5
Total	100.0	100.0

Die fünf wichtigsten Mietergruppen trugen per 30. Juni 2025 zusammen 31.9% (per 31. Dezember 2024 19.7%) der annualisierten Soll-Mieterträge bei.

Fünf grösste Mietergruppen, Anteil an den Gesamt-Mieterträgen	30.06.2025 in %	31.12.2024 in %
2025: SWICA Krankenversicherung AG / 2024: City Stay Ost AG	12.1	7.2
2025: Tristar Suisse SA / 2024: Specialized Europe GmbH	7.1	4.9
2025: Ringele AG / 2024: Gebinde Logistik Center AG	6.6	3.6
2025: Buss AG / 2024: CureTeq AG	3.3	2.7
2025: City Stay Ost AG / 2024: Kita Little Home AG	2.8	1.3
Total fünf wichtigste Mietergruppen	31.9	19.7

7. Aktienbasierte Vergütungen

Die Vergütung des Verwaltungsrats wird zu zwei Drittel in Bar und zu einem Drittel in Aktien der Cham Swiss Properties AG ausgerichtet. Die den Verwaltungsratsmitgliedern zugeteilten Aktien bleiben nach ihrer Ausgabe für drei bis zehn Jahre gesperrt, sind jedoch dividenden- und stimmberechtigt. Zur Berechnung der Anzahl Aktien, die jedem Verwaltungsratsmitglied zuge- teilt wird, zieht die Gesellschaft den durchschnittlichen Aktienkurs der Cham Swiss Properties AG im Monat Dezember des jeweiligen Amtsjahres heran.

Die variable Vergütung der Geschäftsleitung besteht aus zwei leistungsbezogenen Plänen. Der kurzfristige Vergütungsplan sieht eine Vergütung in bar und Aktien im Verhältnis von jeweils 50% vor. Die Höhe der Ver- gütung ist abhängig von individuellen Leistungszielen. Die Zuteilung der Aktien erfolgt im Februar des Fol- gejahres. Falls ein Planteilnehmer das Unternehmen unterjährig verlässt, ergibt sich ein pro Rata Anspruch. Die Aktien bleiben für den Zeitraum von drei bis zehn Jahren nach der Ausgabe gesperrt, sind jedoch divi- denden- und stimmberechtigt. Die für die Zwecke der Rechnungslegung angenommene Zuteilung basiert auf

einer Schätzung der Vergütungshöhe und des relevan- ten Kurses per Zuteilung. Die Vergütung aus dem lang- fristigen Plan wird in Restricted Share Units («RSU») entrichtet, welche im April der Berichtsperiode zugeteilt wurden. Ein RSU berechtigt am dritten Jahrestag nach Zuteilung zum Bezug einer gesperrten Namensaktie der Cham Swiss Properties AG. Die RSU verfallen, falls im Erdienungszeitraum der Planteilnehmer auf eigenen Wunsch oder aus wichtigem Grund das Unternehmen verlässt. Für die Berechnung der Anzahl der zugeteil- ten RSU wurde der Schlusskurs des ersten Handelstags nach erfolgter Fusion herangezogen.

Weitere bonusberechtigte Mitarbeitende legen zu Beginn des Geschäftsjahres fest, ob sie einen Teil ihrer erfolgsabhängigen Leistungsprämie in Aktien beziehen möchten. Dieser Anteil wird mit dem Faktor 1.2 multipli- ziert. Die Höhe der Vergütung ist abhängig von individu- ellen Leistungszielen. Die Zuteilung der Aktien erfolgt im Februar des Folgejahres und die Planteilnehmer müssen zum Stichtag in einem ungekündigten Arbeitsverhältnis stehen. Die für die Zwecke der Rechnungslegung ange- nommene Zuteilung basiert auf einer Schätzung der Ver- gütungshöhe und des relevanten Kurses per Zuteilung.

8. Finanzverbindlichkeiten

30. Juni 2025	TCHF
kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	376'125
langfristige Finanzverbindlichkeiten	109'800
– davon fällig innerhalb von 2 Jahren	4'800
– davon fällig innerhalb von 3 Jahren	5'000
– davon fällig innerhalb von 4–9 Jahren	0
– davon fällig innerhalb von 10 Jahren	100'000
Total Finanzverbindlichkeiten	485'925

31. Dezember 2024	TCHF
kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	106'000
langfristige Finanzverbindlichkeiten	4'800
– davon fällig innerhalb von 2 Jahren	4'800
– davon fällig innerhalb von 3–10 Jahren	0
Total Finanzverbindlichkeiten	110'800

Zur Besicherung der Finanzverbindlichkeiten, welche vollumfänglich durch eine Bank geleistet wurden, sind Liegenschaften im Buchwert von TCHF 1'227'750 ver- pfändet (31. Dezember 2024: TCHF 371'460). Per Stich- tag sind keine Zahlungsverprechen im Zusammenhang mit Promotionsliegenschaften an eine Bank abgetreten (31. Dezember 2024: TCHF 111'268). Im ersten Halbjahr 2025 wurden die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten im Wesentlichen mittels fester Vorschüsse zu Zins- sätzen in der Bandbreite zwischen 0.73% und 1.84% abgeschlossen (2024: Feste Vorschüsse zu Zinssätzen zwischen 1.00%–2.07%). Die langfristigen Finanzver- bindlichkeiten wurden mit einem Zinssatz zwischen 1.20% und 1.42% fixiert (2024: 1.2%). Alle Finanzierun- gen erfolgen in Schweizer Franken.

9. Nahestehende Personen

Cham Swiss Properties unterhält eine vertragliche Part- nerschaft mit der Implenia Gruppe (Implenia AG und die von ihr kontrollierten Organisationen). Die vertragliche Basis der Partnerschaft stützt auf einen Zusammen- arbeitsvertrag, welcher die allgemeinen Bedingungen der Zusammenarbeit der Parteien bei der Entwick- lung von Immobilien regelt. Der Vertrag kann von jeder Partei mit einer Frist von einem Jahr jeweils auf den 30. Juni und 31. Dezember gekündigt werden. Des Wei- teren unterhält die Cham Swiss Properties weitere

projektspezifische Verträge im Bereich Realisierung mit der Implenia Gruppe.

Die für die Zusammenarbeit bei der Entwicklung von Immobilien geltenden Bedingungen des Zusammenar- beitsvertrags umfassen im Wesentlichen:

- Individuelle Entwicklungsverträge: Grundlage für die Berechnung des Honorars sind die direkten Baukosten pro Projekt. Je nach Höhe der Baukosten variieren die Honorare zwischen 1.5% und 4%;
- Das Gesamthonorar wird auf verschiedene Projekt- phasen aufgeteilt, was die Höhe des fällig werdenden Gesamthonorars bestimmt.

Zusätzlich zu den oben erwähnten Honoraren erhält Implenia Schweiz AG eine erfolgsabhängige Entwick- lungsgebühr von 5% der Projektergebnisse (positiver und negativer Beitrag), die ab 2025 erwirtschaftet werden.

In der folgenden Aufstellung sind die in der Bilanz ent- haltenen Beträge gegenüber verbundenen Parteien auf- geführt. Die Salden resultieren aus Dienstleistungen auf Basis des Rahmenvertrags für Entwicklungszusammen- arbeit und -realisierung sowie aus projektspezifischen Vereinbarungen.

	30.06.2025 TCHF	31.12.2024 TCHF
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	23	–
Sonstige kurzfristige Forderungen	7'682	–
Aktive Rechnungsabgrenzung	28	–
Übrige langfristige Forderungen	437	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–8'628	–
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	–113	–
Passive Rechnungsabgrenzung	–1'135	–
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	–101	–

Aus der Entwicklungs- und Realisierungszusammenarbeit mit der Implenia Gruppe wurden nachstehend ausgewiesene Beträge aktiviert. Die Werte entsprechen jeweils den Aktivierungen im entsprechenden Zeitraum:

	30.06.2025 TCHF	31.12.2024 TCHF
Entwicklungsliegenschaften	10'839	–
Renditeliegenschaften	1'518	–

In der Erfolgsrechnung sind im ersten Halbjahr 2025 sonstige betriebliche Aufwendungen von TCHF 846 gegenüber nahestehenden Personen (erstes Halbjahr 2024: keine) erfasst.

10. Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

Durch die in Erläuterung 2 beschriebene Akquisition wurden zunächst die Ina Invest Development AG, die CERES Group Holding AG, die Bredella AG und die Buss Immobilien und Service AG in den Konsolidierungskreis aufgenommen. Im Juni 2025 erfolgte eine Fusion der CERES

Group Holding AG, der Bredella AG und der Buss Immobilien und Service AG. Dabei blieb die CERES Group Holding AG als übernehmende Gesellschaft bestehen und wurde in Bredella AG umbenannt. Zudem wurde die Ina Invest Development AG in Bredella Beteiligungen AG umfirmiert.

Konsolidierungskreis

Gesellschaft per 30.06.2025	Sitz	Währung	Aktienkapital TCHF	Kapital und Stimmanteil in %	Direkte Beteiligung in %	Indirekte Beteiligung in %
Cham Swiss Properties AG	CH Cham	CHF	1'424	–	–	–
Cham Immobilien AG	CH Cham	CHF	1'000	100%	100%	–
CHH Liegenschaften AG	CH Cham	CHF	1'000	100%	100%	–
CGA Liegenschaften AG	CH Cham	CHF	100	100%	100%	–
Bredella Beteiligungen AG	CH Cham	CHF	200	69.1%	69.1%	–
Bredella AG¹	CH Pratteln	CHF	250	100%	–	100%

¹Die Bredella AG ist eine 100% Tochtergesellschaft der Bredella Beteiligungen AG

Die Minderheitsanteile an der Bredella Beteiligungen AG verteilen sich auf diverse Drittinvestoren, von welchen keiner einen massgeblichen Einfluss ausüben kann.

Nach welchen Grundsätzen erfolgt die Konsolidierung?

Der konsolidierte Zwischenbericht der Cham Swiss Properties umfasst die konsolidierten Abschlüsse der Unternehmung und ihrer Tochtergesellschaften.

Tochtergesellschaften sind Gesellschaften, die von der Cham Swiss Properties 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 Swiss Properties 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 ausgeschlossen bzw. bis zum Zeitpunkt des Übergangs der Kontrolle eingeschlossen. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode (Purchase-Methode). Zum Zeitpunkt des Erwerbs einer Gesellschaft werden die bisher bilanzierten Nettoaktiven zu aktuellen Werten bewertet. Bisher nicht erfasste, für den Kontrollerwerb entscheidungsrelevante, immaterielle Vermögenswerte im Rahmen einer Akquisition werden identifiziert und bilanziert. Ein sich aus der Differenz zwischen den Erwerbskosten und den neu bewerteten Nettoaktiven der erworbenen Gesellschaft ergebender Überschuss wird als Goodwill bezeichnet. Ein so ermittelter Goodwill wird zum Erwerbszeitpunkt direkt mit dem Eigenkapital verrechnet.

Konzerninterne Transaktionen und Beziehungen werden eliminiert.

11. Saisonalität

Die vorliegende Berichtsperiode wurde nicht durch Saisonalität beeinflusst. Das Ergebnis der Periode besteht im Wesentlichen aus dem Ergebnis aus der Marktwertveränderung der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften, den Erträgen aus Vermietung von Objekten in den Renditeliegenschaften und Erträgen aus Verkauf von Promotionsliegenschaften, welche keinen wesentlichen saisonalen Schwankungen unterliegen.

12. Goodwill-Behandlung (Schattenrechnung)

Der Goodwill ist im Zeitpunkt des Erwerbs mit dem Eigenkapital verrechnet worden. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf das Eigenkapital und das Ergebnis sind, unter Berücksichtigung einer Goodwill Nutzungsdauer von 5 Jahren, unten stehend dokumentiert.

Auswirkung einer theoretischen Aktivierung des Goodwills auf die Bilanz:

in TCHF	30.06.2025	30.06.2024
Ausgewiesenes Eigenkapital inkl. Minderheitsanteile	1'050'363	541'288
Eigenfinanzierungsgrad	61%	73%
Anschaffungswert Goodwill		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	0	0
Zugänge	14'583	0
Stand am Ende des Geschäftsjahres	14'583	0
Kumulierte Abschreibungen		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	0	0
Abschreibungen laufendes Jahr (anteilig)	(729)	0
Stand am Ende des Geschäftsjahres	(729)	0
Theoretischer Nettobuchwert 30.06.2025	13'854	0
Theoretisches Eigenkapital inkl. Minderheitsanteile und Nettobuchwert Goodwill	1'064'217	541'288
Theoretischer Eigenfinanzierungsgrad	61%	73%

Auswirkungen einer theoretischen Abschreibung des Goodwills auf die Erfolgsrechnung:

in TCHF	01.01.– 30.06.2025	01.01.– 30.06.2024
Gewinn/Verlust	143'972	86'590
Theoretische Abschreibung (anteilig) in der Periode	(729)	0
Gewinn nach Abschreibung Goodwill	143'242	86'590

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag bekannt, die einen wesentlichen Einfluss auf den konsolidierten Zwischenbericht haben. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag wurden bis zum 27. August 2025 berücksichtigt. An diesem Datum wurde der konsolidierte Zwischenbericht vom Verwaltungsrat genehmigt.

Zusatzinformationen zu den Liegenschaften

	Eigentümer-verhältnis	Eigentums-anteil in %	Baujahr	Renovationsjahr
Werkstattgasse 10 (Werkstattgebäude), 6330 Cham	A	100%	1957	2016
Papieri-Ring 5–19/Maschinengasse 2–18 (Baubereich A), 6330 Cham	A	100%	2022	–
Papieri-Platz 1 (Baubereich L), 6330 Cham	S	3%	2022	–
Papieri-Platz 2 (Portierhaus), 6330 Cham	A	100%	2022	–
Parking A, 6330 Cham	M	70%	2022	–
Parking B, 6330 Cham	M	58%	2022	–
Maschinengasse 3–21 (PM 1–4), 6330 Cham	S	13%	2023	–
Werkstattgasse 6 (Zentrallager), 6330 Cham	A	100%	2023	–
Papieri-Ring 4 (Baubereich K), 6330 Cham	A	100%	2024	–
Papieri-Ring 2 (Baubereich I), 6330 Cham	S	3%	2024/2025	–
Chemin des Olliuettes 10, 1213 Petit-Lancy	A	100%	2010	–
Rue du Grand-Pré 54, 1202 Genève	A	100%	1973	–
Bredella West, 4133 Pratteln	A	100%	diverse	–
Bredella Mitte und Ost, 4133 Pratteln	A	100%	1996	–
Parkhaus Lokwerk, Zürcherstrasse 51, 8406 Winterthur	M	100%	2009	–
Elefant (Lokstadt), Zürcherstrasse 31, 8400 Winterthur	A	100%	2022	–
Garage Grüssen, Hohenrainstrasse 5, 4133 Pratteln	A	100%	1950	1996
Tender (Lokstadt), Ernst-Jung-Gasse 18, 8400 Winterthur	S	100%	2023	–
Holiday Inn Express & Suites (BaseLink), Hegenheimermattweg 179, 4123 Allschwil	BR	100%	2022	–
Total Renditeliegenschaften				
Papieri-Areal exkl. Kalanderbau, 6330 Cham	A	100%		–
Zwischennutzung Kalanderbau, 6330 Cham	A	100%	1924–1931	–
Pavatex-Areal, 6330 Cham	A	100%		–
Unterfeld, Baufeld 1B, Nordstrasse 1B, 6340 Baar	A	100%		–
Schaffhauserstrasse 220, 222, 224, 8057 Zürich	A	100%		–
Chemin de l'Echo 9, 1213 Onex	BR	100%		–
Unterfeld, Baufeld 3, Nordstrasse 3, 6340 Baar	A	100%		–
Lokstadt-Hallen, Zürcherstrasse, 8400 Winterthur	A	100%		–
KIM, Haus Brown & Haus Bodmer, Solarstrasse 11–21, 8404 Winterthur	A	100%		–
Rue du Valais 7, 1202 Genève	A	100%		–
Rocket (Lokstadt), Dialogplatz 1, 8400 Winterthur	A	100%		–
Tigerli (Lokstadt), Ernst-Jung-Platz, 8400 Winterthur	A	100%		–
Les Tattes, Avenue des Grandes Communes, 1213 Onex	BR	100%		–
Grand Record, Rue du Château, 1028 Préverenges	A	100%		–
Total Entwicklungsliegenschaften				
Schwinbach, Auf der Höhe 12, 4144 Arlesheim	S	100%		–
Total Promotionsliegenschaften				
Total Portfolio				

Parzellen-fläche in m²	Wohnfläche in m²	Bürofläche in m²	Dienstleistungs-/Verkaufsfläche in m²	Lager/Sonstige Flächen in m²	Total Miet-fläche in m²	Anzahl Park-plätze Total	Leerstands-quote in %	Solmiet-ertrag TCHF
1'021	–	1'362	–	623	1'985	25	0%	399
3'080	13'888	741	487	219	15'335	–	0%	5224
1'014	–	–	329	151	480	–	0%	102
162	–	45	–	12	57	–	0%	30
–	–	–	–	–	–	337	22%	675
–	–	–	–	–	–	120	30%	239
4'427	--	1'239	416	410	2'065	–	3%	489
355	–	896	–	45	941	6	100%	257
782	3'870	138	2'806	38	6'852	–	0%	2'552
874	–	81	438	53	572	–	0%	171
707	–	2'224	–	377	2'601	31	25%	896
2'861	348	5'023	–	994	6'365	55	2%	1'215
20'796	–	640	–	12'717	13'357	31	3%	559
61'851	–	24'251	–	43'112	67'363	844	8%	8'126
7'257	–	–	–	–	–	27	0%	49
3'050	–	12'432	–	1'091	13'523	62	0%	3'432
4'309	–	202	1'098	3'555	4'854	–	0%	450
608	–	–	132	28	160	2	100%	40
2'949	–	–	8'309	70	8'379	79	4%	2'103
116'103	18'106	57'367	5'921	63'494	144'888	1'619	6%	27'008
91'733	–	–	–	–	–	56	n/a	n/a
2'667	–	2'193	–	500	2'693	11	n/a	n/a
36'506	–	–	–	21'935	21'935	82	n/a	n/a
5'115	–	–	–	–	–	–	n/a	n/a
1'798	–	–	–	–	–	–	n/a	n/a
4'161	–	–	–	–	–	–	n/a	n/a
4'761	–	–	–	–	–	–	n/a	n/a
7'682	–	–	1'261	–	–	–	n/a	n/a
5'913	–	–	–	–	–	–	n/a	n/a
1'032	–	–	–	–	–	–	n/a	n/a
2'384	–	–	–	–	–	–	n/a	n/a
1'191	–	–	–	–	–	–	n/a	n/a
18'226	–	–	–	–	–	–	n/a	n/a
11'205	–	–	–	–	–	–	n/a	n/a
194'374	–	2'193	1'261	22'435	24'628	149	n/a	n/a
8'119	–	–	–	–	–	–	n/a	n/a
8'119								
318'596	18'106	59'560	7'182	85'929	169'516	1'768	n/a	27'008

Projektbeschreibungen von Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften

Kesselhaus

Papieri-Areal, Cham

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	Mit der Sanierung des denkmalgeschützten Kesselhauses entsteht auf dem Papieri-Areal ein zentraler Begegnungsort im neuen Quartier, der Arbeiten und Erleben in einem einzigartigen historischen Ambiente verbindet. Im Erdgeschoss entsteht ein gastronomisches Angebot mit Grill, Bar und Lounge. Hierzu konnte mit der Segmüller Collection bereits ein Mietvertrag abgeschlossen werden. Die oberen Stockwerke des Westteils werden in kleinteilige und flexible Büroflächen umgewandelt, die durch ein innovatives Raumkonzept besonders für Start-ups und kreative Unternehmen interessant sind. In den Obergeschossen des Ostteils wird der Fitnessanbieter ARB Fitness seinen Betrieb aufnehmen und eine hochwertige Fitness- und Trainingsinfrastruktur anbieten. Bei der Sanierung wird grosser Wert auf den Erhalt des historischen Charakters gelegt, während die Funktionalität und Attraktivität für moderne Anforderungen gewährleistet ist.
Projektstand	In Ausführung
Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2026

3. Bauetappe

Papieri-Areal, Cham

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	Die dritte Bauetappe markiert einen weiteren wichtigen Schritt in der Entwicklung zum lebendigen Quartier. Mit dem Spatenstich im Juli 2023 begann der Bau der Gebäude E und F, die das Areal zur Knonauerstrasse hin prägen werden, sowie der zugehörigen Tiefgarage. In den Obergeschossen des Gebäudes E entstehen rund 60 Mietwohnungen, darunter 20 preisgünstige Einheiten. Das Wohnangebot umfasst eine breite Palette von 1,5-Zimmer-Studios bis zu 6,5-Zimmer-Maisonettewohnungen, ergänzt durch grosszügige Aussenbereiche und Dachgärten. In den Obergeschossen des Gebäudes F entstehen Büro- und Verkaufsflächen, die das Angebot auf dem Papieri-Areal erheblich erweitern. Im Erdgeschoss beider Gebäude sind Verkaufs- und Servicenutzungen untergebracht. Neben einer Migros-Filiale wurden auch bereits Mietverträge mit einer Apotheke und einer Bäckerei abgeschlossen, um die Nahversorgung des Quartiers sicherzustellen und die Attraktivität des Standorts zu steigern. Das Gebäude F wird im Leed Platin Standard zertifiziert.
Projektstand	In Ausführung
Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2026

Durolux-Gebäude

Papieri-Areal, Cham

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	Das Durolux-Gebäude wurde 1955 errichtet und diente ursprünglich der Produktion von kunststoffbeschichteten Holzfaserplatten unter der Marke Durolux. Im Rahmen der Arealentwicklung wird das Gebäude umfassend saniert, in flexible Arbeitsräume umgewandelt und um ein eingeschossiges Nebengebäude (Remise) ergänzt. Es ist sowohl Single- als auch Multi-Tenant-fähig. Die Umgestaltung erfolgt unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte, um die historische Bedeutung des Gebäudes zu bewahren und es zu einem beliebten Ort für Arbeiten und Begegnungen im Papieri-Quartier zu machen. Besonders attraktiv ist die ehemalige Laderampe mit Vordach, die sich sowohl für Gastro- als auch Verkaufsnutzungen eignet.
Projektstand	Baubewilligung rechtskräftig
Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2027

Trafogebäude

Papieri-Areal, Cham

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	Das Trafogebäude wurde 1913 errichtet und diente ursprünglich zur Bereitstellung elektrischer Energie für die Papierfabrik. Im Zuge der Arealentwicklung wird das denkmalgeschützte Gebäude sorgfältig saniert und in Büroflächen umgewandelt. Neben grosszügigen, hallenartigen Büros zeichnet sich das Gebäude auch durch eine grosse, exklusive Dachterrasse für die Nutzer aus.
Projektstand	Baubewilligung rechtskräftig
Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2027

4. Bauetappe

Papieri-Areal, Cham

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	Die vierte Bauetappe des Papieri-Areals in Cham umfasst die Entwicklung der Baubereiche G und H. Das Hochhaus G steht als einziges Gebäude des Areals frei im neu entstehenden Park. Die ca. 70 Wohnungen sind hauptsächlich für Familien vorgesehen und verfügen über eine zentrale Wohnhalle mit Vier-Jahreszeiten-Zimmer, um die sich die Zimmer gruppieren. Das Hochhaus H bildet zusammen mit den historischen Gebäuden Durolux und Trafo ein Ensemble am neu entstehenden Trafoplatz. Im Erdgeschoss sind flexible Büro- und Gewerberäume untergebracht, in den Obergeschossen ungefähr 100 flexibel gestaltete Kleinwohnungen für ein urbanes Publikum. Die Hausgemeinschaft teilt sich eine attraktive Dachterrasse mit Gemeinschaftsraum. Die vierte Etappe sowie Trafo- und Durolux-Gebäude erhalten eine eigene Tiefgarage, über die auch die Tiefgaragen der Etappen 5 und 6 erschlossen werden.
Projektstand	In Planung
Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2028

Kalanderbau

Papieri-Areal, Cham

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	<p>Der historische und denkmalgeschützte Kalanderbau, ein markantes Gebäude aus dem Jahr 1910, steht vor einer zukunftsweisenden Umnutzung. Eine 2024 abgeschlossene Vorstudie zeigt, dass der Bau in attraktive Wohnungen umgestaltet werden kann.</p> <p>Das Konzept der Architekten sieht vor, den industriellen Charme und die architektonischen Besonderheiten des Gebäudes zu bewahren, während gleichzeitig hochwertiger Wohnraum geschaffen wird. Der Innenhof wird als grüner Garten interpretiert, um den eine Vielzahl von attraktiven Wohntypologien angeordnet werden. Ausbauten aus den letzten Jahrzehnten werden zurückgebaut, und der Bau erhält mit einer Aufstockung ein attraktives neues Gesicht zum Papieri-Platz. Bis zum Baubeginn wird der Bau mit Zwischennutzungen bespielt.</p>
Projektstand	In Planung
Fertigstellungszeitpunkt	Q1 2029

5. Bauetappe

Papieri-Areal, Cham

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	<p>Die fünfte Bauetappe umfasst die Entwicklung des Baufelds B mit ungefähr 110 Wohnungen (davon 15 im preisgünstigen Segment) und der ehemaligen Papiermaschinenhalle 5, die ebenfalls zu Wohnen umgenutzt wird.</p> <p>Ein Anfang 2025 abgeschlossener Architekturwettbewerb zeigt das vielfältige Potenzial der direkt an der Lorze gelegenen Papiermaschinenhalle. Es entstehen loftartige Wohnungen mit grosszügigen Loggias zur Lorze, der Lorzenplatz wird im Erdgeschoss durch ein Café belebt.</p> <p>Bis zur Umsetzung bietet die Halle unter dem Namen «pm5» als Zwischenutzung eine Vielzahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten, darunter die ersten überdachten Padel-Plätze im Kanton Zug und einen Bewegungspark für Kinder. Der Baubereich B profitiert von einer attraktiven Lage mit Weitsicht nach Westen und einer attraktiven Exposition zum Papieri-Park im Osten.</p>
Projektstand	In Planung
Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2029

6. Bauetappe

Papieri-Areal, Cham

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	<p>Die sechste Bauetappe markiert den Abschluss der Quartierentwicklung und konzentriert sich auf die Schaffung von hochwertigem Wohnraum im parkartigen Nordteil des Areals. Geplant sind moderne und vielseitige Wohnungen, die den unterschiedlichen Bedürfnissen von Familien, Paaren und Einzelpersonen gerecht werden.</p>
Projektstand	Start Wettbewerb im 2026
Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2031

Pavatex Nord

Pavatex-Areal, Cham

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	<p>Auf dem nördlichen Teil des 2018 akquirierten Pavatex-Areals wurde 2023 ein einfacher Bebauungsplan erwirkt, der in Zukunft eine gewerbliche Nutzung mit attraktivem Mix von Büro-, Labor- und Produktionsflächen ermöglicht. Das rund 15'000 m² grosse Areal ist für Warenlogistik ausgezeichnet erschlossen und stellt eine der letzten grossen, kurzfristig verfügbaren Landreserven für Firmenansiedlungen im Kanton Zug dar.</p> <p>Ende 2024 konnte die Verschiebung eines Hochspannungsmastes auf der Parzelle umgesetzt werden, welche die Nutzung der Parzelle erheblich erleichtert und den Arealteil weiter aufwertet.</p>
Projektstand	Einfacher Bebauungsplan rechtskräftig
Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2029

Pavatex Süd

Pavatex-Areal, Cham

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	<p>Die Entwicklung des südlichen Teils des ehemals industriell genutzten Pavatex-Areals wurde 2022 als ein gemeinsames Projekt mit der Einwohnergemeinde Cham gestartet. Ziel ist es, den rund 1,9 Hektar grossen Arealteil in ein durchmischtes Quartier mit Wohn- und Gewerbenutzung sowie einer neuen Primarschule zu transformieren.</p> <p>Im nördlichen Teil plant die Gemeinde den Bau einer Primarschule mit zwei Klassenzügen und einer Dreifachturnhalle. Hierzu wird die Cham Swiss Properties der Gemeinde das entsprechend Land verkaufen.</p> <p>Der südliche Teil des Areals ist primär für Wohnnutzungen vorgesehen. Geplant sind etwa 300 Wohnungen, wobei 15% als preisgünstiger Wohnraum und 10% als altersgerechter Wohnraum realisiert werden sollen. Ein markantes Wohnhochhaus markiert den Arealeingang zum Papieri-Areal und stellt in seiner Bezugnahme auf die Hochhäuser des Papieri-Areals so etwas wie ein «Schlussstein» der beiden Arealentwicklungen dar.</p> <p>Der Bebauungsplan wird der Bevölkerung 2026 zur Genehmigung vorgelegt, die ebenfalls notwendige Umzonung in eine Wohnzone / Zone für öffentliche Bauten ist im Rahmen der ordentlichen Ortsplanungsrevision im Herbst 2025 vorgesehen.</p>
Projektstand	Städtebauliche Planung
Fertigstellungszeitpunkt	Q1 2032

Unterfeld

Baufeld 3, Baar

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	Das Gebiet «Unterfeld» ist eine der letzten grossen zusammenhängenden Baulandreserven im Kanton Zug und bietet damit grosses Entwicklungspotenzial. Es liegt direkt an der Grenze zwischen Baar und Zug und ist bestens an die Stadtbahn angeschlossen. Im neuen, gemischten Quartier entsteht Raum für rund 1'000 Anwohner und Anwohnerinnen sowie 1'000 Arbeitsplätze. Als Teil der ersten Bauetappe entsteht ein Holz-Hybridbau welcher das grosse Bedürfnis nach modernen und nachhaltigen Büroarbeitsplätzen erfüllt. Die Liegenschaft strebt die SNBS-Gold-Zertifizierung an. Die Baarer Bevölkerung hat der ersten Etappe im September 2024 mit 74% zugestimmt.
Projektstand	In Planung
Fertigstellungszeitpunkt	Q3 2028

Unterfeld

Baufeld 1B, Baar

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	Das Gebiet «Unterfeld» ist eine der letzten grossen zusammenhängenden Baulandreserven im Kanton Zug und bietet damit grosses Entwicklungspotenzial. Es liegt direkt an der Grenze zwischen Baar und Zug und ist bestens an die Stadtbahn angeschlossen. Im neuen, gemischten Quartier entsteht Raum für rund 1'000 Anwohner und Anwohnerinnen sowie 1'000 Arbeitsplätze. Eingebettet in einen grosszügigen Grünraum entsteht auf dem Baufeld B1 ein Wohnhochhaus mit attraktiven Mietwohnungen mit Sicht auf den Zugersee und die Alpen, sowie Quartierplätzen für die gemeinschaftliche Nutzung. Die Liegenschaft strebt die SNBS-Gold-Zertifizierung an. Die zweite Etappe des Bebauungsplans wird der Bevölkerung 2026 zur Genehmigung vorgelegt.
Projektstand	In Planung
Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2029

Lokstadt-Hallen

Winterthur

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	Im Zentrum der Stadt Winterthur bilden die historischen Lokstadt-Produktionshallen mit ihrem vielfältigen Nutzungsangebot das künftige Eingangstor zu einem neuen, lebhaften Stadtteil. Sie sind das Zentrum eines nachhaltig neu und hybrid gestalteten Areals mit publikumswirksamem Nutzungsmix. Die historische Substanz der Hallen wird erhalten und öffentlich zugänglich bleiben. Nutzflächen von insgesamt über 8'500 m² sind langfristig an Swiss Casinos sowie an die Stadt Winterthur als Betreiberin des Kindergartens vermietet.
Projektstand	In Ausführung
Fertigstellungszeitpunkt	Q2 2026

KIM, Haus Brown & Haus Bodmer

Winterthur

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	Mit «KIM» entsteht in Gehdistanz zum S-Bahnhof Neuhegi ein lebendiges und vielschichtiges Quartier mit Geschäfts- und Wohngebäuden für Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Die Geschossfläche der Gesamtüberbauung im dynamischen Entwicklungsgebiet Neuhegi beträgt insgesamt rund 70'000 m². Davon befinden sich 15'300 m² Nutzfläche in den Gewerbegebäuden «Haus Bodmer» und «Haus Brown». Die Gebäude streben eine Minergie-P-Zertifizierung an. Der Bezug der ersten beiden Wohngebäude erfolgte in der ersten Hälfte 2022. Der einladende Charakter der beiden Gewerbegebäude «Haus Bodmer» und «Haus Brown» bringt Menschen zusammen und schafft den idealen Ort für repräsentative Headquarters und Büros. Aufgrund der flexiblen Gebäudeauslegung sind auch andere gewerbliche Nutzungen möglich.
Projektstand	Für die Nutzersuche sind Konzepte erstellt worden, um ein möglichst breites Segment von potenziellen Nutzern anzusprechen.
Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2028

Rocket & Tigerli (Lokstadt)

Winterthur

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	Das «Rocket» im neu entstehenden Winterthurer Stadtteil «Lokstadt» ist eines der höchsten Wohngebäude in Winterthur und wird als gemischt genutztes Gebäude sowohl attraktive Mietwohnungen als auch ein Hotel in den unteren Etagen umfassen. Der Entwurf stammt von Schmidt Hammer Lassen Architects aus Kopenhagen und Cometti Truffer Hodel Architects aus Luzern. Die Liegenschaft soll mit dem SNBS-Gold-Label zertifiziert werden. Die drei eigenständigen «Tigerli»-Gebäude weisen eine Gesamtnutzfläche von mehr als 8'700 m² auf. In den Liegenschaften sind Mietwohnungen und Einheiten geplant, die auf gemeinnütziges Wohnen ausgerichtet sind, sowie diverse kleinere Gewerbeflächen. Sie werden über einen Fernwärmeanschluss und eine Photovoltaikanlage auf dem Dach verfügen. Die Stadt Winterthur erteilte im zweiten Quartal 2025 die Baubewilligung mit teils gewichtigen Auflagen, welche die Cham Swiss Properties zum Anlass nahm, das Bauvorhaben nochmals zu verbessern. Im Vordergrund stehen Projektoptimierungen wie z.B. der Zugang zu den Flächen im Erdgeschoss und die Nutzung des Dachgeschosses.
Projektstand	In Planung
Fertigstellungszeitpunkt	Q1 2030

Moraines du Rhône

secteur Echo, Onex

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	Das geplante Wohngebäude befindet sich an idealer Lage in der Vorstadt von Genf in der Nähe des Stadtzentrums. In einer grünen Umgebung mit Blick auf die Rhône entsteht auf einem Stiftungsgrundstück im Baurecht ein Gebäude mit 9'592 m² Nutzfläche und 120 Mietwohnungen. Das Objekt ist dank seiner Lage äusserst attraktiv: In unmittelbarer Nähe befinden sich öffentliche Verkehrsmittel, die «Voie Verte» für Velofahrer und Spaziergänger, ein öffentlicher Park mit nahegelegenen Kleingärten und eine grosse Primarschule mit Sportanlagen. Im Zuge der Nachhaltigkeitsbestrebungen entstehen im Wohngebäude verschieden geteilte betriebliche Elemente wie beispielsweise Familiengärten. Das Projekt liegt in einem Entwicklungsgebiet und reagiert im Rahmen der Raumplanungspolitik gezielt auf die steigende Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum im Kanton Genf.
Projektstand	Quartierplan in Bearbeitung
Fertigstellungszeitpunkt	Q2 2029

Schaffhauserstrasse

Zürich

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	Das bestehende Gebäude an der zentral und verkehrstechnisch ideal gelegenen Schaffhauserstrasse in Zürich wird durch hochwertige, moderne Mietwohnungen in Holz-Hybrid-Bauweise mit Weitblick in Richtung Zürichberg und Glatttal ersetzt. Der Wohnungsmix ist auf die wachsende Nachfrage nach kleinen Stadtwohnungen ausgerichtet. Um den hohen Anforderungen vor Ort gerecht zu werden, erfolgt die Planung im IPD-Modell (Integrated Project Delivery). Im Rahmen dieses innovativen Abwicklungsmodells geht Cham Swiss Properties gemeinsam mit Implenia eine neue Zusammenarbeitsform mit Planern sowie ausführenden Gewerken ein. Die Baubewilligung wurde im Juli 2024 rechtskräftig erteilt. Zudem wird eine SNBS-Gold-Zertifizierung angestrebt.
Projektstand	In Ausführung
Fertigstellungszeitpunkt	Q2 2027

Rue du Valais

Genf

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	Die im Zentrum von Genf in Gehdistanz zum Cornavin-Bahnhof gelegene Immobilie mit erstklassiger ÖV-Anbindung an der Rue du Valais birgt grosses Entwicklungspotenzial. Die bislang ausschliesslich für Büros genutzte Immobilie wird in eine gemischt verdichtete Nutzung mit überwiegendem Wohnanteil transformiert und aufgestockt. In der Liegenschaft entstehen 57 moderne Apartments, 825 m² Gewerbefläche sowie ein Ensemble aus sieben unkonventionellen Wohnateliers.
Projektstand	In Ausführung
Fertigstellungszeitpunkt	Q1 2027

Schwinbach

Arlesheim

Bilanzposition	Promotionsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	In unmittelbarer Nähe des Goetheanums entstehen im Rahmen des Projekts «Schwinbach» 52 neue, hochwertige Wohnungen im Stockwerkeigentum eingebettet in ein exklusives Wohnquartier im begehrten Arlesheim. Der Bau zeichnet sich durch seine besondere Architektur sowie die nachhaltige hybride Holz-Bauweise und die Nähe zur Natur aus. Die Überbauung wird ausserdem den Anforderungen für Minergie «P» entsprechen und jedes Gebäude wird über eine Photovoltaikanlage auf dem Dach verfügen.
Projektstand	Baubewilligung beantragt
Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2030

Grand Record

Préverenges

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	In Préverenges entsteht mit dem Projekt «Grand Record» eine neue Wohnüberbauung auf einem der letzten grossen Entwicklungsgrundstücke im Dorfzentrum. Die Parzelle mit einer Fläche von rund 11'200 m² liegt ideal zwischen Morges und Lausanne, in unmittelbarer Nähe zur EPFL. Im Rahmen des kommunalen Quartierplans Grand Record entsteht eine Überbauung mit rund 75 Eigentums- und Mietwohnungen im mittel- bis höherwertigen Segment sowie Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Im Rahmen des Projekts wird grossen Wert auf eine sorgfältige architektonische Integration in das Ortsbild gelegt. Zusätzlich entstehen öffentlich zugängliche Gemeinschaftsräume mit hoher Aufenthaltsqualität.
Projektstand	Quartierplan in Bearbeitung
Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2029

Bericht der Revisionsstelle zum konsolidierten Zwischenbericht



Bericht über die Review des konsolidierten Zwischenberichtes an den Verwaltungsrat der Cham Swiss Properties AG, Cham

In Ihrem Auftrag haben wir eine Review (prüferische Durchsicht) des konsolidierten Zwischenberichtes (konsolidierte Erfolgsrechnung, konsolidierte Bilanz, konsolidierte Geldflussrechnung, Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals und Anhang) (Seiten 12 bis 37) der Cham Swiss Properties AG für die am 30. Juni 2025 abgeschlossene Periode vorgenommen.

Für den konsolidierten Zwischenbericht ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer Review einen Bericht über den konsolidierten Zwischenbericht abzugeben.

Unsere Review erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910. Danach ist eine Review so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen im konsolidierten Zwischenbericht erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer Prüfung. Eine Review besteht hauptsächlich aus der Befragung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die des konsolidierten Zwischenberichts zugrunde liegenden Daten. Wir haben keine Prüfung durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass der konsolidierte Zwischenbericht nicht korrekt erstellt wurde und nicht in allen wesentlichen Belangen den Bestimmungen von Swiss GAAP FER 31 zur Zwischenberichterstattung und dem Artikel 17 der RLR der SIX Exchange Regulation entspricht.

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi Marco Amrein

Zürich, 27. August 2025

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch
PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Kontakte

Kontakt für Investoren

investors@champroperties.ch
T +41 79 330 55 22

Kontakt für Finanzmedien

media@champroperties.ch
T +41 79 330 55 22

Aktienregister

Computershare Schweiz AG
business.support@computershare.ch
T +41 62 205 77 50



Cham Swiss Properties AG
Fabrikstrasse 5
6330 Cham
T +41 41 508 08 20
info@champroperties.ch

www.champroperties.ch