

Cham Swiss Properties

Jahresergebnis 2025 und Ausblick

20. März 2026

Agenda

Highlights 2025	3
Finanzergebnis	4
Portfolio und Pipeline	12
Nachhaltigkeit	22
Corporate Governance	24
Ausblick 2026	25
Q&A	

Highlights im Geschäftsjahr 2025

Integration abgeschlossen

Team steht; sämtliche **wertschöpfenden Tätigkeiten integriert**

CHF 150 Mio.

Investment Grade nach erstem Halbjahr erreicht; **erste Anleihe** erfolgreich emittiert

CHF 1'725 Mio. (+10%*)

Wert des Immobilienportfolios widerspiegelt hohe Qualität und planmässige Fortschritte der Bau- und Entwicklungstätigkeit; beinhaltet **CHF 132.0 Mio. Erfolg aus Neubewertung**

*Gegenüber dem pro-forma-kombinierten Portfolio per 31.12.2024 von CHF 1'564 Mio.

CHF 43.3 Mio.

Betriebliches Ergebnis vor Neubewertung geprägt durch **hohen Promotionsertrag**

Dividende 2% des NAV

Business Plan bestätigt; Antrag auf vorzeitige **Erhöhung der Dividendenpolitik**

GRI-Standard

Nachhaltigkeitsbericht 2025 gemäss GRI-Standard publiziert

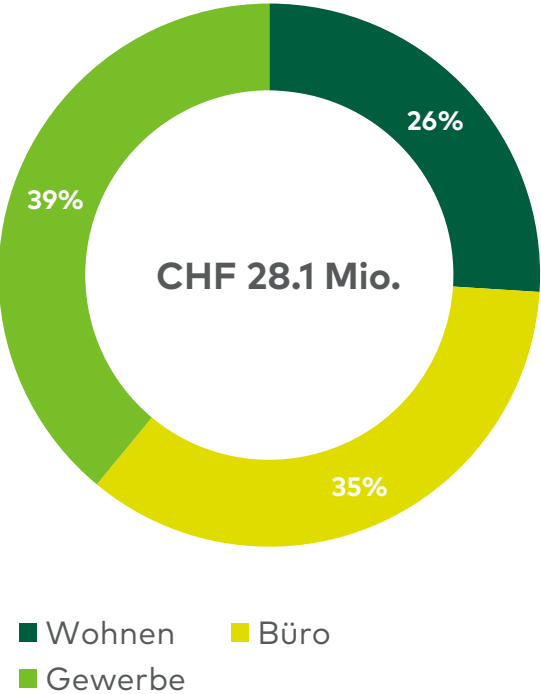
Kennzahlen der Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2025

in TCHF	2025	
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	22'382	CHF 26.3 Mio. Mieteinnahmen inkl. Ina bis Fusion
Ertrag aus Verkauf von Promotionsliegenschaften	114'890	CHF 37.4 Mio. Promotionsgewinn Hochhaus I, Cham
Andere betriebliche Erträge	3'297	CHF 3.3 Mio. Erträge aus Energiezentrale Cham + Dienstleistungen Bredella Areal
Betriebsertrag	140'569	
Aufwand aus Vermietung von Liegenschaften	-3'983	
Aufwand aus Verkauf von Promotionsliegenschaften	-77'471	
Übrige betriebliche Aufwendungen	-18'693	
Betriebsaufwand	-100'147	
Aktivierte Eigenleistungen	2'828	
Betriebliches Ergebnis vor Neubewertung	43'250	
Erfolg aus Neubewertung	131'953	CHF 132.0 Mio. Neubewertungserfolg durch einheitliche Bewertung im Zuge der Fusion und operative Fortschritte
Betriebliches Ergebnis	175'204	
Finanzergebnis	-5'266	
Ausserordentlicher Aufwand	-7'000	CHF 7.0 Mio. Rückstellungen Altlasten für übertragene Grundstücke
Gewinn vor Steuern	162'938	
Steuern	-19'039	
Konzerngewinn	143'899	
<i>Anteil Aktionäre Cham Swiss Properties AG</i>	<i>144'304</i>	
<i>Anteil Minderheitsaktionäre</i>	<i>-405</i>	
<i>Gewinn je Aktie in CHF</i>	<i>3.35</i>	

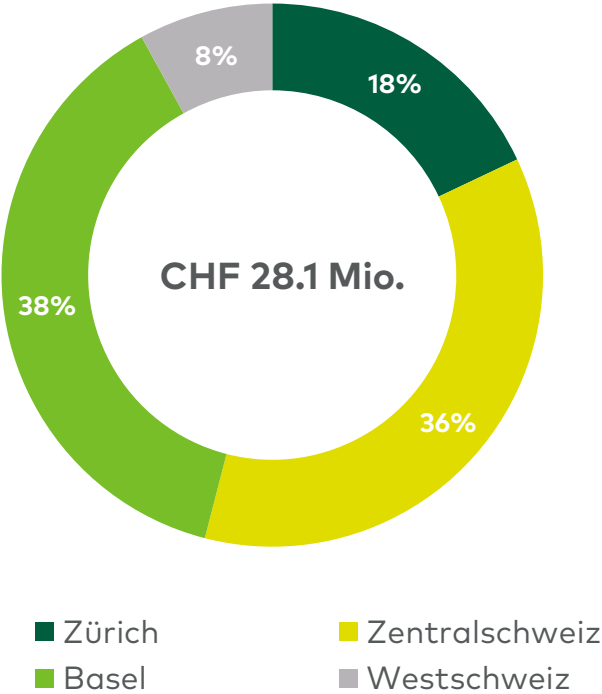
Finanzergebnis

Breit diversifizierte Mietertragsbasis

Soll-Miete nach Nutzungsart
per 31.12.2025



Soll-Miete nach Region
per 31.12.2025



CHF 1.4 Mio.

Neuzugang
Lokstadt-Hallen,
Winterthur

+4%

Veränderung Soll-Mietertrag
YoY (pro-forma 31.12.2024)

CHF -0.6 Mio.

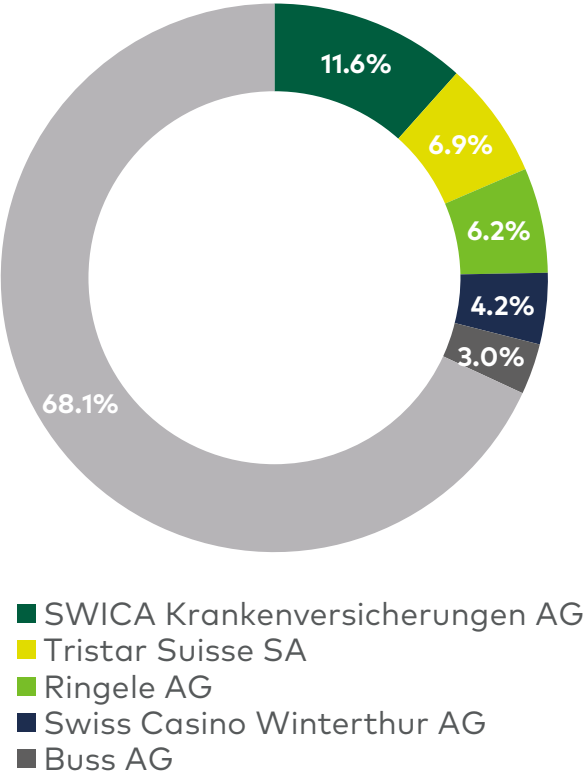
Bredella West
Entmietung und
Umklassierung in
Entwicklung

6%

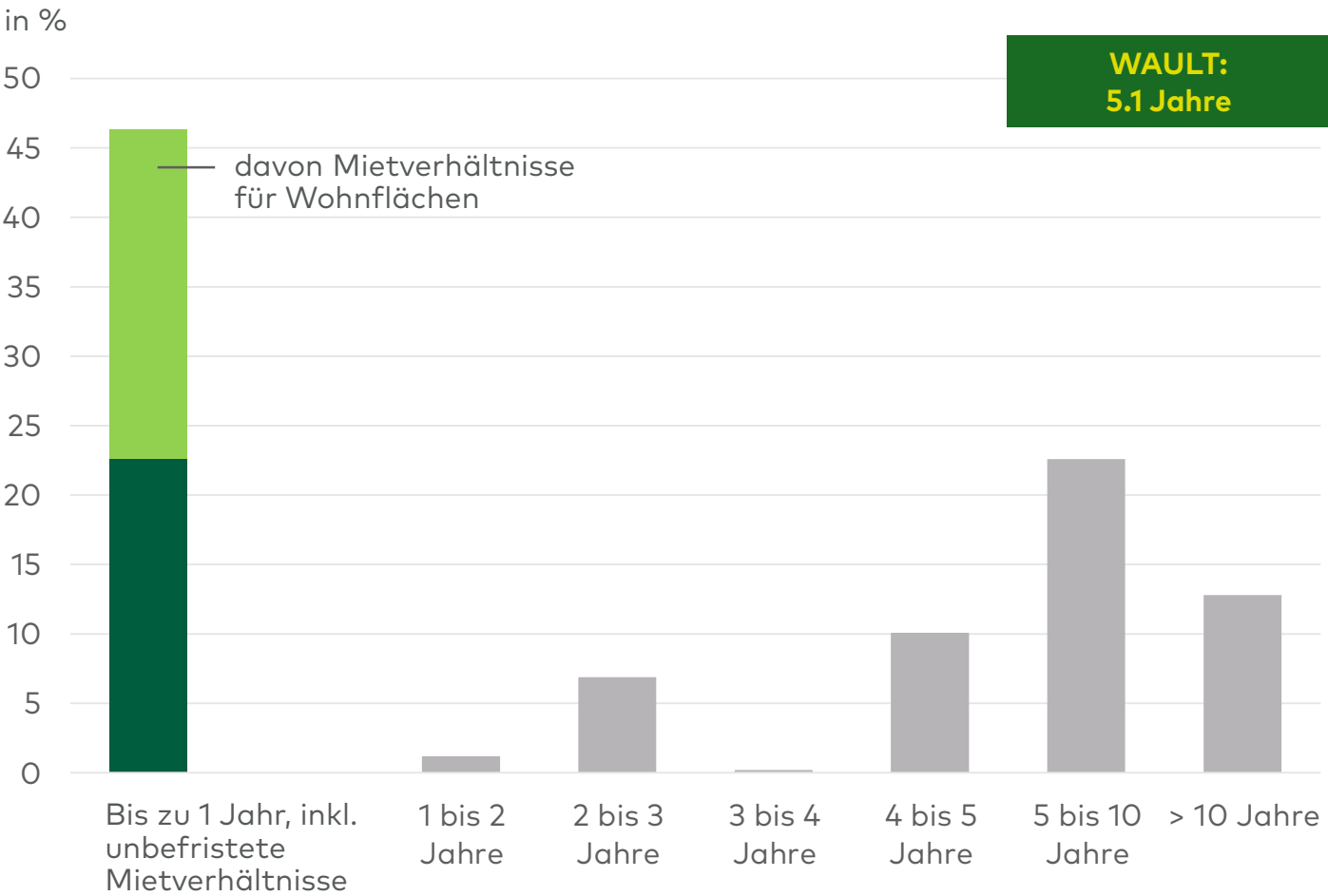
Leerstand
Bredella, Genf

Komfortable Mieter- und Fälligkeitsstruktur

Mieterspiegel per 31.12.2025



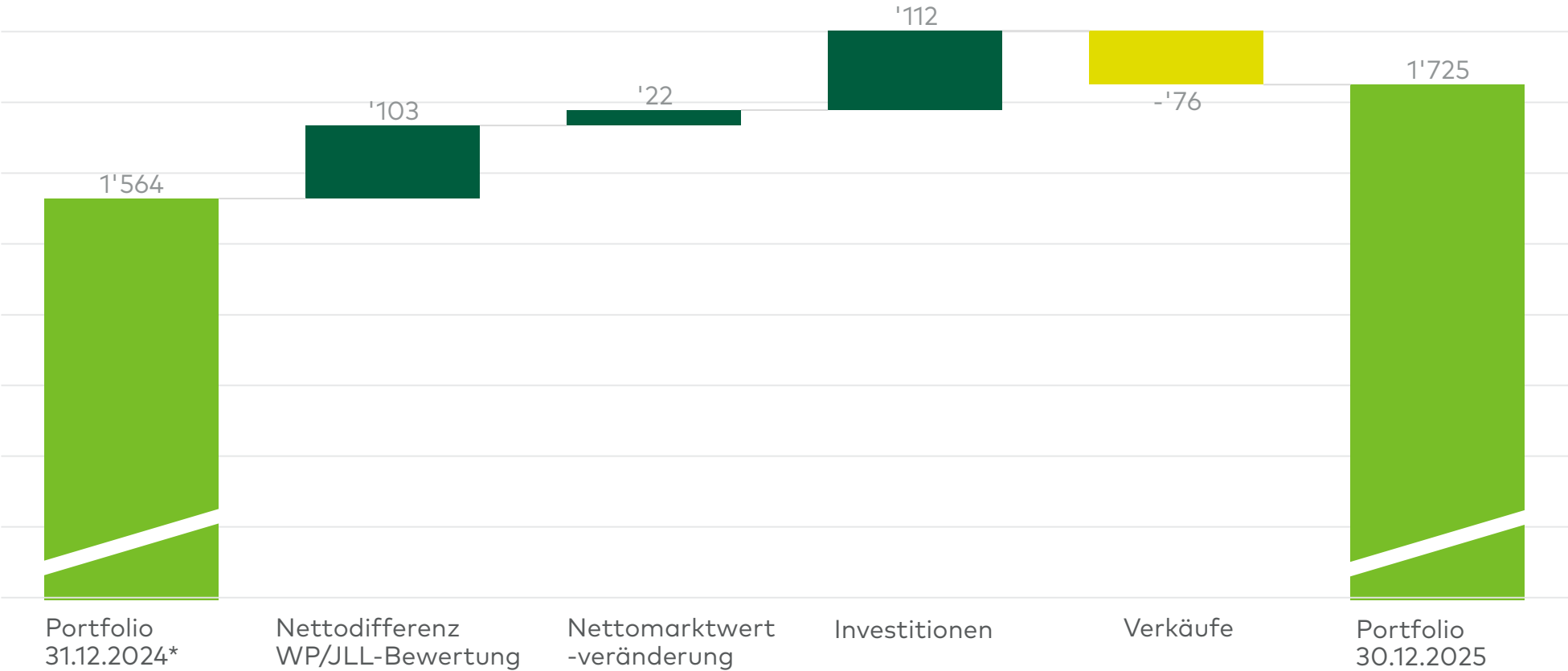
Fälligkeitsstruktur per 31.12.2025



Wertsteigerung des Portfolios um 10%

Portfoliowert

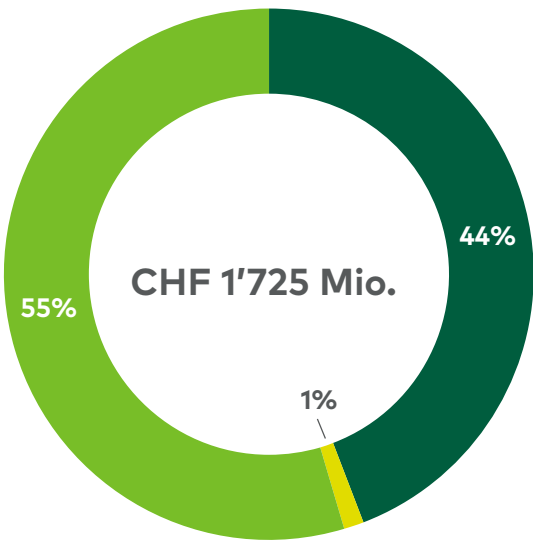
in CHF Mio.



*Pro-forma-kombiniert, Ina Invest-Portfolio durch Wüest Partner bewertet, Cham Group-Portfolio durch JLL bewertet

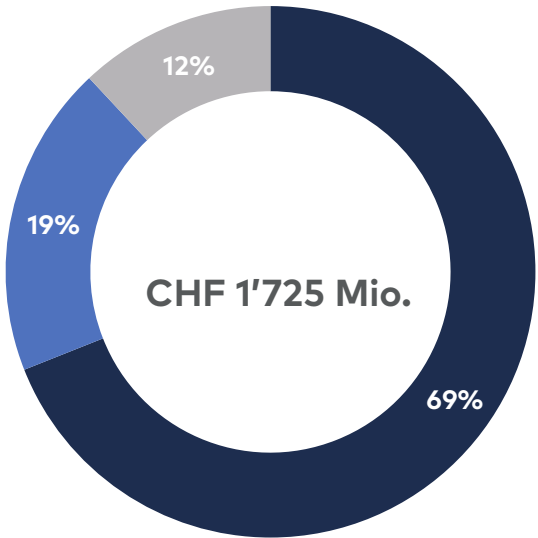
Starke Entwicklungspipeline und hoher Wohnanteil

Portfoliowert nach Nutzungsarten
per 31.12.2025

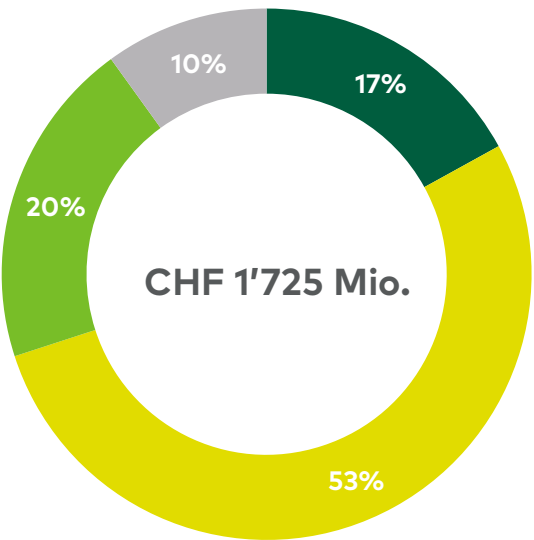


- Renditeliegenschaften
- Promotionsliegenschaften
- Entwicklungsliegenschaften

Geografische Gewichtung des Portfolios
per 31.12.2025



- Wohnen
- Büro
- Gewerbe

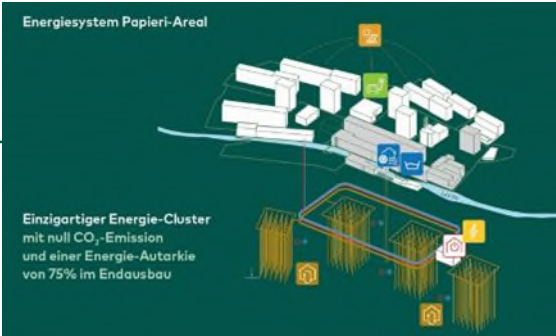


- Zürich
- Zentralschweiz
- Basel
- Westschweiz

Finanzergebnis

Kennzahlen der Bilanz per 31.12.2025

in TCHF	31.12.2025
Flüssige Mittel	1'990
Promotionsliegenschaften	20'755
Sonstiges Umlaufvermögen	17'481
Total Umlaufvermögen	40'226
Renditeliegenschaften	762'389
Entwicklungsliegenschaften	941'901
Sonstiges Anlagevermögen	29'200
Total Anlagevermögen	1'733'490
Total Aktiven	1'773'716
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	301'954
Total langfristige Verbindlichkeiten	421'299
Total Fremdkapital	723'253
Total Eigenkapital	1'050'464
EK-Quote in %	59.2
Loan-to-Value in %	31.4
NAV je Aktie exkl. Minderheiten in CHF	21.50



CHF 150 Mio. 1. Anleihe, 1.35% / 5 Jahre

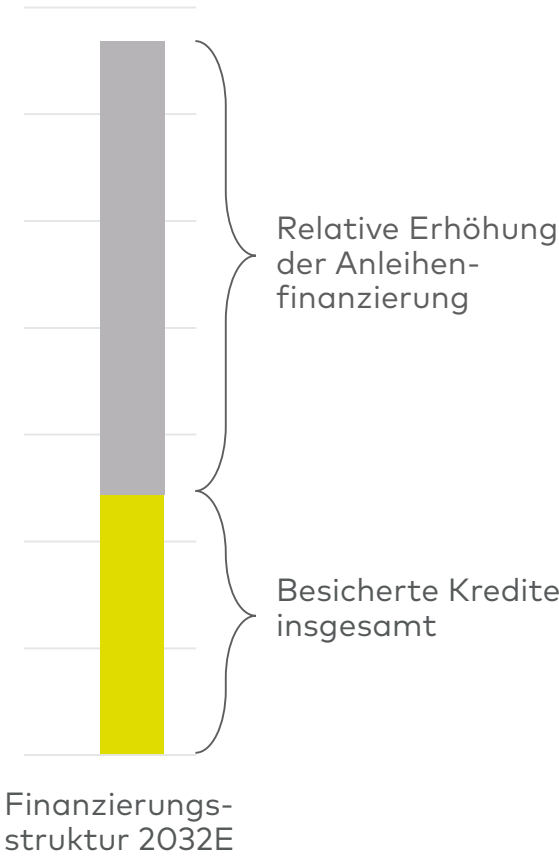
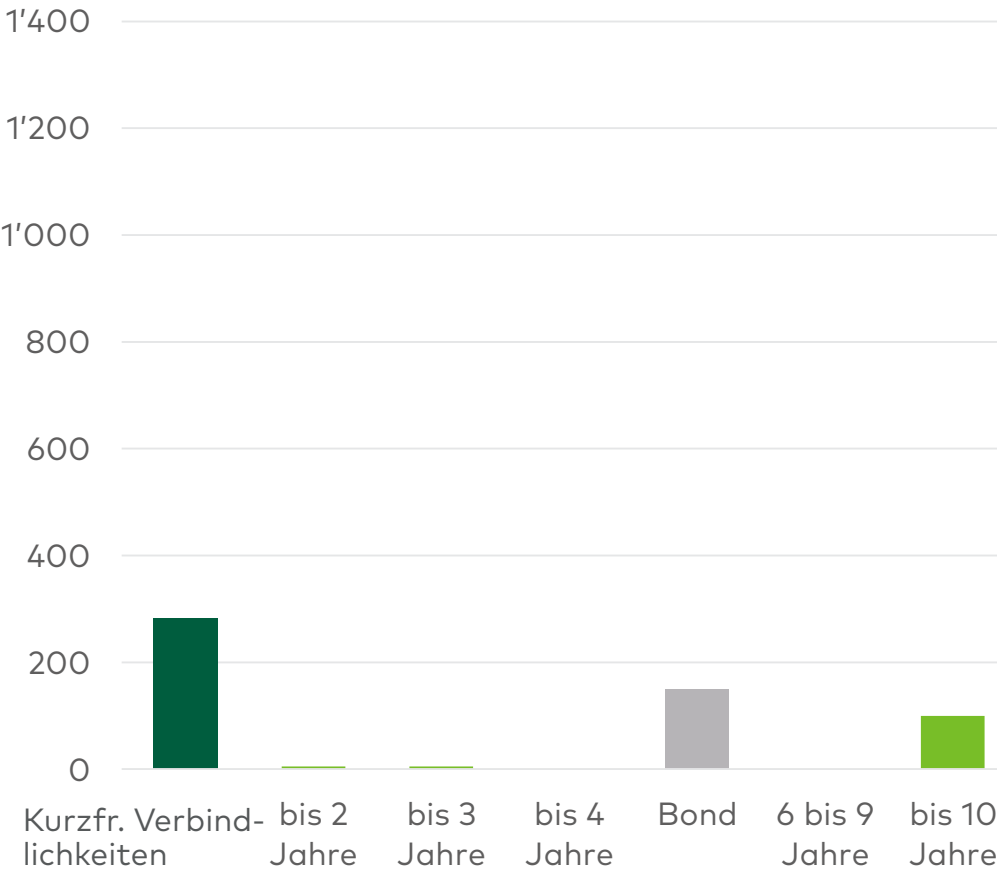
59.2% EK-Quote

CHF 21.50 NAV je Aktie, exkl. Minderheiten

Schrittweiser Aufbau eines gestaffelten Anleihenportfolios bis 2032E

Finanzierungsstruktur

per 31.12.2025, in CHF Mio.



541.9 Mio.

Finanzverbindlichkeiten

1.15%

Gewichteter **Zinssatz** der Finanzverbindlichkeiten **per 31.12.2025**

ø3.2 Jahre

Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten

31.4%

Loan-to-Value

Antrag auf vorzeitige Dividendenerhöhung

Erhöhte Dividende

Verwaltungsrat beantragt an Generalversammlung vom 4. Mai um 23 Rappen erhöhte **Dividende von CHF 0.43 je Aktie**

2% des NAV

Entspricht Erhöhung um **23 Rappen**

Ausschüttungspolitik

Ausschüttung von mind. **2.0% des NAV** drei Jahre früher umgesetzt als geplant

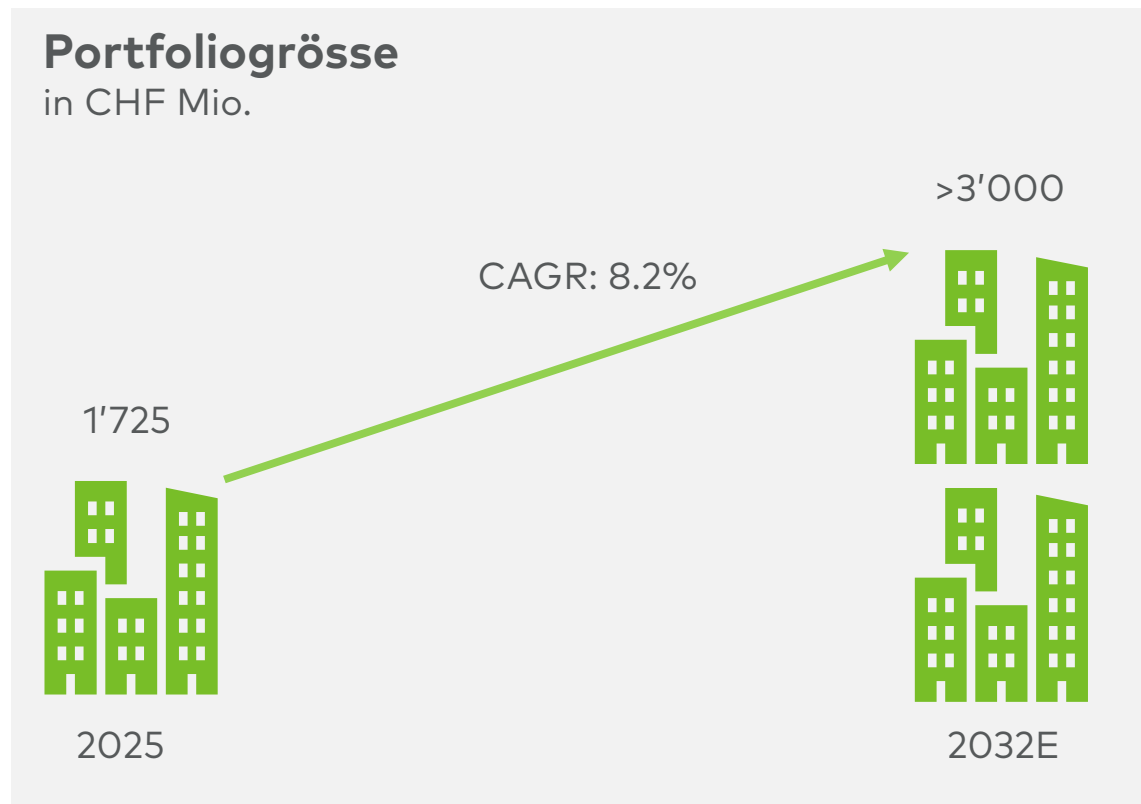
Konstanz

Ausschüttungspolitik durch **Business Plan bestätigt** und über die nächsten Jahre konstant

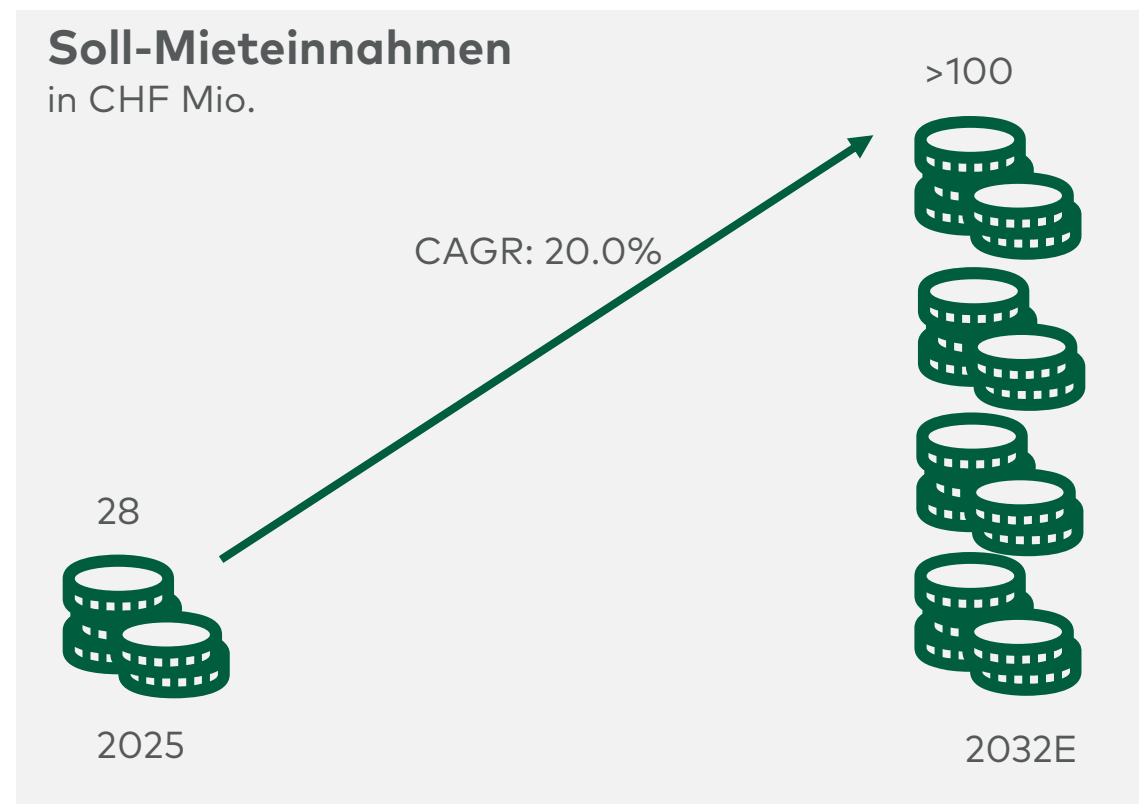
Operative Erträge

Dividendenzahlungen 2025 bis 2028E durch **Mieterträge** und **kumulierte Promotionserträge** gedeckt. Ab 2029E durch **Mieterträge**

Unsere Equity Story – Wertschöpfung durch Entwicklung



25 Entwicklungsprojekte an hervorragenden Standorten werden das **Portfolio verdoppeln** und die **Mieteinnahmen vervierfachen**.



Dank **solider Bilanz** mit **hoher Eigenkapitalquote** kann die aktuelle Projektpipeline **ohne Kapitalerhöhungen** realisiert werden.

Projekte im Bau – Kesselhaus, Cham

Büro- und Gewerbenutzung

- Leuchtturm auf dem Papieri-Areal
- Investitionsvolumen: **CHF ~32.8 Mio.**
- Mietfläche: **3'900 m²**
- **85%** vorvermietet
- Soll-Mietertrag: **CHF ~1.0 Mio.**
- Fertigstellung: **Sommer 2026**



Projekte im Bau – Etappe 3, Cham

Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung

- Investitionsvolumen: **CHF ~82.5 Mio.**
- Mietfläche: **16'200 m²**
 - davon Wohnen: **5'200 m²**
 - davon Büro und Gewerbe: **11'000 m²**
- **40%** der Büro- und Gewerbeflächen vorvermietet
- Soll-Mietertrag: **CHF ~4.6 Mio.**
- Fertigstellung: **Sommer 2026**



Projekte im Bau – Rue du Valais, Genf

Transformation von Büro zu Mischnutzung

- Investitionsvolumen: **CHF ~30.1 Mio.**
- Mietfläche: **4'600 m²**
- Soll-Mietertrag: **CHF ~2.0 Mio.**
- Fertigstellung: **Frühling 2027**



Projekte im Bau – Schaffhauserstrasse, Zürich

Urbane Kleinwohnungen an bester Lage

- Investitionsvolumen: **CHF ~26.5 Mio.**
- Mietfläche: **3'200 m²**
- Soll-Mietertrag: **CHF ~1.6 Mio.**
- Fertigstellung: **Sommer 2027**



Projekte mit Baustart 2026/27 – Baubereich A2, Bredella West, Pratteln

Urbanes Wohnen an zentraler Lage

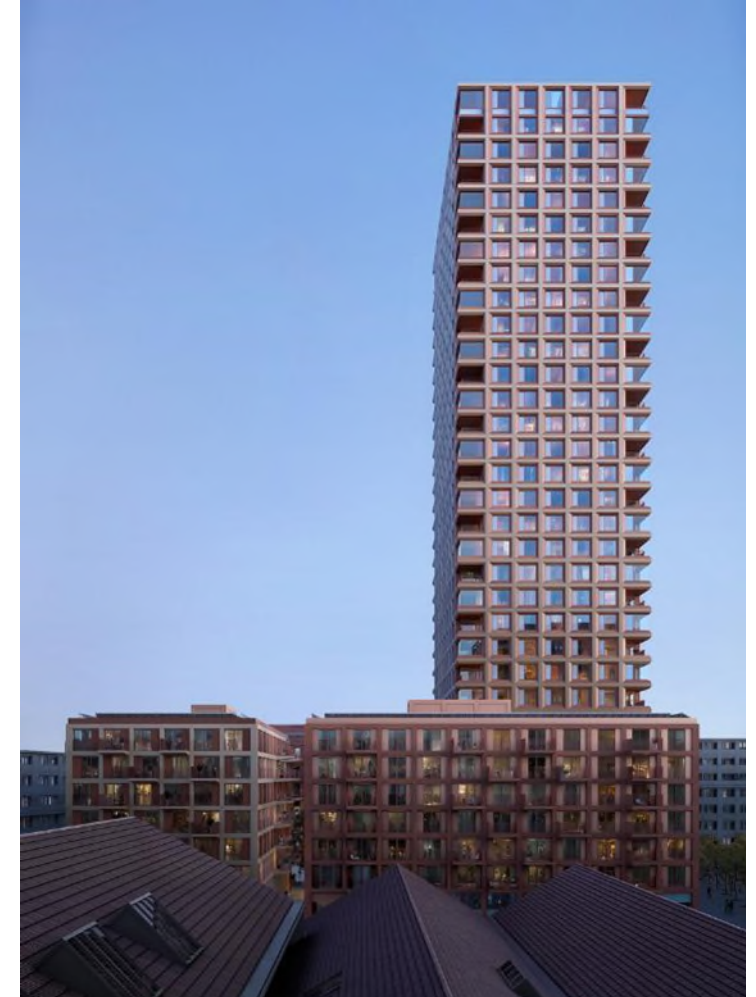
- Start Vorbereitungsarbeiten Ende 2026
- Investitionsvolumen: **CHF ~100.0 Mio.**
- Mietfläche: **12'000 m²**
- Soll-Mietertrag: **CHF ~3.3 Mio.**
- Stockwerkeigentum: **3'400 m²**
- Ertrag aus Promotion: **CHF ~34.5 Mio.**
- Fertigstellung: **2029**



Projekte mit Baustart 2026/27 – Rocket & Tigerli, Winterthur

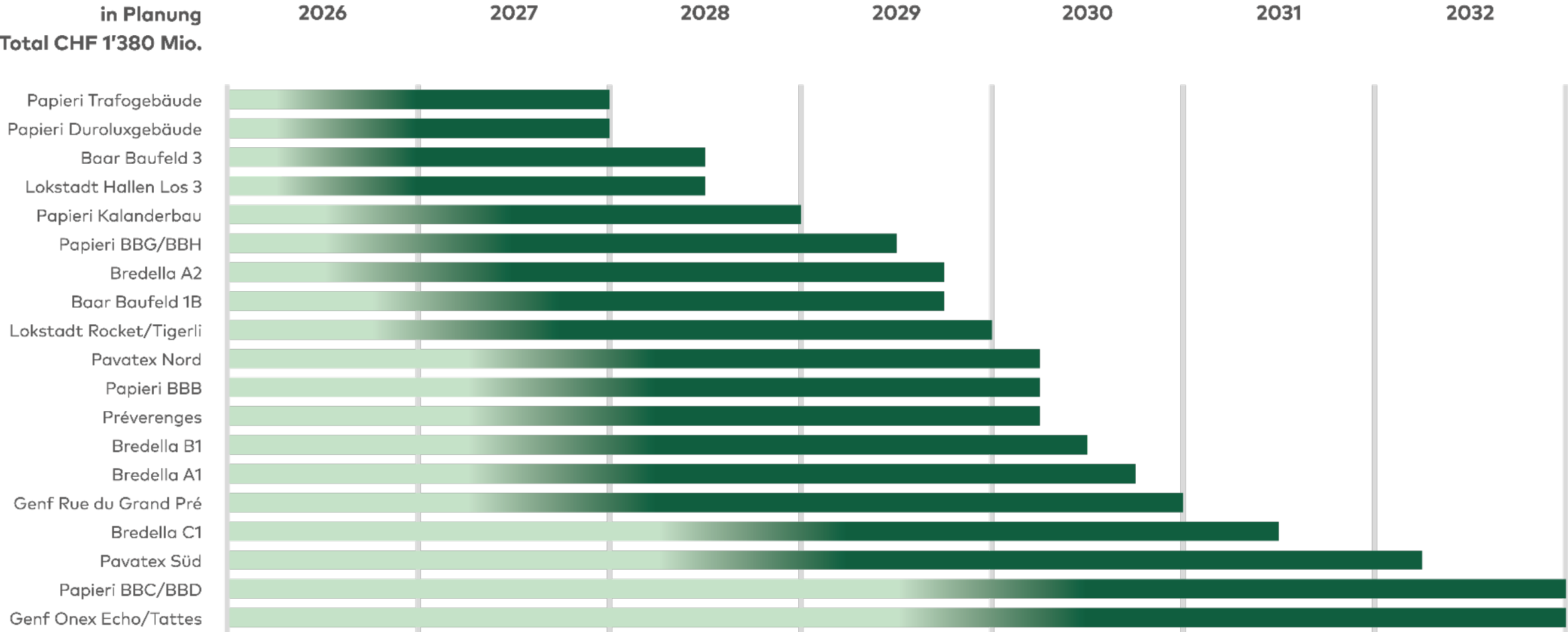
Wohnen mit Aussicht

- Start Tiefbauarbeiten 2027
- Investitionsvolumen: **CHF ~230.0 Mio.**
- Mietfläche: **28'000 m²**
- Davon 5'800 m² preisgünstiges/gemeinnütziges Wohnen
- Soll-Mietertrag: **CHF ~9.8 Mio.**
- Fertigstellung: **2030**



Entwicklungen auf der Zeitachse – volle Pipeline bis 2032

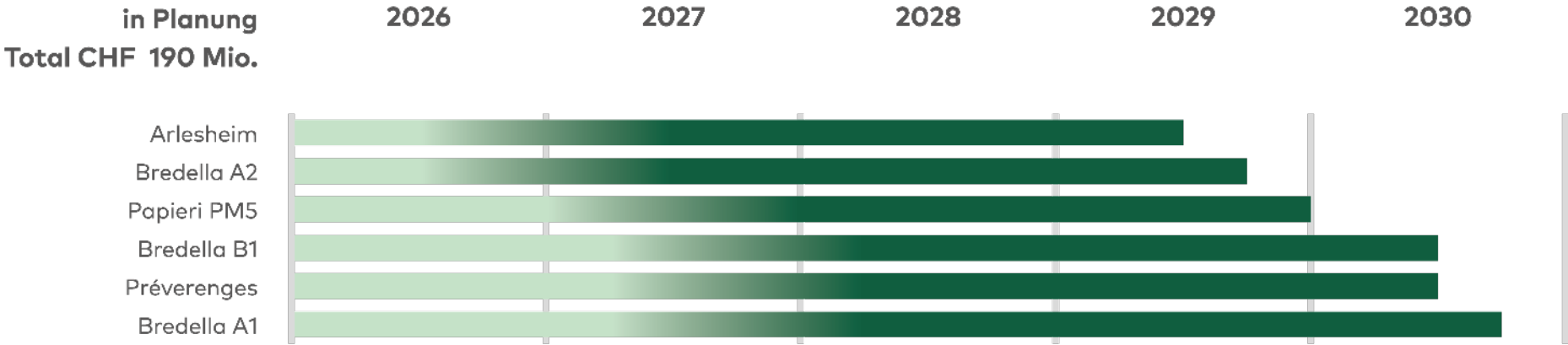
Renditeobjekte für eigenes Portfolio



Grundsätzlich: Baustart abhängig von der Rechtskraft der Baubewilligung und bei Gewerbeobjekten zusätzlich von der Vorvermietungsquote

Entwicklungen auf der Zeitachse – volle Pipeline bis 2032

Stockwerkeigentum

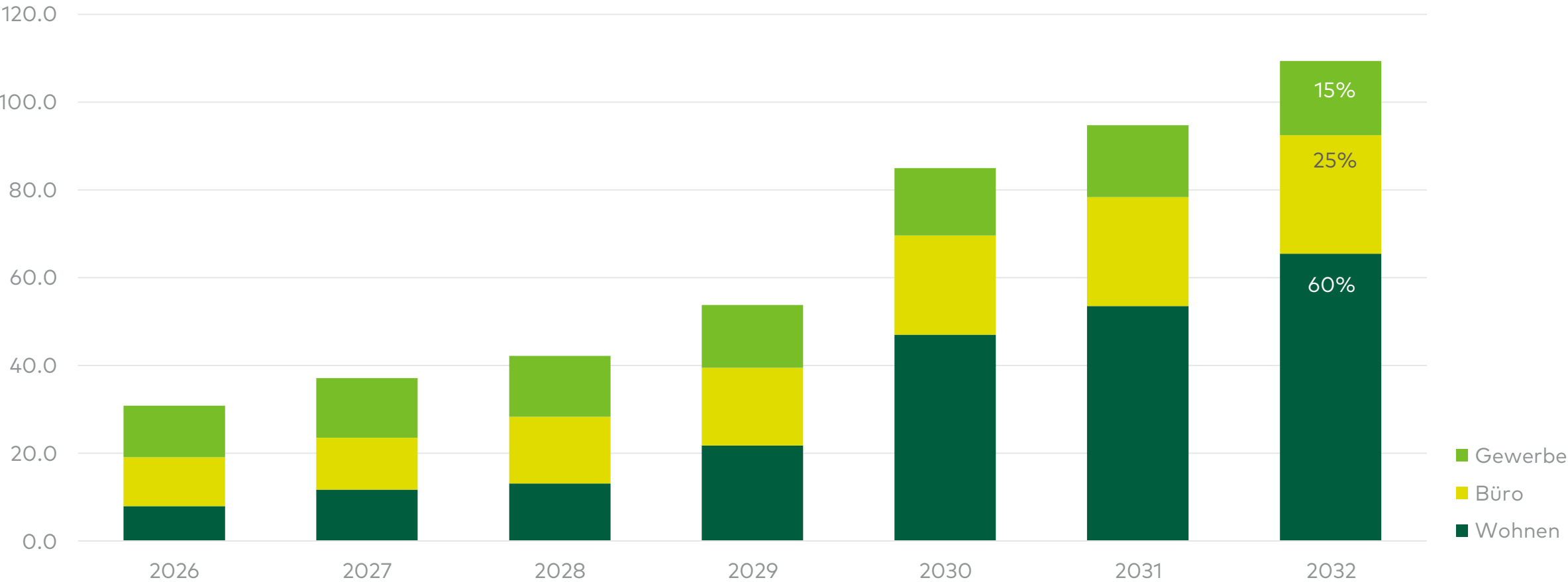


Grundsätzlich: Baustart abhängig von Rechtskraft der Baubewilligung

Erwartete Entwicklung der Soll-Mieterträge bis 2032E

Erwartete Soll-Mieterträge

in CHF Mio.



Publikation Nachhaltigkeitsbericht nach GRI

Highlight Nr. 1

Pionierprojekt: Netzdienliches Laden

- E-Fahrzeuge als flexible Stromspeicher
- «Peak-Shaving»: gezielte Glättung von Verbrauchsspitzen
- Proof-of-Concept als Beitrag zur Reduktion von Netzausbaukosten

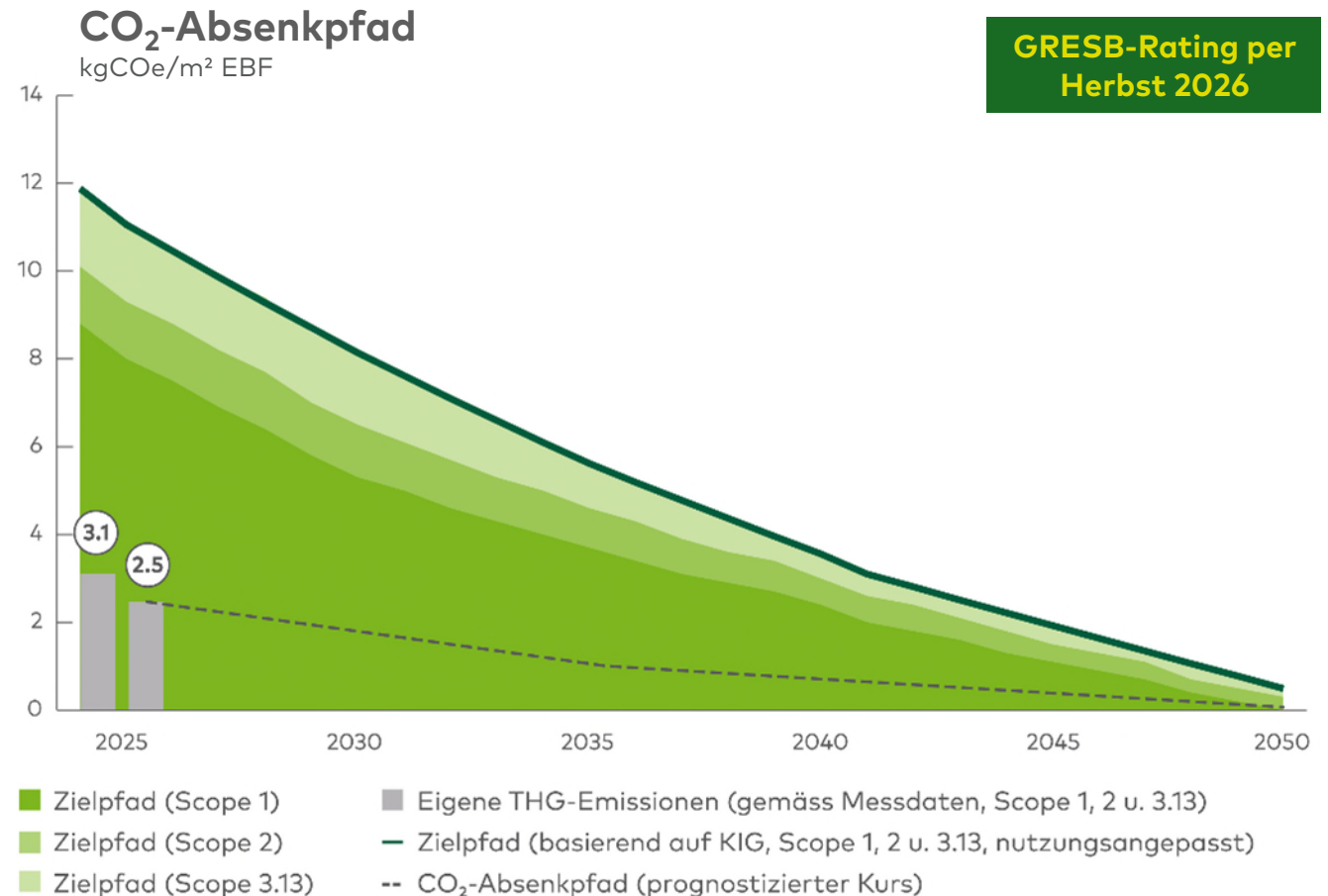


Publikation Nachhaltigkeitsbericht nach GRI

Highlight Nr. 2

Energie- und CO₂-Intensität unter Benchmarks

- Anteil erneuerbarer Energie bei 69%
- Energieintensität bei tiefen 63.38 kWh/m² Energiebezugsfläche
- Treibhausgasintensität bei tiefen 2.5 kgCO₂e/m² EBF
- Absenkpfad zum Netto-Null-Ziel im Jahr 2050



Teilerneuerung des Verwaltungsrats



Dr. Annelis Lüscher Hämmerli

1975, Schweizerin, Naturwissenschaftlerin, Master of Advanced Studies in Finance. 2020 bis 2025 Group CFO und stv. CEO der Helvetia Gruppe. 2016 bis 2019 Chief Risk Officer von Swiss Life Asset Managers, u.a. für die Immobilienportfolios.



Urs Simeon

1967, Schweizer, dipl. Bauingenieur FH. Immobilienexperte und seit über zwei Jahrzehnten Partner und GL-Mitglied der auf Generalplanung, Architektur, Baumanagement und Bauherrenvertretung spezialisierten Firma Fanzun.

Der Generalversammlung vom 4. Mai 2026 wird die **Zuwahl von Dr. Annelis Lüscher Hämmerli und Urs Simeon in den Verwaltungsrat** vorgeschlagen.

Sie folgen auf **Dr. Felix Thöni (1959) und Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer (1954)**, die sich nach langjährigem erfolgreichem Wirken nicht mehr zur Wiederwahl stellen.

Der **Verwaltungsrat wird danach aus folgenden Mitgliedern bestehen:** Stefan Mächler (Präsident), Philipp Buhofer, Christoph Caviezel, Hans Ulrich Meister, Annelis Lüscher Hämmerli und Urs Simeon.

Fokus auf Entwicklung, Bau und Betrieb

Markt

Weiterhin intakt, **hohe Nachfrage** an allen Standorten

ca. CHF 130 Mio.

Investitionsvolumen 2026 für fünf **Objekte im Bau**

ca. CHF 1.6 Mrd.

Investitionsvolumen bis 2032 für **25 Projekte in Entwicklung** in unterschiedlichen Phasen

Bewirtschaftung

Fokus auf **effizienten Betrieb** der Renditeliegenschaften

Vermarktung

Gebäude E, F und Kesselhaus in Cham.
2026 ohne Promotionsertrag

Bond

Sicherstellen einer stabilen Finanzierung der Projektpipeline über eine diversifizierte Finanzierungsstruktur u.a. über die **Emission einer weiteren Anleihe**

Disclaimer

This presentation (the "Presentation") has been prepared by Cham Swiss Properties AG ("Cham Swiss Properties" and together with its subsidiaries (the "Group")) for informational purposes only. The contents of this Presentation, including all statements made therein, are based on estimates, assumptions and other information currently available to the management of the Group.

Certain statements in this Presentation are forward-looking statements. By their nature, forward-looking statements involve a number of risks, uncertainties and assumptions that could cause actual results or events to differ materially from those expressed or implied by the forward-looking statements, including, but not limited to, general economic conditions, changes in market conditions, intense competition in the markets in which the Group operates and regulatory developments. Cham Swiss Properties does not undertake any obligation to update or otherwise review its forward-looking statements, whether as a result of new information, future events or otherwise.

In addition, certain financial information included in this Presentation consists of non-Swiss GAAP FER financial and other alternative performance measures and ratios. These non-Swiss GAAP FER financial measures may not be comparable to similarly titled measures presented by other companies, nor should they be construed as an alternative to other financial measures determined in accordance with Swiss GAAP FER.

This Presentation does not constitute an offer or solicitation for the purchase or disposal of, trading or any transaction in any securities of Cham Swiss Properties or the Group in any jurisdiction. Investors must not rely on this Presentation for investment decisions and are solely responsible for forming their own investment decisions. Cham Swiss Properties accepts no liability for the accuracy, completeness or currency of the details provided in this Presentation and is in no respect liable for any indirect or direct losses, liability claims, costs, receivables, expenses or damages of any kind that may arise from, or are connected to, the use of any or all of the information contained therein.



Anhang

Ambitionierte Finanzziele und aktionärsfreundliche Dividendenpolitik

Finanzziele und Dividendenpolitik	Eigenkapitalquote	Aufrechterhaltung einer Eigenkapitalquote von mindestens 45% der Bilanzsumme zur Sicherung der Stabilität, Flexibilität und der Dividendenfähigkeit
	Fremdfinanzierung	Optimierung der Kapitalstruktur durch gezielten Einsatz von Fremdkapital unter Beachtung des Ausschüttungsziels
	Loan-to-Value-Quote des Immobilienportfolios	Max. 50%; während der Entwicklungsphase kann der LTV überschritten werden
	Angestrebte Eigenkapitalrendite	Durchschnittlich >6%/Jahr
	Dividendenpolitik	Mindestens 2% des Nettoinventarwerts (NAV)

Aktieninformationen, Finanzkalender und Kontakte

Angaben zur Aktie

Die Aktien der Cham Swiss Properties sind an der SIX Swiss Exchange gemäss Standard für Immobiliengesellschaften kotiert.

Ausgegebene Aktien: 47'478'954 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 0.03

Rechnungslegung: Swiss GAAP FER
ISIN: CH0524026959
Valor: 52402695
Ticker: CHAM

Finanzkalender

4. Mai 2026: Ordentliche Generalversammlung
in Cham
25. August 2026: Publikation Halbjahresergebnis 2026
3. März 2027: Publikation Jahresergebnis 2026

Kontakt für Investoren, Analysten und Finanzmedien

IR- und Medien-Beauftragte der Cham Swiss Properties AG
Edwin van der Geest +41 79 330 55 22
Marion Schihin +41 79 705 88 15
investors@champroperties.ch

Aktienregister

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

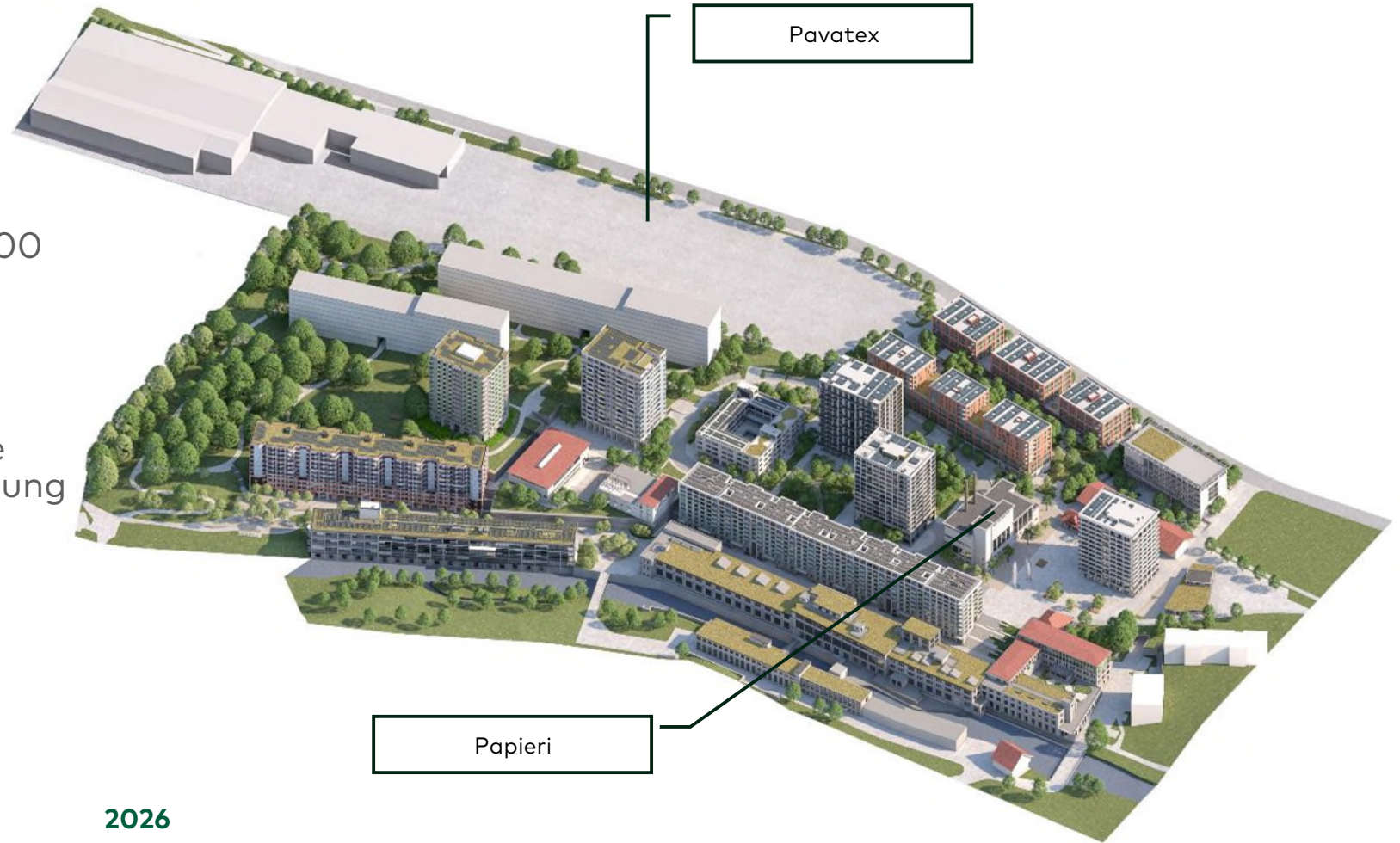
Adresse

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

Highlights im Immobilienportfolio – Arealentwicklung Papieri, Cham

Vom Papier zum Quartier

- Arealfläche: **ca. 15 Hektar**
- **170'000 m² Geschossfläche**
- **75% Wohnanteil**
→ **ca. 1'000 Wohnungen**, davon 100 preisgünstig
- **25% Gewerbeanteil**
→ für **ca. 1'000 Arbeitsplätze**
- **Etappen 1 und 2 realisiert**, Etappe 3 im Bau, Etappen 4 und 5 in Planung
- Erwarteter Soll-Mietertrag nach Fertigstellung: rund **CHF 40 Mio.**



2017

Abstimmung
GP Papieri

2019

Rückbau und
Altlastensanierung

2022

Bezug
Etappe 1

2024

Bezug
Etappe 2

2026

Bezug
Etappe 3

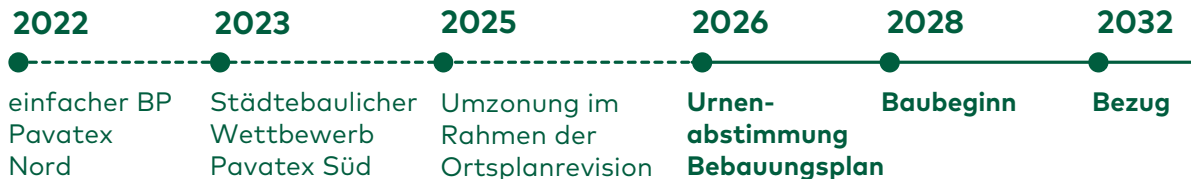
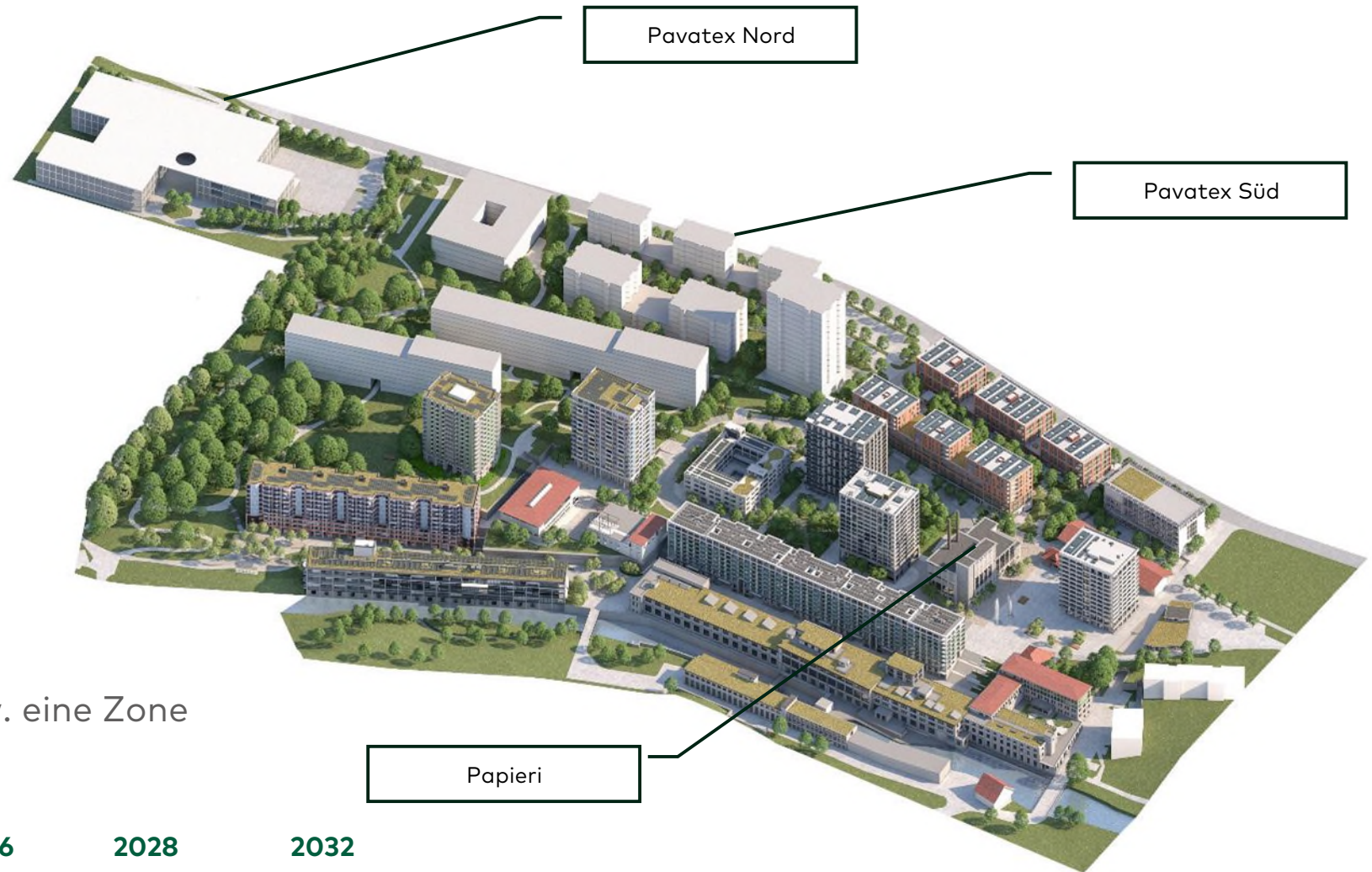
Highlights im Immobilienportfolio – Arealentwicklung Pavatex, Cham

Pavatex-Nord (ca. 17'700 m²)

- Einfacher Bebauungsplan für Gewerbeflächen
- Zwischennutzungen

Pavatex-Süd (ca. 18'800 m²):

- **Rund 300 Wohnungen** und ein **Schulhaus** der Gemeinde Cham
- **15% preisgünstige Wohnungen**
- **10% Alterswohnungen**
- Kooperatives Verfahren mit der Gemeinde
- **Umzonung** in eine Wohnzone bzw. eine Zone für öffentliche Nutzungen



Highlights im Immobilienportfolio – Arealentwicklung Bredella, Pratteln

Ein echtes Stück Stadt

- Hervorragend erschlossene Lage mit sämtlichen Verkehrsträgern, direkt am Bahnhof Pratteln.
- Arealfläche: **ca. 8.5 Hektar**
- Ausnutzungsziffer: **rund 2.0**
- Gesamthafte anzurechnende Geschossfläche: **170'000 m²**
- 70% Wohnen, 30% Gewerbe
- Erwarteter Soll-Mietertrag nach Fertigstellung: rund **CHF 30 Mio.**



2022

Masterplan
Bredella West

2024

Bewilligung
QP West

2026

Baubeginn
Baufelder West

2027

Erarbeitung
QP Ost

2031

Fertigstellung
Baufelder West

Highlights im Immobilienportfolio – Arealentwicklung Lokstadt, Winterthur

Ein neuer Stadtteil entsteht

- Fussdistanz zum Bahnhof Winterthur
- **Rocket:** 100m Wohnturm mit Mietwohnungen, Restaurant, Aussichtsraum
- **Tigerli:** Sockelgebäude mit Mietwohnungen und Genossenschaft
- **Elefant:** Gewerbegebäude, Single Tenant Swica
- **Halle Draisine:** denkmalgeschützte Halle mit Mieter Stadt Winterthur (Kindergarten)
- **Halle Rapide:** denkmalgeschützte Halle mit Mieter Swiss Casinos
- **Halle Habersack:** Zwischennutzung



2014

GP-Festsetzung
durch Gemeinderat

2015

Abstimmung
Referendum

2018

Baubeginn
1. Etappe

2024

Bezug Elefant u.
Halle Draisine

2025

Bezug Halle Rapide
Baubewilligung
Rocket & Tigerli

2027

Baubeginn
Rocket & Tigerli

2030

Bezug Rocket & Tigerli