CHAM properties



Halbjahresbericht 2026

Inhalt

Überblick und Kennzahlen

Wichtigste Kennzahlen und Portfolio im Überblick 3
Bericht an die Aktionäre 4

Finanzbericht

Konsolidierter Zwischenbericht 8
Anhang zum konsolidierten Zwischenbericht 12
Zusatzinformationen zu den Liegenschaften 24
Projektbeschreibungen von Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften 26

Unser Profil

Die Cham Swiss Properties AG ist eine Immobiliengesellschaft mit Sitz in Cham (ZG). 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 1.8 Mrd. Über die kommenden Jahre wird 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 Mio. Mieteinnahmen generieren. Die Kompetenzen der rund 70 Mitarbeitenden der Cham Swiss Properties umfassen die gesamte Wertschöpfungskette des Immobilienzyklus. Cham Swiss Properties ist an der SIX Swiss Exchange kotiert (CHAM, CH0524026959).

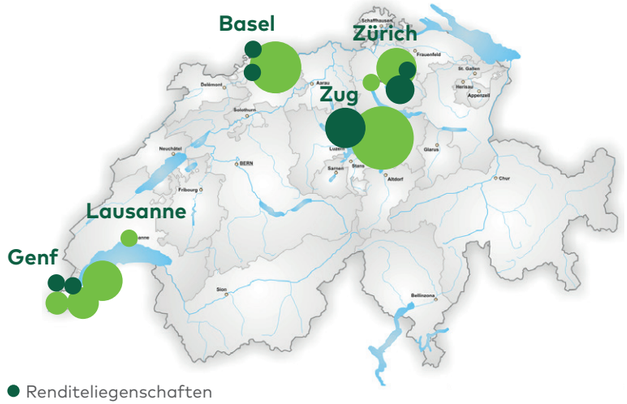
Weitere Informationen unter champroperties.ch

Wichtigste Kennzahlen

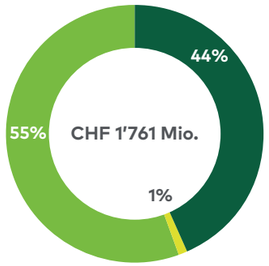
Erfolgsrechnung (in Mio. CHF)	01.01.–30.06.2026	**01.01.–30.06.2025**
Ertrag aus Vermietung	13.7	9.1
Inkl. Mietertrag Ina Invest 01.01.2025 bis Fusion	–	13.1
Nettoergebnis aus Verkauf Promotionsliegenschaften	0	37.3
Betriebliches Ergebnis vor Neubewertung	5.5	39.0
Erfolg aus Neubewertung	6.4	125.4
Konzerngewinn	8.4	144.0

Bilanz (in Mio. CHF)	30.06.2026	**31.12.2025**
Promotionsliegenschaften	20.8	20.8
Renditeliegenschaften	765.9	762.4
Entwicklungsliegenschaften	974.7	941.9
Finanzverbindlichkeiten	627.0	541.9
Eigenkapital	1'038.5	1'050.5
Eigenkapitalquote in %	56.4	59.2
NAV zum Marktwert pro Aktie (CHF)	21.23	21.50
LTV in %	35.6	31.4
Gewinn pro Aktie (CHF)	0.20	3.35

Portfolio im Überblick



- Renditeliegenschaften
- Entwicklungs- und Renditeliegenschaften mit hohem Entwicklungspotenzial



- Renditeliegenschaften
- Promotionsliegenschaften
- Entwicklungsliegenschaften

Bericht an die Aktionäre



Visualisierung des neuen Quartiertreffpunkts Kesselhaus

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre

Cham Swiss Properties konnte in der Berichtsperiode den Mietertrag planmässig steigern, die Entwicklungsprojekte vorantreiben und die Portfolioqualität mit einem aktiven Portfoliomanagement stärken. Die Immobiliengesellschaft schliesst das erste Halbjahr 2026 mit einem betrieblichen Ergebnis vor Neubewertung von CHF 5.5 Mio. ab. Das betriebliche Ergebnis inklusive Neubewertungseffekte liegt bei CHF 11.9 Mio. Der Erfolg aus Neubewertung beläuft sich auf CHF 6.4 Mio. Daraus resultiert ein Konzerngewinn in der Höhe von CHF 8.4 Mio., was einem Gewinn pro Aktie von CHF 0.20 entspricht. Der Wert des Immobilienportfolios liegt per 30. Juni 2026 bei CHF 1'761.3 Mio. (31.12. 2025: CHF 1'725.0 Mio.).

Mietertrag
Cham Swiss Properties erwirtschaftete nach vollständiger Konsolidierung der Erträge aus dem Ina-Invest-Portfolio einen um 5% erhöhten Mietertrag von CHF 13.7 Mio. (Pro-forma-Mietertrag inklusive Ina Invest per 1. Halbjahr 2025: CHF 13.1 Mio.). Dazu trugen vor allem die Lokstadt-Hallen in Winterthur sowie das Zentrallager auf dem Papieri-Areal bei. Die Mietertragsbasis für das Jahr 2026 liegt bei CHF 27.8 Mio. Die Leerstandsquote beträgt 5%.

Bauvorhaben
Im Auftrag der Cham Swiss Properties wird derzeit an sechs Renditeobjekten an den Standorten Zürich, Genf und Cham für das eigene Portfolio mit einem Investitionsvolumen von CHF 172 Mio. gebaut. Wir sind mit dem Baufortschritt bei allen Projekten zufrieden. In Winterthur erwarten wir den Start der Tiefbauarbeiten für das Hochhaus Rocket Anfang 2027. Die Baubewilligung für das Baufeld 3 in Baar liegt seit Kurzem vor – bei positivem Vermietungsstand werden wir auch dort zeitnah die Bauarbeiten lancieren.

Quartierentwicklung Bredella
Die Entwicklung von Bredella West und – mit längerfristigerem Zeithorizont – Bredella Ost treibt Cham Swiss Properties seit Juni 2026 neu als Alleineigentümerin voran. Wir übernahmen im Rahmen eines Aktientausches die von den Minderheitsaktionären unserer Tochtergesellschaft Bredella Beteiligungen AG gehaltenen 30.9% des Aktienkapitals. Mit dieser Transaktion konnten wir die Struktur der Cham Swiss Properties vereinfachen und die unternehmerische Agilität bei dieser bedeutenden Quartierentwicklung erhöhen. Mit den ersten Abbruch- und Vorbereitungsarbeiten für Bredella West werden wir wie geplant bereits im zweiten Halbjahr 2026 beginnen.

Quartierentwicklung Papieri
Das Papieri-Areal in Cham wird mehr und mehr zu einem Standort mit regionaler Ausstrahlung. Das historische Kesselhaus ist vollvermietet und ab dem zweiten Halbjahr 2026 bezugsbereit. Die dritte Bauetappe steht kurz vor Abschluss und die Vermietungssituation präsentiert sich sehr zufriedenstellend. Das Haus E mit seinen 64 Wohnungen ist praktisch vollvermietet und wird ab September 2026 bezogen. Für das Büro- und Gewerbehaus F konnten wir namhafte Mieter gewinnen: So verlegt zum Beispiel das börsenkotierte Unternehmen Aryzta seinen Hauptsitz gegen Ende 2026 von Schlieren in das Papieri-Areal. Ein Umzug steht auch für das Team der Cham Swiss Properties an: Per Januar 2027 arbeiten unsere rund 50 Mitarbeitenden in Cham im Gebäude F an der Knonauerstrasse. Der Auszug der Cham Swiss Properties und der weiteren Zwischenmieter aus dem Kalanderbau macht den Weg frei für die Umnutzung dieses denkmalgeschützten Objekts aus dem Jahr 1910 zu einem Wohngebäude. Die Baubewilligung liegt bereits vor, sodass die Bauarbeiten Anfang 2027 starten können. Etwa zum gleichen Zeitpunkt werden wir die Arbeiten am Durolux- und Trafogebäude aufnehmen – voraussichtlicher Projektabschluss ist Mitte 2028. Den Grossteil der Flächen dieser zwei denkmalgeschützten Gebäude konnten wir bereits im ersten Halbjahr 2026 langfristig vermieten.

Quartierentwicklung Pavatex
Die Chamer Ortsplanungsrevision, die auch die Umzonung des Pavatex-Areals in eine gemischte Zone mit Wohnen bzw. eine Zone für öffentliche Nutzungen umfasst, ist derzeit aufgrund einer Stimmrechtsbeschwerde blockiert. Die Abstimmung über den Bebauungsplan für Pavatex Süd wird voraussichtlich im Jahr 2027 stattfinden können. Demgegenüber konnte mehr Klarheit bezüglich der PFAS-Belastung der Parzellen des Pavatex-Areals geschaffen werden. Die Abschätzung des Sanierungsbedarfs floss in die Liegenschaftsbewertung per 30. Juni 2026 ein.

Aktives Portfoliomanagement
Cham Swiss Properties fokussiert im Rahmen ihrer Portfoliostrategie auf Qualität und Wertsteigerungspotenzial und betreibt ein aktives Portfoliomanagement. Vor dem Hintergrund eines substanziellen Investitionsbedarfs, einer hohen Komplexität in der Entwicklung sowie Regulierungsthemen devestierte die Gesellschaft zwei Entwicklungsprojekte aus dem vormaligen Ina-Invest-Portfolio in Onex im Kanton Genf. Demgegenüber erwarben wir nach dem Bilanzstichtag, im Juli 2026, eine Liegenschaft in der Stadt Genf. Diese arrondiert die bestehenden Entwicklungsliegenschaften an der Rue du Grand-Pré. Mit dem Zukauf und der damit möglichen übergreifenden Entwicklung des Standorts entsteht ein interessantes Wertsteigerungspotenzial.

Bilanz und Finanzierung
Die Bilanzsumme der Gesellschaft beträgt per 30. Juni 2026 CHF 1'842.4 Mio. Das darin enthaltene Eigenkapital von CHF 1'038.5 Mio. entspricht einer starken Eigenkapitalquote von 56.4%. Der Nettoinventarwert (NAV) pro Aktie beträgt CHF 21.23. Diese komfortable Finanzierung ermöglicht es der Cham Swiss Properties, ihre Portfoliostrategie aus eigener Kraft und ohne Kapitalerhöhung umzusetzen. Der Aufbau eines gestaffelten Anleihenportfolios bis ins Jahr 2032 ist ein zentrales Element der Finanzierungsstrategie – entsprechend platzierte das Unternehmen im März 2026 erfolgreich die zweite festverzinsliche Anleihe.

Verwaltungsrat mit neuen Mitgliedern
Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung der Cham Swiss Properties am 4. Mai 2026 wurden die zur Wahl antretenden bisherigen Verwaltungsräte Stefan Mächler (Präsident), Philipp Buhofer, Dr. Christoph Caviezel und Hans Ulrich Meister für eine weitere Amtszeit bestätigt. Neu zugewählt als unabhängige Mitglieder wurden Dr. Annelis Lüscher Hämmerli und Urs Simeon.

Ausblick und Dank
Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung blicken zuversichtlich in die Zukunft. Wir erwarten ein strategiekonformes und planmässiges Wachstum des Mietertrags, weitere operative Fortschritte bei den Bau- und Entwicklungsprojekten und eine intakte Nachfrage nach unseren Wohn-, Gewerbe- und Büroflächen. Wir freuen uns, die künftigen Herausforderungen und Aufgaben gemeinsam mit unserem motivierten und qualifizierten Team anzupacken.

Wir danken Ihnen, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Interesse an der Entwicklung der Cham Swiss Properties und für Ihr Vertrauen in uns.

Stefan Mächler
Präsident des Verwaltungsrats

Thomas Aebischer
CEO



Visualisierung des entstehenden Ensembles Rocket und Tigerli in der Lokstadt

Finanzbericht



Konsolidierte Erfolgsrechnung

1. Januar–30. Juni	Erläuterungen	2026 TCHF	2025 TCHF
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	6	13'743	9'143
Ertrag aus Verkauf von Promotionsliegenschaften	3	0	114'890
Andere betriebliche Erträge		1'619	1'603
Betriebsertrag		**15'363**	**125'636**
Direkter Aufwand aus Vermietung von Liegenschaften	6	–2'042	–1'474
Direkter Aufwand aus Verkauf von Promotionsliegenschaften	3	0	–77'585
Personalaufwand		–5'763	–4'580
Andere betriebliche Aufwendungen		–3'098	–3'637
Abschreibungen auf übrigen Sachanlagen und immateriellen Anlagen		–668	–545
Betriebsaufwand		**–11'572**	**–87'822**
Aktivierte Eigenleistungen		1'754	1'155
Betriebliches Ergebnis vor Neubewertung		**5'545**	**38'969**
Gewinne aus Neubewertung	3	27'453	163'429
Verluste aus Neubewertung	3	–21'082	–38'028
Erfolg aus Neubewertung		**6'371**	**125'401**
Betriebliches Ergebnis		**11'916**	**164'370**
Finanzergebnis		–3'604	–2'077
Gewinn vor Ertragsteuern		**8'312**	**162'293**
Ertragssteuern		99	–18'321
Konzerngewinn		**8'411**	**143'972**
Anteil Aktionäre der Cham Swiss Properties AG		9'702	143'995
Anteil Minderheitsaktionäre		–1'291	–23

Gewinn pro Aktie	Erläuterungen	2026 CHF	2025 CHF
Gewinn pro Aktie, unverwässert/verwässert	5	**0.20**	**3.73**

Die Erläuterungen im Anhang sind Bestandteil des konsolidierten Zwischenberichts.

Konsolidierte Bilanz

	Erläuterungen	30.06.2026 TCHF	31.12.2025 TCHF
Aktiven			
Flüssige Mittel		17'524	1'990
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		17'086	1'038
Sonstige kurzfristige Forderungen		14'983	14'626
Promotionsliegenschaften	3	20'790	20'755
Aktive Rechnungsabgrenzung		1'814	1'817
Total Umlaufvermögen		**72'197**	**40'226**
Renditeliegenschaften	3	765'858	762'389
Entwicklungsliegenschaften	3	974'683	941'901
Übrige Sachanlagen		28'898	28'630
Immaterielle Anlagen		755	570
Total Anlagevermögen		**1'770'194**	**1'733'490**
Total Aktiven		**1'842'391**	**1'773'716**
Passiven			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	271'975	282'125
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5'213	10'429
Anzahlungen von Kunden		200	200
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		4'363	4'032
Passive Rechnungsabgrenzung		6'154	5'168
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		**287'905**	**301'954**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7	355'000	259'800
Latente Steuerverbindlichkeiten		149'948	150'469
Langfristige Rückstellungen		11'030	11'030
Total langfristige Verbindlichkeiten		**515'978**	**421'299**
Total Fremdkapital		**803'883**	**723'253**
Aktienkapital	2/5	1'467	1'424
Kapitalreserven		431'521	417'647
Eigene Aktien		0	–266
Gewinnreserven		605'520	601'541
Eigenkapital Aktionäre Cham Swiss Properties AG		**1'038'508**	**1'020'346**
Minderheitsanteil	2	0	30'118
Total Eigenkapital		**1'038'508**	**1'050'464**
Total Passiven		**1'842'391**	**1'773'716**

Die Erläuterungen im Anhang sind Bestandteil des konsolidierten Zwischenberichts.

Konsolidierte Geldflussrechnung

1. Januar–30. Juni	Erläuterungen	2026 TCHF	2025 TCHF
Konzerngewinn		**8'411**	**143'972**
Erfolg aus Neubewertung	3	–6'371	–125'401
Abschreibungen		668	545
Veränderungen aus aktienbasierten Vergütungen		552	693
Sonstige nicht liquiditätswirksame Aufwendungen und Erträge		91	46
Veränderungen Rückstellungen (inkl. latente Steuern)		–521	16'005
Veränderungen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		–903	103
Veränderungen Promotionsliegenschaften	3	–35	67'435
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		–2'497	–2'696
Veränderungen Anzahlungen von Kunden		0	–22'978
Veränderungen sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		–671	–1'443
Veränderungen sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		2'117	–28'261
Total Geldfluss aus Betriebstätigkeit		**841**	**48'019**
Investitionen in Renditeliegenschaften	3	–3'470	–182
Investitionen in Entwicklungsliegenschaften	3	–44'870	–48'730
Investitionen in übrige Sachanlagen		–807	–934
Zuwendungen aus öffentlicher Hand	3	159	0
Investitionen in immaterielles Anlagevermögen		–449	–57
Erwerb von Tochtergesellschaften abzüglich erworbener Barmittel		0	11'758
Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit		**–49'437**	**–38'145**
Gewinnausschüttung an Mehrheitsaktionäre		–20'416	–8'939
Gewinnausschüttung an Minderheitsaktionäre		0	–618
Rückzahlung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	–14'950	–97'020
Aufnahme langfristiger Finanzverbindlichkeiten	7	0	100'000
Einzahlungen aus Aufnahme von Anleihen	7	100'000	0
Kauf eigener Aktien		–574	–428
Verkauf eigener Aktien		70	0
Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		**64'130**	**–7'005**
Zunahme flüssige Mittel		15'534	2'869
Flüssige Mittel per 1. Januar		1'990	524
Flüssige Mittel per 30. Juni		**17'524**	**3'393**

Die Kapitalerhöhung gemäss Erläuterung 2 ist nicht liquiditätswirksam.

Die Erläuterungen im Anhang sind Bestandteil des konsolidierten Zwischenberichts.

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

					Gewinnreserven				
	Erläuterungen	Aktienkapital TCHF	Kapitalreserven TCHF	Eigene Aktien TCHF	Einbehaltene Gewinne TCHF	Goodwill TCHF	Total Eigenkapital Aktionäre TCHF	Minderheitsanteile TCHF	Total Eigenkapital TCHF
Eigenkapital per 1. Januar 2026		**1'424**	**417'647**	**–266**	**616'124**	**–14'583**	**1'020'346**	**30'118**	**1'050'464**
Konzerngewinn		0	0	0	9'702	0	**9'702**	–1'291	**8'411**
Dividenden		0	–20'416	0	0	0	**–20'416**	0	**–20'416**
Kauf eigener Aktien		0	0	–574	0	0	**–574**	0	**–574**
Verkauf eigener Aktien		0	–6	76	0	0	**70**	0	**70**
Erwerb von Minderheitsanteilen	2/5	43	34'507	0	0	–5'723	**28'827**	–28'827	**0**
Aktienbezogene Vergütungen		0	552	0	0	0	**552**	0	**552**
Übertragung Aktien aus aktienbezogenen Vergütungen		0	–764	764	0	0	**0**	0	**0**
Eigenkapital per 30. Juni 2026		**1'467**	**431'521**	**0**	**625'826**	**–20'306**	**1'038'508**	**0**	**1'038'508**

				Gewinnreserven					
	Erläuterungen	Aktienkapital TCHF	Kapitalreserven TCHF	Eigene Aktien TCHF	Einbehaltene Gewinne TCHF	Goodwill TCHF	Total Eigenkapital Aktionäre TCHF	Minderheitsanteile TCHF	Total Eigenkapital TCHF
Eigenkapital per 1. Januar 2025		**20'376**	**40'153**	**0**	**480'759**	**0**	**541'288**	**0**	**541'288**
Effekt aufgrund Unternehmenszusammenschluss		0	–309'719	–372	0	0	**–310'091**	31'141	**–278'950**
Reklassifikation aufgrund Unternehmenszusammenschluss		–19'879	19'879	0	0	0	**0**	0	**0**
Verrechnung Goodwill aufgrund Unternehmenszusammenschluss			0	0	0	–14'583	**–14'583**		**–14'583**
Konzerngewinn		0	0	0	143'995	0	**143'995**	–23	**143'972**
Dividenden		0	0	0	–8'940	0	**–8'940**	–618	**–9'558**
Kauf eigener Aktien		0	0	–428	0	0	**–428**	0	**–428**
Kapitalerhöhung		927	666'891	0	0	0	**667'818**	0	**667'818**
Aktienbezogene Vergütungen		0	805	0	0	0	**805**	0	**805**
Übertragung Aktien aus aktienbezogenen Vergütungen		0	–796	796	0	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**

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 Swiss Properties per 31. Dezember 2025 gelesen werden, da er eine Aktualisierung dessen darstellt und im Vergleich zu einer vollständigen Konzernrechnung Verkürzungen im Ausweis und der Offenlegung zulässt. Die in diesem Zwischenbericht angewandten Rechnungslegungsgrundsätze entsprechen den in der Konzernrechnung per 31. Dezember 2025 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 Renditeund 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. Erwerb Minderheitsanteile der Bredella Beteiligungen AG

Am 2. Juni 2026 hat die Cham Swiss Properties AG die Minderheitsanteile an der Bredella Beteiligungen AG erworben. Die bisherigen Minderheitsaktionäre erhielten für jede gehaltene Aktie der Bredella Beteiligungen AG 2.27 Aktien der Cham Swiss Properties AG (gerundet auf ganze Aktien). Das Umtauschverhältnis wurde auf Basis der jeweiligen Net Asset Values (NAV) der beiden Gesellschaften per 31. Dezember 2025 ermittelt und um die im Mai 2026 ausgeschüttete Dividende der Cham Swiss Properties AG angepasst. Die Transaktion erfolgte damit zu marktüblichen Konditionen. Zur Durchführung der Transaktion wurden 1'427'668 Aktien der Cham Swiss Properties mit einem Nennwert von CHF 0.03 durch das Kapitalband geschaffen und an die bisherigen Minderheitsaktionäre ausgegeben, wodurch das Aktienkapital der Cham Swiss Properties AG von TCHF 1'424 auf TCHF 1'467 erhöht wurde.

Aus buchhalterischer Sicht bestimmen sich die Anschaffungskosten der Minderheitsanteile anhand des börsenkotierten Aktienkurses der Cham Swiss Properties AG am Tag der Transaktion. Bei Käufen von Minderheitsanteilen entsteht Goodwill als Differenz zwischen den höheren Anschaffungskosten und dem proportionalen Buchwert der Minderheiten.

3. Liegenschaften

2026	Promotionsliegenschaften in Bau TCHF	Promotionsliegenschaften in Bestand TCHF	Renditeliegenschaften TCHF	Entwicklungsliegenschaften TCHF	Total TCHF
Bestand per 1. Januar	**20'755**	**0**	**762'389**	**941'901**	**1'725'045**
Investitionen	35	0	2'658	42'051	44'744
Abgänge	0	0	0	–14'828	–14'828
Gewinn aus Neubewertung	n/a	n/a	6'118	21'334	27'453
Verlust aus Neubewertung	n/a	n/a	–5'307	–15'775	–21'082
Bestand per 30. Juni	**20'790**	**0**	**765'858**	**974'683**	**1'761'331**
Anlagekosten per 30. Juni 2026	n/a	n/a	621'384	580'220	n/a
Differenz zwischen Marktwerten und Anlagekosten per 30. Juni 2026	n/a	n/a	144'474	394'463	n/a

2025	Promotionsliegenschaften in Bau TCHF	Promotionsliegenschaften in Bestand TCHF	Renditeliegenschaften TCHF	Entwicklungsliegenschaften TCHF	Total TCHF
Bestand per 1. Januar	**67'438**	**0**	**310'990**	**324'760**	**703'188**
Investitionen	9'051	0	3920	82'668	95'639
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	–71'048	72'004	0
Gewinn aus Neubewertung	n/a	n/a	19'746	168'247	187'993
Verlust aus Neubewertung	n/a	n/a	–27'547	–28'493	–56'040
Bestand per 31. Dezember	**20'755**	**0**	**762'389**	**941'901**	**1'725'045**
Anlagekosten per 31. Dezember 2025	n/a	n/a	618'726	542'088	n/a
Differenz zwischen Marktwerten und Anlagekosten per 31. Dezember 2025	n/a	n/a	143'663	399'813	n/a

Im ersten Halbjahr 2026 erhielt Cham Swiss Properties Zusagen für vermögenswertbezogene Zuwendungen der öffentlichen Hand von TCHF 1'030 (2025: TCHF 143). Im ersten Halbjahr 2026 wurden vermögenswertbezogene Zuwendungen der öffentlichen Hand von TCHF 60 vereinnahmt (2025: TCHF 1'770).

Rendite- und Entwicklungsliegenschaften
Per Bewertungsstichtag 30. Juni 2026 entfielen insgesamt TCHF 6'371 Gewinne aus Neubewertungen (netto) auf die Rendite- sowie Entwicklungsliegenschaften. Positiv dazu beigetragen haben insbesondere die Reduktion der Diskontsätze von Liegenschaften mit hohem Wohnflächenanteil. Demgegenüber wirkten sich insbesondere die Berücksichtigung künftiger Kosten für Altlasten (PFAS) auf dem Pavatex-Areal in Cham sowie zeitliche Verschiebungen einzelner Projekte wertmindernd aus.

Die Abgänge von Entwicklungsliegenschaften stehen im Zusammenhang mit dem Verkauf von zwei Liegenschaften in Onex (GE), welche im Juni 2026 zum Marktwert verkauft wurden. Weitere Informationen sind in der Erläuterung 8 enthalten.

Veränderungen im Geschäftsjahr 2025

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

Promotionsliegenschaften
Im Geschäftsjahr 2025 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.

Rendite- und Entwicklungsliegenschaften
Per Bewertungsstichtag 31. Dezember 2025 entfielen insgesamt TCHF 131'953 Gewinne aus Neubewertungen (netto) auf die Rendite- sowie Entwicklungsliegenschaften. Folgende Entwicklungen trugen wesentlich dazu bei:

Wechsel des Schätzungsexperten
Per Bewertungsstichtag 31. Dezember 2025 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 neuen 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.

Mit rund CHF 29 Mio. trugen zudem die weiteren Projektfortschritte (unter anderem die Umzonung des Pavatex-Areals), die Reduktion der Diskontierungssätze und der Zeiteffekt positiv zu den Neubewertungen bei.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden folgende Gebäude(teile) fertiggestellt:
– Lokstadt-Hallen, Los 2 (Casino), Winterthur

Die Lokstadt-Hallen (Winterthur), welche bis auf das Los 3 fertiggestellt sind, wurden mit einem Wert von TCHF 33'790 per 31. Dezember 2025 aus den Entwicklungsliegenschaften in die Renditeliegenschaften reklassifiziert.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde eine Fläche des Projektes Tender in Winterthur (TCHF 956) von den Promotionsliegenschaften in die Renditeliegenschaften reklassifiziert.

Der westliche Teil des Bredella-Areals in Pratteln wurde mit einem Wert von TCHF 105'794 per 31. Dezember 2025 aus den Renditeliegenschaften in die Entwicklungsliegenschaften reklassifiziert

Die Grundlage der Marktwerte der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften bilden die per Stichtag durch Wüest Partner AG 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 2026	Informationen in	Renditeliegenschaften	Entwicklungsliegenschaften
Diskontierungssätze			
Diskontierungssätze (real), Bandbreite	%	2.35%–3.80%	2.30%–3.50%
Marktmieten			
Wohnflächen	CHF pro m²	292–465	222–523
Hotelflächen	CHF pro m²	220–280	–
Büroflächen	CHF pro m²	123–662	130–400
Gewerbeflächen	CHF pro m²	100–297	34–390
Übrige Flächen	CHF pro m²	21–151	5–170
Parking Innen	CHF pro PP	1'230–4'578	144–3'000
Leerstände			
Strukturelle Leerstandsquote, Bandbreite[1]	%	2.10%–10.00%	1.10%–10.00%

Inputfaktoren per 31. Dezember 2025	Informationen in	Renditeliegenschaften	Entwicklungsliegenschaften
Diskontierungssätze			
Diskontierungssätze (real), Bandbreite	%	2.40%–3.80%	2.30%–3.60%
Marktmieten			
Wohnflächen	CHF pro m²	292–463	274–523
Hotelflächen	CHF pro m²	220–280	–
Büroflächen	CHF pro m²	123–662	130–400
Gewerbeflächen	CHF pro m²	100–320	34–390
Übrige Flächen	CHF pro m²	5–151	11–170
Parking Innen	CHF pro PP	1'294–4'578	1'071–3'000
Leerstände			
Strukturelle Leerstandsquote, Bandbreite	%	2.10%–10.00%	1.10%–10.00%

[1] Die tatsächlichen Leerstände und weitere Portfolioinformationen können der Liegenschaftsliste auf den Seiten 24 bis 25 entnommen werden. Die Projektbeschreibungen der Entwicklungsliegenschaften finden sich ab den Seiten 26.

Per 30. Juni 2026 betrug der durchschnittliche reale Diskontierungszinssatz des Portfolios der Cham Swiss Properties 2.72% (31. Dezember 2025: 2.74%).

Wie werden die Zahlen ermittelt?
Die Rendite- und Entwicklungsliegenschaften von Cham Swiss Properties werden vom unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER zum Marktwert bewertet.

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.

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.

Zuwendungen der öffentlichen Hand:
Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine angemessene Sicherheit besteht, dass die damit verbundenen Bedingungen erfüllt sind und der Wert verlässlich schätzbar ist. In der Periode des Zugangs werden Vermögenswertbezogene Zuwendungen mit den Investitionen verrechnet (Nettomethode).

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 1'467 (31. Dezember 2025: TCHF 1'424) und bestand aus 48'906'622 ausgegebenen Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 0.03 (31. Dezember 2025: 47'478'954 Namenaktien à CHF 0.03). Die Veränderung der Stückzahl resultiert aus einer ordentlichen Kapitalerhöhung innerhalb des Kapitalbandes und ist in Zusammenhang mit der in Erläuterung 2 dargestellten Transaktion zum Erwerb der Minderheitsanteile an der Bredella Beteiligungen AG zu verstehen. Die neu geschaffenen Aktien wurden durch frei verwendbares Eigenkapital liberiert.

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.

Kapitalband
Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital jederzeit bis zum 4. Mai 2029 in einem oder mehreren Schritten auf bis zu TCHF 1'496 durch Ausgabe von höchstens 2'373'948 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 0.03 zu erhöhen.

Der Verwaltungsrat hat am 2. Juni 2026 1'427'668 Aktien der Cham Swiss Properties mit einem Nennwert von CHF 0.03 durch das Kapitalband geschaffen, um die Minderheitsanteile an der Bredella Beteiligungen AG zu erwerben.

Bedingtes Kapital
In Übereinstimmung mit den Statuten kann das Aktienkapital um maximal TCHF 13.3 durch die Ausgabe von höchstens 443'328 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.

Gewinn pro Aktie

	01.01.–30.06.2026	01.01.–30.06.2025
Gewichteter Durchschnitt der ausstehenden Namenaktien	47'717'994	38'616'681
Ergebnisanteil Aktionäre der Cham Swiss Properties AG (TCHF)	9'702	143'995
Gewinn pro Aktie, unverwässert (CHF)	**0.20**	**3.73**
Gewichteter Durchschnitt der ausstehenden Namenaktien[1]	47'722'417	38'627'424
Ergebnisanteil Aktionäre der Cham Swiss Properties AG (TCHF)	9'702	143'995
Gewinn pro Aktie, verwässert (CHF)	**0.20**	**3.73**

[1] Der Verwässerungseffekt resultiert aus den ausstehenden Aktienanteilen im Rahmen der aktienbasierten Vergütung.

Net Asset Value (NAV) pro Aktie

	30.06.2026	31.12.2025
Net Asset Value (TCHF) (inklusive Minderheiten)	1'038'508	1'050'464
Anzahl ausstehender Namensaktien	48'906'622	47'467'630
Net Asset Value pro ausstehende Namensaktie (CHF) (inklusive Minderheiten)	**21.23**	**22.13**
Net Asset Value (TCHF) (exklusive Minderheiten)	1'038'508	1'020'346
Anzahl ausstehender Namensaktien	48'906'622	47'467'630
Net Asset Value pro ausstehende Namensaktie (CHF) (exklusive Minderheiten)	**21.23**	**21.50**

Aufgrund des Erwerbs der verbleibenden Minderheitsanteile per 2. Juni 2026 bestehen zum Bilanzstichtag keine Minderheitsanteile mehr (siehe Erläuterung 2). Die Angaben inklusive und exklusive Minderheitsanteile sind daher identisch.

6. Ergebnis aus Vermietung von Liegenschaften

1. Januar–30. Juni	2026 TCHF	2025 TCHF
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	13'743	9'143
Direkter Aufwand aus Vermietung von Liegenschaften	–2'042	–1'474
Ergebnis aus Vermietung von Liegenschaften	**11'701**	**7'669**

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	30.06.2026 in %	31.12.2025 in %
Bis zu 1 Jahr, inkl. unbefristete Mietverhältnisse	41.3	46.2
davon Mietverhältnisse für Wohnflächen	*23.6*	*23.7*
1 bis 2 Jahre	1.9	1.2
2 bis 3 Jahre	6.3	6.9
3 bis 4 Jahre	2.3	0.2
4 bis 5 Jahre	8.2	10.1
5 bis 10 Jahre	27.0	22.6
über 10 Jahre	13.0	12.8
Total	**100.0**	**100.0**

Die fünf wichtigsten Mietergruppen trugen per 30. Juni 2026 zusammen 34.3% (per 31. Dezember 2025 31.9%) der annualisierten Soll-Mieterträge bei.

Fünf grösste Mietergruppen, Anteil an den Gesamt-Mieterträgen	30.06.2026 in %	31.12.2025 in %
2026: SWICA Krankenversicherung AG / 2025: SWICA Krankenversicherung AG	12.5	11.6
2026: Tristar Suisse SA / 2025: Tristar Suisse SA	7.4	6.9
2026: Ringele AG / 2025: Ringele AG	6.7	6.2
2026: Swiss Casino Winterthur AG / 2025: Swiss Casino Winterthur AG	4.5	4.2
2026: Buss AG / 2025: Buss AG	3.2	3.0
Total fünf wichtigste Mietergruppen	**34.3**	**31.9**

8. Finanzverbindlichkeiten

30. Juni 2026	TCHF
kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	271'975
langfristige Finanzverbindlichkeiten	355'000
– davon fällig innerhalb von 1 bis 2 Jahren	0
– davon fällig innerhalb von 2 bis 3 Jahren	5'000
– davon fällig innerhalb von 3 bis 4 Jahren	0
– davon fällig innerhalb von 4 bis 5 Jahren	150'000
– davon fällig innerhalb von 5 bis 6 Jahren	0
– davon fällig innerhalb von 6 bis 7 Jahren	100'000
– davon fällig innerhalb von 7 bis 8 Jahren	0
– davon fällig innerhalb von 8 bis 9 Jahren	100'000
– davon fällig nach 9 Jahren	0
Total Finanzverbindlichkeiten	**626'975**

31. Dezember 2025	TCHF
kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	282'125
langfristige Finanzverbindlichkeiten	259'800
– davon fällig innerhalb von 1 bis 2 Jahren	4'800
– davon fällig innerhalb von 2 bis 3 Jahren	5'000
– davon fällig innerhalb von 3 bis 4 Jahren	0
– davon fällig innerhalb von 4 bis 5 Jahren	150'000
– davon fällig innerhalb von 6 bis 9 Jahren	0
– davon fällig innerhalb von 9 bis 10 Jahren	100'000
Total Finanzverbindlichkeiten	**541'925**

Zur Besicherung der Finanzverbindlichkeiten, sind Liegenschaften im Buchwert von TCHF 950'887 verpfändet (31. Dezember 2025: TCHF 1'226'269). Im ersten Halbjahr 2026 wurden die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten im Wesentlichen mittels fester Vorschüsse zu Zinssätzen in der Bandbreite zwischen 0.58% und 1.58% abgeschlossen (2025: Feste Vorschüsse zu Zinssätzen zwischen 0.58% und 1.84%). Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten wurden mit einem Zinssatz zwischen 1.35% und 1.55% fixiert (2025: zwischen 1.20% und 1.42%). Alle Finanzierungen erfolgen in Schweizer Franken.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten beinhalten Anleihen mit den nachfolgenden Konditionen:

Eckwerte	1.35% Bond (2025–2030)	1.55% Bond (2026–2033)
Emissionsvolumen, nominal	CHF 150 Mio.	CHF 100 Mio.
Bilanzwert	CHF 150 Mio.	CHF 100 Mio.
Laufzeit	5 Jahre (31.10.2025–31.10.2030)	7 Jahre (28.04.2026–28.04.2033)
Fälligkeit	31.10.2030	28.04.2033
Coupon	1.35%	1.55%
Effektivzins	1.425%	1.586%
Kotierung	SIX Swiss Exchange AG	SIX Swiss Exchange AG
Valorennummer	148 733 198	154 097 726

9. Nahestehende Personen

Cham Swiss Properties unterhält eine vertragliche Partnerschaft mit der Implenia Gruppe (Implenia AG und die von ihr kontrollierten Organisationen). Die vertragliche Basis der Partnerschaft stützt auf einen Zusammenarbeitsvertrag, welcher die allgemeinen Bedingungen der Zusammenarbeit der Parteien bei der Entwicklung 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.

In der folgenden Aufstellung sind die in der Bilanz enthaltenen Beträge gegenüber verbundenen Parteien aufgeführt. Die Salden resultieren aus Dienstleistungen auf Basis des Rahmenvertrags für Entwicklungszusammenarbeit und -realisierung sowie aus projektspezifischen Vereinbarungen.

	30.06.2026 TCHF	31.12.2025 TCHF
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15'145	0
Sonstige kurzfristige Forderungen	9'920	10'134
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–702	–1'600
Passive Rechnungsabgrenzung	–1'135	–1'121

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

	01.01.–30.06.2026 TCHF	01.01.–31.12.2025 TCHF
Entwicklungsliegenschaften	1'285	24'554
Renditeliegenschaften	3'715	1'927

Im Juni 2026 erfolgte die Veräusserung der Entwicklungsliegenschaften Chemin de l'Echo 9, 1213 Onex und Les Tattes, 1213 Onex an die Implenia Immobilien AG. Der Verkaufspreis betrug TCHF 14'828, was dem Marktwert der letzten verfügbaren Bewertungsgutachten entspricht. Die Bezahlung des Verkaufspreises erfolgt im Januar 2027.

In der Erfolgsrechnung sind im ersten Halbjahr 2026 sonstige betriebliche Aufwendungen von TCHF 21 gegenüber nahestehenden Personen (erstes Halbjahr 2025: TCHF 846) erfasst.

9. Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

Durch die in Erläuterung 2 beschriebene Transaktion übernahm die Cham Swiss Properties AG im Juni 2026 sämtliche Anteile der Drittinvestoren der Bredella Beteiligungen AG (30.9%) und hält somit per Bilanzstichtag direkt 100% der Kapital- und Stimmanteile der Bredella Beteiligungen AG.

Konsolidierungskreis

Gesellschaft per 30.06.2026	Sitz	Währung	Aktienkapital TCHF	Kapital und Stimmanteil in %	Direkte Beteiligung in %	Indirekte Beteiligung in %
Cham Swiss Properties AG	CH Cham	CHF	1'467	–	–	–
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	100%	100%	–
Bredella AG[1]	CH Pratteln	CHF	250	100%	–	100%

[1] Gehalten durch Bredella Beteiligungen AG

Gesellschaft per 31.12.2025	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 AG[1]	CH Pratteln	CHF	250	100%	–	100%

[1] Gehalten durch Bredella Beteiligungen AG

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.

10. 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.

11. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Cham Swiss Properties AG hat am 28. Juli 2026 sämtliche Aktien der CAPCOR Management AG mit Sitz in Genf erworben. Mit dieser Akquisition wurde eine Nachbarparzelle der bereits im Portfolio befindlichen Liegenschaft Rue du Grand Pré zugekauft. Das Immobilienportfolio der CAPCOR Management AG umfasst rund 4'000 m² Büro- und Gewerbeflächen. Aus den erworbenen Liegenschaften werden jährliche Mieterträge von rund CHF 1.0 Mio. erwartet.

Es sind keine weiteren Ereignisse nach dem Bilanzstichtag bekannt, die einen wesentlichen Einfluss auf den konsolidierten Zwischenbericht haben. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag wurden bis zum 24. August 2026 berücksichtigt. An diesem Datum wurde der konsolidierte Zwischenbericht vom Verwaltungsrat genehmigt.



Zusatzinformationen zu den Liegenschaften

	Eigentümer-verhältnis	Eigentums-anteil in %	Baujahr	Renovationsjahr	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 %	Sollmiet-ertrag TCHF
Werkstattgasse 10 (Werkstattgebäude), 6330 Cham	A	100%	1957	2016	1'021	–	1'362	–	623	1'985	25	0%	400
Papieri-Ring 5–19/Maschinengasse 2–18 (Baubereich A), 6330 Cham	A	100%	2022	–	3'080	13'888	829	393	219	15'329	–	0%	5'133
Papieri-Platz 1 (Baubereich L), 6330 Cham	S	3%	2022	–	1'014	–	–	329	151	480	–	0%	102
Papieri-Platz 2 (Portierhaus), 6330 Cham	A	100%	2022	–	162	–	45	–	12	57	–	0%	30
Parking A, 6330 Cham	M	69%	2022	–	–	–	–	–	–	–	337	18%	675
Parking B, 6330 Cham	M	60%	2022	–	–	–	–	–	–	–	120	27%	239
Maschinengasse 3–21 (PM 1–4), 6330 Cham	S	13%	2023	–	4'427	–	1'239	416	410	2'065	–	2%	493
Werkstattgasse 6 (Zentrallager), 6330 Cham	A	100%	2023	–	355	–	896	–	45	941	6	33%	257
Papieri-Ring 4 (Baubereich K), 6330 Cham	A	100%	2024	–	782	3'870	138	2'806	38	6'852	–	0%	2'525
Papieri-Ring 2 (Baubereich I), 6330 Cham	S	3%	2024/2025	–	874	–	81	438	53	572	–	0%	172
Chemin des Olliquettes 10, 1213 Petit-Lancy	A	100%	2010	–	707	–	2'224	2'239	377	4'840	31	23%	908
Rue du Grand-Pré, 1202 Genève	A	100%	1973	–	2'861	348	5'023	–	994	6'365	55	4%	1'223
Bredella Mitte und Ost, 4133 Pratteln	A	100%	1996	–	61'851	–	23'107	–	29'810	52'917	843	10%	7'996
Lokstadt-Hallen, Zürcherstrasse, 8400 Winterthur	A	100%	2025	–	10'868	–	–	5'610	–	5'610	6	0%	1'423
Parkhaus Lokwerk, Zürcherstrasse 51, 8406 Winterthur	D	100%	2009	–	7'257	–	–	–	–	–	27	0%	84
Elefant (Lokstadt), Zürcherstrasse 31, 8400 Winterthur	A	100%	2022	–	3'050	–	12'423	12'447	1'091	25'961	62	0%	3'524
Garage Grüssen, 4133 Pratteln	A	100%	1950	1996	4'309	–	202	1'098	3'555	4'854	–	0%	454
Tender (Lokstadt), Ernst-Jung-Gasse 18, 8400 Winterthur	S	100%	2023	–	608	–	–	132	28	160	2	100%	40
Holiday Inn Express & Suites (BaseLink), Hegenheimermattweg 179, 4123 Allschwil	BR	100%	2022	–	2'949	–	8'094	215	70	8'379	79	4%	2'166
Total Renditeliegenschaften					**106'175**	**18'106**	**55'663**	**26'123**	**37'475**	**137'367**	**1'593**	**5%**	**27'844**
Papieri-Areal exkl. Kalanderbau, 6330 Cham	A	100%		–	91'733	–	–	–	–	–	56	n/a	n/a
Zwischennutzung Kalanderbau, 6330 Cham	A	100%	1924–1931	–	2'667	–	2'193	–	500	2'693	11	n/a	n/a
Pavatex-Areal, 6330 Cham	A	100%		–	36'506	–	–	–	10'095	10'095	82	n/a	n/a
Unterfeld, Baufeld B1, Nordstrasse 1B, 6340 Baar	A	100%		–	5'115	–	–	–	–	–	–	n/a	n/a
Schaffhauserstrasse 220, 222, 224, 8057 Zürich	A	100%		–	1'798	–	–	–	–	–	–	n/a	n/a
Unterfeld, Baufeld 3, Nordstrasse 3, 6340 Baar	A	100%		–	4'761	–	–	–	–	–	–	n/a	n/a
Bredella West, 4133 Pratteln	A	100%		–	20'796	–	–	–	–	–	–	n/a	n/a
KIM, Haus Brown & Haus Bodmer, Solarstrasse 11–21, 8404 Winterthur	A	100%		–	5'913	–	–	–	–	–	–	n/a	n/a
Rue du Valais 7, 1202 Genève	A	100%	1961	–	1'032	–	–	–	–	–	–	n/a	n/a
Rocket (Lokstadt), Ernst-Jung-Platz, 8400 Winterthur	A	100%		–	2'384	–	–	–	–	–	–	n/a	n/a
Tigerli (Lokstadt), Ernst-Jung-Platz, 8400 Winterthur	A	100%		–	1'191	–	–	–	–	–	–	n/a	n/a
Grand Record, Rue du Château, 1028 Préverenges	A	100%		–	11'205	–	–	–	–	–	–	n/a	n/a
Total Entwicklungsliegenschaften					**185'101**	**–**	**2'193**	**–**	**10'595**	**12'788**	**149**	**n/a**	**n/a**
Schwinbach, Auf der Höhe 12, 4144 Arlesheim	S	100%		–	8'119	–	–	–	–	–	–	n/a	n/a
Total Promotionsliegenschaften					**8'119**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**n/a**	**n/a**
Total Portfolio					**299'395**	**18'106**	**57'856**	**26'123**	**48'070**	**150'155**	**1'742**	**n/a**	**27'844**

Legende: A: Alleineigentum / BR: Baurecht / D: Dienstbarkeit / M: Miteigentum / S: Stockwerkeigentum

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 ein Mietvertrag abgeschlossen werden. Die flexiblen Büroflächen in den Obergeschossen sind ebenfalls bereits vermietet. Zusätzlich wird im Ostteil 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
Geschätzter 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. Die Vermarktung der Wohnungen konnte im Frühling 2026 abgeschlossen werden. In den Obergeschossen des Gebäudes F entstehen Büro- und Verkaufsflächen, die das Angebot auf dem Papieri-Areal erheblich erweitern. Bereits konnte mit Aryzta einen Mietvertrag abgeschlossen werden, welche ihren Hauptsitz im Q4 2026 nach Cham verlegen. Im Erdgeschoss beider Gebäude sind Verkaufs- und Servicenutzungen untergebracht. Neben einer Migros-Filiale wurden auch bereits Mietverträge mit einer Apotheke, einer Bäckerei und weiteren Mietern 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
Geschätzter 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. 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. Das Gebäude ist bereits an eine Privatschule vorvermietet.
Projektstand	Baubewilligung rechtskräftig
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q2 2028

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 hauptsächlich in Büroflächen umgewandelt. Neben grosszügigen, hallenartigen Büros zeichnet sich das Gebäude auch durch eine grosse, exklusive Dachterrasse für die Nutzer aus. Ein grosser Teil des Gebäudes wird ebenfalls durch die Privatschule angemietet.
Projektstand	Baubewilligung rechtskräftig
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q2 2028

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
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2029

Kalanderbau

Papieri-Areal, Cham

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	Der historische und denkmalgeschützte Kalanderbau, ein markantes Gebäude aus dem Jahr 1910, steht vor einer zukunftsweisenden Umnutzung. 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 anfangs 2027 wird der Bau mit Zwischennutzungen bespielt.
Projektstand	In Planung
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q1 2029

5. Bauetappe

Papieri-Areal, Cham

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	Die fünfte Bauetappe umfasst die Entwicklung des Baufelds B mit ungefähr 110 Wohnungen (davon rund 15 im preisgünstigen Segment) und der ehemaligen Papiermaschinenhalle 5, die ebenfalls zu Wohnen umgenutzt wird. 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. Bis zur Umsetzung bietet die Halle unter dem Namen «pm5» als Zwischennutzung 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.
Projektstand	In Planung
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2030

6. Bauetappe

Papieri-Areal, Cham

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	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.
Projektstand	Start Wettbewerb
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2033

Pavatex Nord

Pavatex-Areal, Cham

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	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. Ende 2024 konnte die Verschiebung eines Hochspannungsmastes auf der Parzelle umgesetzt werden, welche die Nutzung der Parzelle erheblich erleichtert und den Arealteil weiter aufwertet.
Projektstand	Einfacher Bebauungsplan rechtskräftig
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q3 2030

Pavatex Süd

Pavatex-Areal, Cham

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	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. 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. 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. Der Bebauungsplan wird der Bevölkerung 2027 zur Genehmigung vorgelegt. Die ebenfalls notwendige Umzonung in eine Mischzone/Zone für öffentliche Bauten fand bereits im Rahmen der ordentlichen Ortsplanungsrevision im Herbst 2025 statt. Beschwerden gegen die Ortsplanungsrevision führen aktuell zu Verzögerungen beim Inkrafttreten der Umzonung.
Projektstand	Städtebauliche Planung
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q1 2034

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 über 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 dem Bebauungsplan zur ersten Etappe im September 2024 zugestimmt. Die Baueingabe zum Projekt erfolgte im Q1 2026.
Projektstand	In Planung
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2029

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. Dem Bebauungsplan der zweiten Etappe wurde durch die Bevölkerung im Q1 2026 zugestimmt.
Projektstand	In Planung
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2029

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 attraktive Mietwohnungen an bester Lage anbieten. 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. 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. Der Baustart soll anfangs 2027 erfolgen.
Projektstand	In Planung
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q1 2030

KIM, Haus Brown & Haus Bodmer

Winterthur

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	Mit «KIM» entsteht in Gehdistanz zum S-Bahnhof Neuhegi ein lebendiges 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 einladende Charakter der beiden Gewerbegebäude «Haus Bodmer» und «Haus Brown» bringt Menschen zusammen und schafft den idealen Ort für repräsentative Headquarters, Büros oder andere gewerbliche Nutzungen.
Projektstand	In Planung
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q1 2031

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
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q3 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
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q2 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
Geschätzter 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
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q3 2030

Baufeld A1, Bredella West

Pratteln

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	Direkt am Bahnhof Pratteln entsteht mit dem Baufeld A1 ein hochwertiges Wohnensemble aus drei architektonisch eigenständigen Gebäuden, die sich um einen grosszügig begrünten Innenhof gruppieren. Auf rund 10'000 m² Wohnfläche – davon ca. 30% im Stockwerkeigentum – wird ein differenziertes Wohnangebot für unterschiedliche Zielgruppen realisiert. Grosszügige Eingangshallen und durchlässige Erdgeschosszonen schaffen fliessende Übergänge zum öffentlichen Raum und stärken die Vernetzung mit dem umliegenden Quartier. Ergänzend beleben rund 1'800 m² Büro- und Verkaufsflächen im Erdgeschoss das Areal und tragen zu einer wohnortnahen Versorgung bei.
Projektstand	In Planung
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2030

Baufeld A2, Bredella West

Pratteln

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	Das Baufeld A2 bildet die erste bauliche Etappe des neuen Stadtquartiers Bredella und prägt dessen Erscheinungsbild zum nördlich angrenzenden Quartier. Auf rund 12'000 m² Wohnfläche entsteht ein vielseitiges Angebot mit 25% Eigentums- und 75% Mietwohnungen, das unterschiedliche Wohnbedürfnisse abdeckt. Im Erdgeschoss sind ca. 3'000 m² Gewerbe- und Verkaufsflächen vorgesehen, ergänzt durch einen Kindergarten mit eigenem Aussenbereich, der gezielt in den Hof integriert ist. Die markante städtebauliche Figur wird durch eine sogenannte «Stadtkrone» abgeschlossen: zweigeschossige Maisonettewohnungen, die dem Gebäude eine klare Silhouette und einen identitätsstiftenden oberen Abschluss verleihen.
Projektstand	In Planung
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q3 2030

Baufeld B1, Bredella West

Pratteln

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekts	Im Zentrum von Bredella wird eine historische Industriehalle zu einem öffentlich zugänglichen Begegnungsort mit übergeordneter Quartierfunktion transformiert. Die bestehende Bausubstanz bleibt weitgehend erhalten und wird mit gezielten, substanzschonenden Eingriffen für neue Nutzungen wie Gastronomie, Veranstaltungen und quartiersbezogene Dienstleistungen ertüchtigt. Die aktiv bespielten Aussenräume erweitern den Innenraum und schaffen einen lebendigen Treffpunkt mit Ausstrahlung über das Areal hinaus. Als identitätsstiftendes Element verbindet die Halle die industrielle Geschichte des Standorts mit der Zukunft als urbanes, gemischt genutztes Stadtquartier.
Projektstand	In Planung
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q1 2031

Baufeld C1, Bredella West

Pratteln

Bilanzposition	Entwicklungsliegenschaften
Beschreibung des Projekt	Als Landmark-Building von Bredella West markiert das Baufeld C1 den prägnanten Auftakt zum neuen Stadtquartier am Bahnhof Pratteln. Das Gebäude kombiniert rund 7'000 m² Wohnfläche in den Obergeschossen mit Weitsicht, ein Hotel mit ca. 3'000 m² sowie 6'000 m² Verkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsflächen im Sockelbereich. Für den Hotelbetrieb bestehen konkrete Abklärungen mit potenziellen Betreibern; das Marktinteresse ist vorhanden. Die direkte Anbindung an die angrenzende Mobilitätsdrehscheibe – mit Busbahnhof, Personen- und Velounterführung sowie öffentlicher Park- und Velogarage – gewährleistet eine hervorragende Erschliessung und unterstreicht die konsequente Ausrichtung auf nachhaltige Mobilität. Das Projekt geht aus einem Architekturwettbewerb hervor, der in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Pratteln durchgeführt wurde, und setzt damit einen klaren städtebaulichen Akzent am Arealeingang.
Projektstand	In Planung
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q1.2032



Kontakte

Kontakt für Investoren
investors@champroperties.ch

Kontakt für Finanzmedien
media@champroperties.ch

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

CHAM properties

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

www.champroperties.ch