

---

# Gemeinsamer Fusionsbericht

vom 27. Februar 2025

Die Verwaltungsräte der Ina Invest AG, Thurgauerstrasse 101a, 8152 Glattpark (Opfikon) (**Ina Invest**) und der Cham Group AG, Fabrikstrasse, 6330 Cham (**Cham Group**, zusammen mit Ina Invest, die **Gesellschaften**, je eine **Gesellschaft**) haben am 27. Februar 2025, unmittelbar vor der Fertigstellung dieses Berichts, einen Fusionsvertrag betreffend die Fusion der beiden Gesellschaften (der **Fusionsvertrag**) abgeschlossen. Der Zusammenschluss soll im Sinne eines Zusammenschlusses unter Gleichen mittels Absorptionsfusion im Sinne von Art. 3 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung (Fusionsgesetz, FusG) vom 3. Oktober 2003 (**FusG**) durchgeführt werden, wobei Ina Invest als übernehmende Gesellschaft die Cham Group als übertragende Gesellschaft übernehmen soll (die **Fusion**). Gemäss Art. 14 Abs. 1 FusG und in Einklang mit Ziffer 2.3 des Fusionsvertrages erstatten die Verwaltungsräte der Gesellschaften gemeinsam den vorliegenden Bericht betreffend die Fusion.

---

## 1. Zweck und allgemeine Folgen der Fusion (Art. 14 Abs. 3 lit. a FusG)

Bei der Cham Group und der Ina Invest mit ihren jeweiligen Tochtergesellschaften handelt es sich um Immobiliengesellschaften mit Renditeliegenschaften und Entwicklungsprojekten an komplementären Standorten in Baar, Genf, Lausanne, Pratteln, Winterthur und Zürich (Ina Invest) sowie in Cham (Cham Group).

Durch die Fusion der beiden Gesellschaften entsteht eine der führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz mit einem qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Portfolio an erstklassigen Standorten in wirtschaftsstarken Metropolregionen der Schweiz. Gestützt auf den hohen Wohnanteil von rund 60% nach der Fertigstellung der aktuellen Entwicklungsprojekte ist das infolge der Fusion kombinierte Immobilienportfolio solide und defensiv ausgerichtet.

Durch die Fusion wird eine Portfoliogrösse erreicht, welche die Nutzung von Skaleneffekten und weiteren Vorteilen ermöglicht. Die erwarteten Kostensynergien werden von den Verwaltungsräten auf rund CHF 1.5 Mio. pro Jahr geschätzt. Die wesentlichen, im Einzelnen noch nicht quantifizierbaren weiteren Vorteile ergeben sich jedoch aus der Kombination der hohen Eigenkapitalquote der Cham Group von 73.5% per 31. Dezember 2024 mit dem attraktiven, mittel- bis langfristigen Entwicklungsportfolio der beiden Gesellschaften. Die Fusion erlaubt es

dem fusionierten Unternehmen, ihre Entwicklungsprojekte flexibel und unter Ausnutzung der jeweils besten Marktbedingungen zu realisieren. Mittelfristig wird etwa eine Verdoppelung der bisherigen Portfoliogrösse und eine Vervierfachung der heutigen Mieteinnahmen angestrebt, was voraussichtlich ohne Kapitalerhöhung und unter Einhaltung einer konservativen Fremdkapitalquote erreicht werden kann. Die kombinierte Portfoliogrösse bietet Vorteile hinsichtlich der Flexibilität in der Projektrealisierung, der Finanzierungsmöglichkeiten und der Nutzung von Skaleneffekten und weiteren Vorteilen.

Damit bietet die Fusion in der Beurteilung der Verwaltungsräte beider Gesellschaften wesentliche Vorteile mit Blick auf die nachhaltige Geschäftsentwicklung und Profitabilität und liegt im besten Interesse der Gesellschaften, ihrer Aktionäre und weiteren Anspruchsgruppen.

---

## **2. Erläuterung des Fusionsvertrages (Art. 14 Abs. 3 lit. b FusG)**

Im Fusionsvertrag haben die Gesellschaften einen Zusammenschluss unter Gleichen mittels Absorptionsfusion gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a FusG der Cham Group als übertragender und der Ina Invest als übernehmender Gesellschaft vereinbart. Unmittelbar vor Vollzug der Fusion soll Ina Invest ihren Sitz nach Cham verlegen. Mit dem Vollzug der Fusion gehen alle Aktiven und Passiven der Cham Group auf Ina Invest über und Cham Group wird im Handelsregister des Kantons Zug gelöscht. Gleichzeitig soll die Firma der Ina Invest in Cham Swiss Properties AG geändert werden. Mit Vollzug der Fusion gelten sämtliche Handlungen der Cham Group rückwirkend ab dem 1. Januar 2025 als für die Rechnung der Ina Invest vorgenommen. Im Zusammenhang mit der Fusion werden den Mitgliedern der Verwaltungsräte und Geschäftsleitungen keine besonderen Vorteile im Sinne von Art. 13 Abs. 1 lit. h FusG gewährt.

Als Fusionsentschädigung erhalten die Cham Group-Aktionäre neu auszugebende Ina Invest-Aktien zum vereinbarten Umtauschverhältnis sowie für Bruchteile einen Spitzenausgleich in bar (siehe dazu Ziffer 3 unten). Mit dem Aktientausch (inkl. Abwicklung der Spitzenausgleichszahlungen) wurde die Zürcher Kantonalbank (**ZKB**) als Lead Manager beauftragt.

Im Fusionsvertrag haben die Parteien vereinbart, dass der Verwaltungsrat der Cham Swiss Properties AG mit Vollzug der Fusion aus sechs Mitgliedern bestehen soll, wovon zwei Mitglieder gegenwärtig dem Verwaltungsrat der Ina Invest und drei Mitglieder gegenwärtig dem Verwaltungsrat der Cham Group angehören. Ein Mitglied des Verwaltungsrats gehört gegenwärtig dem Verwaltungsrat beider fusionierender Gesellschaften an. Als Präsident wird Stefan Mächler, gegenwärtig Präsident der Ina Invest, vorgeschlagen. Desweiteren wurde vereinbart, dass

sich die Geschäftsleitung aus der bisherigen Geschäftsleitung der Cham Group zusammensetzen soll, d.h. aus Thomas Aebischer als Chief Executive Officer, Lukas Fehr als Leiter Entwicklung, Daniel Grab als Chief Financial Officer, Roland Regli als Leiter Realisierung und William White als Leiter Asset- und Arealmanagement.

Im Fusionsvertrag haben sich die Parteien weiter dazu verpflichtet, sich bis zum Vollzug der Fusion nach besten Kräften und in guten Treuen zu bemühen, die Fusion vertragskonform zu vollziehen, und gewisse wesentliche Geschäfte und Handlungen (auch von Tochtergesellschaften) nur mit Zustimmung der jeweils anderen Gesellschaft vorzunehmen. Die Gesellschaften werden ferner keine Angebote oder Interessensbekundungen von Dritten für öffentliche Übernahmen, Fusionen oder andere Transaktionen, welche den Vollzug der Fusion behindern können, einholen oder zu solchen Angeboten einladen bzw. solche fördern. Ausserdem werden sich die Parteien im Fall von allfälligen Gerichtsverfahren, z.B. im Zusammenhang mit Überprüfungsklagen oder Anfechtungen gemäss Art. 105 f. FusG, gegenseitig unterstützen.

Der Vollzug der Fusion untersteht gemäss Fusionsvertrag im Wesentlichen der Bedingung, dass der Fusionsvertrag und die Fusion durch die Generalversammlungen der Parteien genehmigt wird. Diese sollen am 31. März 2025 stattfinden. Sollte die Fusion von einer oder beiden Generalversammlungen endgültig abgelehnt werden, fällt die Fusion dahin. Dasselbe gilt, falls ein öffentliches Kaufangebot eines Dritten für mehr als 33 ⅓ % der im Handelsregister eingetragenen Aktien von Ina Invest durch entsprechende Erklärung des Dritten nach Ablauf der Angebotsfrist zustande kommt oder eine Drittpartei nach Inkrafttreten des Fusionsvertrags mehr als 33 ⅓ % der Aktien einer Partei erwirbt, oder wenn die Fusion nicht bis zum 30. Juni 2025 rechtskräftig im Handelsregister eingetragen ist. Darüber hinaus kann jede Partei den Fusionsvertrag beenden, wenn die andere Gesellschaft ihre vertraglichen Pflichten in schwerwiegender Weise verletzt hat und diese Verletzung nicht innert angemessener Frist behebt.

Die Fusion wird mit deren Eintragung im Handelsregister des Kantons Zug vollzogen. Die fusionsdurchführende Kapitalerhöhung der Ina Invest und die Handelsregisteranmeldungen sind von den Parteien nach Eintritt sämtlicher Vollzugsbedingungen, voraussichtlich am 8. April 2025, durchzuführen bzw. vorzunehmen.

---

### **3. Umtauschverhältnis, Bewertung und Kapitalerhöhung (Art. 14 Abs. 3 lit. c, lit. e und lit. f FusG)**

Im Rahmen der Fusion erhalten die Aktionäre der Cham Group als Fusionsentschädigung pro Cham Group-Aktie jeweils 41.5 Ina Invest-Aktien. Dieses

Umtauschverhältnis wird gegebenenfalls angepasst um die Auswirkungen von allfälligen Aktiensplits, Aktienzusammenlegungen, Gratisaktien und ähnlichen Transaktionen hinsichtlich Ina Invest-Aktien oder Cham Group-Aktien, welche vor dem Vollzug der Fusion wirksam werden, abzubilden. Bruchteile von Aktien werden keine ausgegeben. Vielmehr erhalten die Cham Group-Aktionäre für Bruchteile eine Geldzahlung, die dem Wert des Bruchteils, bewertet zum volumengewichteten Durchschnittskurs der Ina Invest-Aktie an den 3 (drei) Börsentagen vor der Anmeldung zur Eintragung der Fusion im Handelsregister des Kantons Zug, entspricht.

Cham Group-Aktien, die von Mitgliedern des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und von Mitarbeitenden der Cham Group gemäss dem Reglement zum Aktienprogramm vom 18. März 2019 gehalten werden, werden gemäss dem Umtauschverhältnis in Ina Invest-Aktien umgetauscht. Bruchteile werden durch eine Spitzenausgleichszahlung abgegolten. Die anwendbaren Haltefristen und Verwahrungsbestimmungen gemäss den Bestimmungen des Mitarbeiterbeteiligungsplanes bleiben bestehen bzw. gelten für die erworbenen Ina Invest-Aktien in gleicher Dauer weiter.

Die Verwaltungsräte der Gesellschaften haben das Umtauschverhältnis gestützt auf eine einheitliche Bewertung der jeweiligen Liegenschaftsportfolios durch Wüest Partner AG, Zürich, die jeweiligen Geschäftspläne, die gegenseitig offengelegten Finanz- und Geschäftsinformationen sowie auf vorläufige Bewertungsergebnisse der IFBC AG, Zürich (**IFBC**), verhandelt und vereinbart. IFBC hat als gemeinsam beauftragte und unabhängige Expertin eine Fairness Opinion zu Handen der Verwaltungsräte beider Gesellschaften abgegeben. In ihrem Bewertungsgutachten gelangt IFBC zum Schluss, dass das von den Gesellschaften vereinbarte Umtauschverhältnis aus finanzieller Sicht als angemessen zu betrachten ist. Die Bewertung erfolgte auf der Grundlage eines Adjusted Net Asset Value («ANAV») Ansatzes. Der ANAV-Ansatz entspricht der Valuation Best Practice für Immobiliengesellschaften und ist mit der in Theorie und Praxis anerkannten Discounted Cash Flow («DCF») Methode vergleichbar. Ferner hat PricewaterhouseCoopers AG, Zug, als gemeinsame Fusionsprüferin die Vertretbarkeit des Umtauschverhältnisses gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. b FusG bestätigt.

Die insgesamt 30'917'500 Ina Invest-Aktien, die zwecks Durchführung der Fusion zu schaffen sind, werden durch eine Kapitalerhöhung der Ina Invest von gegenwärtig CHF 496'843.62 um CHF 927'525.00 auf neu CHF 1'424'368.62 unter Ausschluss des Bezugsrechts der Ina Invest-Aktionäre an die Cham Group-Aktionäre ausgegeben. Die neuen Aktien werden durch Einlage des Nettovermögens der Cham Group liberiert.

---

**4. Auswirkungen auf die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer (Art. 14 Abs. 3 lit. i FusG)**

Die Gesellschaften werden ihre jeweiligen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer gemäss den anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen über die Fusion und die damit verbundenen rechtlichen, wirtschaftlichen und sozialen Folgen rechtzeitig vor den jeweiligen Generalversammlungen informieren und soweit erforderlich konsultieren. Im Zusammenhang mit der Fusion sind kein Stellenabbau und auch keine weiteren die Arbeitnehmenden betreffenden Massnahmen geplant. Nach Ansicht beider Gesellschaften hat die Fusion keinen nachteiligen Einfluss auf die Arbeitsverhältnisse der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

---

**5. Auswirkungen auf die Gläubigerinnen und Gläubiger (Art. 14 Abs. 3 lit. j FusG)**

Die Verbindlichkeiten von Cham Group gehen mit Vollzug der Fusion auf Ina Invest über. Die Gläubigerinnen und Gläubiger der Gesellschaften haben unter den Voraussetzungen von Art. 25 FusG das Recht, die Sicherstellung ihrer Forderungen zu verlangen. Die Verwaltungsräte der beiden Gesellschaften sind der Ansicht, dass die Kreditwürdigkeit des fusionierten Unternehmens durch die Fusion gestärkt wird. Sie haben keinen Anlass zur Annahme, dass wesentliche benötigte Finanzmittel aufgrund der Fusion nicht mehr verfügbar sein werden oder die Fusion zu einer wesentlichen negativen Veränderung der Haftungsverhältnisse gegenüber den Gläubigerinnen und Gläubiger führen wird.

---

**6. Behördliche Bewilligungen (Art. 14 Abs. 3 lit. k FusG)**

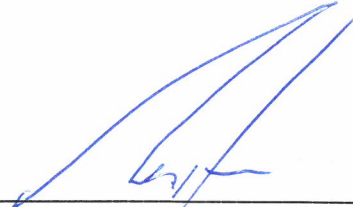
Am 19. Februar 2025 hat das Direktionssekretariat der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zug festgestellt, dass es sich weder bei der Cham Group noch bei der Ina Invest um eine Person im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) handelt und die Fusion demnach keiner Bewilligungspflicht unterliegt. Im Übrigen besteht in der Beurteilung der fusionierenden Gesellschaften keine Pflicht zur Meldung der Fusion an die Schweizerische Wettbewerbskommission. Somit sind keine Bewilligungen ausstehend.

Für den Verwaltungsrat  
der Ina Invest AG



---

Stefan Mächler  
Präsident



---

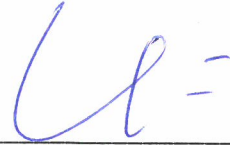
Hans Ulrich Meister  
Mitglied

Für den Verwaltungsrat  
der Cham Group AG



---

Philipp Buhofer  
Präsident



---

Felix Thöni  
Mitglied