

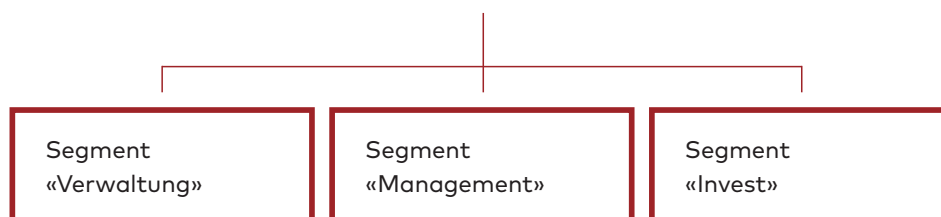
# Halbjahresbericht

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>Kurzbeschrieb Gesellschaft</b>	<b>1</b>
<b>Lagebericht 1. Halbjahr 2018</b>	<b>2</b>
<b>Konsolidierte Halbjahresrechnung 2018 nach Swiss GAAP FER</b>	<b>4</b>
<b>Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Halbjahresrechnung</b>	<b>14</b>
<b>Investor Relations Informationen</b>	<b>15</b>
<b>Kennzahlen</b>	<b>16</b>
<b>Impressum/Disclaimer</b>	<b>17</b>

# Kurzbeschreibung Gesellschaft

## Admicasa Holding AG



### Admicasa Holding AG

Die Admicasa Holding AG ist eine im Immobilienbereich tätige Gesellschaft mit Sitz in Frauenfeld, Kanton Thurgau. Die Admicasa Holding AG wurde im März 2016 gegründet. Die Geschäftstätigkeiten der konsolidierten Tochtergesellschaften Admicasa Verwaltung AG, Admicasa Management AG, Admicasa Invest AG, Etzel Immobilien AG und seit 13. Juli 2018 Admicasa Totalunternehmung AG fokussieren insbesondere auf die Deutschschweiz. Operativ sind die Tätigkeiten der Gesellschaft in die nachfolgenden Segmente aufgeteilt.

#### Segment «Verwaltung»

Das Segment «Verwaltung» beinhaltet hauptsächlich die administrative und technische Bewirtschaftung von Renditeobjekten, Stockwerk- und Miteigentum, die Erstvermietung von Objekten, das Baumanagement, den Betrieb eines Total- und Generalunternehmens sowie die Begleitung und Durchführung von Immobilientransaktionen. Diese Dienstleistungen erfolgen hauptsächlich im Mandatsverhältnis für Drittkunden.

Betreutes Verwaltungsportfolio per 30. Juni 2018: rund CHF 800 Mio.

#### Segment «Management»

Das Segment «Management» beinhaltet hauptsächlich Dienstleistungen im Rahmen der Geschäftsführung im Mandatsverhältnis für Drittkunden sowie diverse Dienstleistungen im Rahmen des Managements von Immobilienportfolios, der Immobilienberatung und der Vermittlung von Objekten.

Betreutes Immobilienportfolio per 30. Juni 2018: rund CHF 460 Mio.

#### Segment «Invest»

Im Segment «Invest»<sup>1</sup> sind direkte, eigene Investitionen in Bestandesliegenschaften, in Neubau- und Umnutzungsprojekte, in Grundstücke sowie der Handel mit eigenen Immobilien vereint.

Portfolio der direkten Immobilieninvestitionen per 30. Juni 2018: rund CHF 18 Mio.

<sup>1</sup> Das Anlagereglement für das Segment «Invest» ist auf der Website verfügbar:  
[www.admicasa-holding.ch/unternehmung/reglemente](http://www.admicasa-holding.ch/unternehmung/reglemente)

# Lagebericht 1. Halbjahr 2018

## SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE

### In die Zukunft investiert

Die Admicasa Holding AG hat ihre auf Wachstum ausgerichtete Unternehmensstrategie im ersten Halbjahr 2018 weiter fortgesetzt. Im Vergleich zur Vorjahresperiode erhöhte sich insbesondere das Portfoliovolumen im Segment «Verwaltung» um über CHF 250 Millionen auf rund CHF 800 Millionen. Neben der erfolgreichen Geschäftserweiterung, unter anderem durch die Akquisition der Etzel Immobilien AG, hat die Gesellschaft in der Berichtsperiode auch gezielt Investitionen in die Zukunft getätigt. Dabei wurden personelle Ressourcen vor allem in dem neuen Tätigkeitsbereich Total- und Generalunternehmen aufgebaut, welche vorerst dem Segment «Verwaltung» belastet werden. Mit diesem ergänzenden Bereich will die Admicasa Gruppe in den kommenden Jahren in der Zentral- und Ostschweiz zu einem Komplettanbieter bei Liegenschaften werden, der das gesamte Spektrum eines Immobilienzyklus aus einer Hand abdeckt.

### Kommentar zu den Ergebnissen 1. Halbjahr 2018

#### Erfolgsrechnung

Im ersten Halbjahr 2018 wurden Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen in der Höhe von CHF 2.92 Millionen erwirtschaftet (H1 2017: CHF 2.09 Millionen). Der Anstieg von 40% gegenüber der Vorjahresperiode ist grösstenteils auf den entsprechenden Umsatzbeitrag der im Dezember 2017 akquirierten Etzel Immobilien AG zurückzuführen. Der Erfolg aus Neubewertung der im Segment «Invest» gehaltenen eigenen Liegenschaften belief sich auf CHF 0.08 Millionen (H1 2017: CHF 0.14 Millionen). Der Betriebsertrag erreichte CHF 3.04 Millionen (H1 2017: CHF 2.23 Millionen).

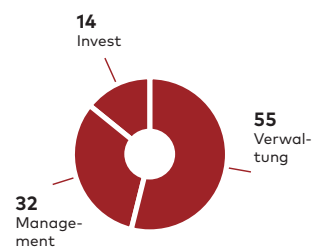
Der Betriebsaufwand erhöhte sich auf CHF 2.72 Millionen (H1 2017: CHF 1.37 Millionen). Dies ist mehrheitlich durch den gestiegenen Personalaufwand von CHF 1.69 Millionen (H1 2017: CHF 0.79 Millionen), unter anderem aufgrund der Vollkonsolidierung der Etzel Immobilien AG, begründet. Des Weiteren wurden wie oben erwähnt personelle Ressourcen insbesondere im neuen Tätigkeitsbereich Total-/Generalunternehmen aufgebaut und damit die Basis für zukünftige Ertragspotenziale in diesem Bereich gelegt.

Das betriebliche Ergebnis EBIT lag im ersten Halbjahr 2018 bei CHF 0.31 Millionen (H1 2017: CHF 0.86 Millionen). Bei einem ausgeglichenen Finanzergebnis und einem gegenüber der Vorjahresperiode praktisch unveränderten Steueraufwand von CHF 0.13 Millionen belief sich das Nettoergebnis im ersten Halbjahr 2018 auf CHF 0.19 Millionen (H1 2017: CHF 0.74 Millionen).

#### Nettoerlöse CHF

# 2.92 Mio.

#### Nettoerlöse nach Segment in %



#### Betriebsertrag CHF

# 3.04 Mio.

#### EBIT CHF

# 0.31 Mio.

## Bilanz

Die Bilanzstruktur per 30. Juni 2018 ist weiterhin solide und hat sich gegenüber dem Jahresende 2017 nur marginal verändert. Auf der Aktivseite der Bilanz bestand das Umlaufvermögen (CHF 3.80 Millionen) vorwiegend aus flüssigen Mitteln von CHF 2.52 Millionen und Forderungen von CHF 0.84 Millionen. Das Anlagevermögen (CHF 18.49 Millionen) enthielt grösstenteils die im Segment «Invest» gehaltenen vier Immobilien (drei Renditeliegenschaften in Giebenach/BL, Rümliigen/BE und St.Gallen/SG sowie ein Neubau- und Umnutzungsprojekt in Grabs/SG) im Gesamtwert von CHF 18.33 Millionen.

## Solide Bilanzstruktur.

Auf der Passivseite der Bilanz beliefen sich die Hypothekarverbindlichkeiten auf CHF 13.15 Millionen. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten betrug im 1. Halbjahr 2018 tiefe 1.17%, die durchschnittliche Restlaufzeit der Hypothekarschulden per 30. Juni 2018 lag bei 2.3 Jahren. Das Eigenkapital bezifferte sich auf CHF 5.95 Millionen, mit einer Eigenkapitalquote von 26.7%. Die Veränderungen des Eigenkapitals gegenüber dem Jahresende 2017 sind mehrheitlich auf die Ausschüttungen aus Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 0.43 Millionen und den Periodengewinn des 1. Halbjahrs 2018 von CHF 0.19 Millionen zurückzuführen.

## Ausblick

Der Verwaltungsrat und das Management der Admicasa Holding AG sind von der Attraktivität und dem Potenzial des Geschäftsmodells sowie des Immobilienmarktes Schweiz weiterhin überzeugt. Die Gesellschaft wird ihre Wachstumsstrategie kontinuierlich fortsetzen und die Admicasa Holding AG in den kommenden Jahren zu einem interessanten und wachstumsstarken Unternehmen entwickeln.



Dr. Wolfgang Maute  
Präsident des Verwaltungsrats



Serge Aerne  
Chief Executive Officer

=====  
Bilanzsumme CHF

**22.3 Mio.**

=====  
Eigenkapitalquote

**26.7%**

# Konsolidierte Bilanz

<b>Aktiven</b>	Anhang	30.06.2018	31.12.2017
in CHF			
Flüssige Mittel		2'521'842	3'661'809
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		835'734	295'234
Sonstige kurzfristige Forderungen		80'667	39'587
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen		-	568
Rechnungsabgrenzungen		360'554	422'588
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>3'798'796</b>	<b>4'419'786</b>
Immobilienanlagen	3.1	18'330'000	17'733'000
Übrige Sachanlagen		41'881	49'223
Finanzanlagen		200	200
Immaterielle Anlagen		121'139	89'669
<b>Anlagevermögen</b>		<b>18'493'220</b>	<b>17'872'091</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>22'292'016</b>	<b>22'291'877</b>

<b>Passiven</b>	Anhang	30.06.2018	31.12.2017
in CHF			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3.2	2'772'000	356'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		352'388	225'640
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		288'861	217'801
Rechnungsabgrenzungen		876'520	811'556
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>4'289'769</b>	<b>1'610'996</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3.2	11'308'000	13'718'000
Derivative Finanzinstrumente		520'286	625'029
Latente Steuerrückstellungen		225'417	175'085
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>12'053'703</b>	<b>14'518'114</b>
Aktienkapital		2'130'870	2'130'870
Kapitalreserven		2'331'533	2'756'318
Eigene Aktien		-11'750	-28'750
Gewinnreserven		1'497'891	1'304'329
<b>Eigenkapital</b>		<b>5'948'544</b>	<b>6'162'767</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>22'292'016</b>	<b>22'291'877</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Halbjahresrechnung.

# Konsolidierte Erfolgsrechnung

	Anhang	01.01.– 30.06.2018	01.01.– 30.06.2017
in CHF			
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	3.3	2'916'929	2'086'830
Andere betriebliche Erträge		43'287	16'216
Bestandesänderungen an Vorräten und nicht fakturierten Dienstleistungen		-568	-20'322
Erfolg aus Neubewertung		77'000	142'852
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>3'036'648</b>	<b>2'225'576</b>
Liegenschaftsaufwand		-85'520	-45'849
Dienstleistungsaufwand		-134'280	-98'335
Personalaufwand		-1'694'845	-788'202
Abschreibungen		-37'499	-11'925
<i>Abschreibungen und Wertbeeinträchtigungen auf übrigen Sachanlagen</i>		-10'138	-6'697
<i>Abschreibungen und Wertbeeinträchtigungen auf immateriellen Anlagen</i>		-27'361	-5'228
Andere betriebliche Aufwendungen		-772'506	-421'837
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-2'724'651</b>	<b>-1'366'147</b>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>		<b>311'997</b>	<b>859'428</b>
Finanzertrag		104'756	80'425
Finanzaufwand		-89'961	-75'717
<b>Finanzergebnis</b>		<b>14'794</b>	<b>4'708</b>
<b>Ordentliches Ergebnis</b>		<b>326'792</b>	<b>864'137</b>
Steuern		-133'230	-128'835
<b>Periodenergebnis</b>		<b>193'562</b>	<b>735'302</b>
<b>Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)</b>		<b>0.09</b>	<b>0.88</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Halbjahresrechnung.

# Konsolidierte Geldflussrechnung

in CHF	01.01.– 30.06.2018	01.01.– 30.06.2017
Periodenergebnis	193'562	735'302
Abschreibungen/Zuschreibungen des Anlagevermögens	37'499	9'256
Zunahme/Abnahme fondsunwirksamer Rückstellungen (inkl. latente Steuern)	-54'411	-47'024
Verlust/Gewinn aus Abgängen des Anlagevermögens	-	2'669
Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-540'500	5'641
+/- Abnahme/Zunahme von Vorräten und nicht fakturierter Dienstleistungen	568	20'322
Abnahme/Zunahme von Liegenschaften zur Veräusserung	-	856'579
Abnahme/Zunahme von übrigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen	20'954	-61'972
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	53'415	220'079
Zunahme/Abnahme von übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen	-17'743	365'983
Verlust/Gewinn aus Neubewertung Liegenschaften und Projekten zu Marktwerten	-77'000	-142'852
<b>= Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)</b>	<b>-383'655</b>	<b>1'963'983</b>
- Auszahlungen für Investitionen in übrige Sachanlagen	-4'546	-3'910
- Auszahlungen für Investitionen in Immobilien (Sachanlagen)	-289'876	-7'034'098
- Auszahlungen für Investitionen (Kauf) von Finanzanlagen	-	-200
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	-60'106	-
<b>= Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-354'528</b>	<b>-7'038'208</b>
+/- Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen (inkl. Agio)	-	1'672'037
- Gewinnausschüttung an Anteilhaber	-426'064	-1'500'000
+/- Kauf/ Verkauf von eigenen Aktien	18'279	-
+/- Aufnahme/Rückzahlungen von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	-294'000	1'453'788
+/- Aufnahme/Rückzahlungen von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	300'000	3'617'500
<b>= Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-401'785</b>	<b>5'243'324</b>
Flüssige Mittel per Periodenanfang	3'661'809	954'532
Flüssige Mittel per Periodenende	2'521'842	1'123'631
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>	<b>-1'139'967</b>	<b>169'099</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Halbjahresrechnung.



# Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

	Aktienkapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Goodwill verrechnet	Sonstige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Total
in CHF							
<b>Eigenkapital per 01.01.2017</b>	<b>300'000</b>	<b>1'592'648</b>	-	-	<b>1'013'045</b>	<b>1'013'045</b>	<b>2'905'693</b>
Dividendenzahlung	-	-	-	-	-602'660	-602'660	-602'660
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	-	-897'340	-	-	-	-	-897'340
Kapitalerhöhung	1'700'000	-	-	-	-	-	1'700'000
Eigenkapitaltransaktionskosten	-	-27'964	-	-	-	-	-27'964
Periodenergebnis	-	-	-	-	735'302	735'302	735'302
<b>Eigenkapital per 30.06.2017</b>	<b>2'000'000</b>	<b>667'345</b>	-	-	<b>1'145'687</b>	<b>1'145'687</b>	<b>3'813'031</b>
<b>Eigenkapital per 01.01.2018</b>	<b>2'130'870</b>	<b>2'756'318</b>	<b>-28'750</b>	<b>-1'044'846</b>	<b>2'349'175</b>	<b>1'304'329</b>	<b>6'162'767</b>
Ausschüttungen Reserven aus Kapitaleinlagen	-	-426'064	-	-	-	-	-426'064
Erwerb eigener Aktien	-	-46	-2'250	-	-	-	-2'296
Veräusserung eigener Aktien	-	1'325	19'250	-	-	-	20'575
Periodenergebnis	-	-	-	-	193'562	193'562	193'562
<b>Eigenkapital per 30.06.2018</b>	<b>2'130'870</b>	<b>2'331'533</b>	<b>-11'750</b>	<b>-1'044'846</b>	<b>2'542'737</b>	<b>1'497'891</b>	<b>5'948'544</b>

Total nicht ausschüttbare Reserven: CHF 637'924 (Vorperiode: CHF 550'000).

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Halbjahresrechnung.

# Anhang zur Konzernrechnung

## 1 Allgemeine Informationen

Die Admicasa Holding AG ist eine im Immobilienbereich tätige Gesellschaft mit Sitz in Frauenfeld. Die Geschäftstätigkeit bezweckt das direkte und indirekte Halten von Beteiligungen sowie deren Finanzierung und aller damit verbundenen Tätigkeiten.

## 2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### 2.1 Allgemein

Die konsolidierte Halbjahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Richtlinien von Swiss GAAP FER 31 «ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen» erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Swiss GAAP FER 31 erlaubt bei der Erstellung der Halbjahresrechnung Verkürzungen im Vergleich zur Jahresrechnung.

Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden im Geschäftsbericht per 31. Dezember 2017 detailliert beschrieben. Diese beschriebenen Grundsätze wurden stetig auf die dargestellten Berichtsperioden angewendet.

Die Revisionsstelle hat die konsolidierte Halbjahresrechnung einer prüferischen Durchsicht (Review) unterzogen. Die Liegenschaften wurden per Halbjahr durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG bewertet.

### 2.2 Änderung im Konsolidierungskreis

In der Periode vom 1. Januar 2018 bis zum 30. Juni 2018 gab es keine Änderungen im Konsolidierungskreis.

### 3 Erläuterungen zur konsolidierten Halbjahresrechnung

#### 3.1 Immobilienanlagen

	Renditeliegen- schaften zu Marktwerten	Neubau- und Umnutzungs- projekte zu Marktwerten	Total
in CHF			
<b>Total Buchwerte per 01.01.2017</b>	<b>7'158'000</b>	<b>2'197'000</b>	<b>9'355'000</b>
<b>Anlagekosten</b>			
Stand 01.01.2017	7'142'027	2'192'707	9'334'735
Zugänge	11'580'274	717'903	12'298'177
Aktivierete Bauzinsen	-	390	390
Abgänge	-4'424'950	-	-4'424'950
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>14'297'351</b>	<b>2'911'000</b>	<b>17'208'351</b>
<b>Neubewertungen</b>			
Stand 01.01.2017	15'973	4'293	20'266
Aufwertungen	566'548	229'707	796'255
Abwertungen	-236'822	-	-236'822
Abgänge	-55'050	-	-55'050
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>290'649</b>	<b>234'000</b>	<b>524'649</b>
<b>Total Buchwerte per 31.12.2017</b>	<b>14'588'000</b>	<b>3'145'000</b>	<b>17'733'000</b>
<b>Anlagekosten</b>			
Stand 01.01.2018	14'297'351	2'911'000	17'208'351
Zugänge	-	517'593	517'593
Aktivierete Bauzinsen	-	2'408	2'408
<b>Stand 30.06.2018</b>	<b>14'297'351</b>	<b>3'431'000</b>	<b>17'728'351</b>
<b>Neubewertungen</b>			
Stand 01.01.2018	290'649	234'000	524'649
Aufwertungen	237'000	-	237'000
Abwertungen	-	-160'000	-160'000
<b>Stand 30.06.2018</b>	<b>527'649</b>	<b>74'000</b>	<b>601'649</b>
<b>Total Buchwerte per 30.06.2018</b>	<b>14'825'000</b>	<b>3'505'000</b>	<b>18'330'000</b>

Per 30. Juni 2018 wurden sämtliche Liegenschaften, welche als Anlagevermögen klassifiziert sind (gehalten im Segment «Invest»), durch die Firma Wüest Partner AG bewertet.

Ein Verkauf der als Neubau- und Umnutzungsprojekt zu Marktwerten klassifizierten Immobilie (in Grabs/SG) wird aktuell geprüft. Falls ein Verkauf mit einem angemessenen Netto-Verkaufserlös nicht realisiert werden kann, wird die Liegenschaft als Renditeliegenschaft weitergeführt.

### 3.2 Finanzverbindlichkeiten

	30.06.2018	31.12.2017
in CHF		
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	2'540'000	124'000
Übrige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	232'000	232'000
<b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>2'772'000</b>	<b>356'000</b>
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	10'612'000	12'790'000
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	696'000	928'000
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>11'308'000</b>	<b>13'718'000</b>

#### 3.2.1 Hypothekarverbindlichkeiten

	30.06.2018	31.12.2017
in CHF		
<b>Kapitalbindung</b>		
0 bis 3 Monate	31'000	31'000
4 bis 12 Monate	2'509'000	93'000
<b>Total kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten</b>	<b>2'540'000</b>	<b>124'000</b>
1 bis 3 Jahre	3'213'000	5'349'000
über 3 Jahre	7'399'000	7'441'000
<b>Total langfristige Hypothekarverbindlichkeiten</b>	<b>10'612'000</b>	<b>12'790'000</b>
<b>Total Hypothekarverbindlichkeiten</b>	<b>13'152'000</b>	<b>12'914'000</b>
<b>Zinsbindung</b>		
0 bis 3 Monate	13'152'000	12'914'000
<b>Total</b>	<b>13'152'000</b>	<b>12'914'000</b>

Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten beträgt in der Berichtsperiode 1.17% (Vorperiode: 1.26%).

### 3.2.2 Übrige Finanzverbindlichkeiten

Bei den übrigen Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um einen Festvorschuss der Credit Suisse (Schweiz) AG für den Kauf einer Beteiligung zu nominal CHF 928'000 (Vorperiode: CHF 1'160'000). Der Festvorschuss wird jährlich (nächstes Mal per 31. Mai 2019) verlängert, wobei gemäss Rahmenkreditvereinbarung jeweils CHF 232'000 amortisiert werden. Der zu amortisierende Teil wird in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen, der Restbetrag von CHF 696'000 (Vorperiode: CHF 928'000) wird in den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Der Zinssatz betrug per Stichtag 1.85% (Vorperiode: 1.85%).

### 3.3 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen

in CHF	01.01.– 30.06.2018	01.01.– 30.06.2017
<b>Total Erlöse vor Ertragsminderung</b>	<b>2'975'929</b>	<b>2'155'604</b>
davon von Dritten	1'525'691	684'300
davon von Nahestehenden	1'450'238	1'471'304
<b>Total Ertragsminderung</b>	<b>-59'000</b>	<b>-68'774</b>
davon Leerstände	-41'854	-57'835
davon Mietzinsverluste	-12'509	-10'708
davon übrige Minderungen	-4'637	-232
<b>Total Nettoerlöse aus Lieferung und Leistungen</b>	<b>2'916'929</b>	<b>2'086'830</b>
davon aus Managementdienstleistungen	943'947	952'618
davon aus Verwaltungsdienstleistungen	1'568'409	812'078
davon aus Mietertrag	404'573	322'134

Alle Erträge werden in der Schweiz erwirtschaftet.

## 4 Weitere Erläuterungen

### 4.1 Segmentberichterstattung<sup>1</sup>

	Verwaltung	Management	Invest	nicht zugeordnet	Total
in CHF					
<b>Segmentergebnis 6 Monate im 2018 (01.01.–30.06.2018)</b>					
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	1'591'987	943'947	404'573	-23'578	<b>2'916'929</b>
Ordentliches Ergebnis	-120'226	422'931	332'442	-308'355	<b>326'792</b>
Periodenergebnis	-120'245	353'444	258'547	-298'183	<b>193'562</b>
<b>Segmentergebnis 6 Monate im 2017 (01.01.–30.06.2017)</b>					
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	830'983	952'618	322'134	-18'905	<b>2'086'830</b>
Ordentliches Ergebnis	76'730	552'746	353'140	-118'480	<b>864'137</b>
Periodenergebnis	63'406	461'931	328'829	-118'865	<b>735'302</b>

Nicht zugeordnet werden Aufwendungen und Erträge der Holding, da diese konzern-einheitlich gesteuert und nicht den einzelnen Segmenten zugeteilt werden, sowie Konsolidierungseffekte.

In der Periode vom 1. Januar bis 30. Juni 2018 sind im Segment «Verwaltung» die Erträge und Aufwendungen der Etzel Immobilien AG inkludiert.

Die interne Berichterstattung an den Verwaltungsrat wurde um den Steueraufwand je Segment erweitert. Entsprechend wird neu auch das Periodenergebnis je Segment offengelegt. Die Informationen der Vorperiode wurden ergänzt.

<sup>1</sup> Da sich die Geschäftstätigkeiten der Konzerngesellschaften hauptsächlich auf die Deutschschweiz konzentrieren, erfolgt keine geografische Segmentberichterstattung.

#### 4.2 Transaktionen mit nahestehenden Personen

Die Verträge mit nahestehenden Personen sind im Wesentlichen gegenüber dem Geschäftsbericht per 31. Dezember 2017 unverändert.

In der Berichtsperiode wurden Erlöse aus Lieferungen und Leistungen mit der bfw liegenschaften ag in Höhe von CHF 1'421'308 (Vorperiode: CHF 1'444'392) exkl. MWST vereinnahmt. Des Weiteren wurden Erlöse mit sonstigen Nahestehenden in Höhe von CHF 28'930 (Vorperiode: CHF 26'912) exkl. MWST vereinnahmt.

Die Entschädigungen an die SJA Management AG beliefen sich im 1. Halbjahr 2018 auf CHF 144'542 (Vorperiode: CHF 90'840) exkl. MWST und Spesen sowie auf CHF 35'000 (Vorperiode: CHF 25'000) exkl. MWST an übrige Nahestehende.

Sämtliche Verträge mit Nahestehenden werden vom Verwaltungsrat regelmässig auf ihre Drittmarktfähigkeit geprüft. Transaktionen mit Nahestehenden erfolgen zu marktkonformen Bedingungen.

#### 4.3 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 13. Juli 2018 wurde die Admicasa Totalunternehmung AG, mit Sitz in Frauenfeld, neu gegründet. Zweck der Gesellschaft ist der Betrieb eines Total- und Generalunternehmens. Die Gesellschaft wird im 2. Halbjahr 2018 als 100%ige Tochtergesellschaft in den Konsolidierungskreis aufgenommen.

Das Management der Gesellschaft, bestehend aus dem CEO Serge Aerne und dem CFO Dominik Beglinger, wurde ab dem 1. September 2018 direkt bei der Gesellschaft angestellt. Die bis dahin geltende indirekte Anstellung via Managementvertrag mit der SJA Management AG wurde von beiden Parteien in gegenseitigem Einverständnis per 31. August 2018 aufgelöst.

Die konsolidierte Halbjahresrechnung wurde am 26. September 2018 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt.



## ***Bericht über die Review des konsolidierten Zwischenabschlusses an den Verwaltungsrat der Admicasa Holding AG***

### ***Frauenfeld***

In Ihrem Auftrag haben wir eine Review (prüferische Durchsicht) des konsolidierten Zwischenabschlusses (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang) (Seiten 4 bis 13) der Admicasa Holding AG für die den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis 30. Juni 2018 umfassende Rechnungsperiode vorgenommen.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

Handwritten signature of Claudio Tettamanti in black ink.

Claudio Tettamanti

Handwritten signature of Martin Bettinaglio in black ink.

Martin Bettinaglio

Zürich, 26. September 2018

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich  
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

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



# Investor Relations Informationen

## Wichtige Termine

10. April 2019	Publikation Jahresergebnisse/ Geschäftsbericht 2018
15. Mai 2019	Ordentliche Generalversammlung 2019

## Angaben zu Namenaktien (per 30. Juni 2018)

Anzahl Aktien	2'130'870 Namenaktien
Nennwert pro Aktie	CHF 1.00
Kotierung	BX Swiss AG
Valorenummer	32440249
ISIN-Nummer	CH0324402491
Ticker Symbol	ADMI
Börsenkapitalisierung	CHF 45.81 Millionen
Höchst-/Tiefstkurs H1 2018	CHF 24.00 / CHF 20.00
Schlusskurs per 30. Juni 2018	CHF 21.50

## Weitere Informationen

Rechnungslegungsstandard	Swiss GAAP FER
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG
Unabhängiger Liegenschaftenschätzer	Wüest Partner AG
Aktienregister	areg.ch ag

## Gesellschaftsadresse

Admicasa Holding AG  
Bahnhofstrasse 92  
CH-8500 Frauenfeld  
[www.admicasa-holding.ch](http://www.admicasa-holding.ch)

## Kontaktperson

Dominik Beglinger  
Chief Financial Officer  
Telefon +41 (0)58 521 05 59  
[dominik.beglinger@admicasa.ch](mailto:dominik.beglinger@admicasa.ch)

# Kennzahlen

	Einheit	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017	Geschäftsjahr 2017	Geschäftsjahr 2016
<b>Erfolgsrechnung</b>					
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	CHF	2'916'929	2'086'830	4'600'747	2'868'474
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	CHF	-	-	260'448	-
Erfolg aus Neubewertung	CHF	77'000	142'852	559'433	20'266
Total Betriebsertrag	CHF	3'036'648	2'225'576	5'448'422	2'936'155
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF	311'997	859'428	2'452'286	1'148'608
Periodenergebnis	CHF	193'562	735'302	1'938'790	1'013'045
<b>Bilanz</b>					
Bilanzsumme	CHF	22'292'016	18'566'111	22'291'877	12'022'059
Umlaufvermögen	CHF	3'798'796	6'379'333	4'419'786	2'550'604
Anlagevermögen	CHF	18'493'220	12'186'778	17'872'091	9'471'455
– davon Immobilienanlagen	CHF	18'330'000	12'088'000	17'733'000	9'355'000
– davon übriges Anlagevermögen	CHF	163'220	98'778	139'091	116'455
Fremdkapital	CHF	16'343'472	14'753'079	16'129'110	9'116'366
– davon kurzfristig	CHF	4'289'769	3'530'130	1'610'996	1'454'230
– davon langfristig	CHF	12'053'703	11'222'949	14'518'114	7'662'136
Eigenkapital	CHF	5'948'544	3'813'031	6'162'767	2'905'693
Eigenkapitalquote	%	26.7	20.5	27.6	24.2
<b>Geldflussrechnung</b>					
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)	CHF	-383'655	1'963'983	2'590'476	915'330
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF	-354'528	-7'038'208	-8'600'329	-2'730'994
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF	-401'785	5'243'324	8'717'130	2'013'978
<b>Aktie</b>					
Ergebnis pro Aktie	CHF	0.09	0.88	1.33	3.38
Anzahl kotierter Namenaktien (Kotierung seit 20.11.2017)	Aktien	2'130'870	n/a	2'130'870	n/a
Schlusskurs der Aktie am Ende der Berichtsperiode	CHF	21.50	n/a	19.60	n/a
Börsenkapitalisierung am Ende der Berichtsperiode	CHF	45'813'705	n/a	41'765'052	n/a
Börsenkurs (Höchst)	CHF	24.00	n/a	20.00	n/a
Börsenkurs (Tiefst)	CHF	20.00	n/a	18.50	n/a

**Disclaimer**

Dieser Bericht enthält auf die Zukunft bezogene Aussagen über Admicasa Holding AG, die mit Unsicherheiten und Risiken behaftet sein können. Solche Aussagen können Worte wie «glaubt», «schätzt», «erwartet», «plant», «geht davon aus» oder ähnliche Formulierungen in Bezug auf zukünftige Projekte oder Finanzzahlen, Diskussionen betreffend Strategie, Pläne oder Absichten enthalten. Solche zukunftsgerichteten Aussagen werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Vermutungen gemacht, die der Admicasa Holding AG im Zeitpunkt der Erstellung solcher Informationen vorlagen. Der Leser muss sich daher bewusst sein, dass solche Aussagen von den zukünftigen tatsächlichen Ereignissen abweichen können. Admicasa Holding AG übernimmt keinerlei Verpflichtungen, zukunftsbezogene Aussagen in diesem Bericht zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignissen oder Ähnlichem zu aktualisieren.

**Impressum**

Herausgeberin: Admicasa Holding AG, Frauenfeld  
Konzept: Tolxdorff Eicher, Horgen  
Layout, visuelles Konzept, Design, Realisation: Linkgroup AG, Zürich

Admicasa Holding AG  
Bahnhofstrasse 92  
CH-8500 Frauenfeld  
[www.admicasa-holding.ch](http://www.admicasa-holding.ch)

