

Admicasa Holding AG

# Halbjahresbericht





# Inhalt

1. Kurzbeschreibung Gesellschaft	3
2. Lagebericht 1. Halbjahr 2022	5
3. Konsolidierte Halbjahresrechnung 2022	8
4. Anhang zur Konzernrechnung	12
5. Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Halbjahresrechnung	19
6. Investor-Relations-Informationen	20

# 1. Kurzbeschreibung Gesellschaft

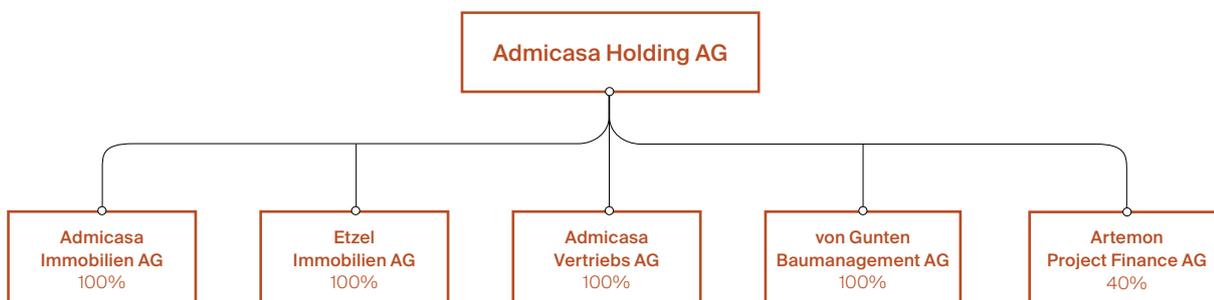
## Admicasa Holding AG

Die Admicasa Holding AG ist eine innovative Beteiligungsgesellschaft im Immobilienbereich. Die Gesellschaft verbindet auf professionelle Weise diverse für den Immobiliensektor notwendige Dienstleistungen unter einem Dach. Der Firmensitz ist in Zürich.

Das Kerngeschäft betrifft das direkte und indirekte Halten von Beteiligungen an Immobilien-Dienstleistungsgesellschaften in den Segmenten Management/Verwaltung und Bau.

Unter dem Dach der Admicasa Holding AG sind fünf spezialisierte Gesellschaften vereint. Die Gruppengesellschaften sind einzeln und im Verbund tätig. Die Komplementarität besteht im Zusammenwirken der Spezialgebiete für die Immobilienbranche. Admicasa-Kunden haben die Möglichkeit, alle Dienstleistungen für Entwicklung, Planung, Bau und Verwaltung einer Immobilie unter einem Dach zu beziehen. Die Admicasa Holding AG vermarktet diese umfassenden Dienstleistungen als «One-Stop-Shop» für Immobiliendienstleistungen:

- Die Admicasa Immobilien AG erbringt Dienstleistungen im Bereich Portfoliomanagement, Bewirtschaftung und Handel von Renditeliegenschaften.
- Die Etzel Immobilien AG ist ebenfalls im Geschäftsfeld Bewirtschaftung und Handel tätig. Zusätzlich bietet die Etzel Immobilien AG Dienstleistungen im Bereich Erst- und Wiedervermietung an. Per 1. Juli 2022 wurde aufgrund der Überschneidung der Geschäftsfelder das operative Geschäft der Etzel Immobilien AG in die Admicasa Immobilien AG integriert. Die Aktiengesellschaft wird neu als konzerninterner Dienstleister weitergeführt.
- Die Admicasa Vertriebs AG ist auf den Vertrieb von indirekten Immobilienprodukten fokussiert. Insbesondere der Vertrieb von Anteilen an Immobilienanlagestiftungen und Immobilienfonds gehört zur Kerntätigkeit.
- Die von Gunten Baumanagement AG ist als Totalunternehmer tätig und erbringt ergänzend Dienstleistungen im Bereich des Baumanagements.
- Die Artemon Project Finance AG agiert als Vermittler für nachrangige Finanzierungen von Projektentwicklungen.



Die Aktien der Admicasa Holding AG sind seit dem 20. November 2017 an der BX Swiss kotiert (Ticker: ADMI, Valor 32440249, ISIN CH0324402491). Der Konzern weist im Geschäftsjahr 2022 zwei Marktsegmente auf: Verwaltung und Management sowie Bau von Immobilien. Der Fokus sämtlicher Geschäftstätigkeiten liegt auf der Deutschschweiz.

**Segment «Verwaltung & Management»**

Dieser Teil umfasst die Geschäftsführung für Dritte, das Portfoliomanagement und die Immobilienvermittlung. Zudem werden Dienstleistungen in folgenden Bereichen angeboten: administrative und technische Bewirtschaftung von Renditeobjekten, diverse Tätigkeiten in Bezug auf Stockwerk- und Miteigentum, Erstvermietung von Objekten sowie Begleitung und Abwicklung von Immobilientransaktionen.

**Segment «Bau»**

Dieser Tätigkeitsbereich betrifft den Betrieb eines Totalunternehmens und umfasst auch Dienstleistungen im Kontext des Baumanagements.

# 2. Lagebericht 1. Halbjahr 2022

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Die Admicasa Holding AG hat die folgenden Zielvorgaben erreicht bzw. umgesetzt:

### Nachfolge bei Tochtergesellschaft geregelt – Roland Eberle ist neuer Geschäftsführer der von Gunten Baumanagement AG

Eine der strategisch bedeutenden Gruppengesellschaften der Admicasa Holding AG ist die von Gunten Baumanagement AG. Deren Chief Executive Officer und Admicasa-Ankeraktionär Markus von Gunten hat die operative Leitung am 1. Juni 2022 an Roland Eberle übergeben.

Der 54-jährige Bau- und Wirtschaftsingenieur Roland Eberle aus Zürich gilt als einer der besten Kenner der Branche. Vor seinem Wechsel zur von Gunten Baumanagement AG leitete er die Zürcher Geschäftsstelle der Eiffage Suisse AG.

### Admicasa hält weiter an der Strategie des «One-Stop-Shop» fest und setzt konsequent entsprechende Massnahmen um – die Kunden profitieren von mehr Fachwissen

Die Admicasa Gruppe verfolgt das Ziel, einen gesamtheitlichen Service anzubieten: Sie will Immobilien über deren ganzen Lebenszyklus hinweg möglichst vollständig mit eigenen Dienstleistungen begleiten und so zu einem «One-Stop-Shop» werden.

Die hierzu notwendige Bündelung und Synchronisation der Dienstleistungen aller Admicasa-Tochtergesellschaften ist deutlich fortgeschritten. Daher profitieren die Kunden bereits jetzt von einem Fachwissen der Admicasa Gruppe, das über die technischen Einzelaspekte weit hinausgeht.

### Die Gruppe behauptet sich in schwierigem Marktumfeld – und treibt Erneuerung voran

Die Bedingungen in der Branche werden generell immer schwieriger. Dazu tragen in starkem Masse die Pandemie sowie der Ukraine-Krieg bei. Doch das Management der Admicasa Gruppe hat schnell auf die veränderte Situation reagiert: Es setzte schon früh notwendige Synergiemassnahmen um und trieb gleichzeitig den Ausbau und die Erneuerung aller Strukturen konsequent voran.

Ausdruck dessen ist unter anderem die Tatsache, dem Ziel des «One-Stop-Shop» deutlich nähergekommen zu sein. Auf diese Weise konnte die Admicasa Gruppe trotz schwierigem Marktumfeld solide Betriebsresultate garantieren und auch ihre Leistungsfähigkeit steigern.

### Zinspolitik und Materialmangel – Admicasa reagiert mit Stärkung des Vertriebs

Die globalen Lieferengpässe infolge der Pandemie und des Ukraine-Kriegs haben einen Mangel an Baumaterialien bewirkt und die Preise in die Höhe schiessen lassen. Dazu kommt das Problem, dass auf den verschiedenen Baustellen nicht immer ausreichend Personal zur Verfügung steht.

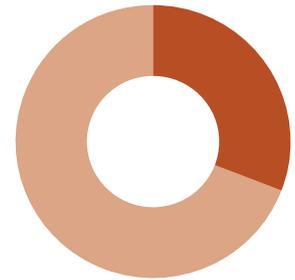
Eine weitere Herausforderung ist der Leitzins: Die Schweizerische Nationalbank hat ihn aufgrund der Inflation Mitte Juni 2022 um 0,5 Prozent angehoben. Die Folge wird sein, dass die Kosten für die Finanzierung von Bauprojekten noch weiter steigen.

Die Admicasa Gruppe bietet diesen Erscheinungen nicht nur durch die Bündelung der Dienstleistungen aller Tochtergesellschaften die Stirn. Auch konsequente Investitionen in den Vertrieb zeigen Wirkung. Es lässt sich somit sagen, dass die Gruppe zu einer vertriebsstarken Unternehmung wird.

Nettoerlöse in Mio. CHF

# 5,78

Nettoerlöse nach Segment in %



31 Verwaltung  
und Management  
69 Bau

Ergebnis in Mio. CHF

# 0,23



### Details zum ersten Halbjahresergebnis 2022

#### Erfolgsrechnung

Im ersten Halbjahr 2022 beliefen sich die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen auf 5,78 Millionen Franken (1. Halbjahr 2021: 7,27 Millionen Franken). Der Rückgang dieser Nettoerlöse gegenüber dem Vorjahr ist vor allem auf das eigene Bauprojekt «Waltenschwil» zurückzuführen. Im Vergleich zum Vorjahr befindet sich das Projekt kurz vor Bauvollendung und beansprucht einen Grossteil der Personalressourcen. Es wird bis zur vollständigen Ausführung der Arbeiten sowie bis zum erfolgten Verkauf in der Bilanz als «aktiviert» geführt und fehlt daher in der Erfolgsrechnung.

Im Vergleich zum Rückgang im Segment «Bau» konnten die Umsätze im Segment «Management und Verwaltung» um 18 Prozent gesteigert werden. Das markante Wachstum ist überwiegend auf die erfreuliche Entwicklung der Terra Helvetica Anlagestiftung zurückzuführen. Für diese führt die Admicasa das Portfoliomanagement, den Vertrieb und die Bewirtschaftung.

Auf Kostenseite reduzierte sich der Betriebsaufwand auf 5,50 Millionen Franken (1. Halbjahr 2021: 8,10 Millionen). Im Wesentlichen dazu beigetragen haben der deutlich tiefere Materialaufwand sowie Fremdleistungen von Zulieferern, die sich auf 2,28 Millionen Franken belaufen (1. Halbjahr 2021: 5,23 Millionen).

Die Personalkosten von 2,17 Millionen Franken (1. Halbjahr 2021: 1,91 Millionen) sind leicht gestiegen. Dasselbe gilt für die übrigen betrieblichen Aufwendungen von 0,99 Millionen Franken (1. Halbjahr 2021: 0,86 Millionen).

Das Betriebsergebnis (EBIT) lag im ersten Halbjahr 2022 bei 0,51 Millionen Franken (1. Halbjahr 2021: 0,40 Millionen). Dies entspricht einer Steigerung der EBIT-Marge von 5,6 Prozent im ersten Halbjahr 2021 auf 8,5 Prozent im ersten Halbjahr 2022.

Das Finanzergebnis betrug -0,00 Millionen Franken (1. Halbjahr 2021: -0,09 Millionen). Hierbei stand dem Finanzaufwand von -0,10 Millionen Franken ein Kursgewinn aus Wertschriften von 0,10 Millionen Franken gegenüber.

Das Periodenergebnis des ersten Halbjahrs 2022 belief sich auf 0,23 Millionen Franken (1. Halbjahr 2021: 0,16 Millionen).

#### Bilanz

Die Bilanzsumme erreichte per 30. Juni 2022 den Wert von 28,05 Millionen Franken (31.12.2021: 25,15 Millionen). Das Umlaufvermögen (insgesamt 27,68 Millionen Franken) bestand vor allem aus Promotionsliegenschaften im Wert von 17,56 Millionen Franken (Entwicklungsprojekt in Waltenschwil) sowie aus flüssigen Mitteln inklusive Wertschriften in der Höhe von 5,01 Millionen Franken. Dazu kamen Forderungen von 2,60 Millionen Franken, die Lieferungen und Leistungen betreffen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten lagen bei 16,08 Millionen Franken, dies inklusive Finanzverbindlichkeiten von 0,65 Millionen Franken (31.12.2021: 3,10 Millionen). Was die langfristigen Verbindlichkeiten betrifft (inkl. Finanzverbindlichkeiten im Umfang von 5,10 Millionen Franken), so beliefen sich diese auf 5,54 Millionen Franken (31.12.2021: 5,71 Millionen).

### Bilanzsumme in Mio. CHF

# 28,05

### Eigenkapitalquote in %

# 22,91

Die Reduktion der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten stand im Zusammenhang mit der Rückführung der Baufinanzierung, die sich auf das Promotionsobjekt «Waltenschwil» bezog (0,97 Millionen Franken). Zudem wurden 1,13 Millionen Franken des Verkäuferdarlehens sowie der Festvorschuss der Credit Suisse AG von 0,23 Millionen Franken amortisiert.

Die Veränderungen des Eigenkapitals gegenüber dem Jahresende 2021 sind mehrheitlich auf die Erhöhung des Aktienkapitals zurückzuführen, die sich auf 0,11 Millionen Franken belief (Agio: 1,41 Millionen Franken). Auch die Ausschüttung einer Dividende von insgesamt 0,56 Millionen Franken (0,25 Franken pro Namensaktie) und das Periodenergebnis von 0,23 Millionen Franken trugen dazu bei.

Die Eigenkapitalquote belief sich per Bilanzstichtag, den 30. Juni 2022, auf 22,91 Prozent.



**Beat Langenbach**  
Präsident des Verwaltungsrats

# 3. Konsolidierte Halbjahresrechnung

2022

## Konsolidierte Bilanz

per 30.06.2022

Aktiva in CHF	s. Abschnitt	30.06.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel		4'693'987	8'000'627
Wertschriften		318'643	215'340
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2'602'006	3'629'107
Sonstige kurzfristige Forderungen	4.3.1	531'168	282'697
Forderungen aus langfristigen Aufträgen (netto)	4.3.2	1'310'771	28'120
Promotionsliegenschaften	4.3.3	17'560'649	12'370'650
Rechnungsabgrenzungen	4.3.4	663'526	327'308
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>27'680'749</b>	<b>24'853'849</b>
Beteiligungen	4.3.5	225'000	225'000
Übrige Sachanlagen		58'500	47'910
Immaterielle Anlagen		81'861	27'950
<b>Anlagevermögen</b>		<b>365'361</b>	<b>300'860</b>
<b>Total Aktiva</b>		<b>28'046'110</b>	<b>25'154'709</b>

Passiva in CHF	s. Abschnitt	30.06.2022	31.12.2021
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4.3.6	650'000	3'100'873
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		779'454	6'848'626
Erhaltene Anzahlungen aus langfristigen Aufträgen (netto)		12'510'702	339'263
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		165'975	566'284
Rechnungsabgrenzungen	4.3.7	1'971'023	3'355'997
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>16'077'154</b>	<b>14'211'042</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.3.6	5'100'000	5'100'000
Langfristige Rückstellungen		443'233	612'903
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>5'543'233</b>	<b>5'712'903</b>
Aktienkapital		2'240'870	2'130'870
Kapitalreserven		2'893'120	1'762'004
Eigene Aktien		-94'153	-94'366
Gewinnreserven		1'385'887	1'432'256
<b>Eigenkapital</b>		<b>6'425'723</b>	<b>5'230'764</b>
<b>Total Passiva</b>		<b>28'046'110</b>	<b>25'154'709</b>

## Konsolidierte Erfolgsrechnung

01.01.–30.06.2022

in CHF	s. Abschnitt	01.01.–30.06.2022	01.01.–30.06.2021
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	4.3.8	5'780'036	7'266'608
Andere betriebliche Erträge	4.3.9	267'457	1'239'896
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>6'047'493</b>	<b>8'506'504</b>
Dienstleistungsaufwand		-80'143	-83'375
Materialaufwand und Fremdleistungen	4.3.10	-2'276'529	-5'228'293
Personalaufwand		-2'167'316	-1'907'797
Abschreibungen		-21'565	-21'750
Abschreibungen und Wertbeeinträchtigungen auf übrigen Sachanlagen		-9'005	-16'790
Abschreibungen und Wertbeeinträchtigungen auf immateriellen Anlagen		-12'560	-4'960
Andere betriebliche Aufwendungen	4.3.11	-989'211	-860'405
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-5'534'764</b>	<b>-8'101'620</b>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>		<b>512'729</b>	<b>404'884</b>
Finanzertrag		104'142	30'817
Finanzaufwand		-104'405	-117'163
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-263</b>	<b>-86'346</b>
<b>Ordentliches Ergebnis</b>		<b>512'465</b>	<b>318'538</b>
Betriebsfremder Ertrag		-	33'996
Ausserordentlicher Ertrag		-	56'981
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>512'465</b>	<b>409'515</b>
Ertragssteuern		-281'020	-246'686
<b>Periodenergebnis</b>		<b>231'445</b>	<b>162'829</b>
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)		0.11	0.08



## Konsolidierte Geldflussrechnung

01.01.–30.06.2022

in CHF	01.01.–30.06.2022	01.01.–30.06.2021
Periodenergebnis	231'445	162'829
Abschreibungen/Zuschreibungen des Anlagevermögens	21'565	21'750
Verlust/Gewinn aus Abgängen des Anlagevermögens	10'130	-
Verlust/Gewinn aus nicht realisierten Kursveränderungen von Wertschriften	-103'303	-
Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	-169'670	-1'211'131
Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1'027'101	1'745'975
Abnahme/Zunahme der Forderungen aus langfristigen Aufträgen und Promotionsliegenschaften	-6'472'650	-1'414'784
Abnahme/Zunahme von übrigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen	-584'689	1'762'069
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-6'069'172	2'137'954
Zunahme/Abnahme erhaltener Vorauszahlungen	12'171'439	
Zunahme/Abnahme von übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen	-1'785'282	-1'318'302
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)</b>	<b>-1'723'086</b>	<b>1'886'359</b>
Auszahlungen für Investitionen in übrige Sachanlagen	-29'825	-31'058
Einzahlungen für Desinvestitionen in übrige Sachanlagen	100	-
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	-66'471	-
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeiten</b>	<b>-96'196</b>	<b>-31'058</b>
Einzahlung aus Kapitalerhöhung nach Transaktionskosten	1'517'620	-
Gewinnausschüttung an Anteilseigner	-555'632	-499'773
Kauf/Verkauf eigener Aktien	1'526	-147'180
Aufnahme/Rückzahlungen kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	-2'450'873	-4'870'000
Aufnahme/Rückzahlungen langfristiger Finanzverbindlichkeiten	-	-1'482'000
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1'487'359</b>	<b>-6'998'953</b>
Flüssige Mittel per Periodenanfang	8'000'627	12'465'353
Flüssige Mittel per Periodenende	4'693'987	7'321'701
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>-3'306'641</b>	<b>-5'143'652</b>

## Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in CHF	Aktienkapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Goodwill verrechnet	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Total
<b>Eigenkapital per 01.01.2021</b>	<b>2'130'870</b>	<b>1'679'900</b>	<b>-314'221</b>	<b>-4'243'675</b>	<b>4'789'607</b>	<b>545'932</b>	<b>4'042'482</b>
Ausschüttungen von Reserven aus Kapitaleinlagen	-	-249'886	-	-	-249'886	-249'886	-499'773
Erwerb eigener Aktien	-	-3'771	-651'223	-	-	-	-654'994
Veräusserung eigener Aktien	-	335'761	871'078	-	-	-	1'206'839
Verrechnung Goodwill	-	-	-	-	-	-	-
Periodenergebnis	-	-	-	-	1'136'210	1'136'210	1'136'210
<b>Eigenkapital per 31.12.2021</b>	<b>2'130'870</b>	<b>1'762'004</b>	<b>-94'366</b>	<b>-4'243'675</b>	<b>5'675'931</b>	<b>1'432'256</b>	<b>5'230'764</b>

in CHF	Aktienkapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Goodwill verrechnet	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Total
<b>Eigenkapital per 01.01.2022</b>	<b>2'130'870</b>	<b>1'762'004</b>	<b>-94'366</b>	<b>-4'243'675</b>	<b>5'675'931</b>	<b>1'432'256</b>	<b>5'230'764</b>
Aktienkapitalerhöhung	110'000	1'407'620	-	-	-	-	1'517'620
Ausschüttungen von Reserven aus Kapitaleinlagen	-	-277'818	-	-	-277'814	-277'814	-555'632
Erwerb eigener Aktien	-	-	-1'600	-	-	-	-1'600
Veräusserung eigener Aktien	-	1'314	1'813	-	-	-	3'127
Verrechnung Goodwill	-	-	-	-	-	-	-
Periodenergebnis	-	-	-	-	231'445	231'445	231'445
<b>Eigenkapital per 30.06.2022</b>	<b>2'240'870</b>	<b>2'893'120</b>	<b>-94'153</b>	<b>-4'243'675</b>	<b>5'629'562</b>	<b>1'385'887</b>	<b>6'425'724</b>

Total nicht ausschüttbarer Reserven: 3'093'686 Franken (Vorperiode: 1'688'361 Franken).

Per 22. April 2022 hat die Admicasa Holding AG das Aktienkapital aus dem genehmigten Kapital um 110'000 Franken von nominal 2'130'870 Franken auf nominal neu 2'240'870 Franken durch Neuausgabe von 110'000 vinkulierten Namenaktien mit einem Nennwert von je 1.00 Franken erhöht.



# 4. Anhang zur Konzernrechnung

## 4.1 Allgemeine Informationen

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

## 4.2 Wesentliche Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung

### 4.2.1 Allgemein

Die konsolidierte Halbjahresrechnung wurde erstellt in Übereinstimmung mit dem Rechnungslegungsstandard Swiss GAAP FER 31 («Ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen»). Besagte Rechnung vermittelt ein Bild, das den tatsächlichen Verhältnissen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entspricht. Im Gegensatz zur Jahresrechnung erlaubt Swiss GAAP FER 31 Verkürzungen bei der Erstellung der Halbjahresrechnung.

Die wesentlichen Grundsätze von Bilanzierung und Bewertung sind im Geschäftsbericht vom 31. Dezember 2021 detailliert beschrieben. Sie werden konsequent auf die dargestellten Berichtsperioden angewendet.

### 4.2.2 Änderung im Konsolidierungskreis

Im Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis zum 30. Juni 2022 gab es keine Veränderungen im Konsolidierungskreis. Dieser ist in Bezug auf den Geschäftsbericht vom 31. Dezember 2021 unverändert geblieben.

## 4.3 Erläuterungen zur konsolidierten Halbjahresrechnung

### 4.3.1 Sonstige kurzfristige Forderungen

in CHF	30.06.2022	31.12.2021
gegenüber Dritten	498'901	249'979
gegenüber Nahestehenden	32'267	32'717
<b>Total sonstiger kurzfristiger Forderungen</b>	<b>531'168</b>	<b>282'697</b>

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen gegenüber Nahestehenden stammen aus dem ehemaligen Eigentümerkonto der von Gunten Baumanagement AG.

#### 4.3.2 Forderungen aus langfristigen Aufträgen (netto)

in CHF	30.06.2022	31.12.2021
Angefallene Umsätze (gemäss PoC)	14'045'527	1'813'717
Erhaltene Zahlungen	-12'734'756	-1'785'597
<b>Total Forderungen aus langfristigen Aufträgen (netto)</b>	<b>1'310'771</b>	<b>28'120</b>

Die Forderungen aus langfristigen Aufträgen (netto) betreffen Bauprojekte mit Dritten, welche gemäss der Percentage-of-Completion-Methode (PoC) bewertet werden.

#### 4.3.3 Promotionsliegenschaften

in CHF Liegenschaftsspiegel Swiss GAAP FER vom 31.12.2021

Kategorie	Promotionsliegenschaften
<i>Anlagekosten</i>	
<b>Stand 01.01.2021</b>	<b>6'443'696</b>
Veränderung im Konsolidierungskreis	-
Zugänge	5'925'342
Aktivierte Bauzinsen	1'612
Umklassifizierungen ins Umlaufvermögen	-
Veränderung im Konsolidierungskreis	-
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>12'370'650</b>

in CHF Liegenschaftsspiegel Swiss GAAP FER vom 30.06.2022

Kategorie	Promotionsliegenschaften
<i>Anlagekosten</i>	
<b>Stand 01.01.2022</b>	<b>12'370'650</b>
Veränderung im Konsolidierungskreis	-
Zugänge/Baukosten	5'190'000
Aktivierte Bauzinsen	-
Umklassifizierungen ins Umlaufvermögen	-
Veränderung im Konsolidierungskreis	-
<b>Stand 30.06.2022</b>	<b>17'560'649</b>

Promotionsliegenschaften stellen Bauobjekte dar, die mit der Absicht des künftigen Verkaufs erworben bzw. erstellt wurden. Diese Liegenschaften werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten bzw. zum tieferen Marktwert bilanziert. Bei dieser Bilanzposition der Admicasa handelt es sich um das im Bau befindliche Entwicklungsprojekt «Waltenschwil».

«Waltenschwil» besteht aus einem Neubauprojekt, bei welchem zwölf Eigentumswohnungen, zehn Einfamilienhäuser sowie zwölf Mietwohnungen (zum Verkauf en bloc) erstellt werden. Auf den Bilanzstichtag hin lag die Verkaufsquote der Überbauung bei rund 81 Prozent.



#### 4.3.4 Aktive Rechnungsabgrenzungen

in CHF	30.06.2022	31.12.2021
gegenüber Dritten	455'776	284'183
gegenüber Nahestehenden	207'750	43'125
<b>Total Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>663'526</b>	<b>327'308</b>

Durch die Vorauszahlung direkter Steuern wurde eine Rechnungsabgrenzung gegenüber Dritten von 343'962 Franken aktiviert. Im Zusammenhang mit einer Liegenschaftstransaktion der Terra Helvetica Anlagestiftung (Nahestehende) erfolgte die Abgrenzung eines Betrags in der Höhe von 204'000 Franken.

#### 4.3.5 Beteiligungen

Die vollkonsolidierten Beteiligungen werden auf der Basis von Anschaffungskosten inklusive transaktionsbezogener Nebenkosten bewertet. Wenn entsprechende Indikatoren vorliegen, sind notwendige Wertberichtigungen an jedem Bilanzstichtag mittels Wertprüfung zu ermitteln und zu verbuchen.

Bei der bilanzierten Beteiligung handelt es sich um die 40-Prozent-Beteiligung an der Artemon Project Finance AG, welche anhand der Equity-Methode konsolidiert wird.

#### 4.3.6 Finanzverbindlichkeiten

in CHF	30.06.2022	31.12.2021
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten	650'000	1'850'873
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	-	1'250'000
<b>Total kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>650'000</b>	<b>3'100'873</b>

in CHF	30.06.2022	31.12.2021
Langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten	3'350'000	3'350'000
Langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	1'750'000	1'750'000
<b>Total langfristiger Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>5'100'000</b>	<b>5'100'000</b>

Bei den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um den bis zum 31. Dezember 2022 fälligen Teil des Darlehens, das dazu diente, die Beteiligung an der von Gunten Baumanagement AG zu finanzieren. Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten umfassen entsprechend den langfristigen Teil des Darlehens. Dieses wird unverändert zu 4 Prozent verzinst.

Weiter existiert ein Verkäuferdarlehen (Nahestehende) in der Höhe von 1'750'000 Franken, das zwecks Kauf der von Gunten Baumanagement AG aufgenommen wurde. Besagtes Darlehen ist gemäss den Vorgaben der Steuerbehörden zu 0,75 Prozent zu verzinsen.



#### 4.3.7 Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF	30.06.2022	31.12.2021
Laufende Steuerverpflichtungen	588'566	714'190
Abgrenzungen für Personalaufwendungen	120'946	50'248
Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden	10'719	40'374
Rechnungsabgrenzungen Bau/Fremdleistungen Dritte	1'137'447	2'275'058
Übrige Rechnungsabgrenzungen	113'345	276'126
<b>Total der Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>1'971'023</b>	<b>3'355'997</b>

Die übrigen Rechnungsabgrenzungen beziehen sich unter anderem auf stichtagsbezogene Abgrenzungen (Betrag von 78'680 Franken) im Zusammenhang mit Zinszahlungen.

Die Rechnungsabgrenzungen Bau/Fremdleistungen Dritte betreffen die Projektbewertungen (PoC) und setzen sich wie folgt zusammen:

in CHF	30.06.2022	31.12.2021
Angefallene Projektkosten (gemäss PoC)	11'691'857	9'474'118
Verrechnete Projektkosten	-10'554'411	-7'199'059
Abgrenzung aus Erstkonsolidierungen	-	-
<b>Total der Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>1'137'447</b>	<b>2'275'058</b>

#### 4.3.8 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen

in CHF	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
<b>Total der Nettoerlöse vor Ertragsminderung</b>	<b>5'780'036</b>	<b>7'266'608</b>
davon von Dritten	4'685'412	6'854'001
davon von Nahestehenden	1'094'624	412'608

Alle Erträge wurden in der Schweiz erwirtschaftet. Der Rückgang der Erlöse vor Ertragsminderung in Bezug auf Dritte ist auf folgenden Umstand zurückzuführen: Das Bauprojekt «Waltenschwil» steht kurz vor Vollendung und bindet einen substanziellen Teil der Personalressourcen.

Da es sich um ein eigenes Bauprojekt handelt, fliessen der Umsatz und die Aufwendungen erst bei vollständiger Vollendung und Verkauf in die Erfolgsrechnung ein. Bis dahin werden die Baukosten in der Bilanz aktiviert gehalten (die in der Berichtsperiode angefallenen Baukosten belaufen sich auf 5'190'000 Franken).

#### 4.3.9 Andere betriebliche Erträge

Bei den anderen betrieblichen Erträgen (in der Höhe von 267'457 Franken) wurden aufgelöste Garantierückstellungen von 267'567 Franken verbucht. Weil eine Neu beurteilung der notwendigen Rückstellungen im Zusammenhang mit den Totalunternehmerprojekten erfolgt war, konnte ein positiver Ergebnisbeitrag verzeichnet werden.

#### 4.3.10 Materialaufwand und Fremdleistungen

in CHF	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Materialaufwand bei Bauprojekten	-42'809	-449'691
Materialaufwand bei TU-Projekten	-2'233'720	-4'778'602
<b>Total Materialaufwand und Fremdleistungen</b>	<b>-2'276'529</b>	<b>-5'228'293</b>

Die Abnahme des Materialaufwands bei Bauprojekten ist darauf zurückzuführen, dass vermehrt Totalunternehmerprojekte ausgeführt werden und weniger Baumanagementaufträge. Der Rückgang des Materialaufwands bei TU-Projekten steht im Zusammenhang mit dem eigenen Bauprojekt «Waltenschwil» (analoge Erklärung zu jener der Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen).

#### 4.3.11 Andere betriebliche Aufwendungen

in CHF	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Raumaufwand	-235'952	-166'700
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-517'399	-540'340
Übrige betriebliche Aufwendungen	-235'860	-153'365
<b>Total anderer betrieblicher Aufwendungen</b>	<b>-989'211</b>	<b>-860'405</b>

## 4.4 Weitere Erläuterungen

### 4.4.1 Segmentberichterstattung<sup>1</sup>

in CHF	Segmentergebnis 01.01.-30.06.2021			
	Verwaltung und Management	Bau	nicht zugeordnet	Total
Total der Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	1'535'937	5'730'672	-	7'266'608
Ordentliches Ergebnis	-187'029	1'073'896	-568'329	318'538
Periodenergebnis	-192'951	919'699	-563'919	162'829

in CHF	Segmentergebnis 01.01.-30.06.2022			
	Verwaltung und Management	Bau	nicht zugeordnet	Total
Total der Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	1'810'710	3'969'326	-	5'780'036
Ordentliches Ergebnis	365'902	1'311'697	-1'165'133	512'465
Periodenergebnis	352'544	1'043'737	-1'164'836	231'445

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

Ohne Zuordnung bleiben Aufwendungen und Erträge sowie Konsolidierungseffekte der Holding. Diese werden konzerneinheitlich gesteuert und nicht den einzelnen Segmenten zugeteilt.

#### 4.4.2 Transaktionen mit nahestehenden Personen

Die Admicasa Holding AG sowie ihre Tochtergesellschaften erbringen folgende Dienstleistungen für nahestehende Personen auf der Grundlage von Managementverträgen:

- Die Admicasa Gruppengesellschaften erbringen diverse Dienstleistungen in den Bereichen Bau, Portfoliomanagement, Maklertätigkeit und Bewirtschaftung für die O.P.M. Invest AG. Die O.P.M. Invest AG befindet sich im vollständigen Besitz von Markus von Gunten, Serge Aerne, Beat Langenbach, Johann Jann und Mauro Dal Bosco.
- Die Admicasa Immobilien AG schloss mit der Terra Helvetica Anlagestiftung per 8. Mai 2020 drei Verträge: Der erste Vertrag betrifft den Bereich der Bewirtschaftung, der zweite diverse Dienstleistungen und der dritte den Vertrieb. Generell ist die Admicasa Immobilien AG mit dem Auf- und Ausbau, dem Management und der Finanzierung des Immobilienportfolios der Terra Helvetica Anlagestiftung beauftragt.

in CHF		01.01.–30.06.2022	01.01.–30.06.2021	
Leistungserbringer	Leistungsempfänger	Vergütung	Vergütung	Leistungen
Admicasa Immobilien AG	O.P.M. Invest AG	66'698	59'824	Portfoliomanagement, Bewirtschaftung
Admicasa Vertriebs AG	O.P.M. Invest AG	10'000	–	Immobilienhandel
von Gunten Baumanagement AG	O.P.M. Invest AG	38'215	44'374	Bauleistungen
Admicasa Immobilien AG	Terra Helvetica Anlagestiftung	980'997	167'371	Portfoliomanagement, Bewirtschaftung, Finanzierung

Die Admicasa Holding AG sowie ihre Tochtergesellschaften beziehen folgende Dienstleistungen von nahestehenden Personen auf der Grundlage von Managementverträgen:

- Die Admicasa Holding AG ging mit der SJA Holding AG, welche sich im vollständigen Besitz von Serge Aerne befindet, einen Managementvertrag ein. Der Vertrag betrifft überwiegend Aufgabenbereiche wie das Zuführen neuer Kunden sowie die Identifikation und Begleitung neuer M&A-Targets.
- Die Admicasa Holding AG hat per 1. Januar 2022 mit der brainsalt AG (im vollständigen Besitz von Beat Langenbach) einen Mandatsvertrag im Bereich CEO-Tätigkeiten abgeschlossen.
- Zwischen der Admicasa Holding AG und der SJA Holding AG besteht ein Mandatsvertrag zwecks Erbringung von Dienstleistungen in den Bereichen Buchhaltung und Administration.

in CHF		01.01.–30.06.2022	01.01.–30.06.2021	
Leistungserbringer	Leistungsempfänger	Vergütung	Vergütung	Leistungen
SJA Holding AG	Admicasa Holding AG	137'010	96'579	Management
brainsalt AG	Admicasa Holding AG	92'141	–	CEO-Tätigkeit
SJA Holding AG	Admicasa Holding AG	7'800	7'800	Buchhaltung, Administration



#### 4.4.3 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 7. Juli 2022 hat die Admicasa Holding AG eine 20-prozentige Beteiligung an der Immobiliendienstleistungsfirma Artemon Property Finance AG erworben (zuvor war die Admicasa Holding AG via Beteiligung an der Artemon Project Finance AG zu 8 Prozent indirekte TeilhaberIn der Artemon Property Finance AG).

Im Gegenzug hat die Admicasa Holding AG ihre 40-prozentige Beteiligung an der Artemon Project Finance AG an die Artemon Property Finance AG veräußert.

Sinn und Zweck besagter Transaktion ist die Vereinfachung der Aktionärsstruktur von Artemon. Seit dem 7. Juli 2022 bilden die Admicasa Holding AG gemeinsam mit Artemon Capital Partners AG das neue Aktionariat der Artemon Property Finance AG.

Die Artemon Property Finance AG mitlanciert im September 2022 einen Investment Fonds, welcher in nachrangige Darlehen von Bestandesliegenschaften investiert.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag wurden bis zum 23. September 2022 berücksichtigt. Neben dem obigen Ereignis sind keine weiteren eingetreten, die wesentlichen Einfluss auf das Geschäftsergebnis des ersten Halbjahrs 2022 hätten. Am oben erwähnten Datum hat der Verwaltungsrat die Halbjahresrechnung zur Veröffentlichung freigegeben.



# 5. Bericht der Revisionsstelle

## Deloitte.

Deloitte AG  
Pflingstweidstrasse 11  
CH-8005 Zürich

Phone: +41 (0)58 279 60 00  
Fax: +41 (0)58 279 66 00  
[www.deloitte.ch](http://www.deloitte.ch)

### Bericht des Wirtschaftsprüfers

An den Verwaltungsrat der  
**Admicasa Holding AG, Zürich**

Auftragsgemäss haben wir eine Review des konsolidierten Zwischenabschlusses (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang) (Seiten 8 bis 18) der Admicasa Holding AG für die den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis 30. Juni 2022 umfassende Periode 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 «Review (prüferische Durchsicht) von Abschlüssen». 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 eine Review, nicht aber eine 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 kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Admicasa Holding AG in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 31 vermittelt.

### Deloitte AG

Alexander Kosovan  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Severin Holder  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 29. September 2022  
AKO/SHO



# 6. Investor-Relations-Informationen

## Wichtige Termine

14. April 2023	Publikation Jahresergebnisse/Geschäftsbericht 2022
24. Mai 2023	Ordentliche Generalversammlung 2023
30. September 2023	Publikation Halbjahresergebnisse/Halbjahresbericht 2023

## Angaben zu Namensaktien (per 30. Juni 2022)

Anzahl ausstehender Aktien	2'240'870 Namensaktien
Nennwert pro Aktie	CHF 1.00
Kotierung	BX Swiss AG
Valorennummer	32440249
ISIN-Nummer	CH0324402491
Tickersymbol	ADMI
Börsenkapitalisierung	CHF 38,94 Millionen
Schlusskurs 30. Juni 2022	CHF 17.38

## Weitere Informationen

Rechnungslegungsstandard	Swiss GAAP FER
Revisionsstelle	Deloitte AG
Aktienregister	areg.ch

## Gesellschaftsadresse

Admicasa Holding AG  
Giesshübelstrasse 40  
8045 Zürich  
[www.admicasa-holding.ch](http://www.admicasa-holding.ch)

## Kontaktperson

Admicasa Holding AG  
Nicolas von Gunten  
Chief Financial Officer  
E-Mail: [nicolas.vongunten@admicasa.ch](mailto:nicolas.vongunten@admicasa.ch)  
Telefon: +41 44 456 30 77



### Disclaimer

Dieser Bericht enthält auf die Zukunft bezogene Aussagen über die 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 zum Zeitpunkt der Erstellung solcher Informationen vorlagen. Dem Leser muss daher bewusst sein, dass solche Aussagen von den zukünftigen tatsächlichen Ereignissen abweichen können. Die Admicasa Holding AG übernimmt keinerlei Verpflichtungen, zukunftsbezogene Aussagen in diesem Bericht zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder Ähnlichem zu aktualisieren.

### Impressum

Herausgeberin: Admicasa Holding AG, Zürich

Konzept: KMES Partner | KLAUS Strategie Führung Kommunikation AG, Zürich

Layout, visuelles Konzept/Design/Realisation: NeidhartSchön AG, Zürich