

**Halbjahresbericht**  
Admicasa Holding AG

**24**



# Inhalt

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Kurzbeschreibung Gesellschaft</b>         | <b>3</b>  |
| <b>2. Lagebericht 1. Halbjahr 2024</b>          | <b>5</b>  |
| <b>3. Konsolidierte Halbjahresrechnung 2024</b> | <b>9</b>  |
| <b>4. Anhang zur Konzernrechnung</b>            | <b>14</b> |
| <b>5. Investor-Relations-Informationen</b>      | <b>23</b> |

1.

# Kurzbeschreibung Gesellschaft



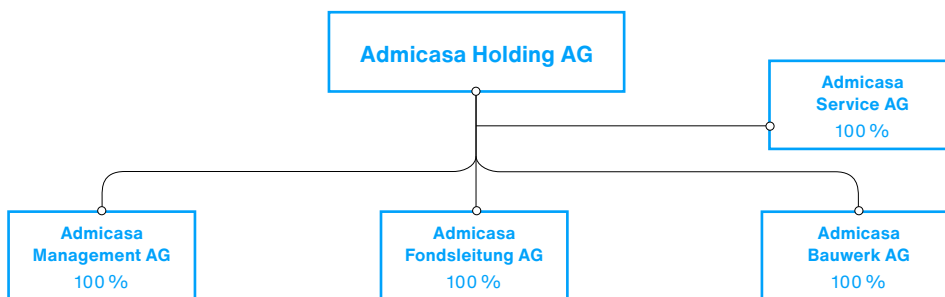


## Admicasa Holding AG

Vier Tochterfirmen bilden ein interdisziplinäres Gefüge, das schlagkräftige Dienstleistungen in den Bereichen Bau, Kapital und Vorsorge anbietet.

Das Kerngeschäft der Holding umfasst das direkte und indirekte Halten von Beteiligungen an Immobiliendienstleistungsgesellschaften in den Segmenten Management sowie Bau. Als Muttergesellschaft bündelt sie sämtliche Dienstleistungen unter einem Dach und stellt den interdisziplinären Austausch zwischen den Segmenten sicher.

Die Aktien der Admicasa Holding AG sind seit 20. November 2017 an der BX Swiss kotiert (Ticker: ADMI, Valor 32440249, ISIN CH0324402491).



Die Admicasa Bauwerk AG entwickelt und realisiert Immobilien. In der Entwicklung werden Dienstleistungen von der Standortevaluation bis hin zum bewilligten Bauprojekt angeboten. In der Realisierung werden Neu- und Umbauten vornehmlich als Totalunternehmer angeboten.

Die Admicasa Fondsleitung AG legt eigene Immobilienfonds auf und bietet Fondsdienstleistungen für interne und externe Kunden an.

Die Admicasa Management AG bietet eine umfassende Geschäftsführung für Immobilienanlagegefässe an, vornehmlich solche, die der Vorsorge dienen. Dazu gehören das Portfolio- und Assetmanagement sowie die Kapitalfindung. Zu den Kunden zählt die Immobilienanlagestiftung Terra Helvetica.

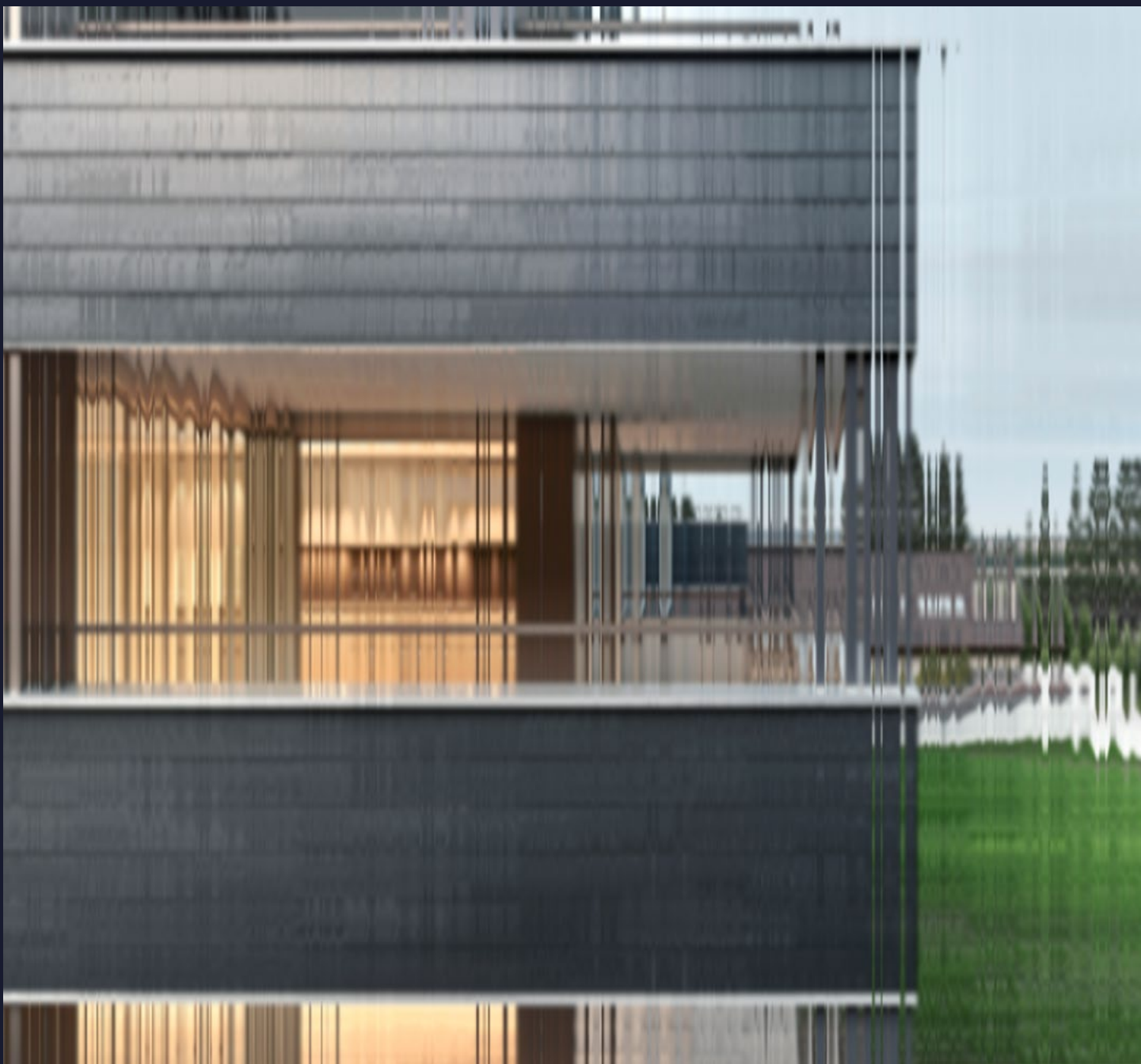
Die Admicasa Service AG als konzerninterne Management-Gesellschaft ist das konzerninterne Kompetenzzentrum für Finanzen, IT, Personal sowie Legal und Compliance.

Die Leistungen der Admicasa Gesellschaften sind in die zwei Geschäftssegmente Bau und Management unterteilt.

Der Fokus sämtlicher Geschäftstätigkeiten liegt auf der Deutschschweiz. Der Konsolidierungskreis ist im Anhang [4.2.2](#) aufgeführt.

2.

# Lagebericht 1. Halbjahr 2024





## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Die Admicasa Holding AG hat sich 2023 neu strukturiert und sich auf der Grundlage eines kompakten Fundaments strategisch fokussiert. Die Gruppe fusst seit Anfang 2024 auf den Pfeilern Bau, Kapital und Vorsorge. Auf Basis dieser schweizweit einmaligen Kombination erschliesst sich Admicasa neue interdisziplinäre Felder.

Die Admicasa Bauwerk AG erzielte im ersten Semester 2024 bei den gegen Ende 2023 gestarteten Totalunternehmeraufträgen substanzielle Fortschritte. Das gilt in herausragender Weise für das Projekt «Wohnen im Park» in Schönenwerd SO, in dessen Zentrum die bekannte Villa Bally-Marty steht. Im Bereich Entwicklung wurde ein bedeutender Auftrag der Detailhändlerin Migros akquiriert, der die Entwicklung des renommierten Migros-Gebäudes am Bahnhof Stadelhofen in Zürich zum Gegenstand hat.

Die Admicasa Fondsleitung AG lancierte im Dezember 2023 ihren ersten Immobilienfonds. Der Admicasa Real Estate Fund konnte kurz nach der Lancierung bereits die erste Immobilie im Zentrum von Yverdon VD erwerben. Ziel des Fonds ist es, Investoren einen Mehrwert in Form einer risikoadjustierten Überrendite zu generieren. Die Voraussetzungen hierfür werden systematisch ausgebaut. So konnte der Fonds im ersten Halbjahr 2024 die Pipeline von Liegenschaften mit attraktivem Aufwertungspotenzial füllen.

Die Admicasa Management AG hat im ersten Halbjahr 2024 den Vertrieb der gesamten Gruppe strategisch neu ausgerichtet und strukturiert. Umfassende Marketingmassnahmen wurden auf der Grundlage einer breit angelegten Strategie umgesetzt. Für die Terra Helvetica Anlagestiftung, deren Geschäftsführung die Admicasa Management AG innehat, wurde ein ausgereiftes Konzept für eine neue Anlagegruppe ausgearbeitet. Die Wirkung dieser Aktivitäten wird sich in den kommenden Semestern entfalten.

Das erste Halbjahr 2024 stand demnach ganz im Zeichen des Aufbaus, der sich an die Neustrukturierung von 2023 anschliesst. Diese Neuausrichtung der Admicasa-Gruppe benötigt eine gewisse Anlaufzeit, auch mit Blick auf die Akquisition von Neugeldern. Hinzu kommen höhere Personalkosten, welche die neue Admicasa Fondsleitung AG mit sich bringt. So belaufen sich im ersten Halbjahr 2024 zwar die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen auf 8,37 Millionen Franken – ein Umsatzwachstum von 167% im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023. Doch das Halbjahresergebnis liegt in dieser Aufbauphase im negativen Bereich: -1,45 Millionen Franken.

### Details zum ersten Halbjahresergebnis 2024

#### Erfolgsrechnung

Im ersten Halbjahr 2024 beliefen sich die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen auf 8,37 Millionen Franken (1. Halbjahr 2023: 3,14 Millionen). Dieses signifikante Umsatzwachstum von 167% ist im Segment Bau begründet. Dabei haben sich die im Vorjahr akquirierten, aber von Bauverzögerungen betroffenen Totalunternehmeraufträge in der aktuellen Periode voll auf den Umsatz niedergeschlagen.



Auf der Kostenseite ist der Betriebsaufwand um 5,72 Millionen angestiegen (H1 2024: 9,84 Millionen und H1 2023: 4,12 Millionen). 4,68 Millionen des Anstiegs der Betriebskosten stehen in direktem Zusammenhang mit der Umsatzsteigerung im Segment Bau. Die Drittleistungen im Segment Bau sind von 2,19 Millionen auf 6,86 Millionen gestiegen. Hinzu kommt ein Anstieg des Personalaufwands von 1,11 Millionen (H1 2023) auf 2,05 Millionen (H1 2024). Der Anstieg im Personalaufwand ist überwiegend auf die im September 2023 gegründete Admicasa Fondsleitung AG zurückzuführen. Diese Gesellschaft verursachte im ersten Halbjahr 2023 noch keinen Personalaufwand.

Der Verwaltungs- und Informatikaufwand konnte auf 0,35 Millionen reduziert werden (H1 2023: 0,53 Millionen), während die übrigen betrieblichen Aufwendungen um 0,25 Millionen, hauptsächlich durch Marketingausgaben, gestiegen sind (H1 2024: 0,34 Millionen und H1 2023 0,09 Millionen).

Das Betriebsergebnis (EBIT) lag im ersten Halbjahr 2024 bei -1,47 Millionen Franken (H1 2023: -0,73 Millionen). Das negative Ergebnis ist eine Folge der intensiven Aufbauarbeit nach der Neustrukturierung. Hinzu kommen höhere Personalkosten sowie der Zeitfaktor beim Wachstum von Net New Money.

Das Finanzergebnis beläuft sich auf 0,03 Millionen (H1 2023: -0,03 Millionen), wobei der Zinsaufwand des Bankdarlehens mittels gezielter Festgeldanlage sowie dem Aktivdarlehen an die nahestehende Gesellschaft kompensiert werden konnte.

Das Periodenergebnis des ersten Halbjahrs 2024 beläuft sich auf -1,45 Millionen Franken (H1 2023: -0,76 Millionen). Dies entspricht einem Ergebnis pro Aktie von -0.65 Franken.

### **Bilanz**

Die Bilanzsumme per 30. Juni 2024 beläuft sich auf 12,72 Millionen (31.12.2023: 15,16 Millionen). Das Umlaufvermögen ist von 11,71 Millionen (31.12.2023) auf 9,32 Millionen (30.06.2024) gesunken. Dies aufgrund einer Reduktion der flüssigen Mittel um 1,71 Millionen, einer Reduktion der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um 1,37 Millionen sowie der Veräusserung des Promotionsobjektes von 1,30 Millionen. Im Gegenzug haben die Forderungen aus langfristigen Aufträgen um 1,12 Millionen zugenommen.

Das Anlagevermögen erreicht per Bilanzstichtag einen Wert von 3,40 Millionen (31.12.2023: 3,45 Millionen). Darin enthalten ist das Aktivdarlehen von 3 Millionen Franken gegenüber einer nahestehenden Gesellschaft.

Das kurzfristige Fremdkapital beträgt 6,26 Millionen (31.12.2023: 6,39 Millionen). Die grösste Veränderung gegenüber dem 31.12.2023 hat sich bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ergeben, welche um 0,56 Millionen gestiegen sind. Im Gegenzug haben sich die passiven Rechnungsabgrenzungen um 0,47 Millionen und die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten um 0,40 Millionen vermindert.

Aufgrund der Umklassierung der im April 2025 fälligen Tranche des Bankdarlehens (-0,90 Millionen) in kurzfristige Finanzverbindlichkeiten reduzierte sich das langfristige Fremdkapital von 3,00 Millionen (31.12.2023) auf 2,14 Millionen (30.06.2024).



Das Eigenkapital per Stichtag beläuft sich auf 4,32 Millionen (31.12.2023: 5,77 Millionen). Die Reduktion des Eigenkapitals gegenüber dem 31.12.2023 entstammt dem negativen Periodenergebnis von -1,45 Millionen.

Die Eigenkapitalquote per Bilanzstichtag beträgt 33,9%.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

**Serge Aerne**  
Präsident des Verwaltungsrats



3.

# Konsolidierte Halbjahresrechnung

2024





## Konsolidierte Bilanz

per 30.06.2024

| Aktiven in CHF                                  | Anhang | 30.06.2024        | 31.12.2023        |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Flüssige Mittel                                 |        | 5'235'527         | 6'943'784         |
| Wertschriften                                   |        | -                 | -                 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen      |        | 888'203           | 2'254'176         |
| Sonstige kurzfristige Forderungen               | 4.3.1  | 749'110           | 249'517           |
| Forderungen aus langfristigen Aufträgen (netto) | 4.3.2  | 1'381'130         | 265'538           |
| Promotionsliegenschaften                        | 4.3.3  | -                 | 1'303'454         |
| Rechnungsabgrenzungen                           | 4.3.4  | 1'066'191         | 693'298           |
| <b>Umlaufvermögen</b>                           |        | <b>9'320'160</b>  | <b>11'709'768</b> |
| Beteiligungen                                   | 4.3.5  | -                 | -                 |
| Übrige Sachanlagen                              |        | 15'640            | 24'740            |
| Immaterielle Anlagen                            |        | 380'348           | 428'490           |
| Finanzanlagen                                   | 4.3.6  | 3'000'000         | 3'000'000         |
| <b>Anlagevermögen</b>                           |        | <b>3'395'988</b>  | <b>3'453'230</b>  |
| <b>Total Aktiven</b>                            |        | <b>12'716'148</b> | <b>15'162'998</b> |

| Passiven in CHF                                  | Anhang | 30.06.2024        | 31.12.2023        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten             | 4.3.7  | 900'000           | 1'300'000         |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen |        | 1'138'504         | 574'037           |
| Erhaltene Anzahlungen                            |        | 394'889           | 86'962            |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten          |        | 71'716            | 203'021           |
| Rechnungsabgrenzungen                            | 4.3.8  | 3'757'054         | 4'227'593         |
| <b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>            |        | <b>6'262'163</b>  | <b>6'391'613</b>  |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten             | 4.3.7  | 1'800'000         | 2'700'000         |
| Langfristige Rückstellungen                      |        | 337'423           | 298'012           |
| <b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>            |        | <b>2'137'423</b>  | <b>2'998'012</b>  |
| Aktienkapital                                    |        | 2'240'870         | 2'240'870         |
| Kapitalreserven                                  |        | 2'873'809         | 2'873'135         |
| Eigene Aktien                                    |        | -127'466          | -118'138          |
| Gewinnreserven                                   |        | -670'652          | 777'506           |
| <b>Eigenkapital</b>                              |        | <b>4'316'562</b>  | <b>5'773'373</b>  |
| <b>Total Passiven</b>                            |        | <b>12'716'148</b> | <b>15'162'998</b> |



## Konsolidierte Erfolgsrechnung

01.01.–30.06.2024

| in CHF  | Anhang | 01.01.–30.06.2024 | 01.01.–30.06.2023 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen                          | 4.3.9  | 8'373'416         | 3'139'337         |
| Andere betriebliche Erträge   | 4.3.10 | -                 | 245'759           |
| <b>Total Betriebsertrag</b>   |        | <b>8'373'416</b>  | <b>3'385'095</b>  |
| Drittleistungen   |        | -6'918'064        | -2'231'298        |
| Personalaufwand   |        | -2'048'964        | -1'111'481        |
| Abschreibungen  |        | -57'242           | -15'300           |
| Abschreibungen und Wertbeeinträchtigungen auf übrigen Sachanlagen   |        | -9'100            | -9'100            |
| Abschreibungen und Wertbeeinträchtigungen auf immateriellen Anlagen |        | -48'142           | -6'200            |
| Andere betriebliche Aufwendungen                                    | 4.3.11 | -818'645          | -760'056          |
| <b>Total Betriebsaufwand</b>  |        | <b>-9'842'914</b> | <b>-4'118'135</b> |
| <b>Betriebliches Ergebnis</b>                                       |        | <b>-1'469'498</b> | <b>-733'040</b>   |
| Finanzertrag  |        | 87'202            | 60'709            |
| Finanzaufwand   |        | -61'269           | -88'067           |
| <b>Finanzergebnis</b>   |        | <b>25'934</b>     | <b>-27'358</b>    |
| <b>Ordentliches Ergebnis</b>  |        | <b>-1'443'564</b> | <b>-760'398</b>   |
| Betriebsfremder Ertrag  |        | -                 | -                 |
| Ausserordentlicher Ertrag   |        | -                 | -                 |
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>   |        | <b>-1'443'564</b> | <b>-760'398</b>   |
| Ertragssteuern  |        | -4'593            | -3'975            |
| <b>Periodenergebnis</b>   |        | <b>-1'448'158</b> | <b>-764'373</b>   |
| Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)                        |        | -0.65             | -0.34             |



## Konsolidierte Geldflussrechnung

01.01.–30.06.2024

| in CHF   | 01.01.–30.06.2024 | 01.01.–30.06.2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| Periodenergebnis   | -1'448'158        | -764'373          |
| Abschreibungen/Zuschreibungen des Anlagevermögens  | 57'242            | 15'300            |
| Verlust/Gewinn aus Abgängen des Anlagevermögens  | -                 | -26'131           |
| Verlust/Gewinn aus nicht realisierten Kursveränderungen von Wertschriften                      | -                 | -                 |
| Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                 | 1'365'974         | -568'375          |
| Abnahme/Zunahme der Forderungen aus langfristigen Aufträgen und Promotionsliegenschaften       | 187'862           | -171'211          |
| Abnahme/Zunahme von übrigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen                      | -872'485          | 158'617           |
| Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                           | 564'466           | -333'605          |
| Zunahme/Abnahme erhaltener Vorauszahlungen   | 307'927           | 151'620           |
| Zunahme/Abnahme von übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen | -601'843          | -1'168'798        |
| Zunahme/Abnahme von Rückstellungen   | 39'411            | 16'092            |
| <b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)</b>                                   | <b>-399'604</b>   | <b>-2'690'864</b> |
| Einnahmen aus dem Verkauf konsolidierter Organisationen (abz. mitgegebener flüssiger Mittel)   | -                 | 129'091           |
| Auszahlungen für Investitionen in übrige Sachanlagen   | -                 | -                 |
| Einzahlungen für Desinvestitionen in übrige Sachanlagen  | -                 | -                 |
| Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen   | -                 | -                 |
| Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen  | -                 | -176'000          |
| <b>Geldfluss aus Investitionstätigkeiten</b>   | <b>-</b>          | <b>-46'909</b>    |
| Einzahlung aus Kapitalerhöhung nach Transaktionskosten   | -                 | -                 |
| Gewinnausschüttung an Anteilseigner  | -                 | -                 |
| Kauf/Verkauf eigener Aktien  | -8'653            | -3'547            |
| Aufnahme/Rückzahlungen kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten                                   | -1'300'000        | -1'125'000        |
| Aufnahme/Rückzahlungen langfristiger Finanzverbindlichkeiten                                   | -                 | -                 |
| <b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>  | <b>-1'308'653</b> | <b>-1'128'547</b> |
| Flüssige Mittel per Periodenanfang   | 6'943'784         | 9'463'573         |
| Flüssige Mittel per Periodenende   | 5'235'527         | 5'597'252         |
| <b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>  | <b>-1'708'257</b> | <b>-3'866'320</b> |



## Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

| in CHF   | Aktien-<br>kapital | Kapital-<br>reserven | Eigene<br>Aktien | Goodwill<br>verrechnet | Übrige<br>Gewinn-<br>reserven | Total<br>Gewinn-<br>reserven | Total            |
|--|--------------------|----------------------|------------------|------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------|
| <b>Eigenkapital per 01.01.2023</b>                   | <b>2'240'870</b>   | <b>2'871'722</b>     | <b>-100'553</b>  | <b>-4'243'675</b>      | <b>6'522'678</b>              | <b>2'279'003</b>             | <b>7'291'042</b> |
| Aktienkapitalerhöhung                                | -                  | -                    | -                | -                      | -                             | -                            | -                |
| Ausschüttungen von Reser-<br>ven aus Kapitaleinlagen | -                  | -                    | -                | -                      | -                             | -                            | -                |
| Erwerb eigener Aktien                                | -                  | -                    | -18'860          | -                      | -                             | -                            | -18'860          |
| Veräusserung eigener Aktien                          | -                  | 1'413                | 1'275            | -                      | -                             | -                            | 2'688            |
| Verrechnung Goodwill                                 | -                  | -                    | -                | -                      | -                             | -                            | -                |
| Periodenergebnis                                     | -                  | -                    | -                | -                      | -1'501'497                    | -1'501'497                   | -1'501'497       |
| <b>Eigenkapital per 31.12.2023</b>                   | <b>2'240'870</b>   | <b>2'873'135</b>     | <b>-118'138</b>  | <b>-4'243'675</b>      | <b>5'021'181</b>              | <b>777'506</b>               | <b>5'773'373</b> |

| in CHF   | Aktien-<br>kapital | Kapital-<br>reserven | Eigene<br>Aktien | Goodwill<br>verrechnet | Übrige<br>Gewinn-<br>reserven | Total<br>Gewinn-<br>reserven | Total            |
|--|--------------------|----------------------|------------------|------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------|
| <b>Eigenkapital per 01.01.2024</b>                   | <b>2'240'870</b>   | <b>2'873'135</b>     | <b>-118'138</b>  | <b>-4'243'675</b>      | <b>5'021'181</b>              | <b>777'506</b>               | <b>5'773'373</b> |
| Aktienkapitalerhöhung                                | -                  | -                    | -                | -                      | -                             | -                            | -                |
| Ausschüttungen von Reser-<br>ven aus Kapitaleinlagen | -                  | -                    | -                | -                      | -                             | -                            | -                |
| Erwerb eigener Aktien                                | -                  | -                    | -14'333          | -                      | -                             | -                            | -14'333          |
| Veräusserung eigener Aktien                          | -                  | 674                  | 5'005            | -                      | -                             | -                            | 5'679            |
| Verrechnung Goodwill                                 | -                  | -                    | -                | -                      | -                             | -                            | -                |
| Periodenergebnis                                     | -                  | -                    | -                | -                      | -1'448'158                    | -1'448'158                   | -1'448'158       |
| <b>Eigenkapital per 30.06.2024</b>                   | <b>2'240'870</b>   | <b>2'873'809</b>     | <b>-127'466</b>  | <b>-4'243'675</b>      | <b>3'573'023</b>              | <b>-670'652</b>              | <b>4'316'562</b> |

Total nicht ausschüttbare Reserven: CHF 575'640 (30.06.2023: CHF 554'127)

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 in Übereinstimmung mit den Richtlinien von Swiss GAAP FER erstellt, insbesondere finden die Fachempfehlungen von FER 31 für kotierte Unternehmen Anwendung. Die Neuerungen von Swiss GAAP FER 28 und 30 werden ab dem 01. Januar 2024 umgesetzt. In der aktuellen Berichtsperiode war keine der Admicasa-Gesellschaften von den Neuerungen betroffen. Im Gegensatz zur Jahresrechnung erlaubt Swiss GAAP FER 31 Verkürzungen bei der Erstellung der Halbjahresrechnung. Auf eine Revision des Halbjahresabschlusses wurde wie im Vorjahr verzichtet.

Die wesentlichen Grundsätze von Bilanzierung und Bewertung sind im Geschäftsbericht vom 31. Dezember 2023 detailliert beschrieben. Sie werden konsequent auf die dargestellten Berichtsperioden angewendet.

### 4.2.2 Konsolidierungskreis und Änderung im Konsolidierungskreis

In der Berichtsperiode haben keine Änderungen im Konsolidierungskreis stattgefunden. Der Konsolidierungskreis umfasst gegenüber dem 31. Dezember 2023 unverändert die folgenden Gesellschaften per 30. Juni 2024.

| Firma                    | Sitz   | Aktienkapital<br>(in CHF) | Kapitalanteil | Konsolidierungsmethode |
|--------------------------|--------|---------------------------|---------------|------------------------|
| Admicasa Holding AG      | Zürich | 2'240'870                 | Stammhaus     | Vollkonsolidierung     |
| Admicasa Fondsleitung AG | Zürich | 1'400'000                 | 100%          | Vollkonsolidierung     |
| Admicasa Management AG   | Zürich | 500'000                   | 100%          | Vollkonsolidierung     |
| Admicasa Bauwerk AG      | Zürich | 100'000                   | 100%          | Vollkonsolidierung     |
| Admicasa Service AG      | Zürich | 100'000                   | 100%          | Vollkonsolidierung     |

Der Kapitalanteil entspricht bei allen Gesellschaften dem Stimmrechtsanteil.



## 4.3 Erläuterungen zur konsolidierten Halbjahresrechnung

### 4.3.1 Sonstige kurzfristige Forderungen

| in CHF   | 30.06.2024     | 31.12.2023     |
|--|----------------|----------------|
| gegenüber Dritten                                | 326'531        | 215'327        |
| gegenüber Nahestehenden                          | 422'578        | 34'191         |
| <b>Total sonstiger kurzfristiger Forderungen</b> | <b>749'110</b> | <b>249'517</b> |

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen gegenüber Dritten beinhalten ein kurzfristiges Darlehen von 75'002 Franken. Weiter sind darin Guthaben aus Mehrwertsteuer sowie die Kautions für die Miete der Büroräumlichkeiten von 80'000 Franken enthalten.

In den sonstigen kurzfristigen Forderungen gegenüber Nahestehenden ist ein kurzfristiges Darlehen gegenüber der O.P.M. Invest AG von 374'925 Franken enthalten. Das Darlehen gegenüber der O.P.M. Invest AG ist bis spätestens 31.12.2024 zur Rückzahlung fällig.

### 4.3.2 Forderungen aus langfristigen Aufträgen

| in CHF   | 30.06.2024       | 31.12.2023     |
|--|------------------|----------------|
| Angefallene Umsätze (gemäss PoC)                     | 5'941'130        | 2'515'538      |
| Erhaltene Zahlungen                                  | -4'560'000       | -2'250'000     |
| <b>Total Forderungen aus langfristigen Aufträgen</b> | <b>1'381'130</b> | <b>265'538</b> |

Die Forderungen aus langfristigen Aufträgen betreffen Bauprojekte, welche gemäss der Percentage-of-Completion-Methode (PoC) bewertet werden. Die markante Steigerung gegenüber dem Vorjahr begründet sich durch das signifikante Umsatzwachstum.





### 4.3.3 Promotionsliegenschaften

in CHF Liegenschaftsspiegel Swiss GAAP FER vom 31.12.2023

| Kategorie               | Promotionsliegenschaften |
|-------------------------|--------------------------|
| <b>Anlagekosten</b>     |                          |
| Stand 01.01.2023        | 1'340'454                |
| Zugänge                 | -                        |
| Aktivierete Bauzinsen   | -                        |
| Abgänge                 | - 37'000                 |
| <b>Stand 31.12.2023</b> | <b>1'303'454</b>         |

in CHF Liegenschaftsspiegel Swiss GAAP FER vom 30.06.2024

| Kategorie                              | Promotionsliegenschaften |
|--|--------------------------|
| <b>Anlagekosten</b>                    |                          |
| Stand 01.01.2024                       | 1'303'454                |
| Zugänge                                | -                        |
| Aktivierete Bauzinsen                  | -                        |
| Umklassifizierungen ins Umlaufvermögen | -                        |
| Abgänge                                | - 1'303'454              |
| <b>Stand 30.06.2024</b>                | <b>-</b>                 |

Bei dieser Bilanzposition handelt es sich um das Promotionsobjekt Waltenschwil, das Admicasa auf eigene Rechnung erstellte. Dieses Objekt wurde per 31. Dezember 2022 fertiggestellt. In der Berichtsperiode wurden die letzten beiden Wohneinheiten sowie sämtliche Nebenräume und Parkplätze verkauft.

### 4.3.4 Aktive Rechnungsabgrenzungen

| in CHF                             | 30.06.2024       | 31.12.2023     |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| gegenüber Dritten                  | 289'051          | 49'235         |
| gegenüber Nahestehenden            | 126'667          | 34'167         |
| aus Steuern                        | 650'473          | 609'897        |
| <b>Total Rechnungsabgrenzungen</b> | <b>1'066'191</b> | <b>693'298</b> |

Im Zusammenhang mit voraus bezahltem Verwaltungsrats honorar (Nahestehende) wurde eine Rechnungsabgrenzung über 66'667 Franken gebildet, sowie 60'000 Franken für aufgelaufene Zinsen des Darlehens an die O.P.M. Invest AG (Nahestehende). Die aktiven Rechnungsabgrenzungen aus Steuern entstammen überwiegend der Sicherung der Grundstücksgewinnsteuer für das eigene Promotionsobjekt Waltenschwil (395'514 Franken).



#### 4.3.5 Beteiligungen

Die Konsolidierung erfolgt nach der Purchase-Methode. Dabei wird das Eigenkapital per Erwerbszeitpunkt (Eigenkapital per Erwerb) mit dem Buchwert der Beteiligung bei der Muttergesellschaft verrechnet. Mit der Erstkonsolidierung erfolgt eine Neubewertung sämtlicher Bilanzpositionen und ab dann erfolgt eine einheitliche Bilanzierung. Ein möglicher Unterschiedsbetrag, der nach der Neubewertung resultiert („Goodwill“ oder „Badwill“), wird erfolgsneutral mit den Gewinnreserven verrechnet. Die Auswirkung einer theoretischen Bilanzierung und Abschreibung über maximal fünf Jahre wird jeweils im Jahresbericht dargestellt.

#### 4.3.6 Finanzanlagen

Bei den Finanzanlagen über 3'000'000 Franken (Vorjahr ebenfalls 3'000'000 Franken) handelt es sich um ein Aktivdarlehen der Admicasa Bauwerk AG an die O.P.M. Invest AG (Nahestehende). Das Darlehen basiert auf einem Rahmenkreditvertrag zur Finanzierung von Bauprojekten, welche die Admicasa Bauwerk AG als Totalunternehmer ausführt. Es wurde ein drittmarktkonformer Zinssatz von 4 Prozent vereinbart. Per 31. März 2025 sind 1'000'000 Franken zur Amortisation fällig.

#### 4.3.7 Finanzverbindlichkeiten

| in CHF   | 30.06.2024     | 31.12.2023       |
|--|----------------|------------------|
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten       | 900'000        | 800'000          |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden | -              | 500'000          |
| <b>Total kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten</b>           | <b>900'000</b> | <b>1'300'000</b> |

| in CHF   | 30.06.2024       | 31.12.2023       |
|--|------------------|------------------|
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten       | 1'800'000        | 2'700'000        |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden | -                | -                |
| <b>Total langfristiger Finanzverbindlichkeiten</b>           | <b>1'800'000</b> | <b>2'700'000</b> |

Die 900'000 Franken kurzfristige Finanzverbindlichkeiten sind per 30. April 2025 zur Amortisation fällig. Die verbleibenden 1'800'000 Franken (langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten) werden bis zum 30. April 2027 vollständig amortisiert. Das Bankdarlehen weist einen festen gewichteten Zinssatz von 3,2 Prozent auf.



#### 4.3.8 Passive Rechnungsabgrenzungen

| in CHF   | 30.06.2024       | 31.12.2023       |
|--|------------------|------------------|
| Laufende Steuerverpflichtungen                   | 167'699          | 125'559          |
| Abgrenzung für Personalaufwendungen              | 86'187           | 68'081           |
| Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden    | -                | 22'260           |
| Rechnungsabgrenzungen Bau/Fremdleistungen Dritte | 3'414'632        | 3'976'846        |
| Übrige Rechnungsabgrenzungen                     | 88'536           | 34'847           |
| <b>Total der Rechnungsabgrenzungen</b>           | <b>3'757'054</b> | <b>4'227'593</b> |

Die Rechnungsabgrenzungen Bau/Fremdleistungen Dritte umfassen stichtagsbezogene Abgrenzungen resultierend aus den Projektbewertungen gemäss PoC-Methode. Die Abgrenzungen setzen sich wie folgt zusammen:

| in CHF                                 | 30.06.2024       | 31.12.2023       |
|--|------------------|------------------|
| Angefallene Projektkosten (gemäss PoC) | 32'474'992       | 27'162'412       |
| Projektkosten, verrechnet              | -29'060'360      | -23'185'566      |
| <b>Total der Rechnungsabgrenzungen</b> | <b>3'414'632</b> | <b>3'976'846</b> |

#### 4.3.9 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen

| in CHF  | 01.01.-30.06.2024 | 01.01.-30.06.2023 |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Total der Nettoerlöse vor Ertragsminderung</b> | <b>8'373'416</b>  | <b>3'139'337</b>  |
| davon von Dritten                                 | 6'032'835         | 3'103'503         |
| davon von Nahestehenden                           | 2'340'581         | 35'833            |

#### 4.3.10 Andere betriebliche Erträge

Die anderen betrieblichen Erträge der Berichtsperiode belaufen sich auf null Franken (Vorjahr 245'759 Franken).

#### 4.3.11 Andere betriebliche Aufwendungen

| in CHF  | 01.01.-30.06.2024 | 01.01.-30.06.2023 |
|---|-------------------|-------------------|
| Raumaufwand                                     | -134'828          | -145'011          |
| Verwaltungs- und Informatikaufwand              | -346'299          | -525'986          |
| Übrige betriebliche Aufwendungen                | -337'517          | -89'059           |
| <b>Total anderer betrieblicher Aufwendungen</b> | <b>-818'645</b>   | <b>-760'056</b>   |



## 4.4 Weitere Erläuterungen

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

| in CHF   | Segmentergebnis 01.01.–30.06.2023 in CHF |                             |                     |           |
|--|--|-----------------------------|---------------------|-----------|
|  | Management                               | Entwicklung/<br>Realisation | nicht<br>zugeordnet | Total     |
| Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen | 95'833                                   | 2'784'003                   | 259'501             | 3'139'337 |
| Ordentliches Ergebnis                            | -95'553                                  | -31'355                     | -633'490            | -760'398  |
| Periodenergebnis                                 | -95'553                                  | -34'533                     | -634'286            | -764'373  |

| in CHF   | Segmentergebnis 01.01.–30.06.2024 in CHF |                             |                     |            |
|--|--|-----------------------------|---------------------|------------|
|  | Management                               | Entwicklung/<br>Realisation | nicht<br>zugeordnet | Total      |
| Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen | 407'599                                  | 7'965'818                   | -                   | 8'373'416  |
| Ordentliches Ergebnis                            | -751'165                                 | 360'144                     | -1'052'543          | -1'443'564 |
| Periodenergebnis                                 | -743'255                                 | 347'313                     | -1'052'215          | -1'448'158 |

<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 und konzerninternen Dienstleistungsgesellschaft. Diese werden konzern-einheitlich gesteuert und können nicht den einzelnen Segmenten zugeteilt werden.

### 4.4.2 Transaktionen mit nahestehenden Personen

Die Admicasa Holding AG sowie ihre Tochtergesellschaften erbringen folgende Dienstleistungen für nahestehende Personen:

#### O.P.M. Invest AG

Die O.P.M. Invest AG befindet sich in vollständigem Besitz diverser Ankeraktionäre der Admicasa Holding AG. Die Admicasa-Gesellschaften erbringen für die O.P.M. Invest AG Dienstleistungen in den Bereichen Geschäftsführung sowie in der Entwicklung und Realisierung von Bauprojekten.

- **Geschäftsführung:** Die Admicasa Management AG ist mit der Geschäftsführung der O.P.M. Invest AG beauftragt. Dies umfasst vornehmlich Dienstleistungen im Bereich der Finanzen. Das vertraglich vereinbarte Honorar beträgt 130'000 Franken pro Jahr. Dienstleistungen, die über das vereinbarte Honorar hinausgehen, werden nach effektiven Stunden verrechnet. Für die Vermittlung von Finanzierungen erhält die Admicasa Management AG 0,25% des Kreditvolumens einmalig vergütet und für die Vermittlung von Liegenschaften einmalig 1% des Kaufpreises.



- **Entwicklung und Realisierung:** Die Admicasa Bauwerk AG erbringt Baudienstleistungen vornehmlich als Totalunternehmung. Die Totalunternehmer-Verträge werden projektbezogen zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Dienstleistungen für die Entwicklung von Bauprojekten werden projektbasiert zu drittmarktkonformen Stundenansätzen verrechnet.
- **Rahmenkreditvertrag:** Die Admicasa Bauwerk AG hat mit der O.P.M. Invest AG einen Rahmenkreditvertrag über 6 Millionen Franken zur Finanzierung von Bauprojekten abgeschlossen. Der beanspruchte Kreditbetrag wird drittmarktkonform zu 4% verzinst. Per 30. Juni 2024 hat die O.P.M. Invest AG 3 Millionen Franken des Rahmenkredites beansprucht.

| in CHF                 |                       | 01.01.–30.06.2024 | 01.01.–30.06.2023 |                     |
|------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| Leistungserbringer     | Leistungsempfänger    | Vergütung         | Vergütung         | Leistungen          |
| Admicasa Management AG | O . P . M . Invest AG | 137'395           | 10'833            | Geschäftsführung    |
| Admicasa Bauwerk AG    | O . P . M . Invest AG | 1'144'516         | -                 | Bauleistungen       |
| Admicasa Bauwerk AG    | O . P . M . Invest AG | 60'000            | 60'333            | Rahmenkreditvertrag |

Die Admicasa Holding AG sowie ihre Tochtergesellschaften haben folgende Dienstleistungen von nahestehenden Personen bezogen:

#### SJA Holding AG

Die SJA Holding AG ist zu 100% im Besitz von Serge Aerne. Der ehemalige Dienstleistungsvertrag zwischen der Admicasa Service AG und der SJA Holding AG wurde per 1. Juni 2023 durch das Mandat als Vorsitzender der Geschäftsleitung abgelöst. Die Vergütung aus dem Dienstleistungsvertrag ist bis zum 31. Mai 2023 als Vergütung an Nahestehende aufgeführt. Die Vergütung nach diesem Zeitpunkt entspricht der Vergütung als Vorsitzender der Geschäftsleitung und wird jeweils im Vergütungsbericht des Jahresberichtes offengelegt.

#### vg Management AG

Die vg Management AG befindet sich in vollständigem Besitz von Markus von Gunten. Da Markus von Gunten per Mai 2024 interimistisch die Geschäftsführung der Admicasa Bauwerk AG übernommen hat, gibt es nebst seinem Honorar als Geschäftsführer keine weiteren Vergütungen. Bis April 2024 hat er auf Anfrage Dienstleistungen für Bauprojekte erbracht, wobei die effektiven Stunden zu einem fixen Honoraransatz von 180 Franken pro Stunde verrechnet wurden. In der aktuellen Berichtsperiode wie auch in der Vorperiode gab es keine Vergütung.

#### Thouvenin Rechtsanwälte KLG

Admicasa bezieht von Thouvenin Rechtsanwälte (Partnerkanzlei von Verwaltungsrat Markus Alder) Dienstleistungen in der Rechtsberatung. Die Dienstleistungen werden auf Anfrage erbracht und basieren auf keinem festen Vertrag.



#### KLAUS Strategie, Führung Kommunikation AG

Die KLAUS Strategie, Führung Kommunikation AG (Kommunikationsbüro des ehemaligen Verwaltungsrats Hans Klaus) erbringt für die Admicasa-Gruppe Beratungsleistungen im Bereich Kommunikation. Auch hier werden die Dienstleistungen auf Anfrage erbracht und basieren auf keinem festen Vertrag. Aufgrund des Austritts aus dem Verwaltungsrat der Admicasa Holding AG klassifiziert die Klaus Strategie, Führung Kommunikation AG seit der GV im Mai 2024 nicht mehr als Nahestehende. In der Berichtsperiode wurden keine Leistungen von KLAUS Strategie, Führung Kommunikation AG bezogen.

#### Real Estate Award AG

Die Real Estate Award AG ist 100 Prozent Tochtergesellschaft der TX Group AG, welche im Besitze von Serge Aerne und Markus von Gunten ist. Die Admicasa Gruppe ist Eventpartner des Real Estate Awards und entrichtet dafür einen Sponsoring-Betrag von 25'000 Franken. Im Vorjahr wurde der Real Estate Award ebenfalls gesponsert, wobei die Aktiengesellschaft noch nicht der TX Group AG angehörte und daher nicht als Nahestehende klassierte.

| in CHF                                       |                    | 01.01.–30.06.2024 | 01.01.–30.06.2023 |                             |
|--|--------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Leistungserbringer                           | Leistungsempfänger | Vergütung         | Vergütung         | Leistungen                  |
| SJA Holding AG                               | Admicasa - Gruppe  | -                 | 100'000           | Business Development        |
| Thouvenin Rechtsanwälte KLG                  | Admicasa - Gruppe  | 27'520            | 11'084            | Rechtsberatung              |
| KLAUS Strategie,<br>Führung Kommunikation AG | Admicasa - Gruppe  | -                 | 80'205            | Kommunikations-<br>beratung |
| Real Estate Award AG                         | Admicasa - Gruppe  | 25'000            | -                 | Sponsoring                  |

#### 4.4.3 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Bis am 28. August 2024 besaßen mehrere Aktionäre der O.P.M. Invest AG Aktien der Admicasa Holding AG. Per 28. August 2024 haben diese Aktionäre ihre Anteile an der Admicasa Holding AG an Serge Aerne übergeben und im Gegenzug dessen Anteile an der O.P.M Invest AG übernommen. Im Rahmen dieser Entflechtung wird der Management-Vertrag zwischen der O.P.M. Invest AG und der Admicasa Management AG per 30. September 2024 aufgelöst. Das jährliche Honorar beläuft sich auf CHF 130'000. Ausserdem wurde der Rahmenkreditvertrag zwischen der Admicasa Bauwerk AG und der O.P.M. Invest AG über 6 Millionen Franken, von dem 3 Millionen beansprucht waren, aufgelöst. Die SJA Holding AG, eine hundertprozentige Gesellschaft von Serge Aerne, hat das bestehende Darlehen von der O.P.M. Invest AG übernommen. Die O.P.M. Invest AG und die Admicasa-Gruppe führen ihre Zusammenarbeit fort, aufgrund der Entflechtung nunmehr als unabhängige Drittparteien. Insbesondere werden die Entwicklungsprojekte der O.P.M. Invest AG weiterhin durch die Admicasa Bauwerk AG als Totalunternehmerin realisiert.

5.

# Investor-Relations- Informationen





## Wichtige Termine

|                    |  |
|--------------------|--|
| 17. April 2025     | Publikation des Jahresergebnisses bzw. des Geschäftsberichts 2024      |
| 15. Mai 2025       | Ordentliche Generalversammlung 2025                                    |
| 18. September 2025 | Publikation des Halbjahresergebnisses bzw. des Halbjahresberichts 2025 |

### Angaben zu den Admicasa-Namensaktien (per 30. Juni 2024)

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Anzahl ausstehender Aktien | 2'240'870 Namensaktien |
| Nennwert pro Aktie         | CHF 1.00               |
| Kotierung                  | BX Swiss AG            |
| Valorenummer               | 32440249               |
| ISIN-Nummer                | CH0324402491           |
| Ticker-Symbol              | ADMI                   |
| Börsenkapitalisierung      | CHF 19,61 Mio.         |
| Schlusskurs 30. Juni 2024  | CHF 8.75               |

### Weitere Informationen

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| Rechnungslegungsstandard | Swiss GAAP FER |
| Revisionsstelle          | Deloitte AG    |
| Aktienregister           | areg.ch        |

### Adresse der Admicasa-Gruppe

Admicasa Holding AG  
Giesshübelstrasse 40  
8045 Zürich

[www.admicasa.ch](http://www.admicasa.ch)

### Kontaktpersonen

Danny Schlumpf  
Kommunikation  
E-Mail: [danny.schlumpf@admicasa.ch](mailto:danny.schlumpf@admicasa.ch)  
Telefon: +41 44 456 30 67

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