

# MEDIENMITTEILUNG

Frauenfeld, 30. September 2019

## Admicasa Holding AG – Halbjahresergebnisse 2019

- **Investitionen in Wachstum getätigt: Umsatzwachstum insbesondere durch Total- / Generalunternehmeraktivitäten**
- **Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen +31% auf CHF 3.81 Millionen**
- **Halbjahresergebnis durch Sondereffekte und Anlaufkosten Admicasa Totalunternehmung belastet**
- **EBIT CHF -0.27 Millionen und Nettoergebnis CHF -0.55 Millionen**
- **Verwaltungsrat prüft allfälligen Verkauf des Segments «Invest»**
- **Freiwerdende Mittel aus Verkauf sollen für Ausbau der Tätigkeiten in Verwaltung und Total- / Generalunternehmen verwendet werden**

Die Admicasa Holding AG (BX Swiss AG: ADMI) hat ihre Wachstumsstrategie im ersten Halbjahr 2019 fortgesetzt und dabei ein Umsatzwachstum von 31% erzielt. Dies lag insbesondere an den seit Juli 2018 zum Segment «Verwaltung» gehörenden Tätigkeiten im Bereich Total- und Generalunternehmen. Mit einem Totalunternehmer-Werkvertrag für die Totalsanierung einer Liegenschaft in Benglen (Kanton Zürich) konnten in der Berichtsperiode 2019 CHF 0.84 Millionen an Nettoerlösen erzielt werden.

Im Januar 2019 kündigte die Gesellschaft den Kauf von Bauland in Waltenschwil (Kanton Aargau) an. Hier entstehen voraussichtlich bis Sommer 2021 zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 24 Wohnungen sowie zehn Einfamilienhäuser. Die Gesamtinvestitionen liegen bei rund CHF 24 Millionen. Die Eigentumsübertragung des Grundstücks fand am 23. Mai 2019 statt. In der Bilanz per 30. Juni 2019 ist das Projekt mit CHF 5.32 Millionen bilanziert, wovon CHF 5.07 Millionen auf Bauland entfallen.

### Einzelheiten zum Halbjahresergebnis 2019

Die Erfolgsrechnung im ersten Halbjahr 2019 wurde massgebend durch Sondereffekte sowie die Anlaufkosten der Admicasa Totalunternehmung belastet (zusammen CHF 0.73 Millionen) und weist ein Nettoergebnis von CHF -0.55 Millionen aus, was rund CHF 0.75 Millionen unter der Vorjahresperiode liegt. Die wesentlichsten zwei Sondereffekte sind negative Veränderungen auf den im 2011 erworbenen derivativen Finanzinstrumenten, die sich im Vorjahresvergleich mit CHF -0.27 Millionen auswirkten sowie negative Veränderungen bei der Neubewertung von Renditeliegenschaften, die im Vorjahresvergleich ebenfalls CHF -0.27 Millionen ausmachten. Die zusätzlichen Anlaufkosten der Admicasa Totalunternehmung, die in der Vorjahresperiode noch nicht aktiv war, beliefen sich auf CHF -0.19 Millionen.

### Erfolgsrechnung im Detail

Die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich im ersten Halbjahr 2019 auf CHF 3.81 Millionen (H1 2018: CHF 2.92 Millionen). Der Anstieg gegenüber der Vorjahresperiode ist mehrheitlich auf Konsolidierungseffekte der Tätigkeiten als Total-/Generalunternehmer zurückzuführen. Die Neubewertung der im Segment «Invest» gehaltenen drei Liegenschaften führte zu einem Neubewertungsverlust von CHF 0.20 Millionen, der insbesondere durch Tieferbewertungen der Wohnliegenschaften in Giebenach und Rümligen verursacht wurde (H1 2018: Neubewertungsgewinn von CHF 0.08 Millionen). Der Betriebsertrag belief sich auf CHF 3.64 Millionen (H1 2018: CHF 3.04 Millionen).

Der Betriebsaufwand erhöhte sich auf CHF 3.90 Millionen (H1 2018: CHF 2.72 Millionen). Dies ist einerseits durch den gestiegenen Personalaufwand von CHF 2.00 Millionen (H1 2018: CHF 1.69 Millionen), unter anderem aufgrund der neuen personellen Ressourcen im Tätigkeitsbereich Total-/Generalunternehmen sowie einem allgemein erhöhten Personalaufwand, begründet. Andererseits fielen im Bereich Total-/Generalunternehmen auch Kosten für Materialaufwand und Fremdleistungen der Zulieferanten von CHF 0.79 Millionen (H1 2018: null) an, womit der Aufbau dieses Bereichs das Halbjahresergebnis 2019 netto mit CHF 0.19 Millionen belastete.

Das betriebliche Ergebnis EBIT lag im ersten Halbjahr 2019 bei CHF -0.27 Millionen (H1 2018: CHF +0.31 Millionen). Das Finanzergebnis belief sich auf CHF -0.26 Millionen (H1 2018: CHF +0.01 Millionen) und enthält – aufgrund der tieferen Zinsen und hohen Volatilität am Schweizer Zinsmarkt zum Bewertungszeitpunkt 30. Juni 2019 – negative Wertveränderungen von CHF 0.17 Millionen auf den im 2011 erworbenen derivativen Finanzinstrumenten (Zinsabsicherungsinstrumente). Der Steueraufwand lag im ersten Halbjahr 2019 bei CHF 0.02 Millionen (H1 2018: CHF 0.13 Millionen). Das Nettoergebnis belief sich auf CHF -0.55 Millionen (H1 2018: CHF 0.19 Millionen).

### Bilanz

Die Bilanzsumme per 30. Juni 2019 hat sich um CHF 2.01 Millionen auf CHF 23.65 Millionen erhöht. Auf der Aktivseite der Bilanz bestand das Umlaufvermögen (CHF 8.79 Millionen) insbesondere aus den Promotionsliegenschaften von CHF 5.32 Millionen (Bauprojekt in Waltenschwil) sowie flüssigen Mitteln von CHF 1.80 Millionen. Das Anlagevermögen (CHF 14.85 Millionen) enthielt grösstenteils die im Segment «Invest» gehaltenen drei Immobilien in Giebenach, Rümligen und St. Gallen im Gesamtwert von CHF 14.74 Millionen.

Auf der Passivseite der Bilanz beliefen sich die Hypothekarverbindlichkeiten auf CHF 14.54 Millionen. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten im ersten Halbjahr 2019 betrug 1.37%, die durchschnittliche Restlaufzeit der Hypothekarschulden per 30. Juni 2019 lag bei 2.4 Jahren. Das Eigenkapital bezifferte sich auf CHF 5.62 Millionen mit einer Eigenkapitalquote von 23.8%. Die Veränderungen des Eigenkapitals gegenüber dem Jahresende 2018 sind mehrheitlich auf die Ausschüttungen aus Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 0.43 Millionen und den Verlust des ersten Halbjahrs 2019 von CHF 0.55 Millionen zurückzuführen.

### **Ausblick**

In den Segmenten «Verwaltung» und «Management» ist die Gesellschaft in diversen Gesprächen mit potenziellen Auftraggebern, um die nächsten Wachstumsschritte sicherzustellen. Für das Segment «Invest» prüft der Verwaltungsrat den allfälligen Verkauf dieses Bereichs. Allfällig freiwerdende Mittel aus diesem Verkauf sollen für den Ausbau der Tätigkeiten in den Bereichen Verwaltung und Total-/Generalunternehmen verwendet werden.

### **Weitere Informationen**

Der vollständige Halbjahresbericht 2019 ist auf der Website der Gesellschaft unter Investor Relations – Finanzberichte <https://www.admicasa-holding.ch/investor-relations/finanzberichte.html> einsehbar.

### **Kontakt**

Adrian Diener, Chief Financial Officer  
[adrian.diener@admicasa.ch](mailto:adrian.diener@admicasa.ch)  
T: +41 (0)58 521 05 59

## Kennzahlen 1. Halbjahr 2019

in CHF		
<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>01.01.-30.06.2019</b>	<b>01.01.-30.06.2018</b>
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	3'810'737	2'916'929
Erfolg aus Neubewertung	-195'000	77'000
Total Betriebsertrag	3'636'307	3'036'648
Total Betriebsaufwand	-3'904'894	-2'724'651
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	-268'587	311'997
Finanzergebnis	-260'036	14'794
Ordentliches Ergebnis (EBT)	-528'623	326'792
Periodenergebnis	-552'455	193'562
<b>Bilanz</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Umlaufvermögen	8'792'927	6'556'344
Anlagevermögen	14'854'408	15'081'015
Total Aktiven	23'647'335	21'637'359
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2'052'538	6'049'670
Langfristige Verbindlichkeiten	15'973'809	8'984'267
Eigenkapital	5'620'988	6'603'422
Total Passiven	23'647'335	21'637'359

### Admicasa Holding AG

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

Die Admicasa Holding AG ist eine im Immobilienbereich tätige Gesellschaft mit Sitz in Frauenfeld, Kanton Thurgau. Die Geschäftsaktivitäten der konsolidierten Tochtergesellschaften Admicasa Verwaltung AG, Admicasa Management AG, Admicasa Invest AG, Admicasa Totalunternehmung AG und Etzel Immobilien AG fokussieren insbesondere auf die Deutschschweiz. Das Segment «Verwaltung» beinhaltet 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. Das Segment «Management» beinhaltet 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. Im Segment «Invest» sind direkte, eigene Investitionen in Bestandesliegenschaften, in Neubau- und Umnutzungsprojekte, in Grundstücke sowie der Handel mit eigenen Immobilien vereint. Die Namenaktien der Gesellschaft sind an der BX Swiss AG kotiert: Ticker ADMI, Valor 32440249, ISIN CH0324402491.