

AD-HOC MEDIENMITTEILUNG

der Admicasa Holding AG (BX Swiss AG: ADMI)
zum Halbjahresergebnis 2023

Admicasa lanciert eigenen Immobilienfonds

Zürich, 28. September 2023

Im Geschäftshalbjahr 2023 hat die Admicasa Holding AG einen wichtigen Meilenstein erreicht: Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht hat der Gruppe die Lizenz zur Leitung von Immobilienfonds erteilt. Die Admicasa Fondsleitung AG wurde per 7. September 2023 gegründet und das Admicasa Management beabsichtigt die Lancierung des eigenen Immobilienfonds noch vor Jahresende. Zudem gibt sich die Holding ein kompakteres Fundament und konzentriert sämtliche Aktivitäten auf die Kernbereiche.

In Kürze – die wichtigsten Ereignisse und Zahlen zum Halbjahresergebnis 2023:

- Die Admicasa Holding AG hat die hundertprozentige Tochtergesellschaft Admicasa Fondsleitung AG per 7. September 2023 gegründet. Die Lancierung des hauseigenen Immobilienfonds soll noch vor Jahresende vollzogen werden.
- Die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich im ersten Halbjahr 2023 auf 3,14 Millionen Franken.
- Das Betriebsergebnis liegt per 30. Juni 2023 bei minus 0,73 Millionen Franken.
- Rückwirkend auf den 1. Januar 2023 hat die Admicasa Gruppe die Bewirtschaftungsgesellschaft Admicasa Immobilien AG sowie per 19. Juni 2023 die 20-prozentige Beteiligung an der Artemon Property Finance AG verkauft.

Die Admicasa Holding AG (BX Swiss AG: ADMI) hat heute die konsolidierten Ergebnisse für das Geschäftshalbjahr 2023 bekanntgegeben. Darunter sind Rückgänge zu verzeichnen, die sich auf folgende Faktoren zurückführen lassen: den Verkauf einer Tochtergesellschaft und verschobene Starts neuer Bauprojekte. Der Admicasa-Verwaltungsrat zeigt sich insgesamt zufrieden mit der Bewältigung kurzfristiger Anforderungen und den situationsgerechten Anpassungen der Geschäftsstrategie durch das Management.

Besonderes Augenmerk galt im ersten Halbjahr 2023 der Bündelung und Straffung aller Dienstleistungen. Die Admicasa Holding AG hat sich ein kompakteres Fundament gegeben und ihre Strategie fokussiert. Auf dieser Basis konnte sich die Gruppe neue Felder erschliessen und innovative Modelle einführen, die unter anderem die Leitung von Fonds, die Abschaffung eines weitverbreiteten Gebührenmodells sowie die Mitarbeitenden betreffen.

Die nachfolgenden Schritte und Massnahmen haben im Geschäftshalbjahr 2023 entscheidend zur konsequenten Weiterentwicklung und Effizienzsteigerung der Admicasa-Gruppe beigetragen:

Gründung der Tochtergesellschaft Admicasa Fondsleitung AG

Im Juli konnte die Admicasa Holding einen wichtigen Erfolg verbuchen: Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (Finma) erteilte ihr am 19.7.2023 die provisorische Bewilligung zur Einrichtung und Leitung von Immobilienfonds. Somit ist das Gruppenmanagement intensiv daran, einen eigenen Fonds zu lancieren. Die Gründung der Tochtergesellschaft Admicasa Fondsleitung AG wurde per 7. September 2023 vollzogen und die Inbetriebnahme des entsprechenden Immobilienfonds soll noch vor Ende dieses Jahres erfolgen.

Dann wird der Finanzplatz Schweiz insgesamt 53 bewilligte Fondsleitungen aufweisen. Eine Mehrheit davon entfällt auf grosse Banken und Versicherungen. Die Admicasa-Fondsleitung gehört somit zur exklusiven Gruppe von mittleren und unabhängigen Fondsleitungen.

Admicasa führt neues Gebührenmodell ein

In der Finanzwelt ist es üblich, Dienstleistungen mit Hilfe des weitverbreiteten Modells der linearen Management Fee in Rechnung zu stellen. Diesem Schema folgte bis vor kurzem auch die Admicasa in Bezug auf ihre Geschäftsführungsleistungen.

Nun revolutioniert die Gruppe die Methode: Neu gelangt das gestufte und gedeckelte Gebührenmodell 23 für die Berechnung von Geschäftsführungshonoraren zur Anwendung. Ziel ist es, ein vernünftigeres Verhältnis der Leistungsvergütung zum entstandenen Aufwand herzustellen. Das neue Gebührenmodell findet über die Branche hinaus Beachtung.

Bewirtschaftungsgesellschaft Admicasa Immobilien AG ist verkauft worden

Die Gruppe hat rückwirkend auf den 1. Januar 2023 die Bewirtschaftungsgesellschaft Admicasa Immobilien AG veräussert. Dieser Schritt hat eine Konzentration des Gruppen-Know-hows am Zürcher Hauptsitz zur Folge. Neu sind alle Dienstleistungsbereiche der Admicasa Holding AG in der Stadt Zürich angesiedelt.

Nebst dem Verkauf der Admicasa Immobilien AG hat die Admicasa-Gruppe auch ihre 20-prozentige Beteiligung an der Artemon Property Finance AG verkauft. Dieser Schritt erfolgte per 19. Juni 2023. Im vollständigen Besitz der Admicasa Holding verbleiben somit die Tochtergesellschaften Admicasa Vertriebs AG, Admicasa Service AG sowie die von Gunten Baumanagement AG.

Grund für die Verkäufe ist die Fokussierung der Gruppentätigkeiten auf die Kernbereiche. Das sind die Segmente «Management von Immobilienanlagegefässen» und «Entwicklung/Realisierung von Immobilien». Die Admicasa-Gruppe bleibt aber zentrale Anlaufstelle für Fragen in sämtlichen Immobilienbelangen.

Weitere Benefits für die Mitarbeitenden

Nach Ansicht des Admicasa-Managements stellen die Mitarbeitenden das eigentliche Kapital jedes Dienstleistungsunternehmens dar. Daher sind auf Januar 2023 verschiedene Neuerungen zugunsten der Angestellten eingeführt worden.

So erhalten die Mitarbeitenden seit diesem Jahr sechs Wochen Urlaub. Dazu kommen weitere Benefits zur Wahrung und Steigerung des mentalen und körperlichen Wohlbefindens. Ausserdem ist sämtlichen Angestellten eine teuerungsbedingte Lohnerhöhung von drei Prozent gewährt worden.

Einzelheiten zum Halbjahresergebnis 2023

Nettoerlöse

Im ersten Halbjahr 2023 beliefen sich die Nettoerlöse der Admicasa-Gruppe, die aus Lieferungen und Leistungen stammen, auf 3,14 Millionen Franken (im 1. Halbjahr 2022 waren es 5,78 Millionen Franken).

Der Grund für diesen Rückgang ist einerseits im Geschäftsbereich «Management von Immobilienanlagegefässen» zu suchen. Da die Admicasa Immobilien AG verkauft worden ist, fliessen deren Erträge nicht mehr ins konsolidierte Ergebnis ein. Weil jedoch die Geschäftsführungsmandate der Admicasa Immobilien AG in die Admicasa Vertriebs AG übertragen wurden, bricht lediglich der Umsatz aus der Bewirtschaftung langfristig weg. Die wesentlichen Erträge aus den Geschäftsführungsmandaten bleiben der Admicasa-Gruppe also erhalten.

Im Segment «Entwicklung und Realisierung von Immobilien» waren die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen ebenfalls rückläufig. Der Baustart im Rahmen der neu akquirierten Aufträge als Totalunternehmer konnte erst innert des ersten Halbjahres 2023 erfolgen, während die laufenden Projekte mehrheitlich bereits per 31. Dezember 2022 abgeschlossen wurden.

Aufwendungen

Auf Kostenseite ist der Betriebsaufwand im ersten Halbjahr 2023 auf 4,12 Millionen Franken gesunken (im 1. Halbjahr 2022 waren es 5,53 Millionen). Dazu haben im Wesentlichen die deutlich tieferen Personalkosten beigetragen, die sich auf 1,11 Millionen Franken belaufen (1. Halbjahr 2022: 2,17 Millionen). Dieser Rückgang ist vor allem auf den Verkauf der Admicasa Immobilien AG zurückzuführen.

Aus dem gleichen Grund reduzierten sich die übrigen betrieblichen Aufwendungen von 0,99 Millionen Franken im 1. Halbjahr 2022 auf 0,76 Millionen im 1. Halbjahr 2023.

Betriebs- und Finanzergebnis

Das Betriebsergebnis (EBIT) der Admicasa-Gruppe beläuft sich per 30. Juni 2023 auf minus 0,73 Millionen Franken (im 1. Halbjahr 2022 wurden 0,51 Millionen verzeichnet). Beim Finanzergebnis hat sich per Stichtag ein Minus von 0,03 Millionen Franken ergeben (1. Halbjahr 2022: 0 Franken). Hierbei steht dem Finanzaufwand von minus 0,09 Millionen Franken (primär wegen der Zinsen auf dem Bankdarlehen) ein Finanzertrag von 0,06 Millionen Franken gegenüber (aufgrund von Zinsen auf dem Aktivdarlehen an eine nahestehende Gesellschaft).

Periodenergebnis

Dieses liegt für das Halbjahr 2023 bei minus 0,76 Millionen Franken (1. Halbjahr 2022: 0,23 Millionen). Das entspricht einem Ergebnis pro Aktie von minus 0,34 Franken.

Bilanz per 30. Juni 2023

Die **Bilanzsumme** hat auf Seite der Aktiva per Jahresmitte 2023 den Wert von 13,90 Millionen Franken erreicht (am 31. Dezember 2022 waren es 17,13 Millionen).

Das **Umlaufvermögen** in der Höhe von 10,68 Millionen Franken besteht überwiegend aus liquiden Mitteln (5,6 Millionen Franken) sowie aus Forderungen in Bezug auf Lieferungen und Leistungen (2,03 Millionen Franken). Dazu kommen die Erstellungskosten der zwei unverkauften Wohneinheiten des gruppeneigenen Promotionsobjekts (1,3 Millionen Franken).

Das **Anlagevermögen** ist im ersten Halbjahr 2023 um 0,06 Millionen Franken auf neu 3,22 Millionen Franken gestiegen (am 31. Dezember 2022 waren es 3,16 Millionen). Darin enthalten ist das Aktivdarlehen von 3 Millionen Franken gegenüber einer nahestehenden Gesellschaft.

Die **kurzfristigen Verbindlichkeiten** liegen per 30. Juni 2023 bei 4,44 Millionen Franken, dies inklusive Finanzverbindlichkeiten von 1,3 Millionen Franken (31. Dezember 2022: 5,12 Millionen).

In Bezug auf die **langfristigen Verbindlichkeiten** (inkl. Finanzverbindlichkeiten im Umfang von 2,7 Millionen Franken) ergibt sich per 30. Juni 2023 die Summe von 2,94 Millionen Franken (per 31. Dezember 2022 waren es 4,72 Millionen).

Die erfolgte Reduktion des **Fremdkapitals** steht im Zusammenhang mit der vertraglichen Teilamortisation des Aktionärsdarlehens (0,63 Millionen Franken) sowie mit der ersten Tranche des Bankdarlehens (0,5 Millionen).

Was das **Eigenkapital** betrifft, so hat es per Stichtag 30.6.2023 die Höhe von 6,52 Millionen Franken erreicht (am 31. Dezember 2022 waren es 7,29 Millionen Franken) Die Reduktion gegenüber dem Vorjahr stammt vom negativen Periodenergebnis des ersten Halbjahrs 2023 (minus 0,76 Millionen Franken).

Die **Eigenkapitalquote** beträgt per 30. Juni 2023 solide 46,93 Prozent.

Für zusätzliche Informationen

Nicolas von Gunten
 Chief Financial Officer Admicasa Holding AG
nicolas.vongunten@admicasa.ch
 T: +41 44 456 30 77

Wichtige Termine 2024

11. April 2024	Publikation Jahresergebnisse / Geschäftsbericht 2023
15. Mai 2024	Ordentliche Generalversammlung 2023
12. September 2024	Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2024

Kennzahlen 1. Halbjahr 2023

in CHF	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Konsolidierte Erfolgsrechnung		
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	3'139'337	5'780'036
Total Betriebsertrag	3'385'095	6'047'493
Total Betriebsaufwand	-4'118'135	-5'534'764
Betriebliches Ergebnis EBIT	-733'040	512'729
Ordentliches Ergebnis EBT	-760'398	512'465
Periodenergebnis	-764'373	231'445
Bilanz	30.06.2023	31.12.2022
Umlaufvermögen	10'681'634	13'962'985
Anlagevermögen	3'218'540	3'164'800
Total Aktiven	13'900'174	17'127'785
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4'440'783	5'116'566
Langfristige Verbindlichkeiten	2'936'268	4'720'176
Eigenkapital	6'523'122	7'291'042
Total Passiven	13'900'174	17'127'785

Weitere Informationen zum Halbjahresbericht

Der vollständige Halbjahresbericht 2023 ist einsehbar auf der Website der Gesellschaft unter «Investor Relations – Finanzberichte»: <https://www.admicasa-holding.ch/investor-relations/finanzberichte/>

Frühere Medienmitteilungen der Admicasa-Gruppe

<https://www.admicasa-holding.ch/media/>

Allgemeine Informationen zur Admicasa Holding AG

www.admicasa-holding.ch

Die Admicasa Holding AG ist eine Beteiligungsgesellschaft mit Sitz in der Stadt Zürich. Die Geschäftsaktivitäten der konsolidierten Tochtergesellschaften Admicasa Vertriebs AG, Admicasa Service AG und von Gunten Baumanagement AG sind auf die Deutschschweiz fokussiert. Das Segment Management umfasst Dienstleistungen im Rahmen der umfassenden Geschäftsführung von Immobilien-Anlagegefasssen. Dies beinhaltet Leistungen im Kontext des Managements eines Immobilienportfolios, der Finanzierung sowie der Kapitalvermittlung. Im Segment Entwicklung/Realisierung werden Tätigkeiten im Bereich Entwicklung und Realisierung von Immobilien als Totalunternehmer angeboten. Die Namenaktien der Gesellschaft sind an der BX Swiss AG kotiert: Ticker ADMI, Valor 32440249, ISIN CH0324402491.