



AMAGVIK AG

20

HALBJAHRESBERICHT

24

# Inhaltsverzeichnis

1

## **FIRMENPORTRAIT**

2

## **LAGEBERICHT**

- 2 Lagebericht 1. Halbjahr 2024
- 4 Anlagestrategie und Richtlinien

7

## **FINANZBERICHT**

- 7 Halbjahresrechnung 2024
- 11 Anhang

21

## **WEITERE INFORMATIONEN**

- 21 Informationen für Investoren und Medien
- 22 Disclaimer / Impressum

# Firmenportrait

## IMMOBILIEN SIND UNSERE LEIDENSCHAFT

Die Amagvik AG ist eine Immobiliengesellschaft mit Sitz in St. Gallen. Das Management verfügt über langjährige Erfahrung im Schweizer Immobilienmarkt. Schwerpunkt der Gesellschaft ist der Aufbau eines Immobilienportfolios mit Wohnimmobilien, dabei liegt der Tätigkeitsschwerpunkt zunächst in der Ostschweiz. Die Unternehmensphilosophie ist ausgerichtet auf die Schaffung von lebenswertem Wohnraum, der modernen Ansprüchen genügt.

« Fokus auf  
Liegen-  
schaften in  
der Ost-  
schweiz.»

### Was uns ausmacht

Die Amagvik AG wurde 2017 gegründet. Die ersten Jahre fokussierte sich das Unternehmen auf den Aufbau und die Finanzierung partnerschaftlich verbundener Unternehmen sowie die Positionierung im Ostschweizer Immobilienmarkt. Seit 2021 konzentriert sich die Gesellschaft darauf, ein Portfolio an selbsterstellten Renditeliegenschaften zur Vermietung aufzubauen und langfristig zu halten. Basierend auf weitreichenden Kompetenzen im Immobilien-Management und einem breiten Netzwerk für alle Bauprozesse ist die Amagvik AG sehr gut aufgestellt, aussichtsreiche Projekte einzukaufen und deren Realisierung zu begleiten und zu steuern. Ziel ist es längerfristig ein Portfolio aufzubauen, das planbar sicheren Ertrag verspricht.

Per 30. Juni 2024 umfasst das Immobilienportfolio vier Neubau- bzw. Entwicklungsprojekte im Kanton Thurgau mit über 100 zu realisierenden Mietwohnungen und einem geplanten Anlagewert von über CHF 60 Mio. bei Fertigstellung.

Die Amagvik AG ist seit dem 28. Februar 2024 an der BX Swiss AG kotiert. Details zu den Namenaktien sind auf Seite 21 – Informationen für Investoren und Medien – aufgeführt.

# Lagebericht

## 1. Halbjahr 2024

### SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE

Im ersten Halbjahr 2024 wurde mit der erfolgreichen Börsenkotierung der Amagvik AG an der BX Swiss AG ein wichtiger Grundstein für verbreiterte Finanzierungsmöglichkeiten der derzeit laufenden Neubauprojekte gelegt:

### VIER NEUBAUPROJEKTE

Bei der Liegenschaft in **Romanshorn** ist nach der finalen Planung der Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 3 Wohnungen (4,5 bis 5,5 Zimmer Wohnungen) sowie einer gemeinsamen Tiefgarage mit nunmehr 12 Einstellplätzen vorgesehen. Wir haben uns hierzu entschlossen, um den Standort flexibel – gegebenenfalls durch einen Mix aus Stockwerkeigentum und Renditeliegenschaft – ausbauen zu können.

Bei einem weiteren Wohnbauprojekt mit insgesamt 39 Mietwohnungen (Mix 2,5 und 3,5 Zimmer Wohnungen) sowie einer Tiefgarage mit 53 Einstellplätzen in **Dussnang-Oberwangen** ist der Baubeginn erfolgt. Hierzu wurden zunächst die auf dem Grundstück befindlichen alten Gebäude abgerissen und umweltgerecht entsorgt und das Grundstück gereinigt. Bei der vorgesehenen Überbauung in **Wängi** mit insgesamt 14 Wohnungen (2,5 bis 4,5 Zimmer Wohnungen) und 20 Tiefgaragenplätzen wurde der Rohbau final fertiggestellt. Nach den entsprechenden vorbereitenden Massnahmen soll demnächst mit dem Innenausbau begonnen werden.

Das vierte Projekt im Stadtgebiet von **Amriswil** wurde im 2023 beurkundet und umfasst 42 grosszügig geplante Wohneinheiten mit 2,5 bis 4,5 Zimmer Wohnungen sowie 66 Tiefgaragenplätzen. Die Pläne sind in finaler Abstimmung mit der Gemeinde und den Architekten. Mit einer Baubewilligung ist im Frühjahr 2025 zu rechnen.

### FINANZERGEBNIS PER 30. JUNI 2024

#### Erfolgsrechnung

Das erste Halbjahr 2024 schloss mit einem Halbjahresverlust von TCHF -393 (H1 2023: TCHF -253) ab. Das negative Resultat ergibt sich weiterhin aus den noch nicht fertiggestellten Bauten und demzufolge fehlenden Mieteinnahmen der Gesellschaft.

#### Bilanz

Die Bilanzrelationen blieben im Vergleich zum Jahresende 2023 nahezu unverändert. Die Bilanzsumme belief sich auf TCHF 16 345 (31.12.2023: TCHF 16 345). Auf der Aktivseite dominieren die Liegenschaften im Anlagevermögen mit TCHF 15 399 (31.12.2023: TCHF 15 395). Das Umlaufvermögen beinhaltet flüssige Mittel von TCHF 39 (31.12.2023: TCHF 45).

Auf der Passivseite beliefen sich die verzinslichen Verbindlichkeiten (u.a. Hypothekendarfinanzierungen und Darlehen aus verbundenen Unternehmen der Hauptaktionäre) für die Neubauliegenschaften im Portfolio auf insgesamt TCHF 14 128 (31.12.2023: TCHF 13 788). Weitere kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen machten TCHF 124 (31.12.2023: TCHF 72) aus.

Das Eigenkapital der Gesellschaft zum 30. Juni 2024 belief sich auf TCHF 2 092 bzw. 12.8% der Bilanzsumme (31.12.2023: 15.2%).

### **NOTWENDIGE FINANZIERUNGSSCHRITTE ZUR UMSETZUNG DER BAUPROJEKTE**

Der Verwaltungsrat plant in der zweiten Jahreshälfte 2024 eine Eigenkapitalerhöhung, etwa durch Ausnutzen des statutarisch vorhandenen Kapitalbands, durch Bezugsrechtsemission oder eine andere Form eigenkapitalisierter Finanzierung. Im Rahmen der Aktienkapitalerhöhung sollen auch neue und langfristig orientierte Aktionäre hinzugewonnen werden. Eine Stärkung des Eigenkapitals ist notwendig, um die Finanzierung nächster Schritte in den aktuellen Neubauprojekten sicherzustellen. Die Art und genauen Konditionen der geplanten Kapitalerhöhung werden zu gegebenem Zeitpunkt bekannt gegeben.



**Drazen Mijatovic**  
Präsident des Verwaltungsrates



**Michael Oehme**  
Mitglied des Verwaltungsrates

# Anlagestrategie und Richtlinien

## 1 GRUNDLAGE UND ZIELSETZUNG

### 1.1 Grundlage

Das Anlagereglement wurde mit Beschluss des Verwaltungsrates vom 25. September 2023 in Kraft gesetzt.

### 1.2 Zielsetzung Amagvik AG

Die Amagvik AG bezweckt den Erwerb, Veräusserung, Entwicklung, Finanzierung, Verwaltung, Bau und Umbau sowie das Halten und die Bewirtschaftung von Immobilien aller Art in der Schweiz.

Die Gesellschaft kann Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften im In- und Ausland errichten und sich an anderen Unternehmen im In- und Ausland beteiligen sowie alle Geschäfte tätigen, die direkt oder indirekt mit ihrem Zweck in Zusammenhang stehen. Sie kann auch Finanzierungen für eigene oder fremde Rechnung vornehmen sowie Garantien und Bürgschaften für Tochtergesellschaften und Dritte eingehen.

## 2 ANLAGEZIEL

Die Amagvik AG verfolgt das Ziel, durch Investitionen in ausgewählte Wohnliegenschaften und Promotionsliegenschaften in der Ostschweiz langfristiges Kapital- sowie Ertragswachstum für ihre Aktionäre zu erzielen.

## 3 ANLAGEPOLITIK

### 3.1 Anlageziele und unternehmerische Ausrichtung

Die Gesellschaft hat sich zum Ziel gesetzt, insbesondere das Geschäftssegment „Wohnen“ im Zyklus eines Immobilieninvestments abzudecken. Nebst Management- und Verwaltungsdienstleistungen vereint die Gesellschaft zukünftig auch Direktanlagen sowohl in Bestandsliegenschaften wie auch in Entwicklungsprojekten. Die Gesellschaft beabsichtigt zukünftig, organisch und mit gezielten Projektentwicklungen zu wachsen, die einerseits abverkauft werden und andererseits als Wohnliegenschaften im Bestand gehalten werden sollen.

Bei den Investitionen sollen, sofern sinnvoll, auch ESG-Kriterien (ESG = Environment, Social, Governance) berücksichtigt werden. ESG ist Voraussetzung für zukunftsfähige Wohnimmobilien, allerdings nur bei einem Neubau oder einer Bestandsrevitalisierung auch realisierbar. Die Gesellschaft strebt den klimaneutralen Betrieb der entwickelten Immobilien an und entwickelt standortspezifische Impact Konzepte.

Die Gesamtstrategie wird laufend evaluiert, und entsprechend werden die Maßnahmen abgeleitet, die sowohl eine Anpassung der Gesamtstrategie als auch die Anpassung der Anlage Richtlinien bewirken können.

Ziel der Strategie ist es, ein langfristiges Kapital- sowie Ertragswachstum für die Anleger zu erzielen. Das hier wiedergegebene Anlagereglement der Gesellschaft definiert, in welche Anlagetypen investiert werden kann und welche Anlagekriterien bei der Auswahl der Objekte zu berücksichtigen sind. Die wesentlichen Bestimmungen lauten wie folgt:

- Anlageobjekte sind im Gebiet der gesamten Schweiz gelegene Immobilien
- Die Investitionen konzentrieren sich auf Neubau-, Entwicklungs- und Umnutzungsprojekte, Liegenschaften mit Aufwertungspotential und unbebaute Grundstücke mit oder ohne Baubewilligung.

### 3.2 Zugelassene und ausgeschlossene Immobilienprojekte

Als Anlagen sind Grundstücke einschliesslich Zubehör zugelassen.

Als Grundstücke gelten:

- Wohnliegenschaften und gemischt genutzte Liegenschaften
- Stockwerkeigentum
- Bauland (inkl. Abbruchprojekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke (erschlossen und nicht erschlossen)

Nicht als Anlagen zugelassen sind Betreiberimmobilien (wie z.B. Hotels, Pflegeheime), Spezialimmobilien aller Art und landwirtschaftliche Grundstücke.

### 3.3 Gewichtung der verschiedenen Immobilienkategorien

Derzeit besteht das Portfolio aus unbebauten Grundstücken für die Wohnbebauung. Gewerbeimmobilien finden sich nicht im Portfolio. Diese Wohnbaugrundstücke sollen bebaut und einerseits teilweise abverkauft und andererseits teilweise als Mietliegenschaften im Bestand der Gesellschaft verbleiben. Die Gesellschaft beabsichtigt mittelfristig, ein Portfolio aus vermieteten Wohnimmobilien aufzubauen, welches aus eigenen Entwicklungen stammt.

Die Nutzungsart des Portfolios kann sich mit der Realisierung von Entwicklungsprojekten verändern, was zum Beispiel zu einem Anteil an gewerblichen Flächen führen kann.

Entwicklungsareale und Bauprojekte werden immer einen bedeutenden Teil des Portfolios ausmachen. Insofern wird sich die Zusammensetzung des Portfolios häufig ändern.

### 3.4 Bewertung

Bei fertiggestellten Renditeliegenschaften erfolgt die Erstbewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Folgebewertung erfolgt entsprechend des Wahlrechts gemäss FER 18 zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und Wertberichtigungen.

Unbebaute Grundstücke, die zum Zwecke der Bebauung erworben werden und im Bau befindliche Gebäude werden zu Bilanzzwecken im Einklang mit den Vorschriften von Swiss GAAP FER zu Anschaffungskosten zuzüglich Nebenkosten, zuzüglich Bauerrichtungskosten, zuzüglich Finanzierungskosten etc. aktiviert. Renditeliegenschaften werden nach der Fer-

tigstellung mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten erfasst und mit diesem Wert in der Bilanz geführt. Die Folgebewertung erfolgt ebenfalls zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und eventueller Wertberichtigungen. Falls eine Wertberichtigung vorliegt, wird der Buchwert entsprechend korrigiert und die Wertberichtigung dem Periodenergebnis belastet.

Bei der Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten kann auf eine jährliche Ermittlung aktueller Werte verzichtet werden. Sollte eine Bewertung notwendig werden, würde diese durch einen externen Bewerter erfolgen. Als externer Bewerter agieren mehrere unabhängige Immobiliengutachter, die über langjährige Expertise in der Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken in der Schweiz verfügen.

### **3.5 Finanzierung**

Zwecks Optimierung des Ertrages kann die Amagvik AG zur Finanzierung der Immobilien-Investitionen mittel- oder langfristiges Fremdkapital aufnehmen. Zur Sicherung entsprechender Kredite können Grundstücke verpfändet werden.

### **3.6 Abweichungen von Anlagebeschränkungen und Risikoverteilungsvorschriften**

Kurzfristige Abweichungen von diesen Anlagebeschränkungen und Risikoverteilungsvorschriften sind zulässig, wenn sie nach Ansicht des Verwaltungsrates der Amagvik AG vertretbar sind und die Wiederherstellung der reglementsconformen Situation auf das zulässige Mass absehbar ist. Bei darüber hinausgehenden Abweichungen sind die zur Wiederherstellung einer reglementsconformen Situation erforderlichen Massnahmen umgehend einzuleiten und umzusetzen.

## **4 ANLAGEENTSCHEIDE**

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft trifft alle Anlageentscheidungen von bedeutender Tragweite selbst und prüft die Einhaltung der Anlagepolitik bei seinen Anlageentscheidungen.

## **5 EINHALTUNG UND ÄNDERUNG DES ANLAGEREGLEMENTS**

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft entscheidet über Änderungen oder Ergänzungen der Anlagepolitik. Inhaltlich wird die Anlagepolitik jährlich durch den Verwaltungsrat überprüft. Bei geänderten Marktverhältnissen kann der Verwaltungsrat die Anlagepolitik auch kurzfristig anpassen.

## **6 AUSSCHÜTTUNGSPOLITIK**

Die Gesellschaft kann Dividenden ausschütten oder die Erträge reinvestieren. Der Entscheid darüber obliegt der Generalversammlung.



# Halbjahresrechnung 2024

## BILANZ

alle Beträge in CHF	Anhang	30.06.2024	31.12.2023
<b>Aktiven</b>			
Flüssige Mittel	4	38 769	44 672
Sonstige kurzfristige Forderungen	5	8 874	-
Aktive Rechnungsabgrenzungen	6	3 840	10 957
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>51 483</b>	<b>55 629</b>
Renditeliegenschaften	7	15 398 592	15 394 765
Finanzanlagen	8	894 500	894 480
<b>Anlagevermögen</b>		<b>16 293 092</b>	<b>16 289 245</b>
<b>Aktiven</b>		<b>16 344 575</b>	<b>16 344 874</b>
<b>Passiven</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ggü. Nahestehenden		24 500	70 000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9	7 664	17 731
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Dritten		5 616	1 901
Passive Rechnungsabgrenzungen	10	110 661	52 000
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>148 441</b>	<b>141 632</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	14 103 782	13 718 032
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>14 103 782</b>	<b>13 718 032</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>14 252 223</b>	<b>13 859 664</b>
Aktienkapital	12	4 000 000	4 000 000
Verlustvortrag		-1 514 790	-925 055
Verlust		-392 858	-589 735
<b>Eigenkapital</b>		<b>2 092 352</b>	<b>2 485 210</b>
<b>Passiven</b>		<b>16 344 575</b>	<b>16 344 874</b>

## ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Anhang	01.01.–30.06.2024	01.01.–30.06.2023
Mietertrag	13	-	-
<b>Total Betriebsertrag</b>		-	-
Personalaufwand		-4 502	-
Beratungsaufwand	14	-132 605	-245 750
Verwaltungsaufwand		-8 364	-1 355
<b>Total betrieblicher Aufwand</b>		<b>-145 471</b>	<b>-247 105</b>
<b>Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern</b>		<b>-145 471</b>	<b>-247 105</b>
Finanzaufwand	15	-249 935	-927
Finanzertrag		3 840	-
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-246 095</b>	<b>-927</b>
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern</b>		<b>-391 566</b>	<b>-248 032</b>
Steuern		-1 292	-4 896
<b>Verlust</b>		<b>-392 858</b>	<b>-252 928</b>
<b>Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)</b>		<b>-0.10</b>	<b>-0.06</b>

## GELDFLUSSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	01.01.–30.06.2024	01.01.–30.06.2023
<b>Verlust</b>	<b>-392 858</b>	<b>-252 928</b>
Veränderungen übrige kfr. Forderungen	-8 874	-271
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	7 117	107 700
Veränderung kfr. Finanzverbindlichkeiten	-45 500	-
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-10 067	11 799
Veränderung übrige kfr. Verbindlichkeiten	3 715	-6 336
Veränderungen passive Rechnungsabgrenzung	58 661	-37 247
Sonstige fondsunwirksame Aufwände/Erträge	-	9 185
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>-387 806</b>	<b>-168 098</b>
Einzahlung aus Devestition in übrige kfr. Finanzanlagen	-	-
Auszahlung für Investition in Renditeliegenschaften	-3 827	-9 940 002
Auszahlung für Investition in Finanzanlagen	-20	-480 000
Einzahlungen aus Devestitionen in Finanzanlagen	-	100 000
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-3 847</b>	<b>-10 320 002</b>
Aufnahme von lfr. verzinslichen Finanzverbindlichkeiten	385 750	9 925 000
Rückzahlung/Aufnahme von kfr. Finanzverbindlichkeiten	-	5 527
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>385 750</b>	<b>9 930 527</b>
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>-5 903</b>	<b>-557 573</b>
Nachweis		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	44 672	674 636
Flüssige Mittel Endbestand	38 769	117 063
<b>Veränderung Fonds Flüssige Mittel</b>	<b>-5 903</b>	<b>-557 573</b>

## EIGENKAPITALNACHWEIS

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Kumulierte Verluste	Total
<b>Total 31. Dezember 2022</b>	<b>4 000 000</b>	-	<b>-925 055</b>	<b>3 074 945</b>
Nennwertrückzahlung	-	-	-	-
Kapitalerhöhungen	-	-	-	-
Eigenkapitaltransaktionskosten	-	-	-	-
Verlust	-	-	-589 735	<b>-589 735</b>
<b>Total 31. Dezember 2023</b>	<b>4 000 000</b>	-	<b>-1 514 790</b>	<b>2 485 210</b>

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Kumulierte Verluste	Total
<b>Total 31. Dezember 2023</b>	<b>4 000 000</b>	-	<b>-1 514 790</b>	<b>2 485 210</b>
Nennwertrückzahlung	-	-	-	-
Kapitalerhöhungen	-	-	-	-
Eigenkapitaltransaktionskosten	-	-	-	-
Verlust	-	-	-392 858	<b>-392 858</b>
<b>Total 30. Juni 2024</b>	<b>4 000 000</b>	-	<b>-1 907 648</b>	<b>2 092 352</b>

# Anhang zur Halbjahresrechnung 2024

## 1 ALLGEMEINES

Die Amagvik AG ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Die Geschäftstätigkeit bezweckt den Bau, den Erwerb, die Veräusserung, das Halten sowie den Umbau und die Bewirtschaftung von Immobilien aller Art in der Schweiz. Die Gesellschaft wurde am 4. April 2017 gegründet und hat den Sitz seit Juni 2024 in St. Gallen (vormals Zug). Die Namenaktien der Gesellschaft mit Nominalwert CHF 1.00 pro Aktie sind seit dem 28. Februar 2024 an der BX Swiss AG kotiert (Ticker Symbol: AMAN; Valorennummer 130795970).

Der vorliegende Zwischenabschluss 2024 wurde durch den Verwaltungsrat am 20. September 2024 genehmigt und zur Veröffentlichung am 24. September 2024 freigegeben.

## 2 GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG

Der vorliegende Zwischenabschluss wurde gemäss den Bestimmungen der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER (inkl. Swiss GAAP FER 31 ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen) erstellt. Der vorliegende Zwischenabschluss vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Swiss GAAP FER 31 lässt für die Zwischenberichterstattung im Vergleich zur Jahresrechnung Verkürzungen im Ausweis und der Offenlegung zu.

Die Bewertungsgrundsätze orientieren sich grundsätzlich an historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten als Bewertungsgrundlage. Es gilt der Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven.

Beim vorliegenden Halbjahresabschluss handelt es sich um einen dualen Abschluss, welcher auch in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsprinzipien des schweizerischen Obligationenrechtes erstellt wurde. Somit bestehen im vorliegenden Abschluss keine Bewertungsdifferenzen, auf welchen latente Steuern abzugrenzen wären.

### 3 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

#### 3.1 Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kassenbestände, Post- und Bankguthaben sowie Sicht- und Depositengelder mit einer Restlaufzeit von höchstens 90 Tagen. Diese sind zu Nominalwerten bilanziert.

#### 3.2 Vorräte / Immobilienpromotionen

Bei den Vorräten/Promotionen handelt es sich um Neubauobjekte, bei denen die Amagvik AG Grundstücke erwirbt, entwickelt und anschliessend veräussert. Die Erlös- und Gewinnrealisation bei der Immobilienpromotion erfolgt aufgrund der beurkundeten Verkäufe. Zum Zeitpunkt der Übertragung des Eigentums an den Liegenschaften auf den Käufer wird der Verkaufspreis sowie die anteiligen Gestehungskosten der Wohnungen brutto in der Erfolgsrechnung dargestellt. Im Berichtszeitraum 2024 und im Vorjahr hält die Gesellschaft keine Immobilienpromotionsbestände.

#### 3.3 Renditeliegenschaften

Die Anlageliegenschaften zu Renditezwecken beinhalten unbebaute oder bebaute Grundstücke, welche über einen längeren Zeitraum gehalten, bewirtschaftet und an Private als Wohnräume vermietet werden. Weiter werden in den Renditeliegenschaften laufende Bauprojekte bilanziert (Anlagen im Bau). Die Grundstücke werden zu Anschaffungskosten zuzüglich der anfallenden Baukosten für die Erstellung von Liegenschaften bewertet. Im Rahmen der Erstellungskosten werden ebenfalls Fremdkapitalkosten, insbesondere Zinsen, aktiviert, sofern diese im Rahmen der üblichen Bautätigkeit anfallen. Die aktivierten Zinsen entsprechen den effektiv angefallenen Zinsaufwendungen für die verzinslichen Finanzverbindlichkeiten der entsprechenden Projekte. Die Folgebewertung erfolgt ebenfalls zu Anschaffungskosten abzüglich plänmässiger Abschreibungen bzw. allfälliger Wertberichtigungen.

#### 3.4 Finanzanlagen / Beteiligungen

Langfristige Finanzforderungen gegenüber nahestehenden Gesellschaften und Personen sowie bei Dritten getätigte Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Wertbeeinträchtigungen bewertet. Anteile an Gesellschaften werden zu Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Wertbeeinträchtigungen bilanziert.

#### 3.5 Wertbeeinträchtigungen

Es wird auf jeden Bilanzstichtag geprüft, ob Anzeichen dafür bestehen, dass der Buchwert eines Aktivums den erzielbaren Wert (der höhere Wert von Netto-Marktwert und Nutzwert) übersteigt (Wertberichtigung, Impairment). Falls eine Wertbeeinträchtigung vorliegt, wird der Buchwert auf den erzielbaren Wert reduziert und die Wertberichtigung dem Periodenergebnis belastet.

### 3.6 Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Gesellschaften und Dritten werden zu Nominalwerten bewertet. Im kurzfristigen Fremdkapital sind nur Verbindlichkeiten beinhaltet, welche innerhalb von zwölf Monaten zur Rückzahlung fällig werden.

### 3.7 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Die langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten beinhalten vorwiegend Hypothekarschulden, welche grundpfandgesichert sind. Amortisationsverpflichtungen bzw. wahrscheinliche Rückzahlungen innerhalb der nächsten zwölf Monate werden als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ausgewiesen.

### 3.8 Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen werden auf jeden Bilanzstichtag bewertet und offengelegt. Wenn Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen zu einem Mittelabfluss ohne nutzbaren Mittelzufluss führen und dieser Mittelabfluss wahrscheinlich und abschätzbar ist, wird eine Rückstellung gebildet. Die Bewertung der Eventualverbindlichkeiten erfolgt gemäss der Höhe der zukünftigen einseitigen Leistungen und Kosten, wobei allfällige zugesicherte Gegenleistungen (z.B. Versicherungsdeckungen) berücksichtigt werden.

### 3.9 Ertragssteuern

Da es sich um einen dualen Abschluss handelt und keine temporären Differenzen bestehen, werden im vorliegenden Abschluss keine latenten Steuern berücksichtigt.

### 3.10 Umsatzerfassung

Die Amagvik AG wird künftig im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit Erträge aus der Vermietung von Renditeliegenschaften und Erträge aus dem Verkauf von Promotionsliegenschaften erwirtschaften. Mieterträge werden in der Periode erfasst, in welcher das Mietobjekt dem Nutzer zur Verfügung gestellt bzw. überlassen wird. Erträge aus dem Verkauf von Promotionsliegenschaften werden mit der Übertragung von Nutzern und Gefahr an den Käufer erfasst. Dies erfolgt in der Regel, wenn der Eigentumswechsel im Grundbuch eingetragen wird.

#### 4 FLÜSSIGE MITTEL

alle Beträge in CHF	30.06.2024	31.12.2023
Kontokorrentguthaben	38 769	44 672
<b>Total</b>	<b>38 769</b>	<b>44 672</b>

#### 5 SONSTIGE KURZFRISTIGE FORDERUNGEN

alle Beträge in CHF	30.06.2024	31.12.2023
Sonstige kzfr. Forderungen ggü. Dritten	1 307	-
Sonstige kzfr. Forderungen ggü. Nahestehenden	7 567	-
Sonstige kzfr. Forderungen ggü. Beteiligungen	-	-
Sonstige kzfr. Forderungen ggü. Beteiligten und Organen	-	-
<b>Total</b>	<b>8 874</b>	<b>-</b>

#### 6 AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

alle Beträge in CHF	30.06.2024	31.12.2023
Vorauszahlung Administrationsgebühren Bendura Bank	-	6 875
Vorauszahlung Gebäudeversicherung	-	327
Abgrenzung Marchzinsen Termingeld Clientis	3 840	3 755
<b>Total</b>	<b>3 840</b>	<b>10 957</b>



## 7 RENDITELIEGENSCHAFTEN

alle Beträge in CHF	Wohn- liegenschaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Zum Verkauf bestimmte Rendite- liegenschaften	Wohn- liegenschaften in Bau	Total Sachanlagen/ Renditeliegen- schaften
<b>Anschaffungswert</b>					
<b>Bestand 31.12.2022</b>	-	-	-	<b>5 156 975</b>	<b>5 156 975</b>
Zugänge	-	-	-	10 237 790	10 237 790
Abgänge	-	-	-	-	-
Reklassierung	-	-	-	-	-
Umbuchung Projekte	-	-	-	-	-
<b>Bestand 31.12.2023</b>	-	-	-	<b>15 394 765</b>	<b>15 394 765</b>
Zugänge	-	-	-	3 827	3 827
Abgänge	-	-	-	-	-
Reklassierung	-	-	-	-	-
Umbuchung Projekte	-	-	-	-	-
<b>Bestand 30.06.2024</b>	-	-	-	<b>15 398 592</b>	<b>15 398 592</b>

In der Berichtsperiode wurden Investitionen in der Höhe von CHF 3 827 (Vorjahr: CHF 10 237 790) getätigt.

### Kumulierte Abschreibungen

<b>Bestand 31.12.2022</b>	-	-	-	-	-
Zugänge	-	-	-	-	-
Abgänge	-	-	-	-	-
Reklassierung	-	-	-	-	-
Umbuchung Projekte	-	-	-	-	-
<b>Bestand 31.12.2023</b>	-	-	-	-	-
Zugänge	-	-	-	-	-
Abgänge	-	-	-	-	-
Reklassierung	-	-	-	-	-
Umbuchung Projekte	-	-	-	-	-
<b>Bestand 30.06.2024</b>	-	-	-	-	-
<b>Nettobuchwert:</b>					
Bestand 31.12.2023	-	-	-	15 394 765	15 394 765
Bestand 30.06.2024	-	-	-	15 398 592	15 398 592

In der Berichtsperiode hat die Gesellschaft auf eine Zinsaktivierung der bestehenden Projekte verzichtet und sämtliche Zinsen im Zusammenhang mit den Immobilienprojekten in den Aufwand gebucht. Der Grund für die Anwendung liegt darin, dass bei den Projekten mit Verzögerungen in der Realisierung gerechnet wird. Entgegen dem Vorjahr wurden die Zinsen der im 2023 neu erworbenen Liegenschaft Amriswil (Erwerb Mitte des Vorjahres) ebenfalls in den Aufwand verbucht. Die Zinsen wurden im Vorjahr aktiviert.

## 8 FINANZANLAGEN

alle Beträge in CHF	30.06.2024	31.12.2023
Finanzanlagen ggü. Dritten	894 500	894 480
<b>Total</b>	<b>894 500</b>	<b>894 480</b>

### 8.1 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

alle Beträge in CHF	30.06.2024	31.12.2023
Angefangene Bauten (Buchwert)	15 398 592	15 394 765
Verpfändete Finanzverbindlichkeiten	480 000	480 000
<b>Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven</b>	<b>15 878 592</b>	<b>15 874 765</b>

Die Finanzanlagen beinhalten Konkotokorrentguthaben und Festgeldanlagen im Umfang von CHF 414 500, welche als Sicherstellung für künftige Bauprojekte dienen und welche einer Verfügungsbeschränkung unterliegen. Ein Betrag von CHF 480 000 wurde im Rahmen einer zusätzlichen Verpfändungsvereinbarung vom 22. Mai 2023 verpfändet.

## 9 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

alle Beträge in CHF	30.06.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten aus L&L ggü. Dritten	7 664	17 731
<b>Total</b>	<b>7 664</b>	<b>17 731</b>

## 10 PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

alle Beträge in CHF	30.06.2024	31.12.2023
Abgrenzungen für Steuern	-	2 000
Abgrenzungen Sozialversicherungen Juni 2024	886	-
Abgrenzungen für Buchführung/Abschlusserstellung	10 000	15 000
Abgrenzung für Revisionshonorar	10 000	35 000
Abgrenzung Hypothekarzinsen 2.Q.2024	38 887	-
Abgrenzung Zins 3.81% Festdarlehen 2.Q.2024	50 721	-
Abgrenzung Zins 4% Darlehen Baukubik 2 AG Juni 2024	167	-
<b>Total</b>	<b>110 661</b>	<b>52 000</b>

## 11 FINANZVERBINDLICHKEITEN

alle Beträge in CHF	30.06.2024	31.12.2023
<b>nach Gläubiger</b>		
Hypothek acrevis Bank, variabel zzgl. Marge 1.5%	1 000 000	1 000 000
Hypothek Alpha Rheintal Bank, variabel zzgl. Marge 1.5%	1 050 000	1 050 000
Hypothek acrevis Bank, variabel zzgl. Marge 0.85%	1 387 500	1 400 000
Hypothek Alpha Rheintal Bank, variabel zzgl. Marge 1.5%	2 100 000	2 100 000
Festdarlehen Clientis Bank, Fix 3.81%	5 325 000	5 325 000
Darlehen Amagvi Vierte AG, Fix 4.5%	2 768 769	2 567 519
Darlehen Baukubik 2 AG	50 000	-
Kontokorrent Aktionär M. Oehme	77 000	-
Kontokorrent Aktionär M. Bauer	345 513	345 513
<b>Total</b>	<b>14 103 782</b>	<b>13 788 032</b>
<b>Vertragliche Laufzeiten</b>		
0 - 3 Monate	35 000	358 013
6 - 12 Monate	5 392 500	5 537 500
1 - 3 Jahre	8 676 282	7 892 519
<b>Total</b>	<b>14 103 782</b>	<b>13 788 032</b>
<b>Grundpfandrechte</b>		
Grundpfandrechte	15 995 000	15 995 000
Verpfändete Aktiven	16 117 539	15 874 765
Sicherstellungen	414 500	414 480

Bei den per Bilanzstichtag verpfändeten Aktiven handelt sich um den Buchwert jener Aktiven, die zum Teil oder vollständig zur Sicherung hypothekarischer Finanzierungen und freier Limiten der Banken verpfändet sind.

## 12 AKTIENKAPITAL

Stück	2024	2023
Entwicklung der Anzahl vinkulierter Namenaktien		
Bestand am 1. Januar	4 000 000	4 000
<b>Bestand per 30. Juni / 31. Dezember</b>	<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>

Im Rahmen einer Statutenrevision wurde im Vorjahr 2023 der Nominalwert pro Aktie von CHF 1 000 auf CHF 1 reduziert. Durch diese Reduktion haben sich die Anzahl Aktien im Berichtsjahr 2023 auf 4 Mio. Stück erhöht. Ebenfalls wurde im Rahmen dieser Revision ein Kapitalband sowie ein bedingtes Kapital eingeführt. Im ersten Halbjahr 2024 blieben die Anzahl Namenaktien und das Kapitalband gegenüber dem Jahresende 2023 unverändert.

Beträge in CHF bzw. Stück	30.06.2024	31.12.2023
Untergrenze Kapitalband in CHF	2 000 000	2 000 000
Obergrenze Kapitalband in CHF	6 000 000	6 000 000
Verfügbares Kapitalband für Erhöhung des Aktienkapital		
Anzahl Namenaktien zu nom. CHF 1.00	2 000 000	2 000 000
Bedingtes Kapital in CHF	2 000 000	2 000 000
Anzahl Namenaktien zu nom. CHF 1.00	2 000 000	2 000 000

## 13 MIETERTRAG

Auf eine Offenlegung einer Segmentsberichterstattung wurde im vorliegenden Zwischenabschluss verzichtet. Der Grund für diesen Verzicht ist darauf zurückzuführen, dass die Amagvik AG bzw. die Geschäftsleitung das Immobilienportfolio als Ganzes führt und sich entsprechend keine Segmentierung aufdrängt.

## 14 BERATUNGS-AUFWAND

alle Beträge in CHF	01.01.–30.06.2024	01.01.–30.06.2023
Buchführung	29 810	40 110
Unternehmensberatung	40 593	169 111
Rechtsberatung	12 231	4 394
Revisionshonorar	17 965	28 615
Sonstiger Verwaltungsaufwand	30 006	-
Verwaltungsrats-honorar	2 000	3 520
<b>Total</b>	<b>132 605</b>	<b>245 750</b>

## 15 FINANZAUFWAND

alle Beträge in CHF	01.01.–30.06.2024	01.01.–30.06.2023
Darlehenszinsaufwand	157 858	-
Hypothekarzinsaufwand	81 256	-
Übriger Finanzaufwand	10 822	927
<b>Total</b>	<b>249 935</b>	<b>927</b>

## 16 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Per 30. Juni 2024 bestehen keine Eventualverbindlichkeiten.

## 17 INVENTAR DES GESELLSCHAFTSVERMÖGENS ZUM INNEREN WERT (NET ASSET VALUE)

Herleitung des Net Assets Value (NAV) je Aktie:	30.06.2024	31.12.2023
Anzahl ausstehender Aktien	4 000 000	4 000 000
= Massgebliche Anzahl Aktien für die Berechnung des NAV	4 000 000	4 000 000
<b>Total Eigenkapital in CHF</b>	<b>2 092 352</b>	<b>2 485 210</b>
<b>NAV je Aktie</b>	<b>0.52</b>	<b>0.62</b>

Die Berechnung des NAV erfolgte mit dem Eigenkapital gemäss Zwischenabschluss per 30. Juni 2024 bzw. per 31. Dezember 2023. Im Rahmen dieses Abschluss wurden die Immobilien zu Anschaffungskosten bewertet, da es sich um unentwickelte Liegenschaften/Grundstücke handelt. Deshalb wird der NAV bis zur Bebauung und Fertigstellung der Grundstücke zu Anschaffungskosten bewertet. Mit der Fertigstellung der Immobilienprojekte wird der NAV basierend auf Verkehrswerten berechnet.

## 18 FORTFÜHRUNG AMAGVIK AG

Die Amagvik AG weist per Bilanzstichtag ein Eigenkapital von CHF 2.1 Mio. aus.

Um die Liquidität kurz- bzw. mittelfristig sicherzustellen beabsichtigt bzw. hat der Verwaltungsrat umfangreiche Massnahmen beschlossen bzw. umgesetzt.

Konkret haben Aktionäre oder Nahestehende der Gesellschaft im 1. Halbjahr 2024 weitere flüssige Mittel in der Höhe von rund CHF 0.3 Mio. zugeschossen, um kurzfristige Amortisationsverpflichtungen für Bankkredite begleichen zu können. Zudem sind diese Aktionäre jederzeit bereit und in der Lage weitere Mittel in die Gesellschaft einzuschiessen.

Ebenfalls verzichtet der Verwaltungsrat bis auf weiteres, weitere Investitionen in Liegenschaften zu tätigen, um die Liquidität zu schonen.

Der Verwaltungsrat ist zudem an intensiven Diskussionen mit potenziellen Investoren, welche Interesse bekundet haben sich im Rahmen einer Aktienkapitalerhöhung an der Amagvik AG zu beteiligen. Durch solche neue Investoren erhofft sich der Verwaltungsrat weitere flüssige Mittel in der Höhe von CHF 5 Mio. - CHF 10 Mio. zu beschaffen. Diese flüssigen Mittel sollen anschliessend zur Immobilienentwicklung verwendet werden, um künftige Mietzinserträge generieren zu können. In einem weiteren Schritt ist geplant, durch den Verkauf von Stammaktien Schweizer Investoren zu gewinnen, um hierdurch ebenfalls die Liquidität zu erhöhen und eine breitere Streuung zu erreichen. Auch hierzu finden bereits konkrete Gespräche statt.

Der Verwaltungsrat ist zudem mit kreditgebenden Banken in Verhandlungen mögliche Amortisationsverpflichtungen für Hypothekarkredite zu sistieren bzw. zu verschieben. Falls solche Verhandlungen mit den Banken nicht zu den gewünschten Zielen führen, beabsichtigt der Verwaltungsrat bestehende Grundstücke zu veräussern. Dadurch sollen der Gesellschaft neben Liquidationserlösen auch weitere flüssige Mittel, welche zur Sicherung der Liegenschaftskredite dienen, zufließen.

Mit all den oben aufgeführten Massnahmen erachtet der Verwaltungsrat die Fortführung der Geschäftstätigkeit als gegeben. Entsprechend hat der Verwaltungsrat die Bilanz zu Fortführungswerten erstellt.

## 19 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Es bestehen keine wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

# Informationen für Investoren und Medien

## AGENDA

24. September 2024	Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2024
April 2025	Publikation Jahresergebnisse / Geschäftsbericht 2024
Mai 2025	Ordentliche Generalversammlung 2025
Ende September 2025	Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2025

## ANGABEN ZU NAMENAKTIEN (AB BÖRSENKOTIERUNG 28. FEBRUAR 2024)

Anzahl ausstehende Aktien	4 000 000 Namenaktien mit Nennwert je CHF 1.00
Kotierung	BX Swiss
Valorennummer	130795970
ISIN-Nummer	CH1307959705
Ticker Symbol	AMAN

## WEITERE INFORMATIONEN

Rechnungslegungsstandard	Swiss GAAP FER
Revisionsstelle	OBT AG
Aktienregister	Aequitec AG

## KONTAKTADRESSE

Adressdetails	Amagvik AG Vadianstrasse 24 CH-9000 St. Gallen +41 71 388 76 01 info@amagvik.ch www.amagvik.ch
---------------	---

# Disclaimer / Impressum

## DISCLAIMER

Der Halbjahresbericht der Amagvik AG erscheint in deutscher Sprache. Der Bericht enthält Aussagen bezüglich künftiger finanzieller und betrieblicher Entwicklungen und Ergebnisse sowie andere Prognosen, die alle zukunftsgerichtet sind oder subjektive Einschätzungen beinhalten. Dasselbe gilt für Aussagen, die Worte wie «erwartet», «plant», «geht davon aus», «glaubt», «schätzt ein», «ist der Auffassung» und dergleichen verwenden.

Alle diese Aussagen werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Erwartungen gemacht, die der Gesellschaft im gegenwärtigen Zeitpunkt der Erstellung des Berichts als angemessen erscheinen. Solche Aussagen können sich im Nachhinein als irrtümlich erweisen bzw. nicht zutreffen.

Amagvik AG übernimmt keinerlei Verpflichtung, zukunftsorientierte Aussagen in diesem Bericht zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder Ähnlichem zu aktualisieren.

## WEBSITE

Der Halbjahresbericht 2024 ist im Internet unter [www.amagvik.ch](http://www.amagvik.ch) – Investor Relations – Rubrik Finanzberichte verfügbar.

## HERAUSGEBER

Amagvik AG, CH-St. Gallen

## KONZEPT, GESTALTUNG UND REALISATION

bbv nuber, visuelle Kommunikation, DE-Konstanz  
Tolxdorff Eicher Aktiengesellschaft, CH-Horgen







AMAGVIK AG