



AMAGVIK AG

20

HALBJAHRESBERICHT

25

Inhaltsverzeichnis

1

FIRMENPORTRAIT

2

LAGEBERICHT

- 2 Lagebericht 1. Halbjahr 2025
- 4 Anlagestrategie und Richtlinien

7

FINANZBERICHT

- 7 Halbjahresrechnung 2025
- 11 Anhang

22

WEITERE INFORMATIONEN

- 22 Informationen für Investoren und Medien
- 23 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.

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 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.

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

Die Amagvik AG ist seit dem 28. Februar 2024 an der BX Swiss AG kotiert. Details zu den Namenaktien sind auf Seite 22 – Informationen für Investoren und Medien – aufgeführt.

Lagebericht

1. Halbjahr 2025

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE

Im ersten Halbjahr 2025 hat der Verwaltungsrat der Amagvik AG versucht, die Liquiditätssituation der Gesellschaft zu verbessern. Zu diesem Zweck und zum Abbau der Fremdfinanzierung gegenüber Bankinstituten wurde das laufende Wohnbauprojekt in Dussnang-Oberwangen im ersten Halbjahr 2025 verkauft. Zugleich wurde ein Teil des ehemaligen Darlehens Amagvi Vierte AG (31.12.2024: TCHF 2'933) durch den Hauptaktionär und Verwaltungsratspräsidenten Michael Oehme im Umfang von TCHF 1'500 als gesetzliche Kapitaleinlagereserve eingebracht, und per 30. Juni 2025 ein verbleibender Betrag von TCHF 1'405 im Kontokorrent des Aktionärs Michael Oehme ausgewiesen. Mit der gesetzlichen Kapitaleinlagereserve konnte die Eigenkapitalsituation der Gesellschaft kurzfristig gestärkt werden.

Nach Veräusserung des Projekts in Dussnang-Oberwangen verbleiben im Portfolio der Gesellschaft aktuell noch zwei Neubauprojekte, deren weitere Planung und Umsetzung vorangetrieben werden:

Das Projekt im Stadtgebiet von **Amriswil** umfasst neu insgesamt 44 Wohneinheiten mit 2,5 bis 4,5 Zimmer Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen sowie 68 dazugehörige Einstellplätze und ausreichend Aussenstellplätze. Mit der Baubewilligung für das Projekt wird in der zweiten Jahreshälfte 2026 gerechnet. Hier konnte in Abstimmung mit der Gemeinde ein Bebauungsplan erstellt werden, der weitgehend baueingabefähig ist. Es müssen zudem noch Modelle geliefert werden, die eine Prüfung der Einbindung ins Stadtbild ermöglichen. Für die Anmietung mehrerer Gewerbeeinheiten hat sich einer der führenden Detailhändler der Schweiz interessiert gezeigt, der auch bei deren Realisierung unterstützen will.

Beim Bauprojekt in **Romanshorn** werden entweder zwei Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohnungen (2,5 bis 3,5 Zimmer Wohnungen) oder mit je 3 Wohnungen (4,5 bis 5,5 Zimmer Wohnungen) oder ein Mix daraus, sowie eine gemeinsame Tiefgarage mit 12 Einstellplätzen entstehen. Das Projekt ist baugenehmigt. Die Genehmigung wurde unlängst für ein Jahr verlängert. Die Finanzierung soll nun um die Baukosten aufgestockt werden. Entsprechende Gespräche laufen aktuell mit der finanzierenden Bank. Baubeginn soll Frühjahr 2026 sein.

FINANZERGEBNIS PER 30. JUNI 2025

Erfolgsrechnung

Im ersten Halbjahr 2025 wurde das Projekt in Dussnang-Oberwangen verkauft. Unter Berücksichtigung der Verkaufskosten und zusätzlichen Projektkosten, die im H1 2025 für das Projekt nochmals aktiviert wurden, belief sich der Erfolg aus Verkauf der Liegenschaft auf TCHF -358. Der betriebliche Aufwand erhöhte sich auf insgesamt TCHF 378 (H1 2024: TCHF 145), was mehrheitlich auf erhöhten Personalaufwand (aufgrund von zusätzlichem Personal) und Beratungsaufwand im Zusammenhang mit Anwaltskosten für die Kapitaleinbringung und Einbringung weiterer Immobilien im zweiten Halbjahr 2025 sowie Kosten für die Gewinnung von Investoren zurückzuführen ist.

Nach Hypothekar- und Darlehensaufwand von total TCHF 199, Finanzertrag von TCHF 3 und Steuern von TCHF 2 belief sich der Verlust des ersten Halbjahrs 2025 auf TCHF -941 (H1 2024: TCHF -393).

Bilanz

Die Bilanz reduzierte sich auf der Aktivseite, mehrheitlich durch den Verkauf der Liegenschaft in Dussnang-Oberwangen auf TCHF 10 777 (31.12.2024: TCHF 15 285). Der Wert der Liegenschaften-Projekte belief sich per 30. Juni 2025 auf TCHF 9 118 (31.12.2024: TCHF 13 615). Das Umlaufvermögen beinhaltet vor allem flüssige Mittel von TCHF 497 (31.12.2024: TCHF 431) und kurzfristige Forderungen in Höhe von TCHF 1 061 (31.12.2024: TCHF 512).

Auf der Passivseite summieren sich die verzinslichen Verbindlichkeiten (u.a. Hypothekarfinanzierungen und Kontokorrent des Hauptaktionärs) für die Neubauliegenschaften auf total TCHF 8 126 (31.12.2024: TCHF 12 870). Weitere kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen machten TCHF 77 (31.12.2024: TCHF 399) aus.

Das Eigenkapital der Gesellschaft zum 30. Juni 2025 wurde durch die Einbringung der gesetzlichen Kapitalreserve in Höhe von TCHF 1 500 gestärkt und belief sich per Bilanzstichtag 30. Juni 2025 auf TCHF 2 574 (31.12.2024: TCHF 2 015).

AUSBLICK

Der Verwaltungsrat plant in der zweiten Jahreshälfte 2025 mehrere Massnahmen, die die Eigenkapitalbasis sowie das operative Geschäft stärken sollen. Zum einen die Einbringung von zwei vermieteten Immobilien durch den Hauptaktionär und Verwaltungsratspräsidenten Michael Oehme. Fernerhin ist vorgesehen, einen überschüssigen Vermarktungsgewinn von vier Neubauten (Doppeleinfamilienhäuser) aus einer Gesellschaft, die dem Hauptaktionär gehört, in die Amagvik AG einzubringen. Hierdurch soll bis spätestens 31. März 2026 zusätzliche Liquidität geschaffen werden. Parallel dazu finden Gespräche mit Investoren zur Zeichnung von Anteilen einer Wandelanleihe statt.

Michael Oehme
Präsident 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 2025

BILANZ

alle Beträge in CHF	Anhang	30.06.2025	31.12.2024
Aktiven			
Flüssige Mittel	4	497 007	431 548
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5	-	29 344
Sonstige kurzfristige Forderungen	6	1 061 044	511 569
Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	8	-	4 643 784
Aktive Rechnungsabgrenzungen	7	460	3 033
Umlaufvermögen		1 558 511	5 619 278
Renditeliegenschaften	8	9 117 824	8 970 952
Finanzanlagen	9	100 500	694 479
Anlagevermögen		9 218 324	9 665 431
Aktiven		10 776 835	15 284 709
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10	31 163	8 126
Kurzfristige verz. Finanzverbindlichkeiten ggü. Dritten	12	-	3 090 000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Dritten		1 184	-
Passive Rechnungsabgrenzungen	11	33 479	391 293
Rückstellungen 13. Monatslohn		10 800	-
Kurzfristiges Fremdkapital		76 626	3 489 419
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	12	8 125 827	9 780 065
Langfristiges Fremdkapital		8 125 827	9 780 065
Fremdkapital		8 202 453	13 269 484
Aktienkapital	13	4 000 000	4 000 000
Gesetzliche Kapitalreserve	13	1 500 000	-
Verlustvortrag		-1 984 775	-1 514 790
Verlust		-940 844	-469 985
Eigenkapital		2 574 382	2 015 225
Passiven		10 776 835	15 284 709

ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Anhang	01.01.–30.06.2025	01.01.–30.06.2024
Erfolg aus Verkauf Liegenschaft Dussnang	14	-358 116	-
Mietertrag	15	-	-
Erlösminderungen		-7 567	-
Total Betriebsertrag		-365 683	-
Personalaufwand		-149 347	-4 502
Beratungsaufwand	16	-193 500	-132 605
Verwaltungsaufwand		-35 054	-8 364
Total betrieblicher Aufwand		-377 901	-145 471
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern		-743 584	-145 471
Finanzaufwand	17	-198 824	-249 935
Finanzertrag		3 200	3 840
Finanzergebnis		-195 624	-246 095
Unternehmensergebnis vor Steuern		-939 208	-391 566
Steuern		-1 636	-1 292
Verlust		-940 844	-392 858
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)		-0.24	-0.10

GELDFLUSSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	01.01.–30.06.2025	01.01.–30.06.2024
Verlust	-940 844	-392 858
Erfolg aus Verkauf Liegenschaft Dussnang	358 116	-
Veränderungen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	29 344	-
Veränderungen übrige kfr. Forderungen	-549 475	-8 874
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	2 573	7 117
Veränderung kfr. Finanzverbindlichkeiten	-	-45 500
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23 038	-10 067
Veränderung übrige kfr. Verbindlichkeiten	1 184	3 715
Veränderungen passive Rechnungsabgrenzung	-357 814	58 661
Veränderung Rückstellung 13. Monatslohn	10 800	-
Nettozinserfolg	-	-
Sonstige fondsunwirksame Aufwände/Erträge	61 762	-
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	-1 361 317	-387 806
Einzahlung aus Devestition in übrige kfr. Finanzanlagen	-	-
Auszahlung für Investition in Renditeliegenschaften	-373 477	-3 827
Auszahlung für Investition in Finanzanlagen	-	-20
Einzahlungen aus Devestitionen in Renditeliegenschaften	4 512 273	-
Einzahlungen aus Devestitionen in Finanzanlagen	593 979	-
Erhaltene Zinsen	-	-
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	4 732 775	-3 847
Aufnahme von lfr. verzinslichen Finanzverbindlichkeiten	-	385 750
Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-3 306 000	-
Bezahlte Zinsen	-	-
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-3 306 000	385 750
Veränderung Flüssige Mittel	65 459	-5 903
Nachweis		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	431 548	44 672
Flüssige Mittel Endbestand	497 007	38 769
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	65 459	-5 903

EIGENKAPITALNACHWEIS

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Kumulierte Verluste	Total
Total 31. Dezember 2023	4 000 000	-	-1 514 790	2 485 210
Nennwertrückzahlung	-	-	-	-
Kapitalerhöhungen	-	-	-	-
Kapitaleinlagereserven	-	-	-	-
Eigenkapitaltransaktionskosten	-	-	-	-
Verlust	-	-	-469 985	-469 985
Total 31. Dezember 2024	4 000 000	-	-1 984 775	2 015 225

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Kumulierte Verluste	Total
Total 31. Dezember 2024	4 000 000	-	-1 984 775	2 015 225
Nennwertrückzahlung	-	-	-	-
Kapitalerhöhungen	-	-	-	-
Kapitaleinlagereserven	-	1 500 000	-	1 500 000
Eigenkapitaltransaktionskosten	-	-	-	-
Verlust	-	-	-940 844	-940 844
Total 30. Juni 2025	4 000 000	1 500 000	-2 925 619	2 574 381

Anhang zur Halbjahresrechnung 2025

1 ALLGEMEINES

Die Amagvik AG ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Die Geschäftstätigkeit bezweckt den Bau, den Erwerb, die Veräusserung, die Entwicklung, die Finanzierung, die Verwaltung, 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; Valorenummer 130795970).

Die vorliegende Halbjahresrechnung 2025 wurde durch den Verwaltungsrat am 29. September 2025 genehmigt und zur Veröffentlichung am 30. September 2025 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 lässt für die Zwischenberichterstattung im Vergleich zur Jahresrechnung Verkürzungen 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 2025 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 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 plant im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit Erträge aus der Vermietung von Renditeliegenschaften und Erträge aus dem Verkauf von Promotionsliegenschaften zu 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 Nutzen 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	30.06.2025	31.12.2024
Kontokorrentguthaben	497 007	431 548
Total	497 007	431 548

5 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

alle Beträge in CHF	30.06.2025	31.12.2024
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	29 344
Total	-	29 344

6 SONSTIGE KURZFRISTIGE FORDERUNGEN

alle Beträge in CHF	30.06.2025	31.12.2024
Sonstige kzfr. Forderungen ggü. Dritten	11 044	4 002
Sonstige kzfr. Forderungen ggü. Nahestehenden	-	7 567
Sonstige kzfr. Forderungen ggü. Nahestehenden M3 Bauprojekt	1 050 000	500 000
Total	1 061 044	511 569

7 AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

alle Beträge in CHF	30.06.2025	31.12.2024
Doppelzahlung Bauverwaltung Romanshorn	460	-
Vorauszahlung Gebäudeversicherung	-	557
Vorauszahlung Haftpflichtversicherung	-	992
Vorauszahlung Motorfahrzeugversicherung	-	1 484
Total	460	3 033

8 RENDITELIEGENSCHAFTEN

alle Beträge in CHF	Wohn- liegenschaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Zum Verkauf bestimmte Rendite- liegenschaften	Wohn- liegenschaften in Bau	Total Sachanlagen/ Renditeliegen- schaften
Anschaffungswert					
Bestand 31.12.2023	-	-	-	15 394 765	15 394 765
Zugänge	-	-	-	1 484 495	1 484 495
Abgänge	-	-	-	-3 264 524	-3 264 524
Reklassierung	-	-	4 643 784	-4 643 784	-
Umbuchung Projekte	-	-	-	-	-
Bestand 31.12.2024	-	-	4 643 784	8 970 952	13 614 736
Zugänge	-	-	714 332	146 872	861 204
Abgänge	-	-	-5 358 116	-	-5 358 116
Reklassierung	-	-	-	-	-
Umbuchung Projekte	-	-	-	-	-
Bestand 30.06.2025	-	-	0	9 117 824	9 117 824

Die Abgänge im 1. Halbjahr 2025 stehen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaft Dussnang. In der Berichtsperiode wurden Investitionen in der Höhe von CHF 861 204 (Vorjahr: CHF 1 484 495) getätigt.

Kumulierte Abschreibungen

Bestand 31.12.2023	-	-	-	-	-
Zugänge	-	-	-	-	-
Abgänge	-	-	-	-	-
Reklassierung	-	-	-	-	-
Umbuchung Projekte	-	-	-	-	-
Bestand 31.12.2024	-	-	-	-	-
Zugänge	-	-	-	-	-
Abgänge	-	-	-	-	-
Reklassierung	-	-	-	-	-
Umbuchung Projekte	-	-	-	-	-
Bestand 30.06.2025	-	-	-	-	-
Nettobuchwert:					
Bestand 31.12.2024	-	-	4 643 784	8 970 952	13 614 736
Bestand 30.06.2025	-	-	0	9 117 824	9 117 824

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.

9 FINANZANLAGEN

alle Beträge in CHF	30.06.2025	31.12.2024
Finanzanlagen ggü. Dritten	-	694 479
Sonst. kzfr. Ford. ggü. Nahestehenden Business Media AG	60 500	-
Sonst. kzfr. Ford. ggü. Nahestehenden Plaustra AG	40 000	-
Total	100 500	694 479

9.1 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

alle Beträge in CHF	30.06.2025	31.12.2024
Angefangene Bauten (Buchwert)	9 117 824	13 614 736
Verpfändete Finanzverbindlichkeiten	-	480 000
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	9 117 824	14 094 736

Die Finanzanlagen per 31.12.2024 beinhalten Kontokorrentguthaben und Festgeldanlagen im Umfang von CHF 214 479, 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 (31.12.2024).

10 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

alle Beträge in CHF	30.06.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten aus L&L ggü. Dritten	31 163	8 126
Total	31 163	8 126

11 PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

alle Beträge in CHF	30.06.2025	31.12.2024
Abgrenzungen Verzugszinsen	100	271
Abgrenzungen für Buchführung/Abschlusserstellung	12 000	10 000
Abgrenzung für Revisionshonorar	-	10 000
Abgrenzung Hypothekarzinsen	4 472	19 135
Abgrenzung Zins 3.81% Festdarlehen	16 907	50 721
Abgrenzung Zins 4% Darlehen Baukubik 2 AG Juni 2024	-	1 167
Abgrenzung Dussnang Kurhausstr. 37a aufgel. Kosten GU	-	100 000
Abgrenzung Dussnang Kurhausstr. 39 aufgel. Kosten GU	-	100 000
Abgrenzung Romanshorn Amriswilerst. aufgel. Kosten GU	-	50 000
Abgrenzung Amriswil Arbonerstr. aufgel. Kosten GU	-	50 000
Total	33 479	391 293

12 FINANZVERBINDLICHKEITEN

alle Beträge in CHF	30.06.2025	31.12.2024
nach Gläubiger		
Hypothek acrevis Bank, variabel zzgl. Marge 1.5%	-	990 000
Hypothek Alpha Rheintal Bank, variabel zzgl. Marge 1.5%	1 050 000	1 050 000
Hypothek Alpha Rheintal Bank, variabel zzgl. Marge 1.5%	-	2 100 000
Festdarlehen Clientis Bank, Fix 3.81%	5 325 000	5 325 000
Darlehen Amagvi Vierte AG, Fix 4.5%	-	2 932 551
Darlehen Baukubik 2 AG	-	50 000
Kontokorrent Aktionär M. Oehme	1 405 314	77 000
Kontokorrent M. Bauer	345 513	345 513
Total	8 125 827	12 870 065
Vertragliche Laufzeiten		
0 - 3 Monate	-	3 090 000
6 - 12 Monate	-	5 325 000
1 - 3 Jahre	8 125 827	4 455 065
Total	8 125 827	12 870 065
Grundpfandrechte		
Grundpfandrechte	6 375 000	11 975 000
Verpfändete Aktiven	9 117 824	14 094 736
Sicherstellungen	-	214 479

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.

13 EIGENKAPITAL

13.1 Aktienkapital

Stück	2025	2024
Entwicklung der Anzahl vinkulierter Namenaktien		
Bestand am 1. Januar	4 000 000	4 000 000
Bestand per 30. Juni / 31. Dezember	4 000 000	4 000 000

13.2 Kapitalband / Bedingtes Kapital

Beträge in CHF bzw. Stück	30.06.2025	31.12.2024
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

13.3 Gesetzliche Kapitalreserve

alle Beträge in CHF	2025	2024
Steuerliche Kapitaleinlagereserve		
Bestand am 1. Januar	-	-
Einlage per 30. Juni 2025	1 500 000	-
Bestand per 30. Juni / 31. Dezember	1 500 000	-

Im Juni 2025 hat der Hauptaktionär M. Oehme einen Teil seiner Forderungen aus dem ehemaligen Darlehen Amagvi Vierte AG und Kontokorrentforderungen gegenüber der Gesellschaft zur Stärkung des Eigenkapitals in die gesetzliche Kapitaleinlagereserve eingebracht. Diese Einlage wird im Abschluss per 30. Juni 2025 als steuerliche Kapitaleinlagereserve ausgewiesen, da sie durch Zuschüsse von Inhabern von Beteiligungspapieren entstanden ist. Die handelsrechtlich ausgewiesene steuerliche Kapitaleinlagereserve ist durch die Eidgenössischen Steuerverwaltung noch nicht genehmigt worden.

14 NETTOERLÖS VERKAUF LS DUSSNANG

In der Berichtsperiode wurde die Liegenschaft Dussnang an die E+P Immobilien AG verkauft. Der Kaufpreis der Kurhausstrasse 37a/39 Dussnang belief sich auf Total CHF 5 000 000 wobei CHF 250 000 anlässlich der öffentlichen Beurkundung an die veräussernde Partei (Amagvik AG), CHF 2 100 000 direkt an die Alpha Rheintal Bank und CHF 980 000 an die acrevis Bank zur Ablösung der bestehenden Grundpfandschulden bezahlt wurden. Vom Restbetrag von CHF 1 670 000 wurden die Grundbuchkosten von CHF 37 727.50 sowie die Zahlung von Projektleistungen in Höhe von CHF 450 000 an die EMA Immoinvest AG in Abzug gebracht. Der Nettoerlös von CHF 1 182 272.50 wurde an die Amagvik AG überwiesen. Der Kaufpreis von CHF 5 000 000 steht den aufgelaufenen und aktivierten Kosten von CHF 5 358 116 gegenüber. Unter Berücksichtigung der oben genannten Faktoren resultiert ein Erfolg aus Verkauf von CHF -358 116.

15 MIETERTRAG

Auf eine Offenlegung einer Segmentsberichterstattung wurde im vorliegenden Abschluss 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.

16 BERATUNGSaufWAND

alle Beträge in CHF	01.01.–30.06.2025	01.01.–30.06.2024
Buchführung	23 267	29 810
Unternehmensberatung	135 201	40 593
Rechtsberatung	9 020	12 231
Revisionshonorar	7 566	17 965
Sonstiger Verwaltungsaufwand	11 445	30 006
Verwaltungsrats honorar	7 000	2 000
Total	193 500	132 605

17 FINANZAUFWAND

alle Beträge in CHF	01.01.–30.06.2025	01.01.–30.06.2024
Darlehenszinsaufwand	164 234	157 858
Hypothekarzinsaufwand	23 780	81 256
Übriger Finanzaufwand	10 810	10 822
Total	198 824	249 935

18 LEASINGGESCHÄFTE

Restbetrag der Verbindlichkeiten aus kaufvertragsähnlichen Leasinggeschäften und anderen Leasing- oder Mietverpflichtungen, sofern diese nicht innert zwölf Monaten ab Bilanzstichtag auslaufen oder gekündigt werden können

alle Beträge in CHF	30.06.2025	31.12.2024
Leasingverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 12 Monaten nach Bilanzstichtag	72 326	82 910

19 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Per 30. Juni 2025 bestehen keine Eventualverbindlichkeiten.

20 INVENTAR DES GESELLSCHAFTSVERMÖGENS ZUM INNEREN WERT (NET ASSET VALUE)

Herleitung des Net Assets Value (NAV) je Aktie:	30.06.2025	31.12.2024
Anzahl ausstehender Aktien	4 000 000	4 000 000
= Massgebliche Anzahl Aktien für die Berechnung des NAV	4 000 000	4 000 000
Total Eigenkapital in CHF	2 574 381	2 015 225
NAV je Aktie	0.64	0.50

Die Berechnung des NAV erfolgte mit dem Eigenkapital gemäss Zwischenabschluss per 30. Juni 2025 bzw. per 31. Dezember 2024. 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.

21 TRANSAKTION MIT NAHESTEHENDEN

Im Berichtsjahr wurde eine Kautions von CHF 550 000 an die M3 Bauprojekt AG für die laufenden Kosten im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des Projekts in Romanshorn zur Baubewilligung und mit der Weiterentwicklung baueingabefähiger Unterlagen für das Projekt Amriswil geleistet. Im Zusammenhang mit Bau- und Projektarbeiten bei der Liegenschaft Dussnang, Romanshorn und Amriswil wurde M3 Bau- und Projektmanagement CHF 673 400 vergütet und diese Kosten aktiviert. Michael Oehme hat die im 1. Halbjahr 2025 entstandene Forderung ggü. Amagvik Int. AG von CHF 166 000 übernommen. Des Weiteren wurde das bereits bestehende Darlehen Algena Treuhand AG (ehem. Amagvi Vierte AG) an Michael Oehme übertragen und nach der Verzinsung von 4.5% mit dem bestehenden Darlehen von Aktionär Michael Oehme im Wert von CHF 77 000 verrechnet. In einem weiteren Schritt wurde ein Teil des Darlehens durch den Aktionär in die gesetzliche Kapitaleinlagerereserve eingebracht (vgl. Punkt 13.3). Das Darlehen der Baukubik 2 AG in der Höhe von CHF 50 000 wurde zurückbezahlt.

22 FORTFÜHRUNG AMAGVIK AG

Die Amagvik AG weist per Bilanzstichtag ein Eigenkapital von CHF 2.6 Mio. aus.

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

Damit hat der Verwaltungsrat unter Nutzung der Potentiale unternehmensnaher Firmen die Eigenkapitalbasis konsolidiert. Gleichzeitig konnten Darlehen zurückgefahren werden. In den Berichtszeitraum fällt der Verkauf des Projektes in Dussnang. Für die verbliebenen Projekte konnten die Finanzierungen prolongiert werden.

In der zweiten Jahreshälfte 2025 plant der Verwaltungsrat mehrere Massnahmen, die die Eigenkapitalbasis sowie das operative Geschäft stärken sollen. Zum einen die Einbringung von zwei vermieteten Immobilien durch den Hauptaktionär und Verwaltungsratspräsidenten Michael Oehme. Fernerhin ist vorgesehen, einen überschüssigen Vermarktungsgewinn von vier Neubauten (Doppeleinfamilienhäuser) aus einer Gesellschaft, die dem Hauptaktionär gehört, in die Amagvik AG einzubringen. Hierdurch soll bis spätestens 31. März 2026 zusätzliche Liquidität geschaffen werden. Parallel dazu finden Gespräche mit Investoren zur Zeichnung von Anteilen einer Wandelanleihe statt.

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

23 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Es bestehen keine wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

Informationen für Investoren und Medien

AGENDA

30. September 2025	Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2025
April 2026	Publikation Jahresergebnisse / Geschäftsbericht 2025
Mai 2026	Ordentliche Generalversammlung 2026
Ende September 2026	Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2026

ANGABEN ZU NAMENAKTIEN (AB BÖRSENOTIERUNG 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 2025 ist im Internet unter 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