

Jahresbericht

INHALTSVERZEICHNIS

Kurzbeschrieb Gesellschaft	1
Lagebericht 2017	2
Beispiele Liegenschaften	6
Corporate Governance Bericht	8
Vergütungsbericht	22
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht	30
Konsolidierte Jahresrechnung 2017 nach Swiss GAAP FER	32
Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung	61
Bericht des unabhängigen Liegenschaftenschätzers	66
Jahresrechnung 2017 nach Schweizerischem Obligationenrecht	68
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	78
Investor Relations Informationen	82
Impressum/Disclaimer	

Kurzbeschreibung Gesellschaft



Admicasa Holding AG

Die Admicasa Holding AG ist eine im Immobilienbereich tätige Gesellschaft mit Sitz in Frauenfeld, Kanton Thurgau. Die Admicasa Holding AG wurde im März 2016 gegründet. Die Geschäftstätigkeiten der konsolidierten Tochtergesellschaften Admicasa Verwaltung AG, Admicasa Management AG, Admicasa Invest AG und Etzel Immobilien AG fokussieren insbesondere auf die Deutschschweiz. Operativ sind die Tätigkeiten der Gesellschaft in die nachfolgenden Segmente aufgeteilt.

Segment «Verwaltung»

Das Segment «Verwaltung» beinhaltet hauptsächlich die administrative und technische Bewirtschaftung von Renditeobjekten, Stockwerk- und Miteigentum, die Erstvermietung von Objekten, das Baumanagement sowie die Begleitung und Durchführung von Immobilientransaktionen. Diese Dienstleistungen erfolgen hauptsächlich im Mandatsverhältnis für Drittkunden.

Betreutes Verwaltungsportfolio per 31. Dezember 2017: rund CHF 710 Mio.

Segment «Management»

Das Segment «Management» beinhaltet hauptsächlich Dienstleistungen im Rahmen der Geschäftsführung im Mandatsverhältnis für Drittkunden sowie diverse Dienstleistungen im Rahmen des Managements eines Immobilienportfolios, der Immobilienberatung und der Vermittlung von Objekten.

Betreutes Immobilienportfolio per 31. Dezember 2017: rund CHF 460 Mio.

Segment «Invest»

Im Segment «Invest»¹ sind direkte, eigene Investitionen in Bestandesliegenschaften, in Neubau- und Umnutzungsprojekte, in Grundstücke sowie der Handel mit eigenen Immobilien vereint.

Portfolio der direkten Immobilieninvestitionen per 31. Dezember 2017: rund CHF 18 Mio.

¹ Das Anlagereglement für das Segment «Invest» ist auf der Website verfügbar:
www.admicasa-holding.ch/unternehmung/reglemente

Lagebericht 2017

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE

Erfolgreiches Jahr 2017

Die Admicasa Holding AG hat ein erfolgreiches und gleichzeitig ereignisreiches Jahr 2017 hinter sich. In finanzieller Hinsicht wurde mit einem EBIT von CHF 2.45 Millionen und einem Konzernergebnis von CHF 1.94 Millionen ein sehr solides Ergebnis erzielt.

Einer der Höhepunkte im Berichtsjahr war die Kotierung der Admicasa Holding AG an der BX Berne eXchange am 20. November 2017. Mit dem gelungenen Start als Publikumsgesellschaft belief sich die Börsenkapitalisierung der Gesellschaft am Ende des ersten Handelstags auf CHF 41.55 Millionen und per Jahresende 2017 auf CHF 41.77 Millionen.

Ein zweites wichtiges Ereignis war die erfolgreiche Übernahme der Etzel Immobilien AG, eines regional bedeutenden Immobilien-Vermarktungsunternehmens im Raum Zürich/Zentralschweiz. Diese Akquisition ist Teil unserer Wachstumsstrategie und ermöglicht uns, das bestehende Angebot in der Immobilienvermarktung weiter auszubauen und mit dem Standort Pfäffikon/SZ das Angebot in der erwähnten Region zu erweitern.

Akquisition der Etzel Immobilien AG verstärkt unser Angebot in der Immobilien- vermarktung.

Aufgrund des Geschäftsgangs und der soliden Bilanz beantragt der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 22. Mai 2018 eine Ausschüttung von CHF 0.20 pro Namenaktie aus Kapitaleinlagereserven.

Marktumfeld Immobilienmarkt Schweiz

Die Lage im Schweizer Immobilienmarkt blieb im Vergleich zum Vorjahr mehrheitlich unverändert. Das nach wie vor sehr tiefe Zinsniveau und die hohe Nachfrage von institutionellen und privaten Investoren nach Immobilienanlagen haben in vielen Regionen zu weiterhin steigenden Immobilienpreisen bei den Renditeliegenschaften geführt.

Die rege Bautätigkeit im Bereich Wohnen und für Geschäftsflächen blieb schweizweit ebenfalls bestehen. Dadurch steigt tendenziell das Risiko von regionalen Überkapazitäten und von Leerständen. Mit der rückläufigen Zuwanderung und dem erhöhten Angebot stellen wir fest, dass bei Neu- und Wiedervermietungen von Wohnungen heute mit deutlich längeren Zeitperioden zu rechnen ist als in früheren Jahren. Das Marktumfeld bei Büro- und Gewerbeflächen blieb anspruchsvoll. Hierbei ist insbesondere die Vermietung von Verkaufsflächen herausfordernd. Einzelhändler sehen sich mit einem technologischen und gesellschaftlichen Wandel konfrontiert

Betriebsertrag CHF

5.45 Mio.

EBIT CHF

2.45 Mio.
45.0% des Betriebsertrags

Konzerngewinn CHF

1.94 Mio.
35.6% des Betriebsertrags

Börsenkapitalisierung CHF

41.77 Mio.
per 31. Dezember 2017

(Online-Einkauf, Einkaufstourismus jenseits der Grenze), der weitreichende Auswirkungen auf das Einkaufsverhalten der Konsumenten hat und zu strukturellen Veränderungen bei den Retail-Flächen führt. Bei Büroflächen wird von Vermietern vermehrt eine hohe Flexibilität gefragt. Insgesamt besteht bei Gewerbe- und Büroflächen ebenfalls ein Überangebot, was tendenziell den Druck auf die Mietpreise verstärkt. Insgesamt bleiben wir für den Immobilienmarkt Schweiz, speziell im Wohnbereich, aber optimistisch. Das diversifizierte Portfolio der Admicasa Holding AG mit den Bereichen Verwaltung, Portfoliomanagement und einem Anteil an eigenen Liegenschaften bietet interessante Ertragschancen bei limitiertem Risikoprofil.

Management Kommentar zum Ergebnis 2017

In der finanziellen Berichterstattung 2017 – siehe konsolidierte Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER auf den Seiten 32 bis 60 – werden aufgrund der Erstkonsolidierung im Vorjahr 2016 im aktuellen Jahresabschluss die zwölf Monate des Geschäftsjahres 2017 den neun Monaten des Vorjahres (Berichtsperiode ab Gründung der Gesellschaft am 30. März bis 31. Dezember 2016) gegenübergestellt.

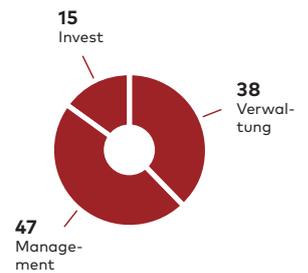
Erfolgsrechnung

Im Geschäftsjahr 2017 wurden Nettoerlöse von CHF 4.60 Millionen erwirtschaftet (2016: CHF 2.87 Millionen). Der Verkauf einer Renditeliegenschaft führte zu einem Gewinn von CHF 0.26 Millionen (2016: keine Verkäufe). Der Erfolg aus Neubewertung der im Segment «Invest» gehaltenen eigenen Liegenschaften belief sich auf CHF 0.56 Millionen (2016: CHF 0.02 Millionen). Insgesamt hat die Admicasa Gruppe im Geschäftsjahr 2017 einen Betriebsertrag von CHF 5.45 Millionen erzielt (2016: CHF 2.94 Millionen).

Der Betriebsaufwand belief sich auf CHF 3.00 Millionen (2016: CHF 1.79 Millionen). Im Betriebsaufwand 2017 enthalten sind Personalaufwand von CHF 1.67 Millionen, Verwaltungs- und Informatikaufwand von CHF 0.72 Millionen, Liegenschaftsaufwand von CHF 0.11 Millionen sowie übriger Betriebsaufwand, Abschreibungen und Wertbeeinträchtigungen von CHF 0.49 Millionen. Das betriebliche Ergebnis EBIT lag bei CHF 2.45 Millionen mit einer Marge von 45.0% (2016: CHF 1.15 Millionen, Marge 39.1%).

Beim Finanzergebnis resultierte netto ein Aufwand von CHF 0.02 Millionen (2016: Ertrag von CHF 0.08 Millionen). Das Ergebnis vor Steuern betrug CHF 2.43 Millionen (2016: CHF 1.23 Millionen). Das Jahresergebnis nach Berücksichtigung der Steuer aufwendungen von CHF 0.49 Millionen belief sich auf CHF 1.94 Millionen beziehungsweise auf 35.6% des Betriebsertrags (2016: CHF 1.01 Millionen, Marge 34.5%).

Nettoerlöse 2017 nach Segment in %



Bilanz per 31. Dezember 2017

Die Admicasa Holding AG verfügt per Jahresende 2017 über eine solide Bilanzstruktur. Die Bilanzsumme per 31. Dezember 2017 belief sich auf CHF 22.29 Millionen (31.12.2016: CHF 12.02 Millionen). Die Erhöhung der Bilanzsumme ist mehrheitlich auf den Erwerb von zwei Wohnliegenschaften in Giebenach/BL und Rümliigen/BE und die Akquisition der Etzel Immobilien AG zurückzuführen.

Auf der Aktivseite der Bilanz bestand das Umlaufvermögen (CHF 4.42 Millionen) mehrheitlich aus flüssigen Mitteln von CHF 3.66 Millionen und Forderungen von CHF 0.33 Millionen. Das Anlagevermögen (CHF 17.87 Millionen) bestand grösstenteils aus den im Segment «Invest» gehaltenen vier Immobilien (ein Umnutzungsprojekt und drei Renditeliegenschaften) im Wert von CHF 17.73 Millionen.

Solide Bilanzstruktur.

Auf der Passivseite der Bilanz beliefen sich die Hypothekarverbindlichkeiten auf CHF 12.91 Millionen. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten betrug in der Berichtsperiode 2017 tiefe 1.23%, die durchschnittliche Restlaufzeit der Hypothekarschulden per 31. Dezember 2017 lag bei 4 Jahren. Das Eigenkapital bezifferte sich auf CHF 6.16 Millionen, entsprechend einer Eigenkapitalquote von 27.6%. Die Veränderungen des Eigenkapitals im Vergleich zum Jahresende 2016 sind mehrheitlich auf zwei Kapitalerhöhungen von CHF 3.89 Millionen, Dividendenzahlungen und Ausschüttungen aus Reserven aus Kapitaleinlagen von insgesamt CHF 1.50 Millionen, Verrechnung Goodwill von CHF 1.04 Millionen aus dem Kauf der Etzel Immobilien AG sowie den Jahresgewinn 2017 von CHF 1.94 Millionen zurückzuführen.

Veränderungen in den Segmenten

Das Segment «Verwaltung» hat sich insbesondere durch die Akquisition der Etzel Immobilien AG deutlich vergrössert und verwaltet per Jahresende 2017 über 5000 Immobilienobjekte und ein Liegenschaftsvolumen von rund CHF 710 Millionen.

Das Segment «Management» blieb im Vergleich zum Vorjahr stabil und betreut per Jahresende 2017 ein Immobilienportfolio von rund CHF 460 Millionen.

Im Segment «Invest» wurden eine Liegenschaft in Zuchwil/SO sowie ein Stockwerkeigentum in Ehrendingen/AG für insgesamt CHF 5.69 Millionen veräussert. Der Verkaufspreis der Liegenschaft in Zuchwil lag 8.7% über der DCF-Bewertung per 31. Dezember 2016, respektive 7.7% über der letzten DCF-Bewertung per 30. Juni 2017. Zudem wurden im Berichtsjahr zwei Liegenschaften in Giebenach/BL und Rümliigen/BE im Gesamtwert von rund CHF 11.3 Millionen gekauft.

Generalversammlung 2018

An der ordentlichen Generalversammlung vom 22. Mai 2018 beantragt der Verwaltungsrat die Wiederwahl von Dr. Wolfgang Maute und Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin. Reto Borner wird sich nicht zur Wiederwahl stellen. Der Verwaltungsrat dankt Reto Borner an dieser Stelle ganz herzlich für sein grosses Engagement zugunsten der Gesellschaft. Als neues Mitglied des Verwaltungsrats wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung Beat Langenbach zur Zuwahl vorschlagen.

Der Generalversammlung wird zudem die Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 0.20 pro Namenaktie beantragt.

Ausblick

Der Immobilienmarkt Schweiz bleibt attraktiv, insbesondere im Wohnbereich. Mit ihrem breit abgestützten Geschäftsmodell in den Segmenten «Verwaltung», «Management» und «Invest» ist die Admicasa Gruppe gut gerüstet für die Zukunft.

Im Namen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung danken wir Ihnen, sehr verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, und unseren Geschäftspartnern für das Vertrauen, das Sie uns entgegenbringen.



Dr. Wolfgang Maute
Präsident des Verwaltungsrats



Serge Aerne
Chief Executive Officer

Beispiele Liegenschaften (alle 3 Segmente)





Corporate Governance Bericht

Einleitung

Die nachfolgenden Ausführungen in diesem Corporate Governance Bericht wie auch im Vergütungsbericht beziehen sich auf die Organisationsstruktur, Statuten und Reglemente der Gesellschaft, wie sie per 31. Dezember 2017 in Kraft waren.

→ Die aktuellen Statuten der Gesellschaft in der Fassung vom 19. Oktober 2017 sind auf der Website der Admicasa Holding AG unter folgendem Link verfügbar:
<http://www.admicasa-holding.ch/de/unternehmung/statuten.html>

1. Konzernstruktur und Aktionariat

1.1 Konzernstruktur

Die Admicasa Holding AG (hiernach auch «die Gesellschaft» genannt) wurde am 30. März 2016 gegründet. Sie ist eine Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht (Art. 620 OR ff.) mit Sitz an der Bahnhofstrasse 92, 8500 Frauenfeld/TG. Die Gesellschaft ist eine Holdinggesellschaft und ist seit dem 20. November 2017 an der BX Berne eXchange kotiert (Ticker-Symbol: ADMI, Valorenummer: 32440249, ISIN: CH0324402491).

Die Gesellschaft bezweckt, gemäss Artikel 2 der Statuten, das direkte und indirekte Halten von Beteiligungen sowie deren Finanzierung und aller damit verbundenen Tätigkeiten. Die Admicasa Holding AG formiert mit ihren Tochtergesellschaften (Admicasa Verwaltung AG, Admicasa Management AG, Admicasa Invest AG und Etzel Immobilien AG), an denen die Admicasa Holding AG je 100% hält, zusammen den Konzern.

Der Konsolidierungskreis per 31. Dezember 2017 gestaltet sich wie folgt:

Firma	Sitz	Aktienkapital (in CHF)	Kapitalanteil	Konsolidierungs- methode
Admicasa Holding AG	Frauenfeld	2 130 870	Stammhaus	Vollkonsolidierung
Admicasa Verwaltung AG	Frauenfeld	100 000	100%	Vollkonsolidierung
Admicasa Management AG	Frauenfeld	100 000	100%	Vollkonsolidierung
Admicasa Invest AG	Frauenfeld	100 000	100%	Vollkonsolidierung
Etzel Immobilien AG	Freienbach	100 000	100%	Vollkonsolidierung

Der Kapitalanteil entspricht bei allen Gesellschaften dem Stimmrechtsanteil.

Die operative Geschäftstätigkeit des Konzerns ist in drei Segmente gegliedert: die Verwaltung von Immobilien (Segment «Verwaltung»), das Management von Immobilien (Segment «Management») sowie das Halten von Immobilien (Segment «Invest»), wobei sich sämtliche Geschäftstätigkeiten der Segmente auf die Deutschschweiz fokussieren¹.

- Das Segment «Verwaltung» ist auf die administrative und technische Bewirtschaftung von Renditeobjekten, Stockwerk- und Miteigentum, die Erstvermietung von Objekten, Baumanagement sowie Begleitung und Durchführung von Immobilientransaktionen spezialisiert. Diese Dienstleistungen erfolgen hauptsächlich für Drittkunden.
- Im Segment «Management» bietet das Unternehmen im Mandatsverhältnis diverse Dienstleistungen im Rahmen der Geschäftsführung für Dritte, des Managements von Immobilienportfolios, der Immobilienberatung und der Vermittlung von Objekten an.
- Im Segment «Invest» sind Direktinvestitionen in Bestandesliegenschaften, in Neubau- und Umnutzungsprojekte, in Grundstücke sowie der Handel mit eigenen Immobilien vereint.

1.2 Bedeutende Aktionäre

Der Gesellschaft sind aufgrund des Aktienregisters bzw. von Offenlegungsmeldungen die folgenden Aktionäre bekannt, die per 31. Dezember 2017 direkt oder indirekt 3% oder mehr der Stimmrechte der Gesellschaft hielten. Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2017 1500 eigene Aktien.

Aktionär	2017
Aktionärsgruppe «Hauptaktionäre» ¹	83.98%
Personalvorsorgestiftung UIAG, Basel ²	>3%

¹ Die Aktionärsgruppe «Hauptaktionäre» besteht aus Beat Frischknecht (41.98%), Serge Aerne (via SJA Holding AG 26.63%), Reto Borner (14.90%), Dominik Beglinger (0.23%) und Philipp Hafen (0.23%).

² Gemäss Offenlegungsmeldung vom 23. November 2017 hielt die Personalvorsorgestiftung UIAG, Basel, 3.86%.

Meldungen betreffend bedeutende Aktionäre können auf der Website der BX Berne eXchange unter folgendem Link eingesehen werden:
<https://www.bxswiss.com/ols/search>

1.3 Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen mit anderen Gesellschaften, die kapital- oder stimmenmässig auf beiden Seiten 5% übersteigen.

¹ Diesen Segmenten nicht zugeordnet werden Aufwendungen und Erträge der Admicasa Holding AG selbst, da diese konzern einheitlich gesteuert und nicht den einzelnen Segmenten zugeteilt werden, sowie Konsolidierungseffekte.

2. Kapitalstruktur

2.1 Ordentliches Aktienkapital

Das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2017 beträgt CHF 2130870.00. Die Aktien sind vollständig liberiert.

2.2 Bedingtes und genehmigtes Kapital

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2017 kein bedingtes oder genehmigtes Kapital.

2.3 Kapitalveränderungen

Die Gesellschaft wurde am 30. März 2016 mit einem Aktienkapital von CHF 300 000.00, eingeteilt in 30 000 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10.00, gegründet. Mit Generalversammlungsbeschluss vom 4. Mai 2017 wurde der Nennwert der Aktien durch einen Aktiensplit von CHF 10.00 auf CHF 1.00 gesenkt und anschliessend das Kapital der Gesellschaft durch Ausgabe von 1700 000 Namenaktien zu nominal CHF 1.00 auf CHF 2000 000.00 erhöht. Durch den Generalversammlungsbeschluss vom 19. Oktober 2017 wurde das Kapital der Gesellschaft durch Ausgabe von 130 870 Namenaktien zu nominal CHF 1.00 auf CHF 2130 870.00 erhöht.

2.4 Aktien und Partizipationsscheine

Das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2017 beträgt CHF 2130870.00 und ist eingeteilt in 2130870 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00. Es wurden keine Partizipationsscheine ausgegeben.

2.5 Genussscheine

Die Gesellschaft hat keine Genussscheine ausgegeben.

2.6 Beschränkung der Übertragbarkeit

Die Übertragung der Aktien bedarf nach Artikel 7 der Statuten in jedem Falle der ausdrücklichen Zustimmung des Verwaltungsrats. Dieser darf die Zustimmung – unter Vorbehalt von Art. 685d Abs. 3 OR – unter Nennung des Grundes verweigern, wenn:

- der Erwerber nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat;
- die Anerkennung des Erwerbers als Aktionär die Gesellschaft daran hindern könnte, den durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen, namentlich indem eine bewilligungspflichtige Person allein oder als Teil einer Gruppe durch die Eintragung den Schwellenwert von mehr als 5% der Gesamtzahl der im Handelsregister eingetragenen Aktien

überschreitet oder die Gesamtzahl der von bewilligungspflichtigen Personen gehaltenen Aktien durch die Eintragung der erworbenen Aktien einen Drittel des im Zeitpunkt des Gesuchs ausstehenden Aktienkapitals überschreitet; oder

- der Erwerber mit den erworbenen Aktien 20% des im Zeitpunkt des Gesuchs ausstehenden Aktienkapitals erwirbt, wobei juristische Personen und rechtsfähige Personengesellschaften, die untereinander kapital- oder stimmenmässig durch einheitliche Leitung oder auf ähnliche Weise zusammengefasst sind, sowie natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften, die im Hinblick auf eine Umgehung der Eintragungsbeschränkungen koordiniert vorgehen, in Bezug auf diese Bestimmung als ein Erwerber gelten.

Der Verwaltungsrat kann nach Anhörung des Betroffenen die Eintragung im Aktienbuch streichen, wenn diese durch falsche Angaben des Erwerbers zustande gekommen sind. Dieser wird über die Streichung sofort informiert.

Seit der Börsenkotierung im November 2017 sind die Mitglieder der Aktionärsgruppe «Hauptaktionäre» (Beat Frischknecht, Serge Aerne (via SJA Holding AG), Reto Borner, Dominik Beglinger und Philipp Hafen) mit dem gesamten Stimmrecht von total 83.98% im Aktienregister eingetragen (individuelle Einzeleintragungen im Aktienregister).

Mit Datum vom 19. März 2018 ist Reto Borner aus der Aktionärsgruppe «Hauptaktionäre» ausgetreten. Die veränderte Aktionärsgruppe «Hauptaktionäre», bestehend aus den Mitgliedern Beat Frischknecht, Serge Aerne (via SJA Holding AG), Dominik Beglinger und Philipp Hafen kontrolliert ab diesem Datum 69.08% der Aktienstimmen und des Aktienkapitals. Reto Borner kontrolliert direkt 14.90% der Aktienstimmen und des Aktienkapitals der Gesellschaft.

2.7 Wandelanleihen und Optionen

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2017 keine Wandelanleihen oder Optionen ausstehend.

3. Verwaltungsrat

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats per 31. Dezember 2017

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft bestand am 31. Dezember 2017 aus insgesamt drei Mitgliedern, davon zwei nicht exekutive Mitglieder und ein exekutives Mitglied.

Dr. Wolfgang Maute ist Präsident des Verwaltungsrats, Vizepräsident ist Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin und Reto Borner ist Mitglied des Verwaltungsrats.

Dr. Wolfgang Maute und Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin sind zudem Mitglieder des Vergütungsausschusses (vgl. Ziffer 3.5.2).

3.2 Beruflicher Hintergrund sowie weitere Tätigkeiten und Interessensbindungen

Dr. Wolfgang Maute

Präsident des Verwaltungsrats



PERSONALIEN Jahrgang 1958, Schweizer, nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats seit März 2016

AUSBILDUNG Dr. iur. HSG, LL.M. (Int. Taxation), dipl. Steuerexperte, CFP, Absolvent Lehrgang «Swiss Fund&Asset Management Officer»

BERUFLICHER HINTERGRUND

Seit 30 Jahren tätig in der Steuer- und Unternehmensberatung. Gründer der M Advice AG im Jahr 2001, Kreuzlingen. Seine Beratungsschwerpunkte liegen im Bereich der steueroptimierten Strukturierung von Vermögen unter Berücksichtigung von Vermögenssicherung, Vermögensschutz und Vermögensnachfolge schweremässig im deutschsprachigen Raum.

WEITERE TÄTIGKEITEN Mitglied des Verwaltungsrats der bfw holding ag und der bfw group ag und deren Tochtergesellschaften, Verwaltungsratspräsident der Pretium AG, Zürich. Verwaltungsratspräsident der an der Euronext kotierten wee.com AG. Mitglied des Verwaltungsrats und Anlageausschusses der Gebäudeversicherung des Kantons Thurgau.

Verwaltungsratsmandate bei weiteren mittelständischen Unternehmen sowie Inhaber der M Advice AG. Fachbuchautor und Dozent u.a. am AZEK und an der Universität Zürich (LL.M. International Tax Law).

Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin

Vizepräsident des Verwaltungsrats



PERSONALIEN Jahrgang 1968, Schweizer, nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats seit Oktober 2016

AUSBILDUNG Dr. rer. oec., Universität Bern (Wirtschaftsinformatik); Dr. of Business Administration, University of Bradford (Finanz); MBA, Universitäten Bern und Rochester; Eidg. Dipl. Wirtschaftsinformatiker; Eidg. Dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling

BERUFLICHER HINTERGRUND

1991–2000 CEO, COS Consulting AG, Baden; 2000–2001 CFO, All Com Holding AG, Dübendorf; 2001–2002 Sanierungs-Support für den CFO, Obtree Technologies Ltd., Basel; 2002–2004 CFO, UDT Group Ltd./Tristar Holding AG, Kirchberg; 2004–2007 CFO, redIT AG, Zug; 2007–2015 Vollamtlicher Dozent und Projektleiter am Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ der Hochschule Luzern – Wirtschaft, Zug; seit 2015 professioneller Verwaltungsrat.

WEITERE TÄTIGKEITEN Mitglied des Verwaltungsrats der an der SIX Swiss Exchange kotierten Bank Cler AG sowie der AMAG Leasing AG.

Nebenamtlicher Dozent und Projektleiter am Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ der Hochschule Luzern.

Weitere Verwaltungsrats- und Beiratsmandate bei verschiedenen mittelständischen Unternehmen und Inhaber der DiEnigma AG.

Reto Borner

Mitglied des Verwaltungsrats



PERSONALIEN Jahrgang 1974, Schweizer, exekutives Mitglied des Verwaltungsrats seit März 2016

AUSBILDUNG Treuhänder mit eidg. Fachausweis

BERUFLICHER HINTERGRUND

2001–2006 PricewaterhouseCoopers AG, St. Gallen, im Bereich Wirtschaftsprüfung und -beratung; 2006–2010 PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, im Bereich Transaction Services (ab 2008 Manager); 2010–März 2017 CFO, bfw liegenschaften ag, Frauenfeld (SIX Swiss Exchange kotierte Gesellschaft); seit April 2017 CEO, bfw liegenschaften ag, Frauenfeld.

WEITERE TÄTIGKEITEN

Reto Borner steht der Admicasa mit einem Pensum von 20% für operative Belange zur Verfügung. Zudem ist Reto Borner mit einem Pensum von 80% bei der Admicasa Management AG angestellt und nimmt in diesem Rahmen die Tätigkeit als CEO bei der bfw liegenschaften ag wahr.

3.3 Zulässige Anzahl Tätigkeiten

Die Mitglieder des Verwaltungsrats dürfen höchstens 40 zusätzliche Mandate wahrnehmen, wovon nicht mehr als 5 in börsenkotierten Unternehmen.

3.4 Wahl und Amtszeit

Die erstmalige Wahl der Mitglieder ist in den Lebensläufen auf der Seite 12 ersichtlich. Die Mitglieder des Verwaltungsrats werden einzeln jeweils für die Dauer von einem Jahr gewählt. Die Amtsdauer beginnt mit dem Tag ihrer Wahl und endet mit der darauffolgenden ordentlichen Generalversammlung. Vorbehalten bleiben vorheriger Rücktritt und die Abberufung. Neugewählte treten in die Amtsdauer derjenigen Mitglieder ein, die sie ersetzen. Wiederwahl ist möglich.

3.5 Interne Organisation

3.5.1 Aufgabenteilung im Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft besteht gemäss Artikel 15 der Statuten aus drei bis fünf Mitgliedern. Davon sind mindestens zwei Mitglieder, nicht jedoch alle Mitglieder des Verwaltungsrats, Mitglieder des Vergütungsausschusses. Verwaltungsräte können nebst ihrem Verwaltungsratsmandat oder ihrer Mitgliedschaft im Vergütungsausschuss zusätzliche Aufgaben zu Gunsten der Gesellschaft wahrnehmen, was teilweise erfolgt ist. Details hierzu siehe Vergütungsbericht Seite 22.

3.5.2 Personelle Zusammensetzung des Vergütungsausschusses, dessen Aufgabe und Kompetenzenabgrenzung

Die Generalversammlung wählt gemäss Artikel 20 der Statuten aus der Mitte des Verwaltungsrats jährlich je einzeln die Mitglieder des Vergütungsausschusses. Der Vergütungsausschuss konstituiert sich selbst.

Die Amtsdauer der Mitglieder des Vergütungsausschusses endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Vorbehalten bleiben vorheriger Rücktritt und die Abberufung. Neugewählte treten in die Amtsdauer derjenigen Mitglieder ein, die sie ersetzen. Ist der Vergütungsausschuss nicht vollständig besetzt, so kann der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer die fehlenden Mitglieder ernennen. Wiederwahl ist möglich.

Per 31. Dezember 2017 bestand der Vergütungsausschuss aus den folgenden zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats:

- Dr. Wolfgang Maute
- Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin

Der Ausschuss hat gemäss Artikel 20a der Statuten vorbereitende Funktion und unterstützt den Verwaltungsrat bei der Erfüllung seiner Aufgaben im Bereich der Vergütungen, namentlich bei der Erstellung des Vergütungsberichts und der Vorbereitung der Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung.

Der Vergütungsausschuss unterbreitet dem Verwaltungsrat insbesondere einen Vorschlag betreffend die Gesamtbeträge der Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung, welche der Genehmigung der Generalversammlung bedürfen.

Der Vergütungsausschuss trifft sich sooft es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich einmal pro Jahr. Der Vergütungsausschuss wurde am 19. Oktober 2017 gegründet und hat die Entscheide betreffend Vergütungen an der Verwaltungsratssitzung des gleichen Tages bewilligt. Daher fanden im Berichtsjahr 2017 keine weiteren und separaten Sitzungen des Vergütungsausschusses statt.

3.5.3 Arbeitsweise des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse

Der Verwaltungsrat trifft sich sooft wie es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich fünf- bis sechsmal pro Jahr. Im Berichtsjahr 2017 haben 6 Verwaltungsratssitzungen stattgefunden, welche zwischen 1.5 bis gut 2.5 Stunden dauerten sowie zwei Telefonkonferenzen. Die Sitzungsteilnahme stellt sich wie folgt dar:

	Wolfgang Maute	Christian Wunderlin	Reto Borner
Sitzungen	6	5	6
Telefonkonferenzen	2	2	2
Total	8	7	8

Zudem wurden sechs Beschlüsse im Zirkularverfahren gefasst. In der Regel nehmen der CEO und der CFO jeweils an den Verwaltungsratssitzungen teil.

3.6 Kompetenzregelung

Dem Verwaltungsrat obliegt die oberste Leitung der Gesellschaft und die Aufsicht sowie Kontrolle über die Geschäftsführung. Neben den gemäss OR 716a unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben hat sich der Verwaltungsrat die Genehmigung verschiedener Sachverhalte explizit vorbehalten (siehe nachfolgende Auflistung). Die operative Geschäftsführung der Gesellschaft hat der Verwaltungsrat ansonsten im Grundsatz an die Geschäftsleitung delegiert.

Folgende Sachverhalte unterstehen explizit der Genehmigung durch den Verwaltungsrat:

- Freigabe der Kaufs- oder Verkaufsverhandlungen und die Genehmigung der entsprechenden Verträge beim Kauf oder Verkauf von Liegenschaften oder von Tochtergesellschaften
- Entscheidungen über Investitionen und Darlehen ab CHF 50 000 oder kumuliert pro Jahr ab CHF 250 000
- Festlegen der Rahmenbedingungen der Finanz-, Investitions-, Marketing-, Werbe- und Verkaufspolitik sowie der Kommunikationsstrategie
- Festlegen der Rahmenbedingungen der Personal- und Lohnpolitik und der Personalvorsorge
- Festlegen der Risikopolitik, des internen Kontrollsystems IKS, des Risikomanagements und des IT-Konzepts

- Genehmigung von Geschäften mit nahestehenden juristischen sowie nahestehenden natürlichen Personen
- Zeichnungsberechtigungen innerhalb der Gesellschaft

Für die Benennung von Geschäftsleitungsmitgliedern bei Tochtergesellschaften besitzt der Verwaltungsrat ein Vetorecht.

3.7 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

Der CEO und der CFO sind in der Regel an jeder ordentlichen Verwaltungsrats-sitzung anwesend und berichten detailliert über den Geschäftsgang. Anlässlich der Sitzung gibt der CFO bei Bedarf jeweils einen Überblick über die Finanzen der Gesellschaft (z.B. Erklärungen zur Erfolgsrechnung, Anlagevermögen, Liquiditäts-planung, Entwicklung des Eigenkapitals). Jährlich wird das konsolidierte Budget für alle Gesellschaften nach Swiss GAAP FER besprochen. Der CEO rapportiert über den operativen Geschäftsgang an jeder Verwaltungsratssitzung (z.B. über mögliche neue Kundenbeziehungen oder Akquisitionstargets, Investitions- und Devestitionsprojekte).

Im Segment «Invest» hat der Verwaltungsrat ein Anlagereglement erlassen. Darin ist festgehalten, dass die Gesellschaft in diesem Geschäftssegment vorwiegend in Renditeliegenschaften in der Deutschschweiz investiert. Das Portfolio soll haupt-sächlich aus Wohnliegenschaften, Wohn-/Geschäftsliegenschaften und reinen Ge-schäftsliegenschaften bestehen. Investitionen sind primär in Objekte zu tätigen, die ein Investitionsvolumen von unter CHF 10 Mio. aufweisen. Entsprechende Käufe oder Verkäufe von Liegenschaften sind explizit durch den Verwaltungsrat zu genehmigen. Bei Investitions- oder Devestitionsentscheiden im Segment «Invest» tritt Reto Borner aufgrund seines CEO Mandats bei der bfw liegenschaften ag jeweils in den Ausstand.

→ Das Anlagereglement der Tochtergesellschaft Admicasa Invest AG (Segment «Invest») ist auf der Website einsehbar:

<http://www.admicasa-holding.ch/unternehmung/reglemente.html>

Die Verwaltungsratsmitglieder können sowohl beim Verwaltungsratspräsidenten als auch bei den Mitgliedern der Geschäftsleitung auch ausserhalb der Verwaltungsratssitzungen Auskünfte oder Informationen über alle Angelegenheiten der Gesellschaft verlangen. Die Daten und Dokumente der eigenen Liegenschaften im Segment «Invest» sowie der Kundenverträge in den Segmenten «Verwaltung» und «Management» sind für den Verwaltungsrat jederzeit in physischer Form einsehbar.

Die Geschäftsleitungsmitglieder (CEO und CFO) nahmen im Berichtsjahr 2017 an allen sechs Sitzungen des Verwaltungsrats teil. Vertreter der externen Revision nahmen telefonisch an einer Sitzung im Berichtsjahr 2017 teil.

3.8 Wechsel im Verwaltungsrat im Berichtsjahr 2018

Reto Borner wird sich aufgrund anderer beruflicher Verpflichtungen an der ordentlichen Generalversammlung vom 22. Mai 2018 nicht zur Wiederwahl zur Verfügung stellen. An seiner Stelle beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung 2018 Beat Langenbach zur Zuwahl in den Verwaltungsrat.

Kurzporträt Beat Langenbach

Schweizer, Jahrgang 1974, Eidg. Dipl. Marketingplaner

Beat Langenbach startete seine Berufskarriere 1991 bei der heutigen AXA-Winterthur, bei welcher er bis 1998 in verschiedenen Positionen tätig war. Von 1998 bis 1999 war er Agenturleiter Thalwil & Adliswil bei der Concordia Krankenkasse. Seit 1999 ist er Mitinhaber sowie Mitbegründer der Swiss Quality Broker AG, einem etablierten Versicherungsbrokerunternehmen mit Fokus auf das Firmenkundengeschäft. Beat Langenbach ist Verwaltungsratspräsident der Swiss Quality Broker AG und Mitglied des Verwaltungsrats verschiedener KMU und Start-up Unternehmen.

4. Geschäftsleitung

4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung per 31. Dezember 2017

Der Geschäftsleitung steht die Geschäftsführung als Gremium zu. Der CEO ist für die Koordination der Geschäftsführung der Gesellschaft verantwortlich. Der CEO kann Teile der Geschäftsführung an einzelne Mitglieder der Geschäftsleitung und an andere Mitarbeiter delegieren und in diesem Rahmen auch seine Stellvertretung regeln, ohne jedoch dadurch von seiner Gesamtverantwortung entbunden zu sein. Er erstellt zudem die entsprechenden Stellenbeschriebe. Die Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG bestand am 31. Dezember 2017 aus dem CEO Serge Aerne und dem CFO Dominik Beglinger.

Die beiden Mitglieder der Geschäftsleitung (CEO und CFO) sind nicht direkt bei der Gesellschaft angestellt, sondern über die SJA Management AG mandatiert. Sie besitzen somit keinen Arbeitsvertrag mit der Gesellschaft oder deren Tochtergesellschaften.

→ Einzelheiten zur vertraglichen Vereinbarung mit SJA Management AG sind im Vergütungsbericht auf Seite 26 erläutert.

4.2 Beruflicher Hintergrund sowie weitere Tätigkeiten und Interessensbindungen

Serge Aerne

Chief Executive Officer



PERSONALIEN Jahrgang 1979, Schweizer, Mitglied der Geschäftsleitung seit März 2016

AUSBILDUNG Dipl. oec. MBA

BERUFLICHER HINTERGRUND

Serge Aerne besitzt eine breite Erfahrung in Unternehmensführung sowie in den Bereichen Freizügigkeits- und Anlagestiftung, Fonds, Asset Management und Pensionskassen. Start der Berufskarriere im Jahr 1998 im Dienstleistungssektor Treuhand, anschliessend Wertschriftenspezialist bei einer Grossbank. 2003 Gründung einer Vermögensverwaltungsgesellschaft zusammen mit Partnern und Führung der Gesellschaft über 5 Jahre. 2010 Wechsel zu einem der grössten Generalanbieter im Vorsorgebereich.

2011 Gründung einer Sammelstiftung mit der entsprechenden Verwaltungsgesellschaft; Hauptaktionär und Vorsitzender der Geschäftsleitung. Nach 4 Jahren Aufbau Verkauf der Verwaltungsgesellschaft an eine Kantonalbank und Privatinvestoren.

Seit 1998 ist Serge Aerne zudem Mitinhaber einer Entwicklungsgesellschaft im Bereich GU/TU, welche über 300 Wohnungen/Häuser mit einem Volumen von rund CHF 240 Mio. gebaut hat.

Seit April 2016 Mitglied der Geschäftsleitung als Chief Marketing Officer CMO, bfw liegenschaften ag, Frauenfeld (SIX Swiss Exchange kotierte Gesellschaft).

WEITERE TÄTIGKEITEN Mitglied des Verwaltungsrats der an der SIX Swiss Exchange kotierten bfw liegenschaften ag seit April 2017, verschiedene Beratungsmandate bei Schweizer Pensionskassen seit 2015.

Dominik Beglinger

Chief Financial Officer



PERSONALIEN Jahrgang 1990, Schweizer, Mitglied der Geschäftsleitung seit Mai 2017

AUSBILDUNG M. A. HSG (Rechnungslegung und Finanzen)

BERUFLICHER HINTERGRUND

Dominik Beglinger begann seine beruflichen Tätigkeiten während seiner Studienzeit im Jahr 2013 im Bereich der beruflichen Vorsorge (2013–2015). Anschliessend fungierte er als Berater einer kleinen Private-Equity Gesellschaft, was Funktionen als Interessensvertreter in Verwaltungsräten nach sich zog (2015–2016). Zudem war er bei Ernst & Young im Bereich «Financial Accounting Advisory Services for Banking and Insurance» tätig (2016–2017).

Er übt sein Amt als CFO der Admicasa Holding AG im Teilzeitmandat aus. Daneben besitzt er verschiedene andere Mandate im Bereich Finanzen, unter anderem auch bei nahestehenden Gesellschaften.

WEITERE TÄTIGKEITEN Keine.

4.3 Zulässige Anzahl Tätigkeiten

Die Mitglieder der Geschäftsleitung dürfen höchstens 40 zusätzliche Mandate wahrnehmen, wovon nicht mehr als 5 in börsenkotierten Unternehmen.

4.4 Managementverträge

Die Gesellschaft sowie ihre Tochtergesellschaften haben diverse Managementverträge mit der SJA Management AG abgeschlossen.

→ Einzelheiten zu den Dienstleistungsverträgen sind im Vergütungsbericht auf Seite 26 ff. dargelegt.

5. Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

→ Die Angaben zu Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und an die Mitglieder der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 22 bis 29 enthalten.

6. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

6.1 Stimmrechtsbeschränkung und Dividendenberechtigung

Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Stimmrechte können ausgeübt werden, sofern der Aktionär als ein Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen ist (vgl. dazu Ziffer 6.6).

Alle Aktien sind dividendenberechtigt. Davon ausgenommen sind eigene Aktien. Diese sind weder stimm- noch dividendenberechtigt.

6.2 Stimmrechtsvertretung

Die Generalversammlung wählt jährlich den unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Seine Amtsdauer endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Wiederwahl ist möglich.

Die steffen rausch kessler ag frauenfeld, in Frauenfeld, amtet seit deren Wahl durch die ausserordentliche Generalversammlung der Gesellschaft vom 19. Oktober 2017 als unabhängiger Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft im Sinne von Art. 8 Abs. 3 VegüV für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. steffen rausch kessler ag frauenfeld ist unabhängig und übt keine weiteren Mandate für die Gesellschaft aus.

→ Für statutarische Bestimmungen betreffend den unabhängigen Stimmrechtsvertreter wird auf Artikel 13a der Statuten der Gesellschaft verwiesen.

6.3 Statutarische Quoren

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Kommt bei Wahlen eine Wahl im ersten Wahlgang nicht zustande, findet ein zweiter Wahlgang statt, bei dem das relative Mehr entscheidet.

Mindestens zwei Drittel der vertretenen Aktienstimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte sind für Beschlüsse in Übereinstimmung mit Art. 704 Abs. 1 und 2 OR erforderlich. Statutenbestimmungen, die für die Fassung bestimmter Beschlüsse grössere Mehrheiten als die vom Gesetz vorgeschriebenen festlegen, können nur mit dem erhöhten Mehr eingeführt oder aufgehoben werden.

6.4 Einberufung der Generalversammlung

Die ordentliche Versammlung findet alljährlich innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt, ausserordentliche Versammlungen werden je nach Bedarf einberufen.

Die Einberufung zu einer Generalversammlung erfolgt durch einmalige Veröffentlichung der Einladung im Schweizerischen Handelsamtsblatt spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag. Den im Aktienbuch eingetragenen Aktionären und Nutzniessern wird die Einladung durch gewöhnlichen Brief zugestellt. Die Einberufung erfolgt durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle. Das Einberufungsrecht steht auch den Liquidatoren und den Vertretern von Anleihegläubigern zu.

Die Einberufung einer Generalversammlung kann auch von einem oder mehreren Aktionären, die zusammen mindestens 10% des Aktienkapitals vertreten, verlangt werden. In der Einberufung der Generalversammlung sind die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Verwaltungsrats und der Aktionäre bekanntzugeben, welche die Durchführung einer Generalversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangt haben.

Über Anträge zu nicht gehörig angekündigten Verhandlungsgegenständen können keine Beschlüsse gefasst werden; ausgenommen sind Anträge auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung, auf Durchführung einer Sonderprüfung und auf Wahl einer Revisionsstelle infolge Begehrens eines Aktionärs.

Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Verhandlungsgegenstände und zu Verhandlungen ohne Beschlussfassung bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

6.5 Traktandierung von Anträgen

Aktionäre, die Aktien im Nennwert von CHF 1 Mio. vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangen.

6.6 Eintragungen im Aktienbuch

Die Gesellschaft führt über alle Namenaktien ein Aktienbuch, in welches die Eigentümer und Nutzniesser mit Namen und Adresse eingetragen werden. Im Verhältnis zur Gesellschaft gilt nur als Aktionär oder als Nutzniesser, wer im Aktienbuch eingetragen ist.

Gemäss Artikel 7 der Statuten werden nach Versand der Einladung zur Generalversammlung bis zum Tage der Generalversammlung keine Eintragungen im Aktienbuch vorgenommen.

7. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

7.1 Angebotspflicht

Inhaber oder Erwerber von Aktien, die – sei dies direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten – über mehr als 33⅓% der Stimmrechte verfügen oder erwerben, sind nicht zu einem öffentlichen Kaufangebot gemäss Art. 135 und 163 des Finanzmarktinfrastukturgesetzes vom 19. Juni 2015 verpflichtet (Opting-Out). Das Opting-Out wurde vor der Kotierung an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 19. Oktober 2017 in die Statuten aufgenommen.

7.2 Kontrollwechselklauseln

Es bestehen weder für Verwaltungsratsmitglieder noch für Geschäftsleitungsmitglieder vertragliche Vereinbarungen im Falle eines Wechsels der kontrollierenden Aktienmehrheit.

8. Revisionsstelle

8.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

PricewaterhouseCoopers AG, in Zürich, amtet seit der ordentlichen Generalversammlung vom 13. Februar 2017 als Revisionsstelle der Gesellschaft. Claudio Tetamanti ist seit der Wahl der Revisionsstelle als leitender Revisor tätig.

Die Revisionsstelle ist jährlich durch die Generalversammlung zu wählen.

8.2 Revisionshonorar

Das Revisionshonorar belief sich im Berichtsjahr 2017 auf CHF 143200 (exkl. MWST), davon entfallen CHF 78200 (exkl. MWST) auf die Prüfung in Zusammenhang mit der Kotierung der Gesellschaft.

8.3 Zusätzliche Honorare

Zusätzliche Honorare (beispielsweise für weitere Aufwände in Zusammenhang mit der Kotierung der Gesellschaft, Steuerberatung) beliefen sich im Berichtsjahr 2017 auf gesamthaft CHF 68500 (exkl. MWST).

8.4 Informationsinstrumente der externen Revision

Die Aufsicht und Kontrolle hinsichtlich der Beurteilung der Revisionsstelle wird vom Gesamtverwaltungsrat wahrgenommen. Er beurteilt die Leistung, Rechnungsstellung und Unabhängigkeit der externen Revision. Er prüft dazu jährlich den Revisionsumfang, die Revisionspläne und die relevanten Abläufe und bespricht jeweils die Revisonergebnisse mit dem leitenden Revisor. Der Bericht zur Schlussrevision des Jahresabschlusses wird an alle Verwaltungsratsmitglieder für die abschliessende Genehmigung des Geschäftsberichts versandt. Vertreter der externen Revision nahmen telefonisch an einer Sitzung im Berichtsjahr 2017 teil.

9. Unabhängiger Immobilienschätzer

Die im Segment «Invest» gehaltenen eigenen Immobilien, welche einem langfristigen Anlagezweck dienen, werden zudem jeweils jährlich durch Wüest Partner AG bewertet.

10. Informationspolitik

Umfassende Informationen über die Gesellschaft sind auf der Website www.admicasa-holding.ch zu finden (pull) und werden registrierten Interessenten elektronisch zugestellt (push).

Publikationsorgan für öffentliche Bekanntmachungen an die Aktionäre ist das «Schweizerische Handelsamtsblatt» www.shab.ch

Die Gesellschaft publiziert ihre Finanzberichterstattung zweimal jährlich in Form eines Halbjahres- und eines Jahresabschlusses. Mittels Medienmitteilungen werden die Geschäftsergebnisse und wichtige Ereignisse im Sinne der Ad hoc Publizität veröffentlicht.

Mitteilungen an die Aktionäre erfolgen in der Regel per gewöhnlichen Brief an die im Aktienbuch verzeichneten Adressen.

Veröffentlichungen im Zusammenhang mit der Aufrechterhaltung der Kotierungen an der BX Berne eXchange erfolgen in Übereinstimmung mit dem jeweils gültigen Kotierungsreglement.

Folgende Links führen direkt zu wichtigen Investor Relations Informationen:

Finanzberichte:

<http://www.admicasa-holding.ch/investor-relations/finanzberichte.html>

Statuten:

<http://www.admicasa-holding.ch/unternehmung/statuten.html>

Medienmitteilungen:

<http://www.admicasa-holding.ch/media/medienmitteilungen.html>

Anlagereglement der Tochtergesellschaft Admicasa Invest AG (Segment «Invest»):

<http://www.admicasa-holding.ch/unternehmung/reglemente.html>

News abonnieren:

<http://www.admicasa-holding.ch/news-abonnieren.html>

Kontaktpersonen und -details für Investoren und Medien:

Admicasa Holding AG

Bahnhofstrasse 92, CH-8500 Frauenfeld, www.admicasa-holding.ch

Serge Aerne, Chief Executive Officer

serge.aerne@admicasa.ch

Dominik Beglinger, Chief Financial Officer

dominik.beglinger@admicasa.ch

T: +41 (0)58 521 05 59

Vergütungsbericht

1. Grundsätze

1.1 Allgemeine Grundsätze

Der Vergütungsbericht 2017 enthält in Übereinstimmung mit den gesetzlichen und regulatorischen Bestimmungen (Obligationenrecht), der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) und den Statuten Angaben zum Vergütungssystem, zu den Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG.

Die ausgerichteten Vergütungen werden nach dem Periodenkonzept der Rechnungslegung (Accrual Prinzip) offengelegt. Das bedeutet, sämtliche Vergütungen werden in jenem Geschäftsjahr ausgewiesen, in welchem sie in der Jahresrechnung erfasst werden. Zusätzlich enthält der Vergütungsbericht die Beteiligungsquoten der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung an der Gesellschaft per 31. Dezember 2017.

Der Vergütungsbericht 2017 wird der ordentlichen Generalversammlung vom 22. Mai 2018 zur Konsultativabstimmung vorgelegt.

1.2 Interne Grundlagen zur Vergütung

In den Statuten der Gesellschaft sind die Grundsätze zu den Vergütungen bzw. zur Genehmigung der Vergütungen in den Artikeln 21b bis 21f festgehalten.

→ Die Statuten sind auf der Website der Gesellschaft zu finden:
<http://www.admicasa-holding.ch/unternehmung/statuten.html>

2. Entscheidungskompetenzen

2.1 Aufgabenteilung zwischen Generalversammlung, Verwaltungsrat und Vergütungsausschuss

Die Zuständigkeiten für die Festlegung der Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind wie folgt definiert:

Vergütungselement	Vergütungsausschuss	Verwaltungsrat	Generalversammlung
Maximale Gesamtvergütung des Verwaltungsrats für das auf die GV folgende Geschäftsjahr (prospektive Genehmigung)	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Maximale Gesamtvergütung der Geschäftsleitung für das auf die GV folgende Geschäftsjahr (prospektive Genehmigung)	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Einzelvergütungen VR-Präsident, Vizepräsident und VR-Mitglieder für das rapportierte Geschäftsjahr	Antrag an Verwaltungsrat	Genehmigung	–
Vergütungen für zusätzliche Beratungsdienstleistungen von VR- oder GL-Mitgliedern für das rapportierte Geschäftsjahr (retrospektive Genehmigung)	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Prüfung der Konditionen der Dienstleistungsverträge mit SJA Management AG	Antrag an Verwaltungsrat	Genehmigung	–
Einzelvergütungen der Mitglieder der Geschäftsleitung für das rapportierte Geschäftsjahr ¹	–	–	–

¹ Die Einzelvergütungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung werden direkt durch die SJA Management AG beglichen. Siehe dazu auch Kapitel 4 Entschädigung Geschäftsleitung.

2.2 Wahl, Zusammensetzung und Arbeitsweise des Vergütungsausschusses

Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden jährlich durch die ordentliche Generalversammlung gewählt. Die Amtsdauer beträgt ein Jahr und endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist möglich. Ist der Vergütungsausschuss nicht vollständig besetzt, so kann der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer die fehlenden Mitglieder ernennen.

Der Vergütungsausschuss der Gesellschaft besteht gemäss Artikel 20 der Statuten aus mindestens zwei Mitgliedern, jedoch nicht aus allen Mitgliedern des Verwaltungsrats. An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 19. Oktober 2017 wurden die Herren Dr. Wolfgang Maute und Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin als Mitglieder des Vergütungsausschusses durch die Generalversammlung gewählt.

→ Für Details zu den Mitgliedern des Vergütungsausschusses und den Aufgaben des Ausschusses siehe den Corporate Governance Bericht Seite 13 ff.

3. Vergütungen an den Verwaltungsrat

3.1 Grundsätze

Die Entschädigungen werden in bar ausbezahlt. Es bestehen keine Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme auf Aktien der Admicasa Holding AG. Die Entschädigung des Verwaltungsrats enthält auch keine leistungsabhängige Entschädigungskomponente. Die Honorare sind des Weiteren nicht an das Erreichen von Zielen der Gesellschaft gebunden. Es werden keine externen Berater oder spezifische Studien bezüglich der Entschädigung des Verwaltungsrats beigezogen.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten als Entschädigung ein Verwaltungsratshonorar, das in der Regel einmal jährlich vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt wird. Die Höhe des Verwaltungsratshonorars bestimmt der Verwaltungsrat nach freiem Ermessen. Dabei berücksichtigt der Verwaltungsrat die voraussichtlich anfallende zeitliche Belastung der Mitglieder durch das Mandat bei der Gesellschaft.

Seit der ausserordentlichen Generalversammlung vom 19. Oktober 2017 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung jeweils eine maximale Gesamtschädigung für die Mitglieder des Verwaltungsrats für das auf die Generalversammlung folgende Geschäftsjahr. Diese Abstimmung der Generalversammlung hat bindende Wirkung für die maximal genehmigten Gesamtbeträge. Die Bewilligung der Einzelentschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats obliegt danach innerhalb des genehmigten Rahmens wieder direkt dem Verwaltungsrat.

3.2 Vergütungselemente

Im Berichtsjahr 2017 wurde die jährliche Vergütung für den Verwaltungsratspräsidenten auf CHF 20 000 und für die beiden anderen Mitglieder des Verwaltungsrats auf je CHF 15 000 festgelegt. Die Tätigkeit als Mitglied des Vergütungsausschusses wurde im Berichtsjahr 2017 nicht zusätzlich vergütet. Durch die Abrechnung der Honorare via deren Firmenadressen fallen bei zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats zudem Mehrwertsteuerabgaben (2017: Satz 8%) an.

Neben den Vergütungen für die Tätigkeiten als Verwaltungsrat wurden «Entschädigungen für weitere Dienstleistungen» entrichtet, die in Zusammenhang mit dem Verwaltungsratsmandat stehen (in nachfolgender Übersicht zu den Gesamtvergütungen enthalten).

3.3 Gesamtvergütung (Tabelle durch Revisionsstelle geprüft)

Die folgende Tabelle zeigt den Gesamtbetrag der Vergütung für den Verwaltungsrat und den auf jedes Mitglied entfallenden Betrag für das Geschäftsjahr 2017:

Name	Funktion	Honorar CHF	Entschädigung für weitere Dienstleistungen CHF	MWST ¹ CHF	Sozialleistungen Arbeitgeber- beiträge CHF	Total CHF
Dr. Wolfgang Maute	Präsident	20000	–	1600	–	21600
Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin	Vizepräsident	15000	5000	1600	–	21600
Reto Borner	Mitglied	15000	–	–	2329	17329
Total		50000	5000	3200	2329	60529

¹ VR-Honorar als Rechnung aus AG gestellt, daher MWST-pflichtig.

Die Entschädigungen für weitere Dienstleistungen von Christian Wunderlin beinhalten Beratungsdienstleistungen im operativen Bereich, die über die reine Verwaltungsratsstätigkeit hinausgehen.

3.4 Vergleich mit dem von der Generalversammlung genehmigten Betrag

Für das Geschäftsjahr 2017 hat die ausserordentliche Generalversammlung vom 19. Oktober 2017 einen maximalen Gesamtbetrag für die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats in Höhe von CHF 450 000 genehmigt. Das Total der effektiven Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats für das Geschäftsjahr 2017 beläuft sich auf CHF 60 529. Dies entspricht einem Pay-out Ratio von 13.45%.

Für das Geschäftsjahr 2018 hat die ausserordentliche Generalversammlung vom 19. Oktober 2017 einen maximalen Gesamtbetrag für die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von CHF 550 000 genehmigt (prospektive Genehmigung). Die entsprechende Aufteilung der Vergütung sowie das Pay-out Ratio werden dann im Vergütungsbericht 2018 offengelegt.

Für das Geschäftsjahr 2019 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 22. Mai 2018 eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von CHF 100 000 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung).

3.5 Beteiligung (Aktienbesitz) der Verwaltungsratsmitglieder per 31. Dezember 2017

Name	Funktion	Namenaktien (Anzahl)	Beteiligung in %
Dr. Wolfgang Maute	Präsident des Verwaltungsrats	0	0%
Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin	Vizepräsident des Verwaltungsrats	0	0%
Reto Borner	Mitglied des Verwaltungsrats	317500	14.90%
Total		317500	14.90%

4. Entschädigung Geschäftsleitung

4.1 Grundsätze

Die Admicasa Holding AG sowie ihre Tochtergesellschaften haben für die Geschäftsführung einzelne Dienstleistungsverträge mit der SJA Management AG abgeschlossen. Die SJA Management AG befindet sich indirekt in vollständigem Besitz von Serge Aerne. Die SJA Management AG erbringt insbesondere folgende Dienstleistungen:

- Managementdienstleistungen im Rahmen der Geschäftsführung (CEO und CFO)
- Dienstleistungen im Bereich der strategischen und finanziellen Führung bei Tochtergesellschaften
- Buchhaltungs- und Beratungsdienstleistungen

Die bestehenden Dienstleistungsverträge sind auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und können von jeder Partei jederzeit durch schriftliche Mitteilung an die andere Partei gekündigt werden.

Die Entschädigung der Geschäftsleitung erfolgt nicht direkt an die damit betrauten Personen, sondern über die SJA Management AG.

4.2 Vergütungselemente

Die Vergütungen für die Aufgaben der Geschäftsführung enthalten im Berichtsjahr nur fixe Komponenten.

4.3 Gesamtvergütung (Tabelle durch Revisionsstelle geprüft)

Die folgende Tabelle zeigt den Gesamtbetrag der Vergütung für die Geschäftsleitung und den höchsten auf ein Mitglied entfallenden Betrag für das Geschäftsjahr 2017:

Name	Funktion	Fixe Entschädigung ² CHF	Variable Entschädigung CHF	MWST CHF	Total CHF
Serge Aerne	CEO	86111	–	6889	93000
Übrige GL-Mitglieder ¹		65889	–	5271	71160
Total		152000	–	12160	164160

¹ Bis Anfang Mai amtierte Philipp Hafn als CFO der Gesellschaft. Seit dem 4. Mai 2017 amtiert Dominik Beglinger als CFO der Gesellschaft.

² Die Aufteilung der Gesamtvergütung der Admicasa Holding AG und deren Tochtergesellschaften an die SJA Management AG pro natürliche Person erfolgen anhand des Arbeitspensums der natürlichen Person für die Admicasa Holding AG und anhand der relativen Lohnzahlungen inkl. Sozialversicherungskosten, welche die Personen bei der SJA Management AG erhalten.

4.4 Vergleich mit dem von der Generalversammlung genehmigten Gesamtbetrag

Für das Geschäftsjahr 2017 hat die ausserordentliche Generalversammlung vom 19. Oktober 2017 einen maximalen Gesamtbetrag für die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung in Höhe von CHF 300 000 genehmigt. Das Total der effektiven Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2017 beläuft sich auf CHF 164 160. Dies entspricht einem Pay-out Ratio von 54.7%.

Für das Geschäftsjahr 2018 hat die ausserordentliche Generalversammlung vom 19. Oktober 2017 einen maximalen Gesamtbetrag für die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von CHF 500 000 genehmigt (prospektive Genehmigung). Die entsprechende Aufteilung der Vergütung sowie das Pay-out Ratio werden im Vergütungsbericht 2018 offengelegt.

Für das Geschäftsjahr 2019 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 22. Mai 2018 eine Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von CHF 500 000 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung).

4.5 Beteiligung (Aktienbesitz) der Geschäftsleitungsmitglieder per 31. Dezember 2017

Name	Funktion	Namensaktien (Anzahl)	Beteiligung in %
Serge Aerne (via SJA Holding AG)	CEO	567500	26.63%
Dominik Beglinger	CFO	5000	0.23%
Total		572500	26.86%

5. Sonstige Vergütungen

Sämtliche hiernach aufgeführten Vergütungen stehen nicht in Zusammenhang mit der jeweiligen Funktion als Verwaltungsrats- oder Geschäftsleitungsmitglied. Somit sind diese Vergütungen nicht Bestandteil der Entschädigungen für weitere Dienstleistungen, respektive der fixen oder variablen Entschädigungen, welche durch die Generalversammlung zu genehmigen sind.

5.1 Vergütungen für zusätzliche Funktionen und Aufgaben von Verwaltungsratsmitgliedern

Reto Borner ist nebst seiner Funktion als Verwaltungsrat im Mandat für die Admicasa Management AG als CEO der bfw liegenschaften ag tätig. Zudem erbringt er operative Leistungen zu Gunsten der Admicasa Verwaltung AG. Die bfw liegenschaften ag hat mit der Admicasa Management AG einen Dienstleistungsvertrag für Managementdienstleistungen und mit der Admicasa Verwaltung AG einen Liegenschaftsverwaltungsvertrag abgeschlossen.

Für diese Tätigkeiten wurde Reto Borner im Berichtsjahr 2017 ein Betrag in der Höhe von CHF 244 662 (inkl. Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge) durch die Admicasa Management AG für seine Funktion als CEO bei der bfw liegenschaften ag und in der Höhe von CHF 42 784 (inkl. Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge) durch die Admicasa Verwaltung AG für seine operative Tätigkeit zu Gunsten der Admicasa Verwaltung AG vergütet.

→ Für Details zu den Verträgen mit bfw liegenschaften ag siehe Erläuterung 4.4 im Finanzteil auf Seite 57.

5.2 Vergütung für zusätzliche Funktionen und Aufgaben von Geschäftsleitungsmitgliedern

Serge Aerne ist nebst seiner Funktion als Mitglied der Geschäftsleitung im Mandat für die Admicasa Management AG als CMO der bfw liegenschaften ag tätig. Für diese Tätigkeit wurden Serge Aerne im Berichtsjahr CHF 32000 (exkl. MWST) indirekt via Admicasa Management AG und SJA Management AG vergütet.

→ Für Details zu den Verträgen mit bfw liegenschaften ag siehe Erläuterung 4.4 im Finanzteil auf Seite 57.

Philipp Hafen erbrachte nebst seiner Funktion als Mitglied der Geschäftsleitung operative Leistungen zu Gunsten der Admicasa Management AG. Für diese Tätigkeiten wurden Philipp Hafen während seiner Amtszeit als Mitglied der Geschäftsleitung CHF 43179 (inkl. Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge) durch die Admicasa Management AG im Rahmen seines Anstellungsverhältnisses vergütet.

Zudem wurde die SJA Management AG für Kapitalbeschaffungen im Rahmen von Kapitalerhöhungen der Admicasa Holding AG vergütet. Die Vergütungen in diesem Zusammenhang beliefen sich auf insgesamt CHF 49799 (exkl. MWST).

5.3 Vergütung an ehemalige Organmitglieder

Es wurden im Geschäftsjahr 2017 keine Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder entrichtet.

5.4 Organdarlehen und -kredite

Per 31. Dezember 2017 waren keine Organdarlehen oder -kredite ausstehend, welche die Gesellschaft den gegenwärtigen Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung gewährt hat. Des Weiteren bestanden auch keine Organdarlehen oder -kredite gegenüber nahestehenden Personen.

Gemäss Artikel 21f der Statuten dürfen Kredite und Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung gewährt werden. Der Gesamtbetrag solcher ausstehender Kredite und Darlehen darf je Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung jedoch CHF 100000 nicht übersteigen.

6. Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften

Die Entschädigungen an die SJA Management AG im Rahmen des Dienstleistungsvertrags für Dienstleistungen der Geschäftsleitung sind unter der Rubrik «Entschädigung Geschäftsleitung» auf Seite 26 erläutert.

Die Tochtergesellschaft Admicasa Management AG hat mit der BFW Vermögensverwaltung AG, welche sich indirekt in vollständigem Besitz von Beat Frischknecht befindet, per 1. März 2017 einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen. Beat Frischknecht ist einer der Hauptaktionäre der Admicasa Holding AG und kontrolliert per 31. Dezember 2017 41.98% der Gesellschaft (er ist Teil einer Aktionärsgruppe, die per 31. Dezember 2017 zusammen 83.98% der Admicasa Holding AG kontrolliert). Die BFW Vermögensverwaltung AG erbringt im Rahmen dieses Vertrags Beratungsdienstleistungen im Bereich des Immobilienmanagements sowie Mithilfe in der Akquisition von Liegenschaften und Neubauprojekten. Die Vergütung beläuft sich auf ein Gesamthonorar von pauschal CHF 50000 pro Jahr, exklusive Mehrwertsteuer. Für das Geschäftsjahr 2017 belief sich die Entschädigung auf CHF 50000 (exkl. MWST).

Sämtliche Verträge mit Nahestehenden unterliegen einer regelmässigen Überprüfung auf Ihre Drittmarktfähigkeit. Für Verträge mit der bfw liegenschaften ag wurde im Rahmen dieser Überprüfung im Januar 2018 ein Gutachten durch die BDO AG erstellt. Die BDO AG bestätigt, dass diese Geschäfte im Rahmen von marktüblichen Honorarsätzen vergütet werden. Vergütungen an die Geschäftsleitung werden betreffend die Drittmarktfähigkeit jährlich anhand des Lohnrechners des Schweizerischen Gewerkschaftsbundes beurteilt.

Weiter wurden die Transaktionen mit Nahestehenden durch die Revisionsstelle geprüft (vgl. dazu den Revisionsbericht auf Seite 64).

Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Vergütungen

Die vollständigen Statuten der Gesellschaft sind auf der Website www.admicasa-holding.ch Rubrik Unternehmung – Statuten als PDF-Dokument jederzeit abrufbar. In Bezug auf die Vergütungen sind Artikel 21 bis 21f massgebend.

→ Weblink für die Statuten:

<http://www.admicasa-holding.ch/unternehmung/statuten.html>



Bericht der Revisionsstelle **an die Generalversammlung der Admicasa Holding AG** **Frauenfeld**

Wir haben den Vergütungsbericht der Admicasa Holding AG für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14 bis 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den mit „Tabelle durch Revisionsstelle geprüft“ gekennzeichneten Tabellen auf den Seiten 25 und 26 des Vergütungsberichts.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortung des Prüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum beigefügten Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14 bis 16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Admicasa Holding AG für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG

Claudio Tettamanti

Revisionsexperte
Leitender Revisor

Martin Bettinaglio

Revisionsexperte

Zürich, 13. April 2018

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

INHALTSVERZEICHNIS FINANZBERICHT

Konsolidierte Jahresrechnung 2017 nach
Swiss GAAP FER

Konsolidierte Bilanz 32

Konsolidierte Erfolgsrechnung 33

Konsolidierte Geldflussrechnung 34

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis 35

Anhang zur Jahresrechnung 36

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 61

Bericht des unabhängigen Liegenschaftenschätzers 66

Jahresrechnung 2017 nach Schweizerischem
Obligationenrecht

Bilanz 68

Erfolgsrechnung 69

Anhang zur Jahresrechnung 70

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 78

Konsolidierte Bilanz

Aktiven	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
in CHF			
Flüssige Mittel		3 661 809	9 545 332
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.1	295 234	5 973 342
Sonstige kurzfristige Forderungen	3.2	39 587	14 359
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen		568	20 890
Liegenschaften zur Veräußerung	3.3	–	8 565 779
Rechnungsabgrenzungen	3.4	422 588	106 901
Umlaufvermögen		4 419 786	2 550 604
Immobilienanlagen	3.5	17 733 000	9 355 000
Übrige Sachanlagen	3.6	49 223	20 992
Finanzanlagen	3.7	200	9 663
Immaterielle Anlagen	3.8	89 669	85 800
Anlagevermögen		17 872 091	9 471 455
Total Aktiven		22 291 877	12 022 059

Passiven	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
in CHF			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3.9	356 000	801 500
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.10	225 640	1 139 914
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		217 801	72 761
Rechnungsabgrenzungen		811 556	466 055
Kurzfristige Verbindlichkeiten		1 610 996	1 454 230
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3.9	13 718 000	6 918 500
Derivative Finanzinstrumente	3.11	625 029	739 213
Latente Steuerrückstellungen		175 085	4 423
Langfristige Verbindlichkeiten		14 518 114	7 662 136
Aktienkapital	3.12	2 130 870	300 000
Kapitalreserven		2 756 318	1 592 648
Eigene Aktien	3.13	–28 750	–
Gewinnreserven		1 304 329	1 013 045
Eigenkapital		6 162 767	2 905 693
Total Passiven		22 291 877	12 022 059

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierte Erfolgsrechnung

	Anhang	01.01.– 31.12.2017	30.03.– 31.12.2016
in CHF			
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	3.14	4 600 747	2 868 474
Andere betriebliche Erträge		48 116	26 526
Bestandesänderungen an Vorräten und nicht fakturierten Dienstleistungen		-20 322	20 890
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	3.15	260 448	-
Erfolg aus Neubewertung	3.16	559 433	20 266
Total Betriebsertrag		5 448 422	2 936 155
Liegenschaftsaufwand		-112 225	-34 291
Dienstleistungsaufwand		-157 470	-74 096
Personalaufwand	3.17	-1 672 816	-1 214 354
Abschreibungen		-29 225	-17 735
<i>Abschreibungen und Wertbeeinträchtigungen auf übrige Sachanlagen</i>	3.6	-13 590	-10 685
<i>Abschreibungen und Wertbeeinträchtigungen auf immateriellen Anlagen</i>	3.8	-15 635	-7 050
Andere betriebliche Aufwendungen	3.18	-1 024 399	-447 072
Total Betriebsaufwand		-2 996 135	-1 787 548
Betriebliches Ergebnis		2 452 286	1 148 608
Finanzertrag	3.19	139 602	165 988
Finanzaufwand	3.20	-161 689	-82 358
Finanzergebnis		-22 087	83 630
Ordentliches Ergebnis		2 430 199	1 232 238
Steuern	3.21	-491 410	-219 192
Periodenergebnis		1 938 790	1 013 045
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)¹	3.12	1.33	3.38

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

¹ In der Periode wurde die Anzahl Aktien erhöht, was das Ergebnis pro Aktie entsprechend beeinflusst, wohingegen der in der Periode durchgeführte Aktiensplit bereits im Ergebnis pro Aktie per 31. Dezember 2016 berücksichtigt wurde (vgl. Anhang 3.12).

Konsolidierte Geldflussrechnung

	01.01.– 31.12.2017	30.03.– 31.12.2016
in CHF		
Periodenergebnis	1938790	1013045
Abschreibungen/Zuschreibungen des Anlagevermögens	20001	17735
Verluste aus Wertbeeinträchtigungen/Wegfall von Wertbeeinträchtigungen	9224	–
Zunahme/Abnahme fondsunwirksamer Rückstellungen (inkl. latente Steuern)	66141	–138988
Verlust/Gewinn aus Abgängen des Anlagevermögens	–260448	–
+/- Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	450326	–165122
+/- Abnahme/Zunahme von Vorräten und nicht fakturierter Dienstleistungen	–	–20890
Abnahme/Zunahme von Liegenschaften zur Veräusserung	856579	–
Abnahme/Zunahme von übrigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen	–285805	109487
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	121079	–153785
Zunahme/Abnahme von übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen	234022	274113
Verlust/Gewinn aus Neubewertung Liegenschaften und Projekten zu Marktwerten	–559433	–20266
= Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)	2590476	915330
– Auszahlungen für den Erwerb konsolidierter Organisationen (abzüglich übernommener flüssiger Mittel)	–1075141	–
– Auszahlungen für Investitionen in übrige Sachanlagen	–23138	–5949
+ Einzahlungen aus Devestition von übrigen Sachanlagen	–	36389
– Auszahlungen für Investitionen in Immobilien (Sachanlagen)	–12233931	–2745785
+ Einzahlungen aus Devestition (Verkauf) Immobilien	4740448	–
– Auszahlungen für Investitionen (Kauf) von Finanzanlagen	–200	–
– Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	–8366	–15650
= Geldfluss aus Investitionstätigkeit	–8600329	–2730994
+/- Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen (inkl. Agio)/Transaktionskosten aus Kapitalerhöhungen	3891946	–4522
– Gewinnausschüttung an Anteilhaber	–1500000	–
-/+ Kauf/Verkauf von eigenen Aktien/eigenen Anteilen am Kapital der Organisation	–28816	–
+/- Aufnahme/Rückzahlungen von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	–553500	12000
+/- Aufnahme/Rückzahlungen von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	6907500	2006500
= Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	8717130	2013978
Flüssige Mittel per Periodenanfang	954532	756218
Flüssige Mittel per Periodenende	3661809	954532
Veränderung flüssige Mittel	2707277	198314

Die Gründung der Admicasa Holding AG erfolgte per 30. März 2016 durch Sacheinlage, siehe dazu Anhang 2.3.1.

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

	Aktienkapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Goodwill verrechnet	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Total
in CHF							
Sacheinlagegründung per 30.03.2016	300000	1597170	-	-	-	-	1897170
Eigenkapitaltransaktionskosten	-	-4522	-	-	-	-	-4522
Periodenergebnis	-	-	-	-	1013045	1013045	1013045
Eigenkapital per 31.12.2016	300000	1592648	-	-	1013045	1013045	2905693
Kapitalerhöhungen	1830870	2159355	-	-	-	-	3990225
Transaktionskosten der Kapitalerhöhungen	-	-98279	-	-	-	-	-98279
Erwerb eigener Aktien	-	-49	-38500	-	-	-	-38549
Veräusserung eigener Aktien	-	-17	9750	-	-	-	9733
Verrechnung Goodwill	-	-	-	-1044846	-	-1044846	-1044846
Periodenergebnis	-	-	-	-	1938790	1938790	1938790
Dividenden	-	-	-	-	-602660	-602660	-602660
Ausschüttungen Reserven aus Kapitaleinlagen	-	-897340	-	-	-	-	-897340
Eigenkapital per 31.12.2017	2130870	2756318	-28750	-1044846	2349175	1304329	6162767

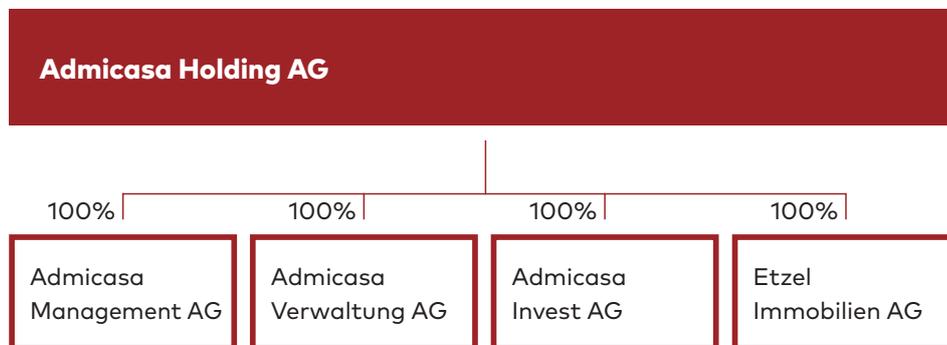
Total nicht ausschüttbare Reserven: CHF 626174 (Vorjahr: CHF 210000).

Die Gründung der Admicasa Holding AG erfolgte per 30. März 2016 durch Sacheinlage, siehe dazu Anhang 2.3.1.

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

1 Allgemeine Informationen

Die Admicasa Holding AG ist eine im Immobilienbereich tätige Gesellschaft mit Sitz in Frauenfeld. Die Geschäftstätigkeit bezweckt das direkte und indirekte Halten von Beteiligungen sowie deren Finanzierung und aller damit verbundenen Tätigkeiten. Die Admicasa Holding AG wurde am 30. März 2016 gegründet und besitzt seither 100% der Beteiligungen Admicasa Verwaltung AG, Admicasa Management AG sowie Admicasa Invest AG. Per 5. Dezember 2017 wurde 100% der Etzel Immobilien AG erworben. Die Tochtergesellschaften formieren zusammen mit der Admicasa Holding AG den Konzern.



Die Aktien der Admicasa Holding AG sind seit dem 20. November 2017 an der BX Berne eXchange kotiert (Ticker: ADMI).

Der Konzern weist drei Geschäftssegmente auf: die Verwaltung von Immobilien, das Management von Immobilien sowie das Halten von Immobilien. Sämtliche Geschäftstätigkeiten der Segmente fokussieren auf die Deutschschweiz.

Segment «Verwaltung»

Das Segment «Verwaltung» beinhaltet hauptsächlich die Bewirtschaftung von Renditeobjekten, Stockwerk- und Miteigentum, die Erstvermietung von Objekten, das Baumanagement sowie die Begleitung und die Durchführung von Immobilien-transaktionen.

Segment «Management»

Das Segment «Management» beinhaltet hauptsächlich Dienstleistungen im Rahmen der Geschäftsführung für Dritte, des Portfolio-Managements, der Immobilienberatung und der Vermittlung von Objekten.

Segment «Invest»

Das Segment «Invest» beinhaltet hauptsächlich Direktinvestitionen in Bestandesliegenschaften, in Neubau- und Umnutzungsprojekte sowie in Grundstücke und betreibt Handel mit eigenen Immobilien.

2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die bei der Erstellung der vorliegenden konsolidierten Jahresrechnung (nachfolgend auch «Konzernrechnung» genannt) angewendet wurden, sind im Folgenden dargestellt.

2.1 Allgemein

Die konsolidierte Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit dem gesamten Swiss GAAP FER Regelwerk erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Aufgrund der Kotierung an der Berne eXchange sind die Bestimmungen nach Swiss GAAP FER 31 anwendbar.

Die konsolidierte Jahresrechnung wird, soweit nichts anderes vermerkt ist, in Schweizer Franken (CHF) dargestellt. Durch Rundungen kann es bei der Addition der Einzelpositionen zu Rundungsdifferenzen gegenüber den ausgewiesenen Positionssummen kommen.

Grundsätzlich bilden Anschaffungs- respektive Herstellkosten die Bewertungsgrundlage für die Konzernrechnung. Davon ausgenommen sind Renditeliegenschaften (inkl. Immobilien zum Verkauf, welche ursprünglich im Anlagevermögen gehalten wurden), Neubau- und Umnutzungsprojekte und derivative Finanzinstrumente, welche zu aktuellen Werten bewertet werden.

2.2 Konsolidierungsgrundsätze

2.2.1 Allgemein

Die Konzernrechnung basiert auf den nach einheitlichen Grundsätzen per 31. Dezember erstellten Einzelabschlüssen sämtlicher Konzerngesellschaften der Admicasa Holding AG. Die Konzerngesellschaften umfassen jene Unternehmen, die direkt oder indirekt von der Admicasa Holding AG kontrolliert werden.

Dabei bedeutet Kontrolle die Möglichkeit der Beherrschung der finanziellen und operativen Geschäftstätigkeiten des jeweiligen Unternehmens, um daraus entsprechenden Nutzen zu ziehen. Dies ist üblicherweise der Fall, wenn der Konzern über mehr als die Hälfte der Stimmrechte am Aktienkapital eines Unternehmens verfügt oder auf andere Weise beherrscht.

Veränderungen im Konsolidierungskreis sind auf den Zeitpunkt des Erwerbes bzw. des Ausscheidens berücksichtigt (Kontrollübergang). Der Konsolidierungskreis ist unter Anhang 2.3.2 aufgeführt.

2.2.2 Kapitalkonsolidierung

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Purchase-Methode. Dabei wird das Eigenkapital der Konzerngesellschaften im Erwerbszeitpunkt mit dem Buchwert der Beteiligung bei der Muttergesellschaft verrechnet. Auf diesen Zeitpunkt werden die bereits erfassten Aktiven und Passiven der Konzerngesellschaft nach konzern-einheitlichen Grundsätzen zu aktuellen Werten bilanziert. Variable Kaufpreisbestandteile (Earn-out) werden per Erwerbszeitpunkt ermittelt und auf jeden Bilanzstichtag neu beurteilt.

Ein nach dieser Neubewertung verbleibender Unterschiedsbetrag («Goodwill» oder «negativer Goodwill») wird erfolgsneutral mit den Gewinnreserven verrechnet. Anpassungen der Schätzung variabler Kaufpreisbestandteile werden als Anpassung des Goodwills erfasst. Die Auswirkungen einer theoretischen Bilanzierung werden im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung dargestellt (vgl. Anhang 3.8). Die Nutzungsdauer beträgt dabei maximal 5 Jahre.

2.2.3 Konzerninterne Transaktionen und Zwischengewinne

Verbindlichkeiten, Forderungen, Aufwendungen und Erträge zwischen den konsolidierten Gesellschaften sowie wesentliche Zwischengewinne aus dem Verkauf von Vorräten und bei Verkäufen des Anlagevermögens werden eliminiert.

2.3 Konsolidierungskreis

2.3.1 Sacheinlagegründung/Reorganisation

Die Admicasa Holding AG wurde per 30. März 2016 und gemäss dem Sacheinlagevertrag vom 24. März 2016 gegründet. Bei der Gründung brachten die bisherigen Aktionäre der Admicasa Invest AG (ehemals Borner & Schmitt AG), der Admicasa Verwaltung AG (ehemals admicasa ag) sowie der Admicasa Management AG ihre Aktien an den jeweiligen Gesellschaften in die Admicasa Holding AG ein. Die Sacheinleger erhielten, basierend auf dem Wert ihrer Einlage, als Gegenleistung Aktien der Admicasa Holding AG. Die Transaktion wird als Reorganisation beurteilt, da die Gesellschaften aus wirtschaftlicher Sicht vor und nach der Reorganisation von denselben Parteien kontrolliert wird. Somit wurde die Transaktion nicht als Akquisition erfasst. Der Differenzbetrag zwischen den eingebrachten Nettoaktiven und dem nominalen Aktienkapital der Admicasa Holding AG wurde im Gründungszeitpunkt den Kapitalreserven zugewiesen.

2.3.2 Gesellschaften

Der Konsolidierungskreis umfasst per 31. Dezember 2017 folgende Gesellschaften:

Firma	Sitz	Aktienkapital	Kapitalanteil	Konsolidierungsmethode
Admicasa Holding AG	Frauenfeld	2130870	Stammhaus	Vollkonsolidierung
Admicasa Verwaltung AG	Frauenfeld	100000	100%	Vollkonsolidierung
Admicasa Management AG	Frauenfeld	100000	100%	Vollkonsolidierung
Admicasa Invest AG	Frauenfeld	100000	100%	Vollkonsolidierung
Etzel Immobilien AG	Freienbach	100000	100%	Vollkonsolidierung

Der Kapitalanteil entspricht bei allen Gesellschaften dem Stimmrechtsanteil.

2.3.3 Änderung im Konsolidierungskreis

Am 5. Dezember 2017 wurden 100% der Aktien der Etzel Immobilien AG für CHF 1475648 in bar erworben (inkl. direkt zuordnungsbarer Transaktionskosten).

Zusätzlich besteht eine variable Kaufpreisvereinbarung basierend auf den um Konzerneffekte bereinigten Ergebnissen des übernommenen Geschäfts für die Geschäftsjahre 2017, 2018 und 2019. Die variable Kaufpreisvereinbarung ist nur geschuldet, sofern eine im Voraus definierte Gewinnschwelle auf dem bereinigten Ergebnis erreicht wird. Die Gewinnschwelle ist entsprechend ambitioniert gestaltet worden, wodurch keine variable Kaufpreisverpflichtung per Erwerbszeitpunkt dem Kaufpreis zugerechnet und als Verbindlichkeit erfasst wurde. Diese Einschätzung ist zum Bilanzstichtag unverändert.

Mit der Übernahme wurde die Etzel Immobilien AG erstmals vollkonsolidiert. Die Fair Values der Aktiven und Passiven der Etzel Immobilien AG zum Übernahmzeitpunkt gestalten sich wie folgt:

	Etzel Immobilien AG
in CHF	
Stichtag	05.12.2017
Flüssige Mittel	400507
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	150601
Aktive Rechnungsabgrenzung	32404
Total Umlaufvermögen	583512
Übrige Sachanlagen	26796
Total Anlagevermögen	26796
Total Aktiven	610308
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	63981
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	66365
Passive Rechnungsabgrenzung	49160
Total Fremdkapital	179506
Eigenkapital	430802
Total Eigenkapital	430802
Total Passiven	610308

Ansonsten gab es in der Periode vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 keine Änderungen im Konsolidierungskreis.

2.3.4 Abschlussstichtage konsolidierter Gesellschaften

Der Abschlussstichtag sämtlicher konsolidierter Gesellschaften sowie des Stammhauses ist der 31. Dezember.

2.4 Flüssige Mittel

Nebst Barbeständen umfassen die flüssigen Mittel die Sichtguthaben bei Banken und Post mit einer Restlaufzeit von höchstens 90 Tagen. Sie werden zu Nominalwerten bewertet.

2.5 Forderungen

Sämtliche Forderungen werden zum Nominalwert bewertet. Erkennbare und eingetretene Verluste werden im Jahr ihres Eintretens der Erfolgsrechnung belastet. Die Wertberichtigung basiert auf einer Einzelbeurteilung, unter Berücksichtigung allfälliger vorhandener Sicherheiten.

2.6 Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen

Nicht fakturierte Dienstleistungen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, oder – falls dieser tiefer ist – zum Nettomarktwert.

2.7 Liegenschaften zur Veräusserung

Zum Verkauf bestimmte Immobilien, die bisher zum Marktwert bilanziert worden sind, werden zum Marktwert abzüglich zu erwartender Verkaufskosten bilanziert. Die Umklassifizierung ins Umlaufvermögen erfolgt erst, wenn ein Verkauf mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit absehbar ist.

Übrige Immobilien zum Verkauf werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (inkl. Bauzinsen) bzw. zum tieferen Marktwert bilanziert. Immobilien zum Verkauf werden im Umlaufvermögen geführt.

2.8 Immobilienanlagen

2.8.1 Renditeliegenschaften

Direkt gehaltene Renditeliegenschaften, die im Segment «Invest» gehalten werden, dienen langfristigen Anlagezwecken und werden zum Marktwert (Fair Value) bilanziert. Sowohl im Erwerbszeitpunkt als auch bei der jährlichen Folgebewertung werden die Marktwerte auf Basis der Discounted Cash Flow Methode (DCF) durch einen externen, unabhängigen Liegenschaftsschätzer (Wüest Partner AG) bestimmt. Die Veränderungen der Marktwerte werden erfolgswirksam erfasst. Die darauf anfallenden latenten Ertragssteuerverpflichtungen oder -guthaben werden in der Erfolgsrechnung als latenter Ertragssteueraufwand bzw. -ertrag erfasst.

2.8.2 Neubau- und Umnutzungsprojekte

Die Bewertung der Neubau- und Umnutzungsprojekte (ebenfalls im Segment «Invest» gehalten) erfolgt, falls die Bedingungen dazu erfüllt sind (insbesondere muss ein konkretes Bauprojekt, bei dem die Kosten und Erträge verlässlich ermittelt werden können sowie die Baugenehmigung vorliegen), zu Marktwerten (Fair Value). Die Veränderungen der Marktwerte werden erfolgswirksam erfasst. Darauf anfallende latente Ertragssteuerverpflichtungen oder -guthaben werden in der Erfolgsrechnung als latenter Ertragssteueraufwand bzw. -ertrag erfasst. Wenn die Voraussetzungen für eine verlässliche Ermittlung des Marktwerts noch nicht gegeben sind, werden Projekte zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert (inkl. Bauzinsen).

2.9 Übrige Sachanlagen

Die Bewertung von übrigen Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich notwendiger Abschreibungen. Die Abschreibungen werden linear nach Massgabe der geschätzten Nutzungsdauer vorgenommen. Sie beträgt bei den übrigen Sachanlagen (Mobiliar, Hardware und Fahrzeuge) zwischen 3 und 8 Jahren. Reparatur-, Unterhalts- und Erneuerungskosten werden der Erfolgsrechnung belastet.

2.10 Immaterielle Anlagen

Erworbene immaterielle Anlagen werden zu Anschaffungskosten bilanziert und über die geschätzte Nutzungsdauer linear amortisiert. Die Nutzungsdauern der immateriellen Anlagen betragen 5 bis 10 Jahre.

Selbst erstellte immaterielle Werte werden nicht bilanziert.

2.11 Wertbeeinträchtigungen

Bei allen nicht zu Marktwerten bewerteten Aktiven wird auf jeden Bilanzstichtag geprüft, ob Anzeichen dafür bestehen, dass der Buchwert des Aktivums den erzielbaren Wert (der höhere von Marktwert und Nutzwert) übersteigt (Wertbeeinträchtigung, Impairment). Falls eine Wertbeeinträchtigung vorliegt, wird der Buchwert auf den erzielbaren Wert reduziert, wobei die Wertbeeinträchtigung dem Periodenergebnis belastet wird.

2.12 Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten gegenüber Dritten und Nahestehenden werden zu Nominalwerten erfasst.

2.13 Finanzverbindlichkeiten

Finanzverbindlichkeiten bestehen aus Hypothekarverbindlichkeiten und übrigen Finanzverbindlichkeiten. Diese werden zum Nominalwert bilanziert. Amortisationsverpflichtungen, wahrscheinliche und beabsichtigte Rückzahlungen innert 12 Monaten, werden als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Finanzverbindlichkeiten, welche zwar kurzfristig kündbar sind, deren Verlängerung aber beabsichtigt und wahrscheinlich ist, werden unter den langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

2.14 Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn ein vergangenes Ereignis zu einer gegenwärtigen Verpflichtung geführt hat, ein Mittelabfluss wahrscheinlich ist und dieser zuverlässig bemessen werden kann.

2.15 Ausserbilanzgeschäfte

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.

2.16 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente, welche ohne Absicherungszweck gehalten werden, werden zum Erwerbszeitpunkt sowie bei Folgebewertungen zu Marktwerten («Fair Value») bewertet. Die Marktwertanpassungen der Perioden werden im Finanzergebnis verbucht.

Marktwerte werden, falls möglich, durch einen notierten Kurs (Börsennotierung oder ausserbörslicher Handel) bestimmt. Können die Marktwerte der Derivate nicht direkt von einem veröffentlichten Kurs abgeleitet werden, werden sie mittels Diskontierung der zukünftigen Geldflüsse anhand von veröffentlichten Zinssätzen ermittelt.

2.17 Eigene Aktien

Eigene Aktien werden zum Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten (exkl. Transaktionskosten) als Minusposten im Eigenkapital bilanziert. Transaktionskosten werden separat im Eigenkapital verbucht. Es findet keine Folgebewertung statt. Bei späterer Wiederveräusserung wird der realisierte Gewinn oder Verlust direkt in den Kapitalreserven bilanziert, wobei allfällige Wertdifferenzen nach dem Verbrauchsfolgeverfahren «FIFO» bestimmt werden.

2.18 Erfassung von Erträgen

Die Admicasa Holding AG erzielt hauptsächlich Erlöse aus Verwaltungs- und Managementdienstleistungen, aus der Vermietung von Renditeliegenschaften und aus dem Verkauf von Liegenschaften und Projekten sowie aus Maklerei von nicht selbst gehaltenen Immobilien und Grundstücken.

Erlöse aus Dienstleistungen werden im Zeitpunkt der Erbringung der Dienstleistung erfasst. Mieterträge werden in jener Periode erfasst, in welcher das Mietobjekt dem Mieter überlassen wurde.

Erträge aus dem Verkauf von Liegenschaften werden erfasst, wenn die wesentlichen Nutzen und Gefahren auf den Käufer übergegangen sind, dies ist in der Regel der Fall, wenn der Eigentümerwechsel im Grundbuch eingetragen wurde. Der Nettoerfolg aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften, welche als «Liegenschaft zur Veräusserung» klassifiziert wurden, entspricht der Differenz zwischen dem Verkaufspreis abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten sowie dem zuletzt ausgewiesenen Buchwert.

Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen erfassen den aktuellen Wert für den Verkauf von Dienstleistungen im Rahmen des normalen Geschäftsablaufs der Gesellschaften ohne Mehrwertsteuer, vermindert um Gutschriften, Skonti, Preisnachlässe, Leerstände und weitere Ertragsminderungen.

2.19 Laufende und latente Ertragssteuern

Der in der Erfolgsrechnung dargestellte Steueraufwand beinhaltet die laufenden Steuern aus der Geschäftstätigkeit sowie latente Steuern.

Die laufenden Steuern werden auf Basis der jeweiligen Steuergesetze in den einzelnen Kantonen sowie der Eidgenossenschaft berechnet und als Aufwand in derjenigen Rechnungsperiode erfasst, in der die entsprechenden Gewinne anfallen. Sie werden unter Steuerverbindlichkeiten in den Rechnungsabgrenzungen bilanziert.

Latente Steuern werden nach einer bilanzorientierten Sichtweise ermittelt. Sie werden gebildet, wo temporäre Differenzen zwischen den Bilanzwerten in der Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER und den im Steuerabschluss berücksichtigten Werten bestehen. Die Berechnung der latenten Steuern erfolgt aufgrund von lokalen Steuern und Steuergesetzen, die am Bilanzstichtag rechtskräftig bzw. angekündigt waren und für die erwartet wird, dass sie zum Zeitpunkt der Auflösung eines latenten Steuerguthabens oder einer latenten Steuerverpflichtung anwendbar sein werden.

Die verwendeten latenten Steuersätze auf den nicht realisierten Gewinnen (Verlusten) auf dem Bestand der Liegenschaften berücksichtigen die beabsichtigte Halte-dauer der Liegenschaften, die derzeit grundsätzlich 5 Jahre beträgt.

Laufende Steuerverpflichtungen und -forderungen werden miteinander verrechnet, wenn sie sich auf das gleiche Steuerobjekt beziehen, dieselbe Steuerhoheit betreffen und ein durchsetzbares Recht zur Verrechnung besteht. Das gleiche Prinzip einer allfälligen Verrechnung wird bei latenten Steuerverpflichtungen und -forderungen angewendet.

Latente Steuerguthaben aus allfälligen Tieferbewertungen von Liegenschaften, d.h. die negative Differenz zwischen Steuerwert und Marktwert werden nur aktiviert, wenn es wahrscheinlich erscheint, dass sie mit zukünftigen steuerbaren Erträgen verwertet werden können.

Der für die Berechnung der latenten Steuern angewendete Steuersatz beträgt 22.6% (Vorperiode: 17.7%).

Allfällige steuerliche Verlustvorträge werden nicht aktiviert.

2.20 Personalvorsorge

Die Gesellschaften der Admicasa Holding AG sind Vorsorgeeinrichtungen nach Schweizer Recht angeschlossen. Die tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen aller Vorsorgepläne für den Konzern werden auf den Bilanzstichtag berechnet. Die Ermittlung von wirtschaftlichem Nutzen bzw. wirtschaftlichen Verpflichtungen erfolgt auf Basis der nach Swiss GAAP FER 26 erstellten Jahresrechnungen der Vorsorgeeinrichtungen.

Arbeitgeberbeitragsreserven ohne Verwendungsverzicht werden als Aktivum unter den Finanzanlagen bilanziert. Ein wirtschaftlicher Nutzen aus Vorsorgeeinrichtungen wird bilanziert, wenn es zulässig und beabsichtigt ist, die Überdeckung der Vorsorgeeinrichtung zur Deckung des zukünftigen Vorsorgeaufwandes der Gesellschaft zu verwenden. Eine wirtschaftliche Verpflichtung wird passiviert, wenn die Voraussetzungen für die Bildung einer Rückstellung erfüllt sind.

3 Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung**3.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

	31.12.2017	31.12.2016
in CHF		
gegenüber Dritten	249 159	97 285
gegenüber Nahestehenden	62 853	501 446
Wertberichtigungen	-16 779	-1 389
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	295 234	597 342

3.2 Sonstige kurzfristige Forderungen

	31.12.2017	31.12.2016
in CHF		
gegenüber Dritten	31 163	3 438
gegenüber Nahestehenden	8 424	10 921
Total sonstige kurzfristige Forderungen	39 587	14 359

3.3 Liegenschaften zur Veräusserung

	31.12.2017	31.12.2016
in CHF		
STWEG Ehrendingen	-	856 579
Total Liegenschaften zur Veräusserung	-	856 579

3.4 Rechnungsabgrenzungen

	31.12.2017	31.12.2016
in CHF		
gegenüber Dritten	209 688	106 901
gegenüber Nahestehenden	212 900	-
Total Rechnungsabgrenzungen	422 588	106 901

3.5 Immobilienanlagen

	Rendite- liegenschaften zu Marktwerten	Neubau- und Umnutzungs- projekte zu Marktwerten	Total
in CHF			
Total Buchwerte per 30.03.2016	4401000	2131000	6532000
Anlagekosten			
Stand 30.03.2016	4401000	2131000	6532000
Zugänge	2741027	61707	2802735
Stand 31.12.2016	7142027	2192707	9334735
Neubewertungen			
Stand 30.03.2016	-	-	-
Aufwertungen	15973	4293	20266
Stand 31.12.2016	15973	4293	20266
Total Buchwerte per 31.12.2016	7158000	2197000	9355000
Total Buchwerte per 01.01.2017	7158000	2197000	9355000
Anlagekosten			
Stand 01.01.2017	7142027	2192707	9334735
Zugänge	11580274	717903	12298177
Aktivierete Bauzinsen	-	390	390
Abgänge	-4424950	-	-4424950
Stand 31.12.2017	14297351	2911000	17208351
Neubewertungen			
Stand 01.01.2017	15973	4293	20266
Aufwertungen	566548	229707	796255
Abwertungen	-236822	-	-236822
Abgänge	-55050	-	-55050
Stand 31.12.2017	290649	234000	524649
Total Buchwerte per 31.12.2017	14588000	3145000	17733000

In der Berichtsperiode wurden sämtliche Liegenschaften, welche als Anlagevermögen klassifiziert sind (gehalten im Segment «Invest»), durch die Firma Wüest Partner AG bewertet. Die den Liegenschaftsbewertungen zugrundeliegenden Diskontsätze (netto) bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 3.1% bis 3.6% (Vorperiode: 3.25% bis 3.85%).

Im Halbjahresabschluss per 30. Juni 2017 wurde eine zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaft (Bertaweg 8/10/12/14 in 4528 Zuchwil) in die Position «Liegen-

schaft zur Veräusserung» ins Umlaufvermögen umklassifiziert. Diese Liegenschaft wurde im 2. Halbjahr 2017 verkauft und wird deshalb per 31. Dezember 2017 als Abgang ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:

4304 Giebenach, Hauptstrasse 17/19/21	Wohnliegenschaft
3128 Rümligen, Rümligenstrasse 32/34/36	Wohnliegenschaft

Im Geschäftsjahr 2017 wurden folgende Renditeliegenschaften veräussert:

4528 Zuchwil, Bertaweg 8/10/12/14	Wohnliegenschaft
-----------------------------------	------------------

Ein Verkauf der als Neubau- und Umnutzungsprojekt zu Marktwerten klassifizierten Immobilie wird aktuell geprüft. Falls ein Verkauf mit einem angemessenen Netto-Verkaufserlös nicht realisiert werden kann, wird die Liegenschaft als Renditeliegenschaft weitergeführt.

3.6 Übrige Sachanlagen

	2017	2016
in CHF		
Total Buchwerte per 01.01.2017/ 30.03.2016	20992	62118
Anschaffungs-/Herstellungskosten oder aktuelle Bruttowerte		
Stand 01.01.2017/30.03.2016	31914	67632
Veränderungen Konsolidierungskreis	16933	-
Zugänge	24887	5949
Abgänge	-15723	-41667
Stand 31.12.2017/ 31.12.2016	58012	31914
Kumulierte Wertberechtigungen		
Stand 01.01.2017/30.03.2016	-10922	-5515
Planmässige Abschreibungen	-9126	-10685
Wertbeeinträchtigungen	-4464	-
Abgänge	15723	5278
Stand 31.12.2017/ 31.12.2016	-8789	-10922
Total Buchwerte per 31.12.2017/ 31.12.2016	49223	20992

Die übrigen Sachanlagen bestehen im Wesentlichen aus EDV-Hardware und Mobilien.

Abgänge und Wertbeeinträchtigungen betreffen die Ausbuchung von Inventar und EDV.

3.7 Finanzanlagen

	31.12.2017	31.12.2016
in CHF		
Aktive latente Ertragssteuern	-	9 663
Übrige Finanzanlagen	200	-
Total Finanzanlagen	200	9 663

3.8 Immaterielle Anlagen

	2017	2016
in CHF		
Total Buchwerte per 01.01.2017/30.03.2016	85 800	77 200
Anschaffungs-/Herstellungskosten oder aktuelle Bruttowerte		
Stand 01.01.2017/30.03.2016	104 710	89 060
Veränderung Konsolidierungskreis	9 863	-
Zugänge	9 641	15 650
Abgänge	-6 410	-
Stand 31.12.2017/31.12.2016	117 804	104 710
Kumulierte Wertberechtigungen		
Stand 01.01.2017/30.03.2016	-18 910	-11 860
Planmässige Abschreibungen	-10 875	-7 050
Wertbeeinträchtigungen	-4 760	-
Abgänge	6 410	-
Stand 31.12.2017/31.12.2016	-28 135	-18 910
Total Buchwerte per 31.12.2017/31.12.2016	89 669	85 800

Bei den immateriellen Anlagen handelt es sich im Wesentlichen um Software.

Abgänge und Wertbeeinträchtigungen betreffen die Ausbuchung von EDV-Programmen und Schnittstellen, welche durch andere Lösungen substituiert werden konnten.

Der Goodwill wird im Zeitpunkt des Erwerbs direkt mit dem Eigenkapital (Gewinnreserven) verrechnet. Der Effekt einer theoretischen Aktivierung des Goodwills und linearer Abschreibung über 5 Jahre auf das Eigenkapital und den Konzerngewinn wird nachfolgend dargestellt:

in CHF	
Anschaffungswert per 01.01.2017	-
Zugänge	1044846
Anschaffungswert per 31.12.2017	1044846
Kumulative Amortisationen per 01.01.2017	-
Planmässige Abschreibungen	-14500
Kumulative Amortisationen per 31.12.2017	-14500
Theoretischer Buchwert per 31.12.2017	1030346
Auswirkungen auf Eigenkapital	
Eigenkapital gemäss Bilanz	6162767
Theoretischer Nettobuchwert Goodwill	1030346
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Goodwill	7193113
Auswirkungen auf Erfolgsrechnung	
Konzerngewinn	1938790
Amortisation Goodwill	-14500
Theoretischer Konzerngewinn	1924290

3.9 Finanzverbindlichkeiten

	31.12.2017	31.12.2016
in CHF		
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	124000	751500
Übrige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	232000	50000
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	356000	801500
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	12790000	6906000
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	928000	12500
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	13718000	6918500

3.9.1 Hypothekarverbindlichkeiten

	31.12.2017	31.12.2016
in CHF		
Nach Gläubiger		
Credit Suisse (Schweiz) AG	2 116 000	1 732 500
Raiffeisenbank Seerücken Genossenschaft	5 408 000	-
St. Galler Kantonalbank AG	5 390 000	5 255 000
UBS Switzerland AG	-	670 000
Total	12 914 000	7 657 500
Kapitalbindung		
0 bis 3 Monate	31 000	695 500
4 bis 12 Monate	93 000	56 000
Total kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	124 000	751 500
1 bis 3 Jahre	5 349 000	4 861 000
über 3 Jahre	7 441 000	2 045 000
Total langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	12 790 000	6 906 000
Total Hypothekarverbindlichkeiten	12 914 000	7 657 500
Zinsbindung		
0 bis 3 Monate	12 914 000	7 457 500
über 3 Jahre	-	200 000
Total	12 914 000	7 657 500

Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten beträgt in der Berichtsperiode 1.23% (Vorperiode: 1.85%).

3.9.2 Übrige Finanzverbindlichkeiten

Bei den übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten handelt es sich um einen Festvorschuss der Credit Suisse (Schweiz) AG für den Kauf einer Beteiligung zu nominal CHF 1160000. Der Festvorschuss wird jährlich (erstmalig per 31. Mai 2018) verlängert, wobei gemäss Rahmenkreditvereinbarung jeweils CHF 232000 amortisiert werden. Der zu amortisierende Teil wird in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen, der Restbetrag von CHF 928000 wird in den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Der Zinssatz betrug per Stichtag 1.85%.

3.10 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2017	31.12.2016
in CHF		
gegenüber Dritten	178 943	113 914
gegenüber Nahestehenden	46 697	-
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	225 640	113 914

3.11 Derivative Finanzinstrumente

Es bestehen folgende derivative Finanzinstrumente:

in CHF	Kontraktwert	31.12.2017		31.12.2016	
		Passivum	Passivum	Passivum	Haltezzweck/Bewertung
Interest Rate Swap	1 850 000	163 141	226 359	-	Spekulation/Fair Value
Swaption	1 850 000	461 888	512 854	-	Spekulation/Fair Value
Total		625 029	739 213	-	

Per Ende März 2011 (Startdatum 24. März 2011) wurde durch die Admicasa Invest AG (Segment «Invest») ein Zinsswap und eine Receiver Swaption im Umfang von je CHF 1 850 000 Nominal mit Laufzeiten von 10 Jahren abgeschlossen.

Die Receiver Swaption beinhalten das einseitige Verlängerungsrecht der Bank (Credit Suisse (Schweiz) AG), nach Ablauf des ersten Zinsswaps diesen zu einem im Voraus bestimmten Satz für 10 Jahre zu verlängern. Die Festzinsbasis beträgt 2.21%, die variable Verzinsung richtet sich nach dem CHF-Libor.

Die im Jahr 2011 erworbenen derivativen Finanzinstrumente zu Spekulationszwecken werden voraussichtlich bis zu ihrer Endfälligkeit gehalten. Der Verwaltungsrat der Admicasa Holding AG hat beschlossen, dass künftig keine spekulativen Finanztransaktionen getätigt werden.

3.12 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Admicasa Holding AG gestaltet sich wie folgt:

31.12.2017			31.12.2016		
Anzahl Aktien	Nominalwert in CHF	Aktienkapital in CHF	Anzahl Aktien	Nominalwert in CHF	Aktienkapital in CHF
2130870	1.00	2130870	30000	10.00	300000

Das Aktienkapital ist vollständig einbezahlt. Per Bilanzstichtag besteht weder bedingtes noch genehmigtes Kapital.

Der Unternehmensgewinn pro Aktie berechnet sich wie folgt:

	31.12.2017	31.12.2016
in CHF		
Anteile Aktionäre Admicasa Holding AG am Gewinn	1938790	1013045
Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien im Umlauf (in Stück)	1453471	300000
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)	1.33	3.38

Der Ausweis der gewichteten durchschnittlichen Anzahl Aktien im Umlauf per 31. Dezember 2016 berücksichtigt bereits den durch die ausserordentliche Generalversammlung vom 4. Mai 2017 beschlossenen Aktiensplit.

Es bestanden weder Optionen noch Wandelrechte, die einen Verwässerungseffekt auf den Gewinn pro Aktie hätten.

3.13 Eigene Aktien

	Anzahl Aktien	Wert eigene Aktien	Durchschnittlicher Wert pro Aktie
in CHF			
Stand per 30.03.2016	-	-	
Kauf eigene Aktien	-	-	
Verkauf eigene Aktien	-	-	
Stand per 31.12.2016	-	-	
Kauf eigene Aktien	2000	38500	19.25
Verkauf eigene Aktien	-500	-9750	19.50
Stand per 31.12.2017	1500	28750	19.16

Der Bestand an eigenen Aktien dient der von der Admicasa Holding AG als Market Maker im Sinne der FINMA-Mitteilung 52 (2013) und des FINMA-Rundschreibens 2013/8 beauftragten Berner Kantonalbank dazu, gleichzeitig kauf- und verkaufsseitige Liquidität der kotierten Aktien der Admicasa Holding AG bereitzustellen und gegebenenfalls die Geld- und Briefspanne zu verringern. Es werden durch diesen Handel keine strategischen Positionen aufgebaut. Das Market Making erfolgt auf eigene Rechnung und eigenes Risiko der Admicasa Holding AG.

3.14 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen

	01.01.– 31.12.2017	30.03.– 31.12.2016
in CHF		
Total Erlöse vor Ertragsminderung	4735578	2899458
davon von Dritten	1545873	724106
davon von Nahestehenden	3189705	2175352
Total Ertragsminderung	-134831	-30984
davon Leerstände	-118053	-27745
davon Mietzinsreduktionen	-	-1850
davon Mietzinsverluste	-15159	-1389
davon übrige Minderungen	-1619	-
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	4600747	2868474
davon aus Managementdienstleistungen	2184585	1406779
davon aus Verwaltungsdienstleistungen	1719187	1190093
davon aus Mietertrag	696975	271602

Alle Erträge werden in der Schweiz erwirtschaftet. Die Erlösquellen sind konsistent mit den Nettoerlösen nach Geschäftsbereichen, vgl. Anhang 4.3.

3.15 Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften

	01.01.– 31.12.2017	30.03.– 31.12.2016
in CHF		
Verkaufserlöse	4825000	-
Zuletzt ausgewiesene Buchwerte	-4480000	-
Direkt zurechenbare Transaktionskosten	-84552	-
Total Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	260448	-

3.16 Erfolg aus Neubewertung

	01.01.– 31.12.2017	30.03.– 31.12.2016
in CHF		
Gewinne aus Neubewertung	796255	20266
Verluste aus Neubewertung	-236822	-
Total Erfolg aus Neubewertung	559433	20266

3.17 Personalaufwand

	01.01.– 31.12.2017	30.03.– 31.12.2016
in CHF		
Löhne	1 318 151	988 337
Sozialleistungen	188 046	131 078
Übriger Personalaufwand	166 619	94 939
Total Personalaufwand	1 672 816	1 214 354

3.18 Andere betriebliche Aufwendungen

	01.01.– 31.12.2017	30.03.– 31.12.2016
in CHF		
Verwaltungs- und Informatikaufwand	722 657	323 876
Raumaufwand	123 608	99 658
Übrige betriebliche Aufwendungen	178 135	235 38
Total andere betriebliche Aufwendungen	1 024 399	447 072

3.19 Finanzertrag

	01.01.– 31.12.2017	30.03.– 31.12.2016
in CHF		
Marktwertanpassungen Swap	63 218	59 715
Marktwertanpassungen Swaption	50 966	106 273
Übriger Finanzertrag	25 418	–
Total Finanzertrag	139 602	165 988

3.20 Finanzaufwand

	01.01.– 31.12.2017	30.03.– 31.12.2016
in CHF		
Zinsaufwand Hypotheken	144 226	80 832
Übriger Finanzaufwand	17 463	15 26
Total Finanzaufwand	161 689	82 358

3.21 Steuern

in CHF	01.01.– 31.12.2017	30.03.– 31.12.2016
Laufende Ertragssteuern	311085	192192
Latente Ertragssteuern	180325	27000
Total Ertragssteuern	491410	219192

Der auf der Basis des ordentlichen Ergebnisses gewichtete durchschnittlich anzuwendende Steuersatz beträgt 20.2% (Vorperiode: 17.8%).

Zu Beginn der Berichtsperiode bestanden keine Steuererleichterungen auf nicht aktivierten Verlustvorträgen (Vorperiode: CHF 95000). Daraus resultierte entsprechend kein Steuervorteil in der Periode (Vorperiode: CHF 16500). Per 31. Dezember 2017 bestanden keine Verlustvorträge (Vorperiode: keine).

Die aktiven und passiven latenten Ertragssteuern entwickelten sich wie folgt:

in CHF

Aktive latente Ertragssteuern

Total Buchwert per 30.03.2016	32240
Auflösung	-22577
Total Buchwert per 31.12.2016	9663
Total Buchwert per 01.01.2017	9663
Bildung	-
Auflösung	-9663
Total Buchwert per 31.12.2017	-

Passive latente Ertragssteuern

Total Buchwert per 30.03.2016	-
Bildung	4423
Auflösung	-
Total Buchwert per 31.12.2016	4423
Total Buchwert per 01.01.2017	4423
Bildung	170662
Total Buchwert per 31.12.2017	175085

Durch die Auflösung aktiver latenter Ertragssteuern im Betrag von CHF 9663 (Vorperiode: CHF 22577) und die Bildung passiver latenter Ertragssteuern im Betrag von CHF 170662 (Vorperiode: CHF 4423) ergibt sich ein latenter Ertragssteueraufwand von CHF 180325 (Vorperiode: CHF 27000).

4 Weitere Angaben

4.1 Eventualverpflichtungen und Eventualforderungen

Es bestehen keine Eventualverpflichtungen oder Eventualforderungen.

4.2 Ausserbilanzgeschäfte und operatives Leasing

in CHF

Fällig im Geschäftsjahr

	2018	16 980
	2019	16 980
	2020	16 980
	2021	16 980
	2022	4 245
Total Mietverpflichtungen		72 165

Die Mietverpflichtungen betreffen die Büroräumlichkeiten der Admicasa Management AG an der Bahnhofstrasse 92 in 8500 Frauenfeld.

4.3 Segmentberichterstattung²

	Verwaltung	Management	Invest	nicht zugeordnet	Total
in CHF					
Segmentergebnis 12 Monate im 2017 (01.01.-31.12.2017)					
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	1 757 861	2 184 585	696 975	-38 674	4 600 747
Ordentliches Ergebnis	1 638 97	1 366 436	1 254 312	-354 447	2 430 199
Segmentergebnis 9 Monate im 2016 (30.03.-31.12.2016)					
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	1 204 014	1 406 779	271 602	-13 921	2 868 474
Ordentliches Ergebnis	206 254	761 412	322 435	-57 863	1 232 238

Nicht zugeordnet werden Aufwendungen und Erträge der Holding, da diese konzern-einheitlich gesteuert und nicht den einzelnen Segmenten zugeteilt werden sowie Konsolidierungseffekte.

² Da sich die Geschäftstätigkeiten der Konzerngesellschaften hauptsächlich auf die Deutschschweiz konzentrieren, erfolgt keine geografische Segmentberichterstattung.

4.4 Transaktionen mit nahestehenden Personen

4.4.1 Klassifizierung

Die Gesellschaft betrachtet als nahestehende Person (natürliche oder juristische), wer direkt oder indirekt einen bedeutenden Einfluss auf finanzielle oder operative Entscheidungen der Organisation ausüben kann (bspw. Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder, Aktionäre der Gesellschaft, welche direkt oder indirekt, allein oder zusammen mit anderen einen bedeutenden Einfluss ausüben). Organisationen, welche direkt oder indirekt ihrerseits von denselben nahestehenden Personen beherrscht werden, gelten ebenfalls als Nahestehend.

Für die Admicasa Holding AG ist diese Thematik insbesondere, jedoch nicht ausschliesslich, aufgrund folgender Sachverhalte mit einem klaren Fokus versehen:

- Beat Frischknecht, Grossaktionär der Admicasa Holding AG, besitzt die Stimmmehrheit bei der bfw liegenschaften ag, welche die grösste Kundin der Tochtergesellschaften der Admicasa Holding AG ist (vgl. dazu insbesondere Anhang 4.4.2).
- Die Admicasa Holding AG sowie ihre Tochtergesellschaften haben für die Geschäftsführung einzelne Dienstleistungsverträge mit der SJA Management AG abgeschlossen (vgl. dazu insbesondere Anhang 4.4.3). Zudem wird die SJA Management AG für Kapitalbeschaffungen im Rahmen von Kapitalerhöhungen der Admicasa Holding AG vergütet. Die Vergütungen in diesem Zusammenhang beliefen sich in dieser Periode auf insgesamt CHF 49799 exkl. MWST. Im Weiteren ist Serge Aerne nebst seiner Funktion als Mitglied der Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG im Mandat für die Admicasa Management AG als CMO der bfw liegenschaften ag tätig. Für diese Tätigkeit wurden Serge Aerne im Berichtsjahr CHF 32000 exkl. MWST indirekt via Admicasa Management AG und SJA Management AG vergütet.

4.4.2 Entschädigung von nahestehenden Personen und Gesellschaften aufgrund Dienstleistungserbringung

Ein signifikanter Anteil der Kunden sind Nahestehende. Die entsprechenden Anteile am Umsatzerlös sowie an Forderungen und Verbindlichkeiten sind, falls vorhanden, ausgewiesen. Dabei sind folgende Verträge als wesentlich zu klassifizieren:

- Dienstleistungsvertrag zwischen der Admicasa Verwaltung AG und der bfw liegenschaften ag: Die Admicasa Verwaltung AG erbringt Leistungen im Bereich der Immobilienverwaltung und wird dabei mit einem ordentlichen Verwaltungshonorar von 3.85% auf den Ist-Nettoeinnahmen vergütet. Zusätzlich erbringt die Admicasa Verwaltung AG Leistungen im Bereich der Erstvermietung sowie des Baumanagements und wird für die Verrechnung von Drittkosten für Insertion, Porti und weiteren Gebühren honoriert. Die Nettoerlöse aus Lieferung und Leistungen aus diesem Vertrag beliefen sich in der Periode auf CHF 1096822 (Vorperiode: CHF 880459) exkl. MWST.
- Dienstleistungsvertrag zwischen der Admicasa Management AG und der bfw liegenschaften ag: Die Admicasa Management AG erbringt Leistungen im Bereich des Immobilienmanagements und wird dafür mit einer jährlichen Management-Fee von 0.4% des gesamten Liegenschaftsportfolios der bfw liegenschaften ag vergütet. Als Basis dient die nach IFRS-Standard erstellte revidierte Bilanz der bfw liegenschaften ag per 31. Dezember des aktuellen Jahres. Zusätzlich erhält die Admicasa Management AG für jeden erfolgten Kauf oder Verkauf einer Lie-

gesellschaft eine Kommission von 1.5% bei einem Transaktionspreis unter CHF 10 Millionen und 1% bei einem Transaktionspreis über CHF 10 Millionen. Für die Erbringung dieser Dienstleistungen stellt die Admicasa Management AG per Bilanzstichtag Reto Borner in der Funktion als CEO, Philipp Hafen in der Funktion als CFO sowie Serge Aerne in der Funktion als CMO im Mandat der bfw liegenschaften ag zur Verfügung. Die Nettoerlöse aus Lieferung und Leistungen aus diesem Vertrag beliefen sich in der Berichtsperiode auf CHF 2035191 (Vorperiode: CHF 1287772) exkl. MWST, wovon CHF 211500 via aktive Rechnungsabgrenzung gebucht wurden.

Die Nettoerlöse aus Lieferung und Leistungen unwesentlicher Verträge mit nahestehenden Kunden beliefen sich in der Berichtsperiode auf CHF 57692 (Vorperiode: CHF 7121) exkl. MWST.

4.4.3 Entschädigung an nahestehende Personen und Gesellschaften aufgrund Dienstleistungsbezug via Managementverträge

Die Admicasa Holding AG sowie ihre Tochtergesellschaften beziehen folgende Dienstleistungen von nahestehenden Personen via Managementverträge:

- Die Admicasa Holding AG sowie ihre Tochtergesellschaften haben für die Geschäftsführung einzelne Dienstleistungsverträge mit der SJA Management AG abgeschlossen, die folgende Leistungen umfassen:
 - Managementdienstleistungen im Rahmen der Geschäftsführung (CEO und CFO)
 - Dienstleistungen im Bereich der strategischen und finanziellen Führung bei Tochtergesellschaften
 - Buchhaltungs- und Beratungsdienstleistungen
- Die Entschädigung während der Berichtsperiode belief sich auf gesamthaft CHF 152000 (Vorperiode: CHF 131000) exkl. MWST und Spesen.
- Die Admicasa Management AG hat mit der BFW Vermögensverwaltung AG, welche sich indirekt in vollständigem Besitz von Beat Frischknecht befindet, per 1. März 2017 einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen. Die BFW Vermögensverwaltung AG erbringt im Rahmen dieses Vertrages Beratungsdienstleistungen im Bereich des Immobilienmanagements sowie Mithilfe in der Akquisition von Liegenschaften und Neubauprojekten. Die Vergütung beläuft sich auf ein Gesamthonorar von pauschal CHF 50000 pro Jahr exkl. MWST.
- Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin, Verwaltungsratsvizepräsident der Admicasa Holding AG, wurde für Beratungsdienstleistungen im operativen Bereich, die über die reine Verwaltungsratsstätigkeit hinausgehen, mit einem Honorar von CHF 5000 exkl. MWST vergütet.

4.4.4 Geschäftsvorfälle ausserhalb der ordentlichen Geschäftstätigkeit mit nahestehenden Personen oder Gesellschaften

Folgende Geschäftsvorfälle sind ausserhalb der ordentlichen Geschäftstätigkeit während der Berichtsperiode mit nahestehenden Personen aufgetreten:

- In der Berichtsperiode wurde eine Forderung (in Form eines unverzinslichen Kontokorrents) in Höhe von CHF 10921 gegenüber einem Verwaltungsratsmitglied vereinnahmt. Per 31. Dezember 2017 bestehen keine Forderungen gegenüber einem Verwaltungsratsmitglied in Form eines Kontokorrents, welches auszuweisen wäre.
- An eine nahestehende Unternehmung wurde ein STWEG zu Buchwerten verkauft. Der Verkauf erfolgte aufgrund einer Bereinigung des Portfolios im Hinblick auf die erfolgte Änderung des Aktionariats und der durchgeführten Kotierung an der BX Berne eXchange. Das STWEG wurde per 31. Dezember 2016 als «Liegenschaft zur Veräusserung» klassifiziert.

4.4.5 Drittmarktfähigkeit

Sämtliche Verträge mit Nahestehenden werden vom Verwaltungsrat regelmässig auf ihre Marktkonformität geprüft. Transaktionen mit Nahestehenden erfolgen zu marktkonformen Bedingungen.

4.5 Belastete Aktiven

Zur Sicherstellung kurz- sowie langfristiger Hypothekarverbindlichkeiten sind folgende Aktiven belastet:

	31.12.2017	31.12.2016
in CHF		
Liegenschaften zur Veräusserung	–	856 579
Immobilienanlagen	1 773 300 000	9 355 000
Total verpfändete Aktiven	1 773 300 000	10 211 579
Registerschuldbriefe/Grundpfandrechte	1 606 500 000	876 000

4.6 Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken

Es gibt keine aussergewöhnlichen schwebenden Geschäfte und Risiken, die in der konsolidierten Jahresrechnung noch zu berücksichtigen wären.

4.7 Personalvorsorge

Der in der Berichtsperiode im Personalaufwand erfasste Vorsorgeaufwand gestaltet sich wie folgt:

Wirtschaftlicher Nutzen/ wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand	Über-/Unterdeckung per 31.12.2017	Wirtschaftlicher Anteil der Organisation		Veränderung zum Vorjahr bzw. erfolgswirksam im GJ	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
		31.12.2017	31.12.2016			01.01.– 31.12.2017	30.03.– 31.12.2016
in CHF							
Vorsorgepläne ohne Über- oder Unterdeckung	-	-	-	-	38418	38418	29722
Vorsorgepläne mit Überdeckung	15237	-	-	-	8051	8051	16048
Total	15237	-	-	-	46469	46469	45770

Die Mitarbeiter der Admicasa Management AG sowie der Etzel Immobilien AG sind an einer Vorsorgeeinrichtung mit Vollversicherung angeschlossen.

Die Mitarbeiter der Admicasa Verwaltung AG besitzen einen teilautonomen Vorsorgeplan bei einer Sammelstiftung. Die Beurteilung, ob per 31. Dezember 2017 ein wirtschaftlicher Nutzen oder eine Verpflichtung bestand, basiert auf dem letzten verfügbaren und geprüften Jahresabschluss der Sammelstiftung per 31. Dezember 2016 sowie auf per Veröffentlichung dieses Jahresberichts seitens der Vorsorgeeinrichtung bekannt gegebenen Informationen zum Geschäftsgang in der Berichtsperiode 2017. Der Vorsorgeplan verfügt gegenüber der Vorperiode nicht mehr über einen dedizierten Deckungsgrad (Deckungsgrad per 31. Dezember 2016: 125.40%). Das gepoolte Vorsorgewerk «Solid», welchem die Admicasa Verwaltung AG seit dem 1. Juli 2017 angehört, wies per 31. Dezember 2017 einen Deckungsgrad von über 100% auf.

Es besteht keine Arbeitgeberbeitragsreserve (Vorjahr: keine).

4.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die konsolidierte Jahresrechnung wurde am 13. April 2018 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 22. Mai 2018.



Bericht der Revisionsstelle **an die Generalversammlung der Admicasa Holding AG** **Frauenfeld**

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Admicasa Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus konsolidierter Bilanz zum 31. Dezember 2017, konsolidierter Erfolgsrechnung, konsolidierter Geldflussrechnung, konsolidiertem Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 32 bis 60) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 120'000

Wir haben bei vier Konzerngesellschaften Prüfungen ("full scope audits") durchgeführt. Die auf diese Weise geprüften Gesellschaften tragen zu 100% der Umsatzerlöse des Konzerns bei. Zusätzlich wurden eigens definierte Prüfungshandlungen bei der neu akquirierten Konzerngesellschaft durchgeführt.

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:

Bewertung Immobilienanlagen

Transaktionen mit nahestehenden Personen

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Konzernrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Wir haben den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir alle wesentlichen Tochtergesellschaften durch eine Prüfung abdecken. Bei der einen übrigen neu akquirierten Konzerngesellschaft haben wir eigens definierte Prüfungshandlungen durchgeführt. Es waren keine Teilbereichsprüfer involviert. Sämtliche Prüfungen wurden durch das Konzernprüfteam durchgeführt.

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Konzernrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Konzernrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Konzernrechnung als Ganzes zu beurteilen.

<i>Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung</i>	CHF 120'000
<i>Herleitung</i>	5% vom Gewinn vor Steuern
<i>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</i>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir das Ergebnis vor Steuern, da dies aus unserer Sicht diejenige Grösse ist, an der die Erfolge des Konzerns üblicherweise gemessen werden. Zudem stellt das Ergebnis vor Steuern eine allgemein anerkannte Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen dar.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 12'000 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.



Bewertung Immobilienanlagen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die Immobilienanlagen stellen mit insgesamt rund TCHF 17'733 (79.6% der Bilanzsumme) eine wesentliche Bilanzposition zum 31. Dezember 2017 dar.

Die Immobilienanlagen werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 zu aktuellen Werten (Marktwerten) erfasst. Wertänderungen werden im Periodenergebnis erfasst. Die Höhe der Marktwerte hängt stark von den zugrundeliegenden Annahmen ab und enthält erhebliche Ermessensspielräume. In Bezug auf die Angemessenheit der Bewertung haben wir folgende Risiken identifiziert und beurteilt:

- Die Marktwerte werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER jährlich, durch einen externen, unabhängigen Sachverständigen ermittelt. Eine Abhängigkeit des Sachverständigen würde die ermittelten Marktwerte in Frage stellen.
- Die Anwendung von in der Branche unüblichen Bewertungsmethoden und -verfahren, die der effektiven Nutzung der Liegenschaften nicht angemessen Rechnung tragen, würde das Bewertungsergebnis bedeutend einschränken.
- Die im Rahmen der Bewertungsverfahren angewendeten Input-Parameter, wie Diskontsatz, Leerstand, Marktmiete, Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten haben einen erheblichen Einfluss auf das Bewertungsergebnis. Die Festlegung der Parameter beinhaltet einen Ermessensspielraum, welcher bei der Bestimmung der Marktwerte zu erheblichen, nicht marktkonformen Abweichungen führen kann.

Informationen zur Bewertung der Immobilienanlagen finden sich in Anhang 2.8 und 3.5 der Konzernrechnung.

Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben den Vertrag mit dem externen Sachverständigen eingesehen und das Auftragsverhältnis mit dem Management besprochen. Die Basisinformationen, welche Grundvoraussetzung sind für die einzelnen Bewertungen, haben wir wie folgt überprüft:

- Den Bestand und die Veränderungen im Portfolio prüften wir mit den vertraglichen Grundlagen sowie den Grundbuchauszügen.
- Mietzinseinnahmen prüften wir auf der Basis von Stichproben mit den vertraglichen Grundlagen.

In Bezug auf die Bewertung führten wir folgende Prüfungshandlungen durch:

- Überprüfung des Gutachtens in Bezug auf Vollständigkeit und formale Aspekte zwecks Beurteilung der Unabhängigkeit und Kompetenz des externen Sachverständigen als Unternehmen sowie der für die Bewertungsgutachten verantwortlichen Personen.
- Überprüfung und Beurteilung der Angemessenheit der angewendeten Bewertungsmethoden und Bewertungsverfahren mit Nachvollzug fundamentaler Berechnungsschritte auf der Basis von Stichproben.
- Stichprobenweise Überprüfung der verwendeten Input-Parameter. Die nicht am Markt beobachtbaren Parameter Miete und Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten wurden mit extern verfügbaren Werten verglichen. Die Annahmen zu Diskontsatz und Leerstand prüften wir anhand von Erfahrungswerten vergleichbarer Immobilien. Wir prüften auch, ob sich die verwendeten Input-Parameter in einer akzeptablen und branchenkonformen Bandbreite bewegen.

Aus unseren Prüfungshandlungen haben wir keine Anzeichen erhalten, dass die Unabhängigkeit des Sachverständigen beeinträchtigt war. Die Ergebnisse unserer Prüfungen stützen die in der Bewertung der Renditeliegenschaften angewendeten Bewertungsverfahren und Input-Parameter zum 31. Dezember 2017.



Transaktionen mit nahestehenden Personen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Es bestehen umfangreiche Transaktionen mit nahestehenden Personen. Die Klassifizierung, die Entschädigungen aufgrund Dienstleistungserbringungen, die Entschädigungen aufgrund der abgeschlossenen Managementverträge und Geschäftsvorfälle ausserhalb der ordentlichen Geschäftstätigkeit mit nahestehenden Personen sind in Anhang 4.4 zur Konzernrechnung dargelegt.

Transaktionen mit nahestehenden Personen können sich massgeblich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

Wir haben diesbezüglich die folgenden Risiken identifiziert:

- Die Transaktionen mit nahestehenden Personen könnten ohne vertragliche Grundlagen erfolgen, was eine nicht sachgerechte Weiterverrechnung von Kosten nach sich ziehen kann.
- Die Entschädigungen an nahestehende Personen und Unternehmen könnten, entgegen des Rechnungslegungsgrundsatzes, einem Drittvergleich nicht standhalten. Entsprechend kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in diesem Punkt unangemessen dargestellt sein.
- Die Transaktionen mit nahestehenden Personen könnten in der Konzernrechnung nicht sachgerecht und transparent offengelegt sein. Eine ungenügende oder intransparente Offenlegung kann die Urteilsfähigkeit des Bilanzlesers einschränken.

Sämtliche Verträge mit Nahestehenden werden vom Verwaltungsrat regelmässig auf ihre Marktkonformität geprüft.

Unser Prüfungsverfahren

Mittels nachstehender Prüfungshandlungen sind wir den Risiken aus Transaktionen mit nahestehenden Personen begegnet:

- Prüfung, ob für die Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen schriftliche Verträge bestehen und ob der Verwaltungsrat Verträge mit nahestehenden Personen genehmigt hat.
- Stichprobenweise Prüfung der Transaktionen mit nahestehenden Personen auf Übereinstimmung mit den vereinbarten Grundlagen.
- Qualitative und quantitative Beurteilung ob die Offenlegung der Transaktionen mit nahestehenden Personen in der Konzernrechnung mit den vertraglichen Grundlagen übereinstimmt und widerspruchsfrei ist.
- Überprüfung und Beurteilung des Gutachtens einer Drittpartei zur Marktüblichkeit der Verträge und Entschädigungen mit nahestehenden Personen.

Die Transaktionen mit den identifizierten nahestehenden Personen basieren auf einer vertraglichen Grundlage und wurden zu den vereinbarten Honorarsätzen beziehungsweise Konditionen erfasst und abgerechnet. Die Entschädigungen bewegen sich im Rahmen vergleichbarer Unternehmen der Immobilienbranche. Die Offenlegung in der Konzernrechnung stimmt mit den vertraglichen Grundlagen überein.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Claudio Tettamanti
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Martin Bettinaglio
Revisionsexperte

Zürich, 13. April 2018



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Admicasa Invest AG
Bahnhofstrasse 92
8500 Frauenfeld
Schweiz

Zürich, 12. Januar 2018

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertung per 31. Dezember 2017

An die Geschäftsleitung der Admicasa Invest AG

Referenz-Nummer
109212.1701

Auftrag

Die Admicasa Invest AG hat die Wüest Partner AG im Rahmen der Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER beauftragt ihre Liegenschaften zu bewerten.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Bewertungsstandards und -richtlinien durchgeführt wurden. Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 beschrieben wird.

Definition des Marktwertes

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der Gesellschaften hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethoden

Wüest Partner bewertet alle Liegenschaften der Gesellschaft mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode («DCF-Methode»).

Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes ermittelt. Der Wert entspricht der Summe der in Zukunft über 100 Jahre (Bewertungszeitraum) zu erwartenden, auf den Bewertungsstichtag diskontierten Nettoerträge. Die marktgerechte Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

Das Entwicklungsprojekt in Grabs wurde ebenfalls mit der DCF-Methode zum Marktwert bewertet. Dabei wird der Projektwert zum Bilanzierungsstichtag nach drei Schritten hergeleitet:

- Bewertung der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Fertigstellung unter Berücksichtigung des aktuellen Vermietungsstandes, der Markt- und Kostenschätzung per Stichtag;
- Ermittlung des Marktwertes per Bilanzierungsstichtag unter Berücksichtigung der prognostizierten, noch zu tätigen Investitionen;
- Einschätzung des Risikos und Berücksichtigung als gesonderter Cashflow einer Kostenposition.

Grundlagen der Bewertung

Alle durch Wüest Partner bewerteten Liegenschaften der Admicasa Invest AG sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Heute leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2017

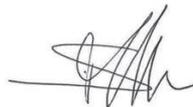
Per 31. Dezember 2017 wird der Marktwert für die vier bewerteten Liegenschaften der Admicasa Invest AG auf insgesamt CHF 17'733'000.- geschätzt. Dies entspricht einer Wertzunahme von CHF +8'378'000.- oder +89.6% (31. Dezember 2016, 3 Liegenschaften: CHF 9'355'000.-).

In der Berichtsperiode wurde die Liegenschaft Bertaweg 8-14 in 4528 Zuchwil veräussert und zwei Liegenschaften gekauft (Hauptstrasse 17/18/19 in 4304 Giebenach und Rümlienstrasse 34/36 in 3128 Rümliigen). Zwei der per 31. Dezember 2017 bewerteten Liegenschaften befanden sich bereits per 31. Dezember 2016 im Portfolio.

Die Liegenschaft Sporgasse 1-1c in 9472 Grabs befindet sich in Realisierung eines Entwicklungsprojektes, wobei sich die in der Berichtsperiode getätigten Investitionen auf rund CHF 718'000 belaufen. Die Liegenschaft an der Kamorstrasse 6 in St. Gallen erfuhr eine Wertsteigerung um rund 6.0%. Diese ist auf eine erfolgte Fassaden- und Balkonsanierung sowie auf eine um 15 Basispunkte tiefere Diskontierung zurückzuführen. Eine weitere, nicht durch Wüest Partner bewertete Liegenschaft der Admicasa Invest AG in Ehrendingen, wurde in der Berichtsperiode veräussert.

Mit freundlichen Grüssen

Stefan Meier,
Partner



David Belart,
Director



Bilanz

Aktiven	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
in CHF			
Flüssige Mittel		1 368 162	7 517
Übrige kurzfristige Forderungen		28 419	-
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3.1	1 308 912	1 102 150
Umlaufvermögen		2 705 493	1 109 667
Finanzanlagen	3.2	1 400 000	-
Beteiligungen	3.3	3 575 648	2 100 000
Anlagevermögen		4 975 648	2 100 000
Total Aktiven		7 681 142	3 209 667
Passiven	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
in CHF			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		74 334	-
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	3.4	232 000	-
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.5	-	75 000
Passive Rechnungsabgrenzungen		40 510	7 052
Kurzfristiges Fremdkapital		346 844	82 052
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	3.4	928 000	-
Langfristiges Fremdkapital		928 000	-
Aktienkapital	3.6	2 130 870	300 000
Gesetzliche Kapitalreserven	3.7	2 992 149	1 800 000
<i>davon Kapitaleinlagereserven</i>		2 089 489	897 340
<i>davon übrige Einlagen</i>		902 660	902 660
Gesetzliche Gewinnreserven		150 000	-
Gewinnvortrag		274 955	-
Gewinn des Geschäftsjahres		887 074	1 027 615
Eigene Aktien	3.8	-28 750	-
Eigenkapital		6 406 298	3 127 615
Total Passiven		7 681 142	3 209 667

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Erfolgsrechnung

	Anhang	01.01.– 31.12.2017	30.03.– 31.12.2016
in CHF			
Beteiligungsertrag	3.9	1 270 000	1 090 000
Total Betriebsertrag		1 270 000	1 090 000
Übriger betrieblicher Aufwand	3.10	-381 628	-61 706
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern		888 372	1 028 294
Finanzertrag	3.11	9 698	-
Finanzaufwand	3.12	-10 159	-50
Jahresgewinn vor Steuern		887 911	1 028 245
Steuern		-837	-630
Jahresgewinn		887 074	1 027 615

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

1 Grundsätze der Rechnungslegung

1.1 Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben.

1.2 Verzicht auf zusätzliche Angaben

Da die Admicasa Holding AG eine Konzernrechnung nach einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) erstellt, hat sie in der vorliegenden Jahresrechnung, in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, auf zusätzliche Angaben im Anhang, die Darstellung der Geldflussrechnung und den Lagebericht verzichtet.

2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen

2.1 Flüssige Mittel

Nebst Barbeständen umfassen die flüssigen Mittel die Sichtguthaben bei Banken mit einer Restlaufzeit von höchstens 90 Tagen. Sie werden zu Nominalwerten bewertet.

2.2 Forderungen

Sämtliche Forderungen werden zum Nominalwert bewertet. Erkennbare und eingetretene Verluste werden im Jahr ihres Eintretens der Erfolgsrechnung belastet. Die Wertberichtigung basiert auf einer Einzelbeurteilung, unter Berücksichtigung allfälliger vorhandener Sicherheiten.

2.3 Aktive Rechnungsabgrenzung

Die Aktive Rechnungsabgrenzung beinhaltet unter anderem Dividenden von Beteiligungen, welche zu 100% von der Admicasa Holding AG gehalten werden. Die Aktivierung erfolgt dabei zeitgleich zum Abschlussstichtag per 31. Dezember 2017 der Beteiligungen und nicht erst bei Ausschüttungsbeschluss oder dem Datum der Ausschüttung. Die zeitgleiche Aktivierung erfolgt jedoch nur, wenn der Abschlussstichtag der Beteiligungen nicht nach jenem der Admicasa Holding AG ist und die Generalversammlung der Beteiligungen über die Gewinnausschüttung bereits vor der Generalversammlung der Admicasa Holding AG Beschluss gefasst hat.

2.4 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen beinhalten langfristige Darlehen an Beteiligungen. Notwendige Wertberichtigungen werden an jedem Bilanzstichtag mittels Wertprüfung ermittelt und verbucht.

2.5 Beteiligungen

Die Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten inkl. transaktionsbezogenen Nebenkosten bewertet. Notwendige Wertberichtigungen werden an jedem Bilanzstichtag mittels Wertprüfung ermittelt und verbucht.

2.6 Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bewertet.

2.7 Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert. Amortisationsverpflichtungen, wahrscheinliche und beabsichtigte Rückzahlungen innert 12 Monaten werden als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

2.8 Eigene Aktien

Von der Admicasa Holding AG gehaltene eigene Aktien werden im Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten als Minusposten im Eigenkapital bilanziert. Bei späterer Wiederveräußerung wird der realisierte Gewinn oder Verlust direkt in den Kapitalreserven bilanziert, wobei Wertdifferenzen nach dem Verbrauchsfolgeverfahren «FIFO» bestimmt werden. Kosten welche im Zusammenhang mit dem Kauf oder Verkauf von eigenen Aktien stehen, werden erfolgswirksam erfasst.

3 Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

3.1 Aktive Rechnungsabgrenzung

	31.12.2017	31.12.2016
in CHF		
Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Dritte	38 912	12 150
Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Beteiligungen	1 270 000	1 090 000
Total aktive Rechnungsabgrenzung	1 308 912	1 102 150

3.2 Finanzanlagen

	31.12.2017	31.12.2016
in CHF		
Darlehen gegenüber Beteiligungen	1 400 000	-
Total Finanzanlagen	1 400 000	-

Das gewährte Darlehen gegenüber einer Beteiligung dient zu deren Finanzierung der ordentlichen Geschäftstätigkeit.

3.3 Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Kapital in CHF	31.12.2017	31.12.2016
			Kapitalanteil (%)	Kapitalanteil (%)
Admicasa Verwaltung AG	Frauenfeld	100 000	100	100
Admicasa Management AG	Frauenfeld	100 000	100	100
Admicasa Invest AG	Frauenfeld	100 000	100	100
Etzel Immobilien AG	Freienbach	100 000	100	-

Die Admicasa Holding AG hat im Berichtsjahr 2017 100% der Kapital- und Stimmanteile der Etzel Immobilien AG übernommen. Der Kapitalanteil entspricht bei allen Gesellschaften dem Stimmrechtsanteil.

3.4 Verzinsliche Verbindlichkeiten

	31.12.2017	31.12.2016
in CHF		
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Amortisation Festvorschuss	232 000	-
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	232 000	-
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Festvorschuss	928 000	-
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	928 000	-

Bei den verzinslichen Verbindlichkeiten handelt es sich um einen Festvorschuss der Credit Suisse (Schweiz) AG für den Kauf einer Beteiligung. Der Festvorschuss wird jährlich (ausser erstmals per 31. Mai 2018) verlängert, wobei gemäss Rahmenkreditvereinbarung jeweils CHF 232 000 amortisiert werden.

3.5 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

	31.12.2017	31.12.2016
in CHF		
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	-	75 000
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-	75 000

Per 31. Dezember 2017 sind keine kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen vorhanden.

3.6 Aktienkapital

per 31.12.2017			per 31.12.2016		
Anzahl Aktien	Nominalwert in CHF	Aktienkapital in CHF	Anzahl Aktien	Nominalwert in CHF	Aktienkapital in CHF
2130870	1.00	2130870	30000	10.00	300000

Das Aktienkapital ist vollständig einbezahlt. Per Bilanzstichtag besteht weder ein bedingtes noch ein genehmigtes Kapital.

3.7 Gesetzliche Kapitalreserven

	31.12.2017	31.12.2016
in CHF		
Kapitaleinlagereserven	2089489	897340
Übrige Einlagen (Agio)	902660	902660
Total gesetzliche Kapitalreserven	2992149	1800000

Von der Eidgenössischen Steuerverwaltung wurden die Kapitaleinlagen provisorisch genehmigt (Schlusssaldo noch nicht verbindlich bestätigt) und stehen somit voraussichtlich zur verrechnungssteuerfreien Ausschüttung zur Verfügung. Die Zunahme gegenüber dem 31. Dezember 2016 entspricht einerseits dem Aufgeld aus der im Oktober 2017 durchgeführten Kapitalerhöhung von CHF 2089489, andererseits der Ausschüttung von CHF 897340 per 13. Februar 2017. Das Agio bleibt gegenüber dem Vorjahr unverändert.

3.8 Eigene Aktien

	Anzahl Aktien	Wert eigene Aktien	Durchschnittlicher Wert pro Aktie
in CHF			
Stand per 30.03.2016	0	0	
Kauf eigene Aktien	-	-	
Verkauf eigene Aktien	-	-	
Stand per 31.12.2016	0	0	
Kauf eigene Aktien	2000	38500	19.25
Verkauf eigene Aktien	-500	-9750	19.50
Stand per 31.12.2017	1500	28750	19.16

Der Bestand an eigenen Aktien dient der von der Admicasa Holding AG als Market Maker im Sinne der FINMA-Mitteilung 52 (2013) und des FINMA-Rundschreibens 2013/8 beauftragten Berner Kantonalbank dazu, gleichzeitig kauf- und verkaufsseitige Liquidität der kotierten Aktien der Admicasa Holding AG bereitzustellen und gegebenenfalls die Geld- und Briefspanne zu verringern. Es werden durch diesen Handel keine strategischen Positionen aufgebaut. Das Market Making erfolgt auf eigene Rechnung und eigenes Risiko der Admicasa Holding AG.

3.9 Beteiligungsertrag

	01.01.– 31.12.2017	30.03.– 31.12.2016
in CHF		
Dividenden von Beteiligungen	1 270 000	1 090 000
Total Beteiligungsertrag	1 270 000	1 090 000

Die Dividenden basieren auf den Geschäftsergebnissen vom abgelaufenen Geschäftsjahr, endend per 31. Dezember 2017, von Beteiligungen die zu 100% durch die Admicasa Holding AG gehalten werden.

3.10 Übriger betrieblicher Aufwand

	01.01.– 31.12.2017	30.03.– 31.12.2016
in CHF		
Buchführungs-/Beratungsaufwand	182 016	21 792
Aufwand Verwaltungsrat	53 229	31 802
Sonstiger übriger betrieblicher Aufwand	146 383	8 111
Total übriger betrieblicher Aufwand	381 628	61 706

Die sonstigen übrigen betrieblichen Aufwände beinhalten Aufwände im Zusammenhang mit der Kotierung an der BX Berne eXchange, welche nicht über das Eigenkapital gebucht werden, da die Kotierung ohne zeitgleiche Kapitalerhöhung erfolgte.

3.11 Finanzertrag

	01.01.– 31.12.2017	30.03.– 31.12.2016
in CHF		
Darlehenszinsen von Beteiligungen	9 698	–
Total Finanzertrag	9 698	–

3.12 Finanzaufwand

	01.01.– 31.12.2017	30.03.– 31.12.2016
in CHF		
Darlehenszinsen an Aktionäre	7 675	–
Darlehenszinsen an Beteiligungen	223	–
Übrige Finanzaufwände	2 260	50
Total Finanzaufwand	10 159	50

4 Weitere Angaben

4.1 Firma und Sitz

Die Admicasa Holding AG ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Frauenfeld.

4.2 Vollzeitstellen

Die Admicasa Holding AG hat keine Angestellten.

4.3 Beteiligungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung hielten per 31.12.2017 die folgenden Beteiligungen an der Admicasa Holding AG:

Name	Funktion	31.12.2017 Anzahl Aktien	31.12.2016 Anzahl Aktien
Dr. Wolfgang Maute	Präsident des Verwaltungsrats	-	-
Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin	Vizepräsident des Verwaltungsrats	-	-
Reto Borner	Mitglied des Verwaltungsrats	317500	60000
Serge Aerne (via SJA Holding AG)	Chief Executive Officer	567500	90000
Dominik Beglinger	Chief Financial Officer	5000	750
Total		890000	150750

Der Nennwert pro Aktie wurde im Berichtsjahr 2017 (GV Beschluss vom 4. Mai 2017) von CHF 10 auf CHF 1 gesenkt. Es bestehen keine Wandel- oder Optionsrechte zugunsten von Mitgliedern der Geschäftsleitung oder des Verwaltungsrats.

4.4 Bedeutende Aktionäre (>3.0% Stimmanteil)

Aktionär	31.12.2017 Stimmanteil (in %)	31.12.2016 Stimmanteil (in %)
Aktionärsgruppe «Hauptaktionäre» ¹	83.98%	-
Personalvorsorgestiftung UIAG, Basel ²	> 3.00%	-

¹ Die Aktionärsgruppe «Hauptaktionäre» besteht aus Beat Frischknecht (41.98%), Serge Aerne (via SJA Holding AG 26.63%), Reto Borner (14.90%), Dominik Beglinger (0.23%) und Philipp Hafen (0.23%).

² Gemäss Offenlegungsmeldung vom 23. November 2017 hielt die Personalvorsorgestiftung UIAG, Basel, 3.86%.

4.5 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Jahresrechnung wurde am 13. April 2018 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 22. Mai 2018.

Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns

	2017	2016
in CHF		
Vortrag aus dem Vorjahr	274 955	-
Gewinn des Geschäftsjahres	887 074	1 027 615
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	0	-150 000
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	1 162 029	877 615
Ausrichtung von Dividenden aus dem Bilanzgewinn	0	-602 660
Vortrag auf neue Rechnung	1 162 029	274 955

Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung der Reserven aus Kapitaleinlagen

	2017	2016
in CHF		
Vortrag Kapitaleinlagereserven	897 340	-
Einlagen in die Kapitaleinlagereserven	2 089 489	897 340
Ausschüttung im Geschäftsjahr	-897 340	-
Reserven aus Kapitaleinlagen zur Verfügung der Generalversammlung	2 089 489	897 340
Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven	-426 174	-897 340
Vortrag auf neue Rechnung	1 663 315	-

Der Generalversammlung vom 22. Mai 2018 wird eine Ausschüttung aus der Reserve aus Kapitaleinlagen von CHF 426 174 (CHF 0.20 pro Namenaktie) beantragt.

Dabei sind die von der Gesellschaft gehaltenen eigenen Aktien nicht dividendenberechtigt und werden entsprechend von der beantragten Ausschüttung in Abzug gebracht.



Bericht der Revisionsstelle **an die Generalversammlung der Admicasa Holding AG** **Frauenfeld**

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Admicasa Holding AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 68 bis 77) zum 31. Dezember 2017 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 75'000

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Werthaltigkeit Beteiligungen

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

<i>Gesamtwesentlichkeit</i>	CHF 75'000
<i>Herleitung</i>	1% der Total Aktiven
<i>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</i>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Total Aktiven, da dies aus unserer Sicht eine angemessene Grösse für Überlegungen zur Wesentlichkeit bei Holdinggesellschaften darstellt.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 7'500 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.



Werthaltigkeit Beteiligungen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die Beteiligungen an Konzerngesellschaften betragen per 31. Dezember 2017 TCHF 3'576. Aufgrund der Wesentlichkeit der Beteiligungen erachten wir die Prüfung der Werthaltigkeit der Beteiligungen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt. Beteiligungen an Konzerngesellschaften werden einzeln zum tieferen Wert aus Anschaffungswert und Substanz- oder Ertragswert erfasst.

Es besteht das Risiko, dass Beteiligungen nicht werthaltig sind.

Weitere Angaben zu den Beteiligungen finden sich im Anhang 2.5 und 3.3 des Anhangs zur Jahresrechnung.

Unser Prüfungsverfahren

Bei der Prüfung der Werthaltigkeit der Beteiligungen sind wir wie folgt vorgegangen:

- Vergleich der Buchwerte der Beteiligungen mit den Substanzwerten.
- Prüfung der Berechnung des Ertragswertes mit den dazugehörigen Annahmen.

Unsere Prüfungshandlungen stützen die Bewertung der Beteiligungen zum 31. Dezember 2017.

Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung der Admicasa Holding AG für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 9. Februar 2017 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil abgegeben hat.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTSuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.



Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes und der Reserven dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Tettamanti', enclosed in a thin black rectangular box.

Claudio Tettamanti
Revisionsexperte
Leitender Revisor

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Bettinaglio'.

Martin Bettinaglio
Revisionsexperte

Zürich, 13. April 2018

Investor Relations Informationen

Wichtige Termine

16. April 2018	Publikation Jahresergebnisse/ Geschäftsbericht 2017
22. Mai 2018	Ordentliche Generalversammlung 2018

Angaben zu Namenaktien (per 31. Dezember 2017)

Anzahl ausstehende Aktien	2 130 870 Namenaktien
Nennwert pro Aktie	CHF 1.00
Kotierung	BX Berne eXchange
Valorenummer	32440249
ISIN-Nummer	CH0324402491
Ticker Symbol	ADMI
Börsenkapitalisierung	CHF 41.77 Millionen
Höchst-/Tiefstkurs 2017	CHF 20.00 / CHF 18.50
Jahresschlusskurs 2017	CHF 19.60

Weitere Informationen

Rechnungslegungsstandard	Swiss GAAP FER
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG
Unabhängiger Liegenschaftenschätzer	Wüest Partner AG
Aktienregister	areg.ch ag

Gesellschaftsadresse

Admicasa Holding AG
Bahnhofstrasse 92
CH-8500 Frauenfeld
www.admicasa-holding.ch

Kontaktperson

Dominik Beglinger
Chief Financial Officer
dominik.beglinger@admicasa.ch
T: +41 (0)58 521 05 59

Disclaimer

Dieser Bericht enthält auf die Zukunft bezogene Aussagen über Admicasa Holding AG, die mit Unsicherheiten und Risiken behaftet sein können. Solche Aussagen können Worte wie «glaubt», «schätzt», «erwartet», «plant», «geht davon aus» oder ähnliche Formulierungen in Bezug auf zukünftige Projekte oder Finanzaufstellungen, Diskussionen betreffend Strategie, Pläne oder Absichten enthalten. Solche zukunftsgerichteten Aussagen werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Vermutungen gemacht, die der Admicasa Holding AG im Zeitpunkt der Erstellung solcher Informationen vorlagen. Der Leser muss sich daher bewusst sein, dass solche Aussagen von den zukünftigen tatsächlichen Ereignissen abweichen können. Admicasa Holding AG übernimmt keinerlei Verpflichtungen, zukunftsbezogene Aussagen in diesem Bericht zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignissen oder Ähnlichem zu aktualisieren.

Impressum

Herausgeberin: Admicasa Holding AG, Frauenfeld

Konzept: Tolxdorff Eicher Häberling, Horgen

Layout, visuelles Konzept/Design/Realisation: Linkgroup AG, Zürich

Admicasa Holding AG
Bahnhofstrasse 92
CH-8500 Frauenfeld
www.admicasa-holding.ch

