

Halbjahresbericht
Admicasa Holding AG

26



Inhalt

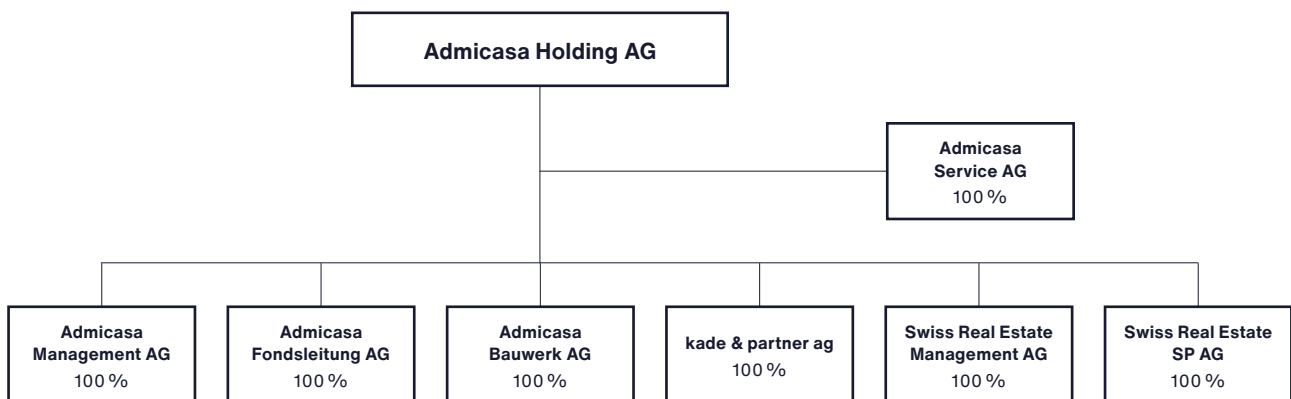
Kurzbeschrieb Gesellschaft	3
Lagebericht 1. Halbjahr 2026	5
Konsolidierte Halbjahresrechnung 2026	10
Anhang zur Konzernrechnung	15

Kurzbeschrieb Gesellschaft



Admicasa Holding AG

Die Admicasa Holding AG mit Sitz in Zürich ist eine an der BX Swiss kotierte Schweizer Immobilien- und Investmentgruppe. Unter ihrem Dach vereint sie spezialisierte Gesellschaften in den Bereichen Bau, Kapital, Vorsorge sowie Treuhand und Beratung. Mit ihrem integrierten Geschäftsmodell deckt sie wesentliche Teile der Wertschöpfungskette von Immobilien-, Anlage- und Beratungsleistungen ab. Ziel ist es, durch die Verbindung dieser Geschäftsfelder nachhaltige Mehrwerte für Kunden, Investoren und Aktionäre zu schaffen.



Die Admicasa Bauwerk AG entwickelt und realisiert Immobilienprojekte und begleitet diese von der Standortevaluation über die Projektentwicklung bis zur schlüsselfertigen Umsetzung. In der Admicasa Fondsleitung AG werden Immobilienfonds sowie weitere kollektive Anlagegefässe für interne und externe Kunden konzipiert und verwaltet. Die Admicasa Management AG erbringt Dienstleistungen in den Bereichen Geschäftsführung, Portfolio- und Asset Management sowie Kapitalbeschaffung für Immobilienanlagegefässe. Das gruppenweite Kompetenzzentrum für Finanzen, Informatik, Personal, Recht und Compliance wird in der Admicasa Service AG konzentriert.

Mit der Übernahme der kade & partner ag wurde das Leistungsangebot gezielt ausgebaut. Das etablierte Treuhand- und Beratungsunternehmen betreut mit mehr als 30 Mitarbeitenden über 1'000 Kunden. Die kade & partner ag ergänzt die bestehenden Aktivitäten insbesondere in den Bereichen Treuhand, Steuern, Wirtschaftsprüfung und Unternehmensberatung mit Fokus auf Immobiliengesellschaften. Die Übernahme sowie die damit verbundene Verstärkung des Managements unterstreichen den Anspruch der Admicasa-Gruppe, ihren Kunden ganzheitliche Lösungen aus einer Hand anzubieten.

Die Gesellschaften der Admicasa-Gruppe arbeiten interdisziplinär zusammen und nutzen ihre unterschiedlichen Stärken zur Entwicklung innovativer und nachhaltiger Lösungen.

Die Aktien der Admicasa Holding AG sind seit dem 20. November 2017 an der BX Swiss kotiert (Ticker: ADMI, ISIN CH0324402491).

Lagebericht 1. Halbjahr 2026





Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das erste Halbjahr 2026 war für die Admicasa-Gruppe von hoher Dynamik und wichtigen Weichenstellungen geprägt. Es ist uns eine besondere Freude, Ihnen gemeinsam unseren Lagebericht vorzulegen und die operative sowie strategische Entwicklung der vergangenen Monate einzuordnen.

Im Berichtszeitraum wurden wesentliche Projekte umgesetzt, organisatorische Grundlagen weiter gestärkt und die vom Verwaltungsrat verabschiedete neue Strategie konsequent vorangetrieben. Damit hat die Admicasa-Gruppe wichtige Schritte unternommen, um ihre Marktposition zu festigen, die Wertschöpfungskette gezielt auszubauen und die Voraussetzungen für eine nachhaltige Verbesserung der Ertragskraft zu schaffen.

Ein besonderer Dank gilt unseren Mitarbeitenden, die diese Entwicklung mit grossem Engagement, hoher Flexibilität und der Bereitschaft, die laufende Transformation aktiv mitzutragen, ermöglichen. Ihr Einsatz ist eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass die angestossenen Veränderungen konsequent umgesetzt und die Organisation nachhaltig weiterentwickelt werden können.

Der Bereich Immobilienentwicklung und Realisierung wurde im ersten Halbjahr 2026 konsequent auf die neue strategische Ausrichtung der Admicasa-Gruppe ausgerichtet. Grundlage dafür bildete die seit Jahresbeginn intensivierte Zusammenarbeit mit der Lebensraum Schweiz AG. Gleichzeitig wurden bisherige Bauprojekte für Drittunternehmen und Privatpersonen abgeschlossen. Im Zusammenhang mit diesen Altprojekten fielen noch unerwartete Zusatzkosten an; mit deren Abschluss ist dieser Teil der bisherigen Geschäftstätigkeit jedoch weitgehend bereinigt. Der Fokus liegt nun auf der Entwicklung, Realisierung und Vermarktung eigener Immobilienprojekte innerhalb der Gruppe. Dieser strategische Schwerpunkt leistete im ersten Halbjahr bereits einen positiven Beitrag zur operativen Entwicklung. Die nach dem Bilanzstichtag im Juli 2026 eingeleitete Übernahme der Lebensraum Schweiz AG stellt in diesem Zusammenhang einen konsequenten nächsten Schritt dar und soll die vertikale Wertschöpfungskette sowie die mittel- bis langfristige Ertragsbasis der Gruppe weiter stärken.

Die Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Gesellschaften der Gruppe wurde weiter intensiviert. Dadurch konnten bestehende Kompetenzen stärker gebündelt, Synergien gezielter genutzt und zusätzliche Geschäftsmöglichkeiten identifiziert werden.

Ein weiterer Schwerpunkt der strategischen Weiterentwicklung liegt im Bereich Asset Management. Mit der angekündigten strategischen Partnerschaft zwischen der Admicasa Fondsleitung AG und der RAM Swiss Holding AG, einer Tochtergesellschaft der in London kotierten Record Financial Group, wurden die Voraussetzungen geschaffen, die Marktposition im Bereich kollektiver Kapitalanlagen weiter zu stärken und zusätzliche Anlageprodukte zu entwickeln. Operativ soll der Bereich im vierten Quartal mit zusätzlichen Ressourcen ausgebaut werden und bildet damit einen wichtigen Pfeiler der neuen Gruppenstrategie.

Die Übernahme der kade & partner ag im ersten Halbjahr markiert einen wesentlichen Schritt zur Erweiterung der integrierten Dienstleistungsplattform.

Die Transaktion stärkt die Präsenz der Admicasa-Gruppe in den Bereichen Treuhand, Steuern, Wirtschaftsprüfung und Unternehmensberatung und erweitert die Wertschöpfungskette in strategisch wichtigen Geschäftsfeldern. Gleichzeitig schafft die Integration zusätzliche Ansatzpunkte für eine engere Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Bereichen und für die schrittweise Erschliessung weiterer Synergiepotenziale.

Auch auf Management- und Organisationsebene wurden wichtige Grundlagen für die nächste Entwicklungsphase geschaffen. Mit der Verstärkung der Finanzorganisation sollen die gruppenweiten Finanzprozesse in enger Zusammenarbeit mit der kade & partner ag weiter professionalisiert und die Entwicklung der Finanzorganisation vorangetrieben werden. Zudem werden die Bereiche Human Resources und Marketing personell verstärkt. Die Admicasa-Gruppe verfolgt mit hoher Priorität das Ziel, ihre Organisation, Prozesse und Strukturen weiter zu professionalisieren und damit die operative Skalierbarkeit der Gruppe zu erhöhen.

Wir danken Ihnen, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung. Gemeinsam mit dem Verwaltungsrat, der Geschäftsleitung und unseren Mitarbeitenden blicken wir zuversichtlich auf die kommenden Monate.

Unser Fokus liegt darauf, die eingeschlagene strategische Richtung konsequent weiterzuverfolgen und die Admicasa-Gruppe nachhaltig weiterzuentwickeln.

Freundliche Grüsse



Serge Aerne
Präsident des Verwaltungsrats



Michel Kade
Group CEO

Details zum ersten Halbjahresergebnis 2026

Das erste Halbjahr 2026 markiert eine wichtige operative Trendwende für die Admicasa-Gruppe. Das Ergebnis konnte gegenüber den Vorperioden deutlich verbessert und wieder in den positiven Bereich geführt werden. Grundlage dafür bilden erste Fortschritte aus der strategischen Neuausrichtung, die Bereinigung bestehender Projekte sowie die Stärkung der organisatorischen Strukturen.

Erfolgsrechnung

Die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich im ersten Halbjahr 2026 auf CHF 9,29 Mio. gegenüber CHF 7,13 Mio. in der Vorjahresperiode. Der Anstieg ist auf den erweiterten Konsolidierungskreis, zusätzliche Erträge im Segment Treuhand- und Beratungsdienstleistungen sowie auf gesteigerte Erlöse im Segment Kapital & Vorsorge zurückzuführen. Zusätzlich resultierten Bestandesänderungen an unverrechneten Lieferungen und Leistungen von CHF 0,54 Mio., womit der gesamte Betriebsertrag CHF 9,83 Mio. erreichte.

Der Betriebsaufwand erhöhte sich auf CHF 9,03 Mio. gegenüber CHF 7,31 Mio. im ersten Halbjahr 2025. Der Aufwand für Drittleistungen reduzierte sich auf CHF 3,85 Mio. gegenüber CHF 4,79 Mio. in der Vorjahresperiode. Während im Vorjahr noch wesentliche Drittleistungen aus dem damaligen TU-Geschäft enthalten waren, wurden diese Aufträge bis Ende 2025 weitgehend abgeschlossen. Im ersten Halbjahr 2026 umfasst der Aufwand für Drittleistungen insbesondere extern bezogene Leistungen im Zusammenhang mit laufenden Immobilienentwicklungsprojekten sowie erfolgsabhängige Vergütungen an Projektpartner.

Der Personalaufwand erhöhte sich auf CHF 3,63 Mio. gegenüber CHF 1,74 Mio. im ersten Halbjahr 2025. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf den erweiterten Konsolidierungskreis sowie zusätzliche personelle Ressourcen in den Bereichen Finanzen, Compliance und Projektleitung zurückzuführen.

Die anderen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich auf CHF 1,46 Mio. gegenüber CHF 0,73 Mio. in der Vorjahresperiode. Die Zunahme steht insbesondere im Zusammenhang mit strategisch angestossenen Projekten, Rechts- und Beratungskosten im Rahmen von M&A-Transaktionen und regulatorischen Bewilligungsverfahren sowie höheren IT- und Infrastrukturkosten.

Das betriebliche Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT) verbesserte sich deutlich auf CHF 0,80 Mio. gegenüber CHF -0,18 Mio. im ersten Halbjahr 2025. Nach Steuern resultierte ein positives Periodenergebnis von CHF 0,49 Mio. gegenüber CHF -0,21 Mio. in der Vorjahresperiode. Das Ergebnis pro Aktie betrug CHF 0.14.

Bilanz

Die Bilanzsumme erhöhte sich per 30. Juni 2026 auf CHF 22,33 Mio. gegenüber CHF 10,61 Mio. per 31. Dezember 2025. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf den erweiterten Konsolidierungskreis, höhere Forderungen und Verbindlichkeiten aus laufenden Immobilienentwicklungsprojekten sowie zusätzliche Finanzierungsbeziehungen im Zusammenhang mit diesen Projekten zurückzuführen.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich auf CHF 17,16 Mio. gegenüber CHF 7,93 Mio. per Ende 2025. Wesentliche Treiber waren die sonstigen kurzfristigen Forderungen von



CHF 4,47 Mio. sowie die Forderungen aus langfristigen Aufträgen von CHF 6,56 Mio. Diese Positionen enthalten insbesondere Forderungen gegenüber nahestehenden Gesellschaften aus Finanzierungsbeziehungen sowie Abgrenzungen zur periodengerechten Abbildung laufender Immobilienentwicklungsprojekte. Die flüssigen Mittel beliefen sich auf CHF 3,52 Mio. nach CHF 3,71 Mio. per Jahresende 2025.

Das Anlagevermögen erhöhte sich auf CHF 5,17 Mio. gegenüber CHF 2,68 Mio. per 31. Dezember 2025. Die Finanzanlagen von CHF 4,20 Mio. umfassen im Wesentlichen langfristige Darlehensforderungen gegenüber nahestehenden Gesellschaften. Die Sachanlagen erhöhten sich auf CHF 0,78 Mio., insbesondere aufgrund aktivierter Ausbaurkosten für die neuen Büroräumlichkeiten der kade & partner ag.

Auf der Passivseite erhöhten sich die kurzfristigen Verbindlichkeiten auf CHF 12,73 Mio. gegenüber CHF 6,17 Mio. per Ende 2025. Der Anstieg ist vor allem auf höhere kurzfristige Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus langfristigen Aufträgen sowie sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten zurückzuführen. Die langfristigen Verbindlichkeiten stiegen auf CHF 4,57 Mio. gegenüber CHF 1,07 Mio. und betreffen im Wesentlichen langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Gesellschaften für mehrere Immobilienentwicklungsprojekte.

Das Eigenkapital erhöhte sich per 30. Juni 2026 auf CHF 5,03 Mio. gegenüber CHF 3,38 Mio. per 31. Dezember 2025. Die Kapitalerhöhung im Zusammenhang mit der Akquisition der kade & partner ag stärkte Aktienkapital und Kapitalreserven; der daraus entstandene Goodwill wurde jedoch direkt mit dem Eigenkapital verrechnet. Die Eigenkapitalquote reduzierte sich trotz des höheren absoluten Eigenkapitals von 31,8 % auf 22,5 %, da die Bilanzsumme im Berichtszeitraum deutlich stärker zunahm.

Konsolidierte Halbjahresrechnung

2026





Konsolidierte Bilanz

per 30.06.2026

Aktiven in CHF	Anhang	30.06.2026	31.12.2025
Flüssige Mittel		3'516'192	3'713'271
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1'884'628	1'350'606
Noch nicht fakturierte Leistungen		494'964	–
Sonstige kurzfristige Forderungen	4.3.1	4'474'153	222'986
Forderungen aus langfristigen Aufträgen	4.3.2	6'558'008	748'896
Rechnungsabgrenzungen	4.3.3	235'759	1'897'275
Umlaufvermögen		17'163'704	7'933'034
Sachanlagen	4.3.4	777'942	1'950
Immaterielle Anlagen		197'782	243'423
Finanzanlagen	4.3.5	4'195'000	2'430'868
Anlagevermögen		5'170'724	2'676'241
Total Aktiven		22'334'428	10'609'275

Passiven in CHF	Anhang	30.06.2026	31.12.2025
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4.3.6	3'456'930	900'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1'085'588	487'813
Erhaltene Anzahlungen	4.3.7	15'325	2'569'568
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.3.8	1'004'117	40'142
Verbindlichkeiten aus langfristigen Aufträgen	4.3.2	5'675'654	–
Rechnungsabgrenzungen	4.3.9	1'493'163	2'170'433
Kurzfristige Verbindlichkeiten		12'730'777	6'167'956
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.3.10	4'421'900	900'000
Langfristige Rückstellungen		150'000	165'000
Langfristige Verbindlichkeiten		4'571'900	1'065'000
Aktienkapital		3'490'870	2'240'870
Kapitalreserven		9'346'626	485'944
Eigene Aktien		-49'086	-127'466
Gewinnreserven		-7'756'659	776'971
Eigenkapital	4.3.11	5'031'751	3'376'319
Total Passiven		22'334'428	10'609'275



Konsolidierte Erfolgsrechnung

01.01.–30.06.2026

in CHF	Anhang	01.01.–30.06.2026	01.01.–30.06.2025
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	4.3.12	9'286'326	7'127'562
Bestandesänderungen an unverrechneten Lieferungen und Leistungen		544'140	–
Total Betriebsertrag		9'830'466	7'127'562
Aufwand für Drittleistungen		-3'851'478	-4'791'554
Personalaufwand		-3'625'259	-1'738'933
Andere betriebliche Aufwendungen	4.3.13	-1'456'270	-732'166
Abschreibungen		-94'945	-48'872
<i>Abschreibungen Sachanlagen</i>		-49'303	-3'230
<i>Abschreibungen immaterielle Anlagen</i>		-45'642	-45'642
Total Betriebsaufwand		-9'027'952	-7'311'525
Betriebliches Ergebnis (EBIT)		802'514	-183'963
Finanzertrag		39'303	41'238
Finanzaufwand		-42'725	-49'247
Finanzergebnis		-3'422	-8'009
Ordentliches Ergebnis		799'092	-191'972
Betriebsfremder Ertrag		23'702	-6'805
Ausserordentlicher Ertrag		905	–
Ergebnis vor Steuern		823'699	-198'777
Ertragssteuern		-337'934	-9'576
Periodenergebnis		485'765	-208'353
Ergebnis pro Aktie		0.14	-0.09



Konsolidierte Geldflussrechnung

01.01.–30.06.2026

in CHF	01.01.–30.06.2026	01.01.–30.06.2025
Periodenergebnis	485'765	-208'353
Abschreibungen/(Zuschreibungen) auf Anlagevermögen	94'945	48'872
Verlust/(Gewinn) aus Abgängen des Anlagevermögens	-	-
Verlust/(Gewinn) aus Beteiligungsveräusserung	-	-
Abnahme/(Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	431'956	2'580'555
Abnahme/(Zunahme) noch nicht fakturierter Leistungen	-279'664	-
Abnahme/(Zunahme) Forderungen aus langfristigen Aufträgen und Promotionsliegenschaften	-5'809'112	-2'033'030
Abnahme/(Zunahme) sonstige kurzfristige Forderungen und Rechnungsabgrenzungen	-2'523'111	-821'448
Zunahme/(Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	468'548	-1'435'210
Zunahme/(Abnahme) erhaltene Anzahlungen	-2'554'243	36'630
Zunahme/(Abnahme) sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungen	-398'364	-1'345'942
Zunahme/(Abnahme) Verbindlichkeiten aus langfristigen Aufträgen	5'675'654	-
Zunahme/(Abnahme) fondsunwirksame Rückstellungen	-15'000	45'627
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)	-4'422'626	-3'132'299
Einnahmen aus Verkauf konsolidierter Organisationen (abz. mitgegebener flüssiger Mittel)	-	-
Auszahlungen für Investitionen in Beteiligungen	-	-
Einzahlungen aus Devestitionen von Beteiligungen	-	-
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-98'456	-
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	-	-
Einzahlungen aus Devestitionen von Finanzanlagen	-	400'000
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	-1'497'590	-
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-1'596'046	400'000
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung (inkl. Agio)	-	-
Dividendenausschüttungen	-	-
(Kauf)/Verkauf eigener Aktien	78'380	-
Aufnahme/(Rückzahlung) von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	5'737'830	450'000
Aufnahme/(Rückzahlung) von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	-	-900'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	5'816'210	-450'000
Nettoveränderung flüssige Mittel	-202'462	-3'182'299
Flüssige Mittel per Periodenanfang 01.01.	3'718'654	7'336'399
Flüssige Mittel per Periodenende 30.06.	3'516'192	4'154'100
Nettoveränderung flüssige Mittel	-202'462	-3'182'299

Die Akquisition der kade & partner ag erfolgte mittels Sacheinlage gegen Ausgabe von Aktien.

Die Transaktion war nicht liquiditätswirksam und wird deshalb nicht separat in der Geldflussrechnung dargestellt.



Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in CHF	Aktienkapital	Kapital - reserven	Eigene Aktien	Goodwill verrechnet	Übrige Gewinn - reserven	Total Gewinn - reserven	Total
Eigenkapital per 01.01.2026	2'240'870	485'944	- 127'466	- 4'243'675	5'020'646	776'971	3'376'319
Aktienkapitalerhöhung	1'250'000	8'750'000	-	-	-	-	10'000'000
Ausschüttungen von Reserven aus Kapitaleinlagen	-	-	-	-	-	-	-
Verrechnung Verlustvortrag	-	-	-	-	-	-	-
Erwerb eigener Aktien	-	-	-	-	-	-	-
Veräusserung eigener Aktien	-	110'682	78'380	-	-	-	189'062
Verrechnung Goodwill	-	-	-	- 9'019'395	-	- 9'019'395	- 9'019'395
Periodenergebnis	-	-	-	-	485'765	485'765	485'765
Eigenkapital per 30.06.2026	3'490'870	9'346'626	- 49'086	- 13'263'070	5'506'411	- 7'756'659	5'031'751

in CHF	Aktienkapital	Kapital - reserven	Eigene Aktien	Goodwill verrechnet	Übrige Gewinn - reserven	Total Gewinn - reserven	Total
Eigenkapital per 01.01.2025	2'240'870	2'873'809	- 127'466	- 4'243'675	3'271'791	- 971'884	4'015'330
Aktienkapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen von Reserven aus Kapitaleinlagen	-	-	-	-	-	-	-
Verrechnung Verlustvortrag	-	- 2'387'866	-	-	2'387'866	2'387'866	-
Erwerb eigener Aktien	-	-	-	-	-	-	-
Veräusserung eigener Aktien	-	-	-	-	-	-	-
Verrechnung Goodwill	-	-	-	-	-	-	-
Periodenergebnis	-	-	-	-	- 639'011	- 639'011	- 639'011
Eigenkapital per 31.12.2025	2'240'870	485'944	- 127'466	- 4'243'675	5'020'646	776'971	3'376'319

Anhang zur Konzernrechnung





4.1 Allgemeine Informationen

Die Admicasa Holding AG ist eine im Immobilienbereich tätige Gesellschaft mit Sitz in Zürich. Ihre Geschäftstätigkeit betrifft das direkte und indirekte Halten von Beteiligungen sowie deren Finanzierung und alle damit verbundenen Tätigkeiten.

4.2 Wesentliche Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung

4.2.1 Allgemein

Die konsolidierte Halbjahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Richtlinien von Swiss GAAP FER erstellt, insbesondere finden die Fachempfehlungen von FER 31 für kotierte Unternehmen Anwendung. Im Gegensatz zur Jahresrechnung erlaubt Swiss GAAP FER 31 Verkürzungen bei der Erstellung der Halbjahresrechnung. Der konsolidierte Halbjahresabschluss wurde wie im Vorjahr weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht durch die Revisionsstelle unterzogen.

Die wesentlichen Grundsätze von Bilanzierung und Bewertung sind im Geschäftsbericht vom 31. Dezember 2025 detailliert beschrieben. Sie werden konsequent auf die dargestellten Berichtsperioden angewendet.

4.2.2 Konsolidierungskreis und Änderung im Konsolidierungskreis

In der Berichtsperiode hat sich der Konsolidierungskreis der Admicasa-Gruppe durch die Aufnahme der kade & partner ag verändert. Die Gesellschaft ist seit dem 1. Januar 2026 Bestandteil der Admicasa-Gruppe und wird ab diesem Zeitpunkt voll konsolidiert. Der Konsolidierungskreis umfasst per 30. Juni 2026 die nachfolgend aufgeführten Gesellschaften.

Firma	Sitz	Aktienkapital (in CHF)	Kapitalanteil	Konsolidierungsmethode
Admicasa Holding AG	Zürich	3'490'870	Stammhaus	Vollkonsolidierung
Admicasa Fondsleitung AG	Zürich	1'400'000	100 %	Vollkonsolidierung
Admicasa Management AG	Zürich	500'000	100 %	Vollkonsolidierung
Admicasa Bauwerk AG	Zürich	100'000	100 %	Vollkonsolidierung
Admicasa Service AG	Zürich	100'000	100 %	Vollkonsolidierung
Swiss Real Estate Management AG	Baar	100'000	100 %	Vollkonsolidierung
Swiss Real Estate SP AG	Baar	100'000	100 %	Vollkonsolidierung
kade & partner ag	Dübendorf	100'000	100 %	Vollkonsolidierung

Der Kapitalanteil entspricht bei allen Gesellschaften dem Stimmrechtsanteil.

Die im Januar 2026 angekündigte Übernahme der Estiny AG wurde bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht vollzogen. Im Zuge der vertieften Prüfung der Transaktion und der damit verbundenen Rahmenbedingungen wurde entschieden, den Vollzug vorerst zurückzustellen.



4.3 Erläuterungen zur konsolidierten Halbjahresrechnung

4.3.1 Sonstige kurzfristige Forderungen

in CHF	30.06.2026	31.12.2025
gegenüber Dritten	1'076'253	105'677
gegenüber Nahestehenden	3'397'900	–
gegenüber Sozialversicherungen	–	64'456
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	–	52'853
Total sonstiger kurzfristiger Forderungen	4'474'153	222'986

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen gegenüber Dritten beinhalten im Wesentlichen Mehrwertsteuerguthaben sowie hinterlegte Mietkautionen für Büroräumlichkeiten.

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen gegenüber Nahestehenden umfassen im Wesentlichen den noch nicht bezogenen Teil vertraglich zugesagter Projektfinanzierungen (partiarische Darlehen) von CHF 2,86 Mio. sowie Darlehensforderungen von CHF 0,54 Mio. Die Forderungen aus zugesagten Finanzierungen stehen wirtschaftlich im Zusammenhang mit den entsprechenden Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden und sind zusammen zu beurteilen (siehe 4.3.10).

4.3.2 Forderungen und Verbindlichkeiten aus langfristigen Aufträgen

in CHF	30.06.2026	31.12.2025
Total Forderungen aus langfristigen Aufträgen	6'558'008	748'896

in CHF	30.06.2026	31.12.2025
Total Verbindlichkeiten aus langfristigen Aufträgen	5'675'654	–

Die Positionen umfassen aktivierte Entwicklungshonorare und Entwicklungsgewinne aus Immobilienentwicklungsprojekten. Sowohl die Entwicklungshonorare als auch die Entwicklungsgewinne werden entsprechend dem Leistungsfortschritt erfolgswirksam erfasst und ausgewiesen. Die Forderungen aus langfristigen Aufträgen betragen per 30. Juni 2026 CHF 6,56 Mio., die korrespondierenden Verbindlichkeiten aus langfristigen Aufträgen CHF 5,68 Mio. Die Entwicklungsgewinne werden brutto dargestellt. Der aufgrund vereinbarter partiarischer Projektfinanzierungen auf die Finanzierungspartner entfallende Anteil am Entwicklungsgewinn wird korrespondierend als Verbindlichkeit ausgewiesen.



4.3.3 Aktive Rechnungsabgrenzungen

in CHF	30.06.2026	31.12.2025
gegenüber Dritten	160'710	108'918
gegenüber Nahestehenden	26'667	26'667
aus Steuern	48'382	161'001
aus langfristigen Aufträgen	–	1'600'689
Total Rechnungsabgrenzungen	235'759	1'897'275

Bis zum 31. Dezember 2025 wurden projektbezogene PoC-Abgrenzungen innerhalb der aktiven bzw. passiven Rechnungsabgrenzungen ausgewiesen. Zur Verbesserung der Transparenz werden diese Positionen ab dem 30. Juni 2026 separat als Forderungen aus langfristigen Aufträgen bzw. Verbindlichkeiten aus langfristigen Aufträgen dargestellt.

4.3.4 Sachanlagen

Die Sachanlagen beliefen sich per 30. Juni 2026 auf CHF 0,78 Mio. (31. Dezember 2025: CHF 1'950). Der Anstieg resultiert hauptsächlich aus der erstmaligen Vollkonsolidierung der kade & partner ag. Die Position beinhaltet insbesondere Investitionen in den Büroausbau (CHF 0,54 Mio.), mobile Sachanlagen (CHF 0,17 Mio.) sowie EDV-Anlagen (CHF 0,05 Mio.). Zudem wurden Aufwendungen für die Einführung der neuen Corporate Identity der kade & partner ag aktiviert.

in CHF	30.06.2026	31.12.2025
Mobile Sachanlagen	173'898	–
EDV - Anlagen	54'499	–
Fahrzeug	1	1'950
New Corporate Identity	10'500	–
Büroausbau	539'044	–
Total Sachanlagen	777'942	1'950

4.3.5 Finanzanlagen

in CHF	30.06.2026	31.12.2025
Finanzanlagen Dritte	–	–
Finanzanlagen Nahestehende	4'195'000	2'430'868
Total Finanzanlagen	4'195'000	2'430'868

Die Finanzanlagen betrugen per 30. Juni 2026 CHF 4,19 Mio. Sie enthalten den langfristigen Anteil eines Aktivdarlehens der Admicasa Bauwerk AG an die SJA Holding AG (Nahestehende) in Höhe von CHF 1,63 Mio. Der kurzfristige Anteil dieses Darlehens in Höhe von CHF 0,54 Mio. wird unter den sonstigen kurzfristigen Forderungen ausgewiesen. Der Zinssatz orientiert sich am von der Eidgenössischen Steuerverwaltung festgelegten Mindestzinssatz zuzüglich einer Marge von 2,25 %.



Die Finanzanlagen enthalten zudem eine langfristige Darlehensforderung gegenüber der Thomet Real Estate AG in Höhe von CHF 2,56 Mio. Die Finanzierung dient der Realisierung eines Immobilienentwicklungsprojekts und steht wirtschaftlich im Zusammenhang mit den entsprechenden projektbezogenen kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden.

4.3.6 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

in CHF	30.06.2026	31.12.2025
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten	906'930	900'000
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	2'550'000	–
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3'456'930	900'000

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten umfassen die innerhalb der nächsten zwölf Monate fällige Resttranche eines Bankdarlehens von CHF 0,90 Mio. sowie übrige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten von CHF 6'930. Das Bankdarlehen wird bis zum 30. April 2027 vollständig zurückgeführt und ist mit einem festen gewichteten Zinssatz von 3,2 % verzinst.

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden von CHF 2,55 Mio. stehen im Zusammenhang mit der Finanzierung einer Projektentwicklung der Thomet Real Estate AG. Die von nahestehenden Parteien gewährten Darlehen dienen der Refinanzierung der auf der Aktivseite unter Finanzanlagen ausgewiesenen Projektfinanzierung (siehe 4.3.1).

4.3.7 Erhaltene Anzahlungen

Die erhaltenen Anzahlungen reduzierten sich per 30. Juni 2026 auf CHF 0,02 Mio. gegenüber CHF 2,57 Mio. per 31. Dezember 2025. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf den weitgehenden Abschluss der bisherigen Realisierungsprojekte für Dritte zurückzuführen. Die neu lancierten Immobilienentwicklungsprojekte befanden sich per Bilanzstichtag überwiegend noch in der Entwicklungsphase. Die daraus resultierenden, entsprechend dem Leistungsfortschritt erfassten Entwicklungshonorare und Entwicklungsgewinne werden unter den Forderungen und Verbindlichkeiten aus langfristigen Aufträgen ausgewiesen (siehe 4.3.2).

4.3.8 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von CHF 1,00 Mio. setzen sich im Wesentlichen aus Mehrwertsteuerverbindlichkeiten (CHF 0,86 Mio.), Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen (CHF 0,08 Mio.) sowie übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten (CHF 0,06 Mio.) zusammen. Die Positionen haben überwiegend stichtagsbezogenen Charakter.



4.3.9 Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF	30.06.2026	31.12.2025
Laufende Steuerverpflichtungen	229'716	10'836
Rechnungsabgrenzungen Bau/Fremdleistungen Dritte	571'224	1'919'527
Übrige Rechnungsabgrenzungen	692'223	240'070
Total Rechnungsabgrenzungen	1'493'163	2'170'433

Die passiven Rechnungsabgrenzungen beinhalten abgegrenzte Steuerverpflichtungen in Höhe von CHF 0,23 Mio., abgegrenzte Rechnungen für alte Drittprojekte (CHF 0,57 Mio.) sowie übrige Abgrenzungen (CHF 0,69 Mio.) für Darlehenszinsen, Ferien- und Überzeitsaldi, Revisionshonorare und Rechtsanwaltskosten.

Zur sachgerechteren Darstellung der projektbezogenen Abgrenzungen werden diese ab dem 30. Juni 2026 separat als Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aus langfristigen Aufträgen ausgewiesen. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis teilweise innerhalb der aktiven bzw. passiven Rechnungsabgrenzungen. Der als Rechnungsabgrenzungen Bau/Fremdleistungen Dritte dargestellte Wert bezieht sich noch auf abgeschlossene aber noch nicht final schlussabgerechnete Drittprojekte.

4.3.10 Langfristige Finanzverbindlichkeiten

in CHF	30.06.2026	31.12.2025
Langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten	341'900	900'000
Langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	4'080'000	–
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	4'421'900	900'000

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich aus einem gewährten Darlehen gegenüber Dritten sowie aus partiarischen Darlehen gegenüber Nahestehenden in Höhe von CHF 4,08 Mio. zusammen. Bei den partiarischen Darlehen handelt es sich um projektbezogene Finanzierungen, deren Vergütung ganz oder teilweise vom wirtschaftlichen Erfolg der finanzierten Immobilienentwicklungsprojekte abhängt.

4.3.11 Eigenkapital

Das Eigenkapital erhöhte sich im ersten Halbjahr 2026 von CHF 3,38 Mio. auf CHF 5,03 Mio. Im Zusammenhang mit der Akquisition der kade & partner ag wurde eine Kapitalerhöhung durchgeführt, durch die sich das Aktienkapital um CHF 1,25 Mio. und die Kapitalreserven um CHF 8,75 Mio. erhöhten. Der aus der Akquisition entstandene Goodwill von CHF 9,02 Mio. wurde gemäss den angewandten Rechnungslegungsgrundsätzen direkt mit dem Eigenkapital verrechnet und den Gewinnreserven belastet. Unter Berücksichtigung des Periodenergebnisses von CHF 0,49 Mio. sowie der Veränderung aus eigenen Aktien resultierte per 30. Juni 2026 ein Eigenkapital von CHF 5,03 Mio.

**4.3.12 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen**

in CHF	01.01.–30.06.2026	01.01.–30.06.2025
Total der Nettoerlöse vor Ertragsminderung	9'286'326	7'127'562
davon von Dritten	9'282'036	7'127'562
davon von Nahestehenden	4'290	–

4.3.13 Andere betriebliche Aufwendungen

in CHF	01.01.–30.06.2026	01.01.–30.06.2025
Raumaufwand	- 229'247	- 133'824
Verwaltungs- und Informatikaufwand	- 922'146	- 399'698
Übrige betriebliche Aufwendungen	- 304'877	- 198'644
Total andere betriebliche Aufwendungen	- 1'456'270	- 732'166

4.4 Weitere Erläuterungen

4.4.1 Segmentberichterstattung

in CHF	01.01.–30.06.2026	01.01.–30.06.2025
Nettoerlöse Immobilienentwicklung & Realisierung	5'904'627	6'598'478
Nettoerlöse Kapital & Vorsorge	1'162'321	529'084
Nettoerlöse Treuhand- & Beratungsdienstleistungen	2'215'088	n/a ¹
Nettoerlöse nicht zugeordnete Bereiche	4'290	–
Total Segmenterlöse gemäss Segmentrechnung (= Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen gemäss Erfolgsrechnung)	9'286'326	7'127'562
Ordentliches Ergebnis Immobilienentwicklung & Realisierung	1'617'323	1'085'013
Ordentliches Ergebnis Kapital & Vorsorge	121'783	-509'103
Ordentliches Ergebnis Treuhand- & Beratungsdienstleistungen	388'072	n/a ¹
Ordentliches Ergebnis nicht zugeordnete Bereiche	-1'328'086	-767'882
Total ordentliches Segmentergebnis gemäss Segmentrechnung	799'092	-191'972
Betriebsfremdes Ergebnis	23'702	-6'805
Ausserordentliches Ergebnis	905	–
Ergebnis vor Steuern	823'699	-198'777
Ertragssteuern	-337'934	-9'576
Periodenergebnis	485'765	-208'353

1 Das Segment Treuhand- & Beratungsdienstleistungen wurde im Geschäftsjahr 2026 durch die Akquisition der kade & partner ag geschaffen und war im Vergleichszeitraum noch nicht Bestandteil des Konsolidierungskreises.

Die Segmentberichterstattung der Admicasa-Gruppe orientiert sich an der internen Organisations- und Berichtsstruktur. Die Segmentierung erfolgt nach den wesentlichen Geschäftsaktivitäten und dient der Beurteilung der operativen Leistung sowie der Allokation von Ressourcen durch die Gruppenleitung. Die nachfolgenden Segmente stellen die für die interne Führung massgeblichen Geschäftsbereiche der Gruppe dar.

Immobilienentwicklung & Realisierung

Das Segment umfasst Dienstleistungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette von Immobilienprojekten. Dazu gehören insbesondere die Standortevaluation, Projektentwicklung, Planung und Projektierung, Machbarkeitsstudien, Baubewilligungsverfahren sowie die Realisierung von Neu- und Umbauten als Totalunternehmer.

Das Segment umfasst zudem Transaktionsdienstleistungen, Entwicklungsprojekte auf eigene oder fremde Rechnung sowie weitere Leistungen im Zusammenhang mit der Entwicklung und Realisierung von Immobilienprojekten. Das Segment umfasst Dienstleistungen, die durch die Admicasa Bauwerk AG sowie weitere Gesellschaften im Bereich Immobilienentwicklung und -realisierung erbracht werden.

**Kapital & Vorsorge**

Das Segment umfasst die Konzeption, Strukturierung, Leitung und Verwaltung von kollektiven Kapitalanlagen sowie Dienstleistungen im Bereich Portfolio- und Asset Management, Kapitalbeschaffung und Geschäftsführung von Immobilienanlagegefassen. Dazu gehören insbesondere Fondsleistungsdienstleistungen für Immobilienfonds, Dienstleistungen für Anlagestiftungen, die Entwicklung neuer Anlageprodukte sowie die Verwaltung von Vermögenswerten institutioneller Anleger. Die Leistungen des Segments werden hauptsächlich durch die Admicasa Fondsleitung AG und die Admicasa Management AG erbracht.

Treuhand- & Beratungsdienstleistungen

Das Segment umfasst Dienstleistungen in den Bereichen Treuhand, Rechnungswesen, Steuern, Wirtschaftsprüfung, Unternehmensberatung sowie rechtliche und immobilienbezogene Beratungsleistungen. Zu den Leistungen gehören insbesondere Finanz- und Lohnbuchhaltung, Abschluss- und Steuerberatung, Beratungsdienstleistungen für Unternehmen und Privatpersonen sowie weitere betriebswirtschaftliche und immobilienbezogene Dienstleistungen. Das Segment wird hauptsächlich durch die kade & partner ag erbracht.

Nicht zugeordnete Bereiche

Das Segment umfasst Aktivitäten, die keiner operativen Geschäftstätigkeit zugeordnet werden können oder gruppenübergreifende Funktionen wahrnehmen. Dazu gehören insbesondere Holdingfunktionen, zentrale Führungs-, Finanzierungs-, Compliance-, Personal- und Verwaltungsaufgaben sowie Konsolidierungseffekte auf Gruppenstufe. Das Segment umfasst die Tätigkeiten der Admicasa Holding AG und der Admicasa Service AG.

4.4.2 Transaktionen mit nahestehenden Personen

Als nahestehende Personen gelten die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG sowie ihnen nahestehende natürliche und juristische Personen. Als nahestehende Gesellschaften gelten insbesondere Gesellschaften, die von Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung direkt oder indirekt beherrscht werden oder auf welche diese einen massgeblichen Einfluss ausüben können. Die Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften erfolgen grundsätzlich zu marktüblichen Konditionen.

Zu den wesentlichen nahestehenden Gesellschaften zählen insbesondere die SJA Holding AG und die O.P.M. Real Estate AG (Beherrschung durch Serge Aerne), die MIKA Holding AG (Beherrschung durch Michel Kade), die THOMA Immobilien Treuhand AG (Beherrschung durch Patrick Thoma), die Thouvenin Rechtsanwälte AG (Partnerkanzlei von Verwaltungsrat Markus Alder) sowie die Thomet Real Estate AG und die Lebensraum Schweiz AG, bei denen Verwaltungsratsmandate bzw. Beteiligungsverhältnisse von Organpersonen der Admicasa-Gruppe bestehen.

Die Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung werden im Vergütungsbericht der Admicasa Holding AG als Bestandteil des jährlichen Geschäftsberichts offengelegt. Entsprechend sind die über die SJA Holding AG und die MIKA Holding AG abgerechneten Vergütungen von Serge Aerne und Michel Kade nicht Bestandteil der nachfolgenden Übersicht der Transaktionen mit nahestehenden Gesellschaften.

**Erfolgswirksame Transaktionen**

in CHF		01.01.–30.06.2026	01.01.–30.06.2025	
Leistungserbringer	Leistungsempfänger	Vergütung	Vergütung	Art der Transaktion
Thouvenin Rechtsanwälte AG	Admicasa - Gruppe	203'686	27'520	Rechtsberatung
Real Estate Award AG	Admicasa - Gruppe	17'777	23'584	Marketing - und Sponsoringleistungen
Nahestehende Finanzierungspartner	Admicasa Holding AG	9'732	–	Darlehenszinsen
Admicasa Bauwerk AG	SJA Holding AG	36'258	–	Darlehenszinsen
Admicasa-Gruppe	Real Estate Award AG	4'290	–	Vermietung von Büroflächen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Gesellschaften stehen überwiegend im Zusammenhang mit Finanzierungsbeziehungen und der Entwicklung von Immobilienprojekten. Das Darlehen gegenüber der SJA Holding AG besteht unabhängig von den projektbezogenen Finanzierungen.

Bilanzpositionen gegenüber Nahestehenden

in CHF		Gegenpartei	Art	30.06.2026
Sonstige kurzfristige Forderungen		Lebensraum Schweiz AG	Partiarische Darlehen	2'860'773
		SJA Holding AG	Kurzfristiger Anteil Darlehen	537'127
		Total		3'397'900
Finanzanlagen		SJA Holding AG	Langfristiger Anteil Darlehen	1'630'000
		Thomet Real Estate AG	Darlehen für Projektfinanzierung	2'565'000
		Total		4'195'000
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		O.P.M. Real Estate AG	Projektfinanzierung	1'250'000
		THOMA Immobilien Treuhand AG	Projektfinanzierung	1'000'000
		Lebensraum Schweiz AG	Projektfinanzierung	300'000
		Total		2'550'000
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		Lebensraum Schweiz AG	Partiarische Darlehen	4'080'000
		Total		4'080'000



4.4.3 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag hat die Admicasa-Gruppe weitere strategische Schritte zur Umsetzung ihrer neuen Ausrichtung eingeleitet. Im Juli 2026 wurde eine strategische Partnerschaft mit der RAM Swiss Holding AG, einer Tochtergesellschaft der börsenkotierten Record Financial Group, vereinbart. Die Partnerschaft soll den Bereich Asset Management stärken und die Entwicklung zusätzlicher Anlageprodukte im Bereich kollektiver Kapitalanlagen unterstützen.

Ebenfalls nach dem Bilanzstichtag wurden Verträge zur geplanten Übernahme der Lebensraum Schweiz AG unterzeichnet. Das in der Deutschschweiz tätige Unternehmen mit Schwerpunkt Immobilienentwicklung ergänzt die Aktivitäten der Admicasa-Gruppe im Bereich Entwicklung und Realisation und soll die vertikale Wertschöpfungskette sowie die mittel- bis langfristige Ertragsbasis weiter stärken.

Die genannten Vorhaben waren per 30. Juni 2026 weder vollzogen noch bilanzwirksam. Entsprechend ergeben sich daraus keine Anpassungen der in der vorliegenden Halbjahresrechnung ausgewiesenen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die finanziellen Auswirkungen werden nach Vorliegen sämtlicher Vollzugsvoraussetzungen und dem Abschluss der jeweiligen Transaktionen beurteilt.

Investor-Relations- Informationen





Wichtige Termine

30. April 2027	Publikation des Jahresergebnisses bzw. des Geschäftsberichts 2026
28. Mai 2027	Ordentliche Generalversammlung 2027
17. September 2027	Publikation des Halbjahresergebnisses bzw. des Halbjahresberichts 2027

Angaben zu den Admicasa-Namensaktien (per 30. Juni 2026)

Anzahl ausstehender Aktien	3'490'870 Namensaktien
Nennwert pro Aktie	CHF 1.00
Kotierung	BX Swiss AG
Valorennummer	32440249
ISIN-Nummer	CH0324402491
Ticker-Symbol	ADMI
Börsenkapitalisierung	CHF 124,27 Mio.
Schlusskurs 30. Juni 2026	CHF 35.60

Weitere Informationen

Rechnungslegungsstandard	Swiss GAAP FER
Revisionsstelle	Forvis Mazars AG
Aktienregister	areg.ch

Adresse der Admicasa-Gruppe

Admicasa Holding AG
Giesshübelstrasse 40
8045 Zürich
www.admicasa.ch

Kontaktpersonen

Danny Schlumpf
Kommunikation
E-Mail: danny.schlumpf@admicasa.ch
Telefon: +41 44 456 30 67

Orlando Pavano
Chief Financial Officer
E-Mail: orlando.pavano@admicasa.ch
Telefon: +41 44 456 30 77