

INFORMATIONSMEMORANDUM

der Admicasa Holding AG, 8045 Zürich (Emittent) vom 29. September 2026

im Zusammenhang mit dem nicht-öffentlichen Angebot von 888'000 Namenaktien mit einem Nennwert von jeweils CHF 1.00 der Admicasa Holding AG, Giesshübelstrasse 40, 8045 Zürich, Schweiz (Valor 324.402.49 / ISIN CH0324402491 / Handelswährung CHF) (die "**Gesellschaft**")

Die Gesellschaft und der Verwaltungsrat übernehmen die Verantwortung für den Inhalt dieses Informationsmemorandums ("**Informationsmemorandum**") und erklären, dass ihres Wissens die in diesem Informationsmemorandum enthaltenen Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

Dieses Informationsmemorandum dient weder als Angebotsprospekt noch als Prospekt für die Kotierung neuer Aktien der Gesellschaft noch für deren Kotierung, sondern dient einzig im Rahmen der Ausnahme der Prospektspflicht im Sinne von Art. 38 Abs. 2 i.V.m. Art. 37 Abs. 1 lit. d des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen vom 15. Juni 2018 ("**FIDLEG**") zur Sicherstellung des Vorliegens von Angaben, die einem Prospekt inhaltlich gleichwertig sind.

Mit der Auslieferung dieses Informationsmemorandums wird explizit ausgeschlossen, dass die in diesem Informationsmemorandum enthaltenen Angaben zu irgendeinem Zeitpunkt nach dem Erscheinen dieses Informationsmemorandums immer noch richtig oder vollständig sind oder dass bei den Geschäftsaktivitäten der Gesellschaft nach dem Datum dieses Informationsmemorandums keine Veränderungen eingetreten sind.

Dieses Informationsmemorandum stellt kein Angebot und keine Aufforderung zum Kauf oder zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Namenaktien in der Schweiz bzw. nach Schweizer Recht oder in Rechtsordnungen dar, in denen ein solches Angebot oder eine solche Aufforderung rechtlich nicht zulässig ist.

Dieses Informationsmemorandum stellt kein öffentliches Angebot und keine Aufforderung zum Kauf oder zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Namenaktien dar. Insbesondere stellt dieses Informationsmemorandum weder ein öffentliches Angebot von Aktien in Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR) oder in den Vereinigten Staaten von Amerika, Australien, Japan oder Südafrika dar, noch ist ein solches beabsichtigt. Die Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Verwaltungsrates oder die Gesellschaft selber haben keine Vorkehrungen getroffen, die für ein öffentliches Angebot von Namenaktien oder den Besitz oder die Verteilung dieses Informationsmemorandums oder anderer Materialien im Zusammenhang mit der Zulassung bzw. Kotierung der Namenaktien notwendig wären; insbesondere wurde dieses Informationsmemorandum weder nach dem Recht eines Mitgliedstaats des EWR von einer zuständigen Aufsichtsbehörde gebilligt, noch haben die Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Verwaltungsrates oder die Gesellschaft selber einen entsprechenden Antrag gestellt, noch wurde dieses Informationsmemorandum für die Verwendung in anderen Mitgliedstaaten des EWR „notifiziert“. Als öffentliches Angebot in vorstehendem Sinne ist jede Mitteilung an das Publikum in jedweder Form und auf jedwede Art und Weise zu verstehen, die ausreichende Informationen über die Angebotsbedingungen und die anzubietenden Namenaktien enthält, um einen Anleger in die Lage zu versetzen, sich für den Kauf oder die Zeichnung dieser Namenaktien zu entscheiden.

This publication is not being issued in the United States of America and should not be distributed to United States persons or publications with a general circulation in the United States. This document does not

constitute an offer or invitation to subscribe for, exchange or purchase any securities. In addition, the securities of Admicasa Holding AG have not been and will not be registered under the United States Securities Act of 1933, as amended (the Securities Act), or any state securities laws and may not be offered, sold or delivered within the United States or to U.S. persons absent from registration under or an applicable exemption from the registration requirements of the Securities Act or any state securities laws. The information contained in this prospectus does not constitute an offer of securities to the public in the United Kingdom. No prospectus offering securities to the public will be published in the United Kingdom. Persons receiving this publication in the United Kingdom should not rely on it or act on it in any way.

The information contained herein shall not constitute an offer to sell or the solicitation of an offer to buy, nor shall there be any delivery of the securities referred to herein, in any jurisdiction in which such delivery would be unlawful.

Dieses Informationsmemorandum kann spesenfrei bei der Gesellschaft bezogen werden.

Inhaltsverzeichnis

1.	Angaben über die Gesellschaft	7
1.1.	FIRMA, RECHTSFORM, SITZ UND DAUER DER GESELLSCHAFT	7
1.2.	ZWECK.....	7
1.3.	AKTIENKAPITAL, GENEHMIGTES UND BEDINGTES KAPITAL	7
1.4.	KOTIERTE NAMENAKTIEN.....	9
1.5.	STIMMRECHTE	9
1.6.	ANTEIL- BZW. GENUSSSCHEINE	9
1.7.	AUSSTEHENDE ANLEIHEN.....	9
1.8.	GESCHÄFTSJAHR.....	9
1.9.	MITTEILUNGS- UND PUBLIKATIONSVORSCHRIFTEN	9
1.10.	ZAHLSTELLE	9
1.11.	REVISIONSSTELLE	9
1.12.	UNABHÄNGIGER STIMMRECHTSVERTRETER	9
1.13.	GERICHTS-, SCHIEDS- UND ADMINISTRATIVVERFAHREN	10
1.14.	EINSICHT IN DOKUMENTE.....	10
1.15.	RISIKEN IN BEZUG AUF DIE AKTIEN	10
2.	Geschäftstätigkeit	10
2.1.	ZIELSETZUNG.....	10
2.2.	KONZERNSTRUKTUR	11
2.3.	SPARTEN DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND NETTOUMSATZERLÖSE	12
2.3.1.	Segment «Management»	12
2.3.2.	Segment «Bau»	13
2.4.	STRATEGISCHE POSITIONIERUNG	13
2.5.	GETÄTIGTE INVESTITIONEN	13
3.	Übernahme Lebensraum Schweiz AG	14
3.1.	ÜBERNAHME.....	14
3.2.	ANGABEN ZUR LEBENSRAUM SCHWEIZ AG.....	15
4.	Geschäftsaussichten	16
5.	Risikofaktoren	16
5.1.	KONJUNKTURELLE RISIKEN UND GENERELLE MARKTRISIKEN.....	17
5.1.1.	Allgemeine Konjunkturlage	17
5.1.2.	Finanzierung und Zinsentwicklung.....	17
5.1.3.	Beschränkt liquider Immobilienmarkt.....	17
5.1.4.	Marktrisiko bezüglich Immobilienmanagement.....	17
5.1.5.	Wettbewerb	17
5.1.6.	Risiken bezüglich der strategischen Ausrichtung.....	18
5.2.	OBJEKTBEZOGENE RISIKEN	18
5.2.1.	Veränderungen des lokalen oder regionalen Immobilienmarkts	18
5.2.2.	Neubau und Umbau von Liegenschaften.....	18
5.3.	HÖHERE GEWALT	19
5.4.	ABHÄNGIGKEIT VON PERSONEN	19
5.4.1.	Bezug von Beratungsdienstleistungen.....	19
5.4.2.	Abhängigkeit von Nahestehenden	19
5.4.3.	Abhängigkeit von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung	19

5.4.4.	Abhängigkeit von Mitarbeitenden in Schlüsselpositionen.....	19
5.5.	ABHÄNGIGKEIT VON ENTWICKLUNGEN IN DER GESETZGEBUNG	20
5.6.	RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEM BEWILLIGUNGSGESETZ (LEX KOLLER).....	20
5.7.	UNSICHERE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN	20
6.	Generalversammlung, Verwaltungsrat und Geschäftsleitung	21
6.1.	GENERALVERSAMMLUNG	21
6.2.	VERWALTUNGSRAT	22
6.2.1.	Aufgaben	22
6.2.2.	Zusammensetzung, Wahl und Amtsdauer.....	23
6.2.3.	Interne Organisation und Kompetenzregelung.....	25
6.3.	VERGÜTUNGSAUSSCHUSS	26
6.4.	GESCHÄFTSLEITUNG	26
6.4.1.	Delegation der Geschäftsführung	26
6.4.2.	Organisation und Zusammensetzung	26
6.4.3.	Berichterstattung an den Verwaltungsrat	28
6.5.	VERHÄLTNIS ZU DEN TOCHTERGESELLSCHAFTEN	28
6.6.	ENTSCHÄDIGUNG DER MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATES UND DER GESCHÄFTSLEITUNG	29
6.6.1.	Verwaltungsrat.....	29
6.6.2.	Geschäftsleitung.....	29
6.7.	BETEILIGUNGS- UND OPTIONSRECHTE DES VERWALTUNGSRATES UND DER GESCHÄFTSLEITUNG	30
6.8.	ORGANGESCHÄFTE, ORGANDARLEHEN DER GESELLSCHAFT, MITARBEITERBETEILIGUNGEN	30
6.9.	ORGANDARLEHEN NAHESTEHENDER PERSONEN.....	31
6.10.	POTENZIELLE INTERESSENKONFLIKTE UND WESENTLICHE VERTRÄGE MIT NAHESTEHENDEN.....	31
6.11.	VERFAHREN UND SCHULDSPRÜCHE	32
7.	Aktienkapital und bedeutende Aktionäre	32
7.1.	AKTIENKAPITAL.....	32
7.2.	AKTIEN	32
7.3.	AKTIENBUCH	32
7.4.	ÜBERTRAGBARKEIT DER AKTIEN.....	33
7.5.	WESENTLICHE AKTIONÄRE / OFFENLEGUNGSMELDUNG.....	33
7.6.	EIGENE AKTIEN	33
7.7.	OFFENLEGUNG.....	34
7.8.	AKTIENZEICHNUNGEN UND PLATZIERUNGS- ODER VERTRIEBSKOMMISSIONEN.....	34
7.9.	OPTING-OUT	34
8.	Dividenden	34
9.	Kapitalisierung und Verschuldung.....	35
10.	Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland	38
10.1.	GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	38
10.2.	BESTÄTIGUNG DER ZUSTÄNDIGEN BEWILLIGUNGSBEHÖRDE	39
11.	Steuern	40
11.1.	BESTEuerung DER GESELLSCHAFT.....	40
11.1.1.	Laufende Besteuerung der Gesellschaft.....	40
11.1.2.	Verrechnungssteuern auf Dividenden und geldwerten Leistungen.....	40
11.1.3.	Latente Steuern	41
11.2.	BESTEuerung DER AKTIONÄRE	41
11.2.1.	Einkommens- und Gewinnsteuern auf Dividenden und anderen geldwerten Leistungen	41

11.2.2.	<i>Steuern in Bezug auf die Bezugsrechte</i>	<i>42</i>
11.2.3.	<i>Steuern auf dem Kapitalgewinn beim Verkauf von Namenaktien</i>	<i>42</i>
11.2.4.	<i>Vermögens- und Kapitalsteuern.....</i>	<i>42</i>
11.2.5.	<i>Umsatzabgabe.....</i>	<i>42</i>
11.2.6.	<i>Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer (Grundsteuern)</i>	<i>43</i>
11.2.7.	<i>Erbschafts- und Schenkungssteuern.....</i>	<i>43</i>
11.2.8.	<i>Besteuerung Staatsangehöriger anderer Länder</i>	<i>43</i>
12.	Vermögens- Finanz- und Ertragslage	43
12.1.	JAHRES- UND HALBJAHRESABSCHLÜSSE.....	43
12.2.	WESENTLICHE-ÄNDERUNGEN SEIT DEM 31. DEZEMBER 2025.....	44
	INDEX ZUR FINANZIELLEN BERICHTERSTATTUNG	46

1. Angaben über die Gesellschaft

1.1. Firma, Rechtsform, Sitz und Dauer der Gesellschaft

Die Admicasa Holding AG ist eine Aktiengesellschaft gemäss schweizerischem Recht (Art. 620 OR ff.) mit Sitz in Zürich, Giesshübelstrasse 40, 8045 Zürich. Die Gesellschaft ist eine Holdinggesellschaft und wurde am 30. März 2016 gegründet und unter der Nummer CHE-414.023.707 im Handelsregister des Kantons Thurgau eingetragen.

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 Gesellschaft 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

Im Jahr 2022 verlegte die Gesellschaft ihren Sitz nach Zürich und ist seither im Handelsregister des Kantons Zürich geführt. Die Dauer der Gesellschaft ist unbeschränkt.

Der Konsolidierungskreis der Gesellschaft ist unter Rubrik 2.2 Konzernstruktur detailliert dargestellt.

1.2. Zweck

Die Gesellschaft bezweckt gemäss Art. 2 der Statuten vom 15. Mai 2024 das direkte und indirekte Halten von Beteiligungen sowie deren Finanzierung und aller damit verbundenen Tätigkeiten.

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

1.3. Aktienkapital, genehmigtes und bedingtes Kapital

Die Admicasa Holding AG wurde mit einem Aktienkapital von CHF 300'000, eingeteilt in 30'000 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10 gegründet. Durch den Generalversammlungsbeschluss und dem Statutendum vom 4. Mai 2017 wurde der Nennwert der Aktien durch ein Aktiensplit von CHF 10 auf CHF 1

gesenkt und anschliessend das Kapital der Gesellschaft durch Ausgabe von 1'700'000 Namenaktien zu nominal CHF 1 auf CHF 2'000'000 erhöht.

Durch den Generalversammlungsbeschluss vom 24. Oktober 2017 und dem Statutendatum vom 19. Oktober 2017 wurde das Kapital der Gesellschaft durch Ausgabe 130'870 Namenaktien zu nominal CHF 1 auf CHF 2'130'870 erhöht (ordentliche Kapitalerhöhung).

Am 22. April 2022 und dem Statutendatum vom 19. Oktober 2017 wurde das Kapital der Gesellschaft durch Ausgabe 110'000 Namenaktien zu nominal CHF 1 auf CHF 2'240'870 erhöht (genehmigte Kapitalerhöhung).

Per Stichtag des Jahresabschlusses per 31. Dezember 2025 betrug das Aktienkapital der Gesellschaft CHF 2'240'870 und die Statuten der Gesellschaften wiesen ein Kapitalband aus, das die Ausgabe oder die Vernichtung oder die Nennwertherabsetzung von maximal 321'447 Namenaktien im Nennwert von CHF 1 ermöglichte. Dieses Kapitalband wurde an der Generalversammlung vom 15. Mai 2024 gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen und am 25. März 2026 wieder aufgehoben. Per Stichtag des Jahresabschlusses für das Jahr 2025 kein bedingtes Aktienkapital vorhanden.

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 5. Februar 2026 wurde eine ordentliche Kapitalerhöhung durch Ausgabe von 1'250'000 Namenaktien mit einem Nennwert von jeweils CHF 1.00 auf CHF 3'490'870 beschlossen. Anlässlich dieser Kapitalerhöhung übernahm die Gesellschaft am 25. März 2026 auf Basis eines Sacheinlagevertrags vom 24. März 2026 von der MIKA Holding AG (CHE-414.987.321) und der TTK Holding AG (CHE-200.949.170) je 50 (total 100) voll liberierte Namenaktien zu je CHF 1'000 nominal der kade & partner ag (CHE-107.161.395), in Dübendorf, zum Wert von CHF 10'000'000. Als Gegenleistung erhielten die Sacheinlegerinnen MIKA Holding AG und TTK Holding AG je 625'000 Aktien (total 1'250'000 Aktien) der Admicasa Holding AG.

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 28. September 2026 wurde eine ordentliche Kapitalerhöhung durch Ausgabe von 888'000 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00 auf CHF 4'378'870 beschlossen. Mit den neu geschaffenen Aktien sind die gleichen Rechte verbunden wie mit den bereits kotierten Namensakten der Gesellschaft. Dies betrifft insbesondere den Umfang des Stimmrechts und den Anspruch auf Beteiligung am Gewinn. Die Dividendenberechtigung gilt ab Beginn des Geschäftsjahrs, in dem die Eintragung der durch die Kapitalerhöhung neugeschaffenen Aktien im Handelsregister erfolgt.

Der guten Ordnung wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass im Rahmen der am 28. September 2026 beschlossenen Kapitalerhöhung die ausserordentliche Generalversammlung der Gesellschaft die Bezugsrechte zugunsten der Sacheinleger ausgeschlossen wurden (siehe dazu Ziffer 3 (Übernahme Lebensraum Schweiz AG)).

1.4. Kotierte Namenaktien

Die Erstkotierung an der BX Swiss AG erfolgte am 20.11.2017

1.5. Stimmrechte

In der Generalversammlung hat jede vertretene Aktie eine Stimme.

1.6. Anteil- bzw. Genussscheine

Es bestehen keine Anteil- oder Genussscheine der Gesellschaft.

1.7. Ausstehende Anleihen

Die Gesellschaft hat gegenwärtig keine Anlehensobligationen ausstehend.

1.8. Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt gemäss Art. 31 der Statuten jeweils am 1. Januar und endet am 31. Dezember.

1.9. Mitteilungs- und Publikationsvorschriften

Publikationsorgan der Gesellschaft für öffentliche Bekanntmachungen an die Aktionäre ist das "Schweizerische Handelsamtsblatt". Mitteilungen an die Aktionäre erfolgen gemäss Art. 34 der Statuten per Brief oder E-Mail an die im Aktienbuch verzeichneten Adressen. Veröffentlichungen im Zusammenhang mit der Aufrechterhaltung der Kotierung an der BX Swiss AG erfolgen in Übereinstimmung mit dem jeweils gültigen Kotierungsreglement.

1.10. Zahlstelle

Entfällt, da nicht-öffentliches Angebot.

1.11. Revisionsstelle

Deloitte AG (CHE-101.377.666), Pfingstweidstrasse 11, 8005 Zürich, ist Revisionsstelle der Admicasa Holding AG. Sie prüfte die Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER per 31. Dezember 2023, per 31. Dezember 2024 und per 31. Dezember 2025.

Deloitte AG, in Zürich wurde zuletzt an der ordentlichen Generalversammlung vom 29. Mai 2026 als Revisionsstelle bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt.

1.12. Unabhängiger Stimmrechtsvertreter

Die Schwarz Breitenstein Rechtsanwälte AG, 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. 689c OR für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

1.13. Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren

Per Publikationsdatum dieses Informationsmemorandums sind weder Gerichts-, Schieds- oder Administrativverfahren von wesentlicher Bedeutung für die Vermögens- oder Ertragslage der Gesellschaft angedroht noch hängig.

1.14. Einsicht in Dokumente

Die aktuellen Statuten, datierend vom 25. März 2026 und diese Angaben können spesenfrei bei der Gesellschaft während der üblichen Geschäftszeiten am Sitz der Gesellschaft, Giesshübelstrasse 40, 8045 Zürich bezogen werden.

Tel: +41 43 311 70 00

E-Mail: info@admicasa.ch

Die aktuellen Statuten können via www.admicasa.ch/statuten und die Geschäfts- und Halbjahresberichte können via admicasa.ch/news/finanzberichte heruntergeladen werden.

1.15. Risiken in Bezug auf die Aktien

Für eine umfassende Beschreibung aller auch mit den Aktien der Gesellschaft zusammenhängenden Risikofaktoren und deren mögliche Auswirkung auf den Wert der Aktien wird auf Ziffer 5 dieses Informationsmemorandums verwiesen.

2. Geschäftstätigkeit

2.1. Zielsetzung

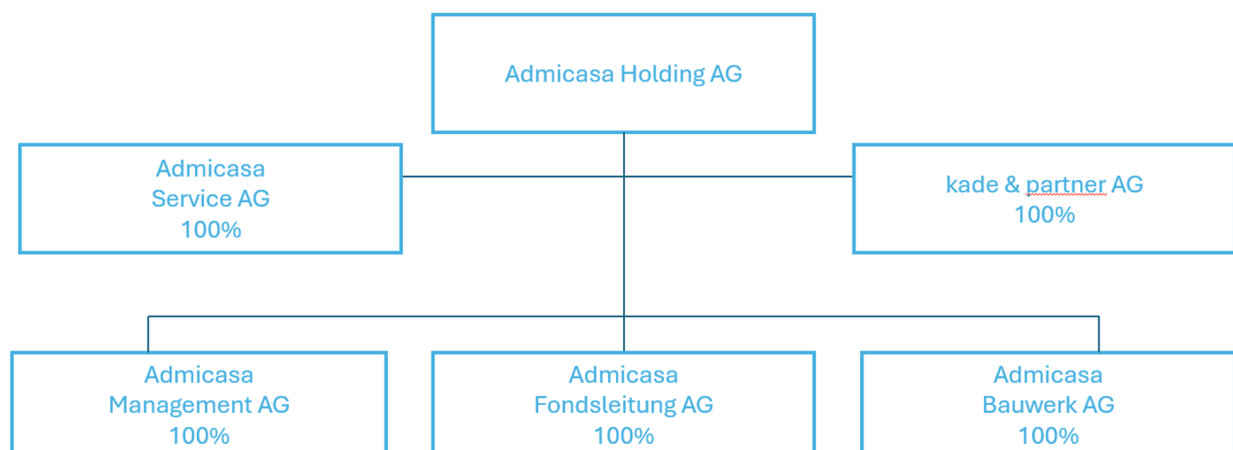
Die Admicasa Holding AG ist eine im Immobilienbereich tätige Gesellschaft mit Sitz in Zürich. Die Geschäftstätigkeit bezweckt das direkte und indirekte Halten von Beteiligungen sowie deren Finanzierung und aller damit verbundenen Tätigkeiten. Zudem verfolgt die Gesellschaft, mitunter durch die Übernahme der kade & partner AG das Ziel, sich im Bereich Treuhanddienstleistungen im Immobilienbereich weiter zu spezialisieren. Unter anderem auch mit dieser Übernahme, erweitert die Gesellschaft ihr Knowhow im Bereich der Abwicklung von Immobiliengeschäften.

Durch die Kapitalerhöhung vom 28. September 2026 will sich die Gesellschaft an der Lebensraum Schweiz AG beteiligen. Die Lebensraum Schweiz AG bezweckt den Erwerb, die Erstellung, die Vermittlung, die Verwaltung und die Veräusserung von Liegenschaften und Grundstücken sowie die Durchführung und Entwicklung von Projekten im Immobilienbereich. Für die Entwicklung von Renditeliegenschaften erfolgt im Wesentlichen dadurch, dass sie partiarische Darlehen erteilt. Durch die Übernahme der Lebensraum Schweiz AG kann die Gesellschaft ihre Tätigkeit im Bereich der Immobilienentwicklung gezielt ausbauen, sich in diesem Bereich weiter spezialisieren und ihr entsprechendes Know-how vertiefen.

2.2. Konzernstruktur

Die Admicasa Holding AG wurde am 30. März 2016 gegründet und besitzt seither 100% der Beteiligungen Admicasa Services AG, Admicasa Management AG (CHE-310.167.560), Admicasa Bauwerk AG (CHE-114.104.043), Admicasa Fondsleitung AG (CHE-338.530.584), welche von der Holding per 28. August 2023 gegründet wurde, sowie die kade & partner ag (CHE-107.161.395).

Die Tochtergesellschaften formieren zusammen mit der Admicasa Holding AG den Konzern.



Der Konzern beschäftigte per Stichtag des Jahresabschlusses per 31. Dezember 2025 20 Mitarbeitende mit total 1750 Stellenprozenten und per 31. August 2026 24 Mitarbeitende mit total 2290 Stellenprozenten. Davon ausgenommen sind Personen, die mittels Management-Vertrag Dienstleistungen gegenüber der Gesellschaft erbringen, da sie keine direkten Arbeitsverträge mit der Gesellschaft aufweisen.

Der Personalbestand des Konzerns per 31. Dezember 2024 betrug 22 Mitarbeiter und per 31. Dezember 2023 16 Mitarbeiter.

Die Admicasa Holding AG als Holdinggesellschaft selbst beschäftigte an den jeweiligen Stichtagen keine Mitarbeitenden.

2.3. Sparten der Geschäftstätigkeit und Nettoumsatzerlöse

Der Konzern weist zwei Hauptgeschäftssegmente auf: die Entwicklung und Realisierung von Bauprojekten sowie das Management von Immobiliengefässen. Sämtliche Geschäftstätigkeiten der Segmente fokussieren auf die Deutschschweiz.

Die konsolidierten Erlöse und das ordentliche Ergebnis pro Segment und Periode gestalten sich gemäss dem letzten geprüften Jahresabschluss wie folgt:

Segmentergebnis 01.01.–31.12.2025 in CHF	Management	Bau	nicht zugeordnet	Total
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	1'935'273	10'660'917	556	12'596'746
Ordentliches Ergebnis	- 233'485	1'195'455	- 1'623'867	- 661'898
Periodenergebnis	- 240'551	1'230'085	- 1'628'545	- 639'011

Segmentergebnis 01.01.–31.12.2024 in CHF	Management	Bau	nicht zugeordnet	Total
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	720'694	21'522'300	52'325	22'295'319
Ordentliches Ergebnis	- 1'474'475	1'586'624	- 1'854'836	- 1'742'686
Periodenergebnis	- 1'468'564	1'573'793	- 1'854'618	- 1'749'390

Segmentergebnis 01.01.–31.12.2023 in CHF	Management	Bau	nicht zugeordnet	Total
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	1'277'372	7'479'174	259'501	9'016'046
Ordentliches Ergebnis	125'488	82'910	- 1'679'878	- 1'471'481
Periodenergebnis	111'433	69'356	- 1'682'286	- 1'501'497

Nicht zugeordnet werden Aufwendungen und Erträge der Holding und der Admicasa Service AG, da diese konzerneinheitlich gesteuert und nicht den einzelnen Segmenten zugeteilt werden sowie Konsolidierungseffekte.

2.3.1. Segment «Management»

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

Ein signifikanter Anteil der Umsätze und Erträge im Segment «Management» wurden durch Nahestehende (siehe dazu auch Ziffer 5.4) generiert. Als wesentlicher Vertrag mit einer nahestehenden Person wurde in der

Vergangenheit der Dienstleistungsvertrag mit der O.P.M Invest AG zu nennen, welche sich bis zum 28. August 2024 im Besitz diverser Ankeraktionäre der Admicasa Holding AG befand. Am 28. August 2024 erfolgte eine Entflechtung der Aktionärsstruktur, weshalb seither die O.P.M Invest AG als Drittpartei betrachtet wird. Die Admicasa Management AG war bis zur Entflechtung mit der Geschäftsführung der O.P.M. Invest AG beauftragt. Dies umfasste vornehmlich Dienstleistungen im Bereich der Finanzen. Das vertraglich vereinbarte Honorar betrug CHF 130'000 pro Jahr. Dienstleistungen, die über das feste Honorar hinausgehen, wurden nach effektiven Stunden verrechnet. Für die Vermittlung von Finanzierungen erhielt die Admicasa Management AG 0,25% des Kreditvolumens einmalig vergütet und für die Vermittlung von Liegenschaften einmalig 1% des Kaufpreises.

2.3.2. Segment «Bau»

Das Segment «Bau» beinhaltet hauptsächlich um die Entwicklung und Realisierung von Bauprojekten.

Per 31. Dezember 2025 umfassten die Forderungen aus langfristigen Aufträgen rund CHF 748'896, wobei diese nach der Percentage-of-Completion Methode erfasst werden.

2.4. Strategische Positionierung

Die Gesellschaft ist in den Geschäftsbereichen Investment, Management und Verwaltung darauf bedacht, sämtliche Bedürfnisse von Investoren (institutionelle wie auch private Investoren) bedarfsgerecht abzudecken. Die strukturelle Aufsetzung sämtlicher Unternehmensteile soll stets der Maxime «von Investoren für Investoren» entsprechen. Die seit Gründung betreute Kundenbasis mit institutionellen Unternehmungen war Basis zur Implementierung sämtlicher relevanter Prozesse, welche hohen Ansprüchen genügen sollen.

2.5. Getätigte Investitionen

Am 18. Dezember 2025 vereinbarten die Gesellschaft, SJA Holding AG, MIKA Holding AG und TKK Holding AG die Übernahme der kade & partner ag, (CHE-107.161.395), eine im Handelsregister des Kantons Zürich eingetragene Aktiengesellschaft mit Sitz in Dübendorf (Ringstrasse 18b, 8600 Dübendorf) und einem Aktienkapital von CHF 100'000, eingeteilt in 100 Namenaktien zu CHF 1'000. Die kade & partner ag bezweckt unter anderem die Übernahme sämtlicher Treuhandaufgaben, insbesondere Führung von Buchhaltungen, Durchführung von Revisionen und Steuerberatungen sowie allgemeine Wirtschaftsberatungen.

Die Übernahme der kade & partner AG erfolgte durch Sacheinlage der 100 Namenaktien der kade & partner AG im Wert von CHF 10'000'000, wofür die Verkäuferinnen und Sacheinlegerinnen MIKA Holding AG und TKK Holding AG 1'250'000 neue Aktien zu je CHF 1.00 nominal erhalten. Die ordentliche Kapitalerhöhung mittels Sacheinlage wurde an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 5. Februar 2026 beschlossen, wobei Bezugsrechte der Aktionäre zugunsten der Sacheinlegerinnen zwecks Übernahme eines Unternehmens

vollumfänglich aufgehoben wurden. Die Durchführung der Kapitalerhöhung mittels Einlage der 100 Namenaktien der kade & partner AG erfolgte am 26. März 2026.

Ansonsten sind für die vergangenen drei Geschäftsjahre keine wesentlichen getätigten, laufenden oder beschlossenen Investitionen aufzuführen.

3. Übernahme Lebensraum Schweiz AG

3.1. Übernahme

Im Juli 2026 vereinbarten die Gesellschaft, SJA Holding AG, MIKA Holding AG, Barone Holding AG und KuK Capital AG die Übernahme der Lebensraum Schwei AG (CHE-153.845.373), eine im Handelsregister des Kantons Zürich eingetragene Aktiengesellschaft mit Sitz in Dübendorf (Ringstrasse 18b, 8600 Dübendorf) und einem Aktienkapital von CHF 100'000, eingeteilt in 1'000 Namenaktien zu CHF 100. Die Lebensraum Schweiz AG bezweckt den Erwerb, die Erstellung, die Vermittlung, die Verwaltung und die Veräusserung von Liegenschaften und Grundstücken sowie die Durchführung und Entwicklung von Projekten im Immobilienbereich. Im Weiteren bezweckt die Firma den Erwerb, die Verwaltung und die Veräusserung von Beteiligungen an Unternehmen aller Art. Die Gesellschaft kann Finanz, Handels und Verwaltungsgeschäfte aller Art ausführen, Patente, Lizenzen und Herstellungsverfahren erwerben, entwickeln, verwalten und verwerten, sowie im Übrigen alle Geschäfte tätigen, welche geeignet sind, den Zweck der Gesellschaft zu fördern oder die direkt oder indirekt damit in Zusammenhang stehen. Die Gesellschaft kann Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften im In- und Ausland errichten und sich an anderen Unternehmen im In- und Ausland beteiligen sowie alle Geschäfte tätigen, die direkt oder indirekt mit ihrem Zweck in Zusammenhang stehen. Die Gesellschaft kann im In- und Ausland Grundeigentum erwerben, belasten, veräussern und verwalten. Sie kann auch Finanzierungen für eigene oder fremde Rechnung vornehmen sowie Garantien und Bürgschaften für Tochtergesellschaften und Dritte eingehen.

Der Kaufpreis für die Übernahme der von den beiden Verkäuferinnen Barone Holding AG und KuK Capital AG gehaltenen 334 bzw. 333 Namenaktien der Lebensraum Schweiz AG (insgesamt 667 Namenaktien) beträgt je CHF 9'324'000 (insgesamt CHF 18'648'000) und wird durch eine Sacheinlage dieser Aktien gegen Ausgabe von 888'000 neuen Namenaktien der Admicasa Holding AG an die beiden Verkäuferinnen und Sacheinlegerinnen beglichen. Die ordentliche Kapitalerhöhung mittels Sacheinlage wurde an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 28. September 2026 beschlossen, wobei Bezugsrechte der Aktionäre zugunsten der Sacheinlegerinnen zwecks Übernahme eines Unternehmens vollumfänglich aufgehoben wurden.

Betreffend Übertragbarkeit der neu ausgegebenen Namenaktien wird auf Ziffer 7.4 verwiesen.

Der Verkäuferin MIKA Holding AG wird der auf ihr entfallende Anteil des Kaufpreises von CHF 9'324'000 für 333 Namenaktien der Lebensraum Schweiz AG in bar geleistet, wobei der entsprechende Betrag als Verkäuferdarlehen der MIKA Holding AG gegenüber der Admicasa Holding AG stehen gelassen wird.

3.2. Angaben zur Lebensraum Schweiz AG

Die Lebensraum Schweiz AG weist ein Aktienkapital von CHF 100'000 auf, eingeteilt in 1'000 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 100. Kapitalerhöhungen haben bislang nicht stattgefunden. Die Statuten der Lebensraum Schweiz AG sehen zudem weder ein Kapitalband noch bedingtes Aktienkapital vor. Im Hinblick auf das Fremdkapital ist per Stichtag des letzten geprüften Jahresabschlusses (2025) auf folgende unbesicherten Krediten hinzuweisen:

- ein Darlehen von Sven Götti im Betrag von CHF 3'000'000 mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2027, und
- ein Darlehen von stimo + partner AG im Betrag von CHF 550'000 mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2027.

Seither wurde der Lebensraum Schweiz AG ein weiteres unbesichertes Darlehen von Markus Elmer im Betrag von CHF 1'200'000 mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2028 gewährt.

Die Lebensraum Schweiz AG bezweckt den Erwerb, die Erstellung, die Vermittlung, die Verwaltung und die Veräusserung von Liegenschaften und Grundstücken sowie die Durchführung und Entwicklung von Projekten im Immobilienbereich. Für die Entwicklung von Renditeliegenschaften erfolgt im Wesentlichen dadurch, dass sie partiarische Darlehen erteilt. Durch die Übernahme der Lebensraum Schweiz AG kann die Gesellschaft ihre Tätigkeit im Bereich der Immobilienentwicklung gezielt ausbauen, sich in diesem Bereich weiter spezialisieren und ihr entsprechendes Know-how vertiefen. Mit der Übernahme der Lebensraum Schweiz AG wird diese zu 100% von der Admicasa Holding AG gehalten. Die Lebensraum Schweiz AG ist wiederum zu 100% an der ImmoTrust Schweiz AG (CHE-447.623.274) beteiligt.

Die Lebensraum Schweiz AG beschäftigte zu den Stichtagen der Jahresabschlüsse per 31. Dezember 2024 und 31. Dezember 2025 sowie per 30. Juni 2026 keine Mitarbeiter.

Die Lebensraum Schweiz AG betreibt keine aktive Dividendenpolitik. In den Jahren 2023 und 2024 wurden keine Dividenden ausgeschüttet, per Ende 2025 eine Dividende in der Höhe von CHF 840'000 (d.h. CHF 840 pro Aktie).

Per Publikationsdatum dieses Informationsmemorandums sind weder Gerichts-, Schieds- oder Administrativverfahren von wesentlicher Bedeutung für die Vermögens- oder Ertragslage der Lebensraum Schweiz AG angedroht noch hängig.

Seit dem letzten Jahresabschluss vom 31. Dezember 2025 sind keine aussergewöhnliche Ereignisse im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit, dem Personalbestand oder im Zusammenhang mit der in der Ziffer 3.1 erwähnten Übernahme eingetreten.

4. Geschäftsaussichten

Die Tochterunternehmen Admicasa Bauwerk AG, Admicasa Management AG, Admicasa Fondsleitung AG, Admicasa Service AG, kade&partner AG und neu auch Lebensraum Schweiz AG bilden ein interdisziplinäres Gefüge mit beträchtlichem Innovations- und Wachstumspotenzial, das auf eine hohe Marktakzeptanz stösst. Die schweizweit einmalige Kombination der drei Pfeiler Bau, Kapital und Vorsorge unter einem Dach versetzt die Admicasa-Gruppe in die Lage, mit interdisziplinären Dienstleistungen auch branchenübergreifende Problemstellungen kompetent und flexibel zu lösen. Dabei unterstützt der solide Geschäftsgang der Bauwerk AG den weiteren Aufbau der neuen Geschäftsfelder.

Die Admicasa Gruppe geht davon aus, dass die geschaffene Ergänzung der Wertschöpfungskette die zwingend notwendige Grundlage bildet zur Ermöglichung von Realisierung von Gross-Projekten im Immobilienbereich. Vor diesem Hintergrund rechnen wir für das Jahr 2026 mit einer Verbesserung der Erlöse aus Lieferung und Leistungen sowie insgesamt mit einer Steigerung des Geschäftsergebnisses.

Die Ausführungen zu den Geschäftsaussichten enthalten zukunftsgerichtete Aussagen, die mit Ungewissheit verbunden sind. Siehe auch Ziffer 5.7 (*Unsichere zukünftige Entwicklung*).

5. Risikofaktoren

Anleger, die den Kauf von Namenaktien der Gesellschaft in Erwägung ziehen, sollten zusätzlich zu den in diesem Informationsmemorandum enthaltenen übrigen Informationen auch die nachstehenden Risikofaktoren sorgfältig berücksichtigen. Der Eintritt eines einzelnen oder mehrerer Risiken, welche in den nachfolgend aufgeführten Risikofaktoren beschrieben sind, oder zusätzliche Risiken, die der Gesellschaft noch nicht bekannt sind oder die sie zurzeit als nicht relevant erachtet, können allein oder in Verbindung mit anderen bekannten oder unbekannten Risiken einen negativen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit und die Finanzlage der Admicasa Holding AG haben. Insbesondere kann der Preis der Aktien bei Verwirklichung eines oder mehrerer dieser Risiken sinken und die Investoren könnten ihre Investitionen zum Teil oder vollumfänglich verlieren.

Die nachfolgend aufgeführten Risiken sind nicht als abschliessende Liste möglicher Risiken zu verstehen. Ihre Reihenfolge sagt zudem nichts über deren Bedeutung, Eintrittswahrscheinlichkeit oder Relevanz aus.

5.1. Konjunkturelle Risiken und generelle Marktrisiken

5.1.1. Allgemeine Konjunkturlage

Die Admicasa Holding AG ist den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie etwa dem Wirtschaftswachstum, der Inflation und der Standortattraktivität im nationalen und internationalen Vergleich unterworfen. Eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann zu einem Rückgang der Nachfrage nach Wohneigentum und Mietflächen und den Immobilienmarkt insgesamt führen. Dies kann unter anderem zu einer Reduktion der Veräusserungserträge, Veränderungen von Marktwerten von Immobilien sowie auch zur Reduktion von Management- und Verwaltungserträgen und weiteren Erträgen führen.

5.1.2. Finanzierung und Zinsentwicklung

Die Admicasa Holding AG beabsichtigt, die Immobilieninvestitionen sowie Unternehmensakquisitionen in hohem Umfang durch Fremdfinanzierungen zu tätigen. Die Finanzierungskosten der Gesellschaft hängen massgeblich von den jeweils herrschenden Zinskonditionen ab.

Es werden zum Zeitpunkt der Kapitalerhöhung weder derivative Finanzinstrumente gehandelt noch gehalten.

5.1.3. Beschränkt liquider Immobilienmarkt

Sowohl beim Erwerb als auch bei der Veräusserung von Immobilien zeichnet sich der Schweizer Immobilienmarkt speziell für in bestimmten Regionen gelegene Objekte durch eine beschränkte Liquidität aus. Dies kann sich negativ auf die Immobilienpreise auswirken. Der kurzfristige Kauf oder Verkauf von Immobilien kann je nach Marktlage unmöglich oder nur mit grossen Preiszugeständnissen möglich sein. Diese Umstände können negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft haben.

5.1.4. Marktrisiko bezüglich Immobilienmanagement

Die Einnahmen der Gesellschaft bestehen zu einem namhaften Teil aus mittels Managementdienstleistungen generierten Erträgen. Mehrheitlich werden die Honorare als Prozentsätze von betreuten Anlagevolumina festgelegt, wodurch die identischen Risiken bestehen wie unter 3.2 erwähnt. Steigende Zinsen wie auch sinkende Mietzinseinnahmen beeinflussen Immobilienwerte negativ, was zu sinkenden Einnahmen bei tendenziell höherem Betreuungsaufwand führen kann.

5.1.5. Wettbewerb

Die Gesellschaft steht im Wettbewerb mit Konkurrenten wie beispielsweise anderen Immobilienverwaltungs- und Managementgesellschaften sowie Immobiliengesellschaften, die teilweise niedrigere Renditeanforderungen als die Gesellschaft haben. Die Wettbewerbssituation kann sich auf nationaler, regionaler und/oder lokaler Ebene ständig ändern und somit auch verschärfen. Ein verschärfter Wettbewerb kann sich negativ auf die

Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

5.1.6. Risiken bezüglich der strategischen Ausrichtung

Die Strategie der Gesellschaft sieht unter anderem den Erwerb von Unternehmen bzw. Teilen davon vor. Dies kann dazu führen, dass neue Risiken entstehen, welche nicht oder nur ungenügend in diesem Informationsmemorandum abgebildet sind. Beim Kauf von Unternehmen oder Teilen davon erfolgt die Kaufpreisgestaltung in der Regel aufgrund von Substanzwerten und zukünftig erwarteten Erträgen bestimmt. Ein weiterer Faktor liegt in der Beurteilung von Synergiepotential, welches die Gesellschaft zu generieren erhofft. Es besteht das Risiko, dass bei Unternehmenstransaktionen ein zu hoher Preis bezahlt wird, da sich zukünftige Gewinne nicht wie erwartet entwickeln und Synergiepotentiale über- und Integrationskosten unterschätzt werden.

Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gesellschaft nicht in der Lage sein wird, geeignete Unternehmen zu identifizieren und / oder zu attraktiven Bedingungen zu erwerben. Darüber hinaus ist die Integration neu akquirierter Unternehmen naturgemäss mit erheblichen Risiken und Unsicherheiten verbunden, bindet bestehende Managementkapazitäten und erfordert unter anderem die Fähigkeit, die neu erworbenen Unternehmen in die bestehenden Strukturen einzugliedern und eine ausreichende Zahl qualifizierter Führungskräfte und wichtiger Mitarbeitender zu halten, zeitnah zu ersetzen und / oder zu ergänzen. Jeder dieser Faktoren stellt ein bedeutendes Risiko für den künftigen Erfolg der Admicasa Holding AG dar.

5.2. Objektbezogene Risiken

5.2.1. Veränderungen des lokalen oder regionalen Immobilienmarkts

Der Immobilienmarkt unterliegt bisweilen zyklischen Schwankungen von Angebot und Nachfrage. Beispielsweise kann durch die Realisierung von Neubauvorhaben das Angebot von Mietflächen an gewissen Orten stark zunehmen, und es kann ein Überangebot an Mietflächen oder handelbaren Immobilien entstehen. Überangebote an Wohn- und Geschäftsliegenschaften können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise bzw. -bewertungen führen.

Die Standortfaktoren in einer Region können sich zudem im Laufe der Zeit zum Beispiel durch eine in der Region schwergewichtig tätige Branche erheblich verschlechtern und somit die Wertentwicklung einer Immobilie und die Leerstandsquote negativ beeinflussen.

5.2.2. Neubau und Umbau von Liegenschaften

Die Bautätigkeit im Allgemeinen, von der Bauplanung bis zur Bauausführung, birgt sowohl bei Neu- als auch Umbauten von Liegenschaften Risiken, welchen auch die Gesellschaft sowohl als Bauherrin wie auch als Projektleiterin für Drittaufträge ausgesetzt ist. Insbesondere können Baubewilligungen durch Einsprachen

verzögert werden, was zu Mehrkosten im Bauprojekt führen kann. Zudem können Einsprachen dazu führen, dass Bauprojekte nicht oder nicht im gewünschten Rahmen durchgeführt werden können. Im Rahmen der Bautätigkeit besteht das Risiko, dass höhere Baukosten anfallen, als ursprünglich angenommen oder dass erhebliche Baumängel auftreten, die zu zusätzlichen Kosten oder Haftungsansprüchen führen.

5.3. Höhere Gewalt

Elementarschäden, beispielsweise hervorgerufen durch Naturereignisse wie Erdbeben, Stürme, kriegerische oder terroristische Ereignisse, Sabotageakte, etc., können den Wert der Immobilien und somit die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Admicasa Holding AG negativ beeinflussen.

5.4. Abhängigkeit von Personen

5.4.1. Bezug von Beratungsdienstleistungen

Die Admicasa Holding AG vertraut in den Bereichen Management, Finanzplanung und Controlling, Marketing und Administration auf die Beratungsleistungen der SJA Holding AG. Die SJA Holding AG ist zu 100% im Besitz von Serge Aerne. Am 1. Juni 2023 wurde der SJA Holding AG, im Rahmen eines Dienstleistungsvertrags, ein Mandat als Vorsitzender der Geschäftsleitung erteilt. Die Vergütung entspricht der Vergütung als Vorsitzender der Geschäftsleitung und ist im Vergütungsbericht aufgeführt.

5.4.2. Abhängigkeit von Nahestehenden

Es bestehen keine Abhängigkeiten.

5.4.3. Abhängigkeit von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Der wirtschaftliche Erfolg der Gesellschaft hängt in wesentlichem Mass von der Erfahrung und vom Wissen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung ab.

Es ist es nicht ausgeschlossen, dass Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung zusätzlich zu ihrer Beteiligung an der Admicasa Holding AG in Zukunft auch an nahestehenden Gesellschaften beteiligt werden. Der Verwaltungsrat entgegnet diesem Risiko durch Drittmarktvergleiche sämtlicher Transaktionen mit Nahestehenden.

5.4.4. Abhängigkeit von Mitarbeitenden in Schlüsselpositionen

Der Erfolg der Gesellschaft hängt wesentlich von den Leistungen ihrer spezialisierten Mitarbeitenden, insbesondere der Mitglieder der Verwaltungsräte und der Geschäftsleitungen sowie Mitarbeitern in Führungspositionen der verschiedenen Gruppengesellschaften ab. Da ein enger Markt für qualifizierte Fachleute in den Geschäftsbereichen der Gesellschaft besteht, kann nicht gewährleistet werden, dass die Gesellschaft in

Zukunft in der Lage sein wird, genügend dieser Fachleute zu verpflichten, zu fördern und zu halten.

5.5. Abhängigkeit von Entwicklungen in der Gesetzgebung

Zukünftige Änderungen von kantonalen, nationalen und internationalen Gesetzen und sonstigen Vorschriften können einen Einfluss auf Immobilienpreise und die Möglichkeiten zur Dienstleistungserbringung im Bereich Immobilien-Management, auf Kosten und Erträge und damit auf das Geschäftsergebnis und den Wert der Gesellschaft haben. In der Schweiz sind dies im Falle von Immobiliengesellschaften namentlich Gesetze und Verordnungen in den Bereichen Steuer-, Miet-, Raumplanungs-, Bau- und Umweltschutzrecht sowie Grundstückserwerb durch Personen im Ausland, welche die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft massgeblich beeinflussen können.

5.6. Risiken im Zusammenhang mit dem Bewilligungsgesetz (Lex Koller)

Der Erwerb von Wohnimmobilien durch Personen im Ausland ist aufgrund des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) beschränkt. Eine in der Schweiz an der Börse kotierte Gesellschaft kann Wohnliegenschaften nur erwerben, wenn sie nicht ausländisch beherrscht ist. Da die Aktien der Admicasa Holding AG kotiert sind, steht es ausländischen Investoren frei, Aktien der Admicasa Holding AG zu erwerben. Sofern ausländische Investoren eine beherrschende Stellung einnehmen würden, könnte die Admicasa Holding AG bewilligungsfrei keine weiteren Wohnliegenschaften mehr erwerben. Dies könnte dazu führen, dass geplante Umsatzziele der Gesellschaft nicht erreicht werden könnten.

5.7. Unsichere zukünftige Entwicklungen

Dieses Informationsmemorandum enthält Aussagen bezüglich künftiger finanzieller und betrieblicher Entwicklungen und Ergebnisse sowie andere Prognosen, die alle zukunftsgerichtet sind oder subjektive Einschätzungen enthalten. Dasselbe gilt für Aussagen, die Worte wie "erwartet", "plant", "geht davon aus", "glaubt", "schätzt ein", "ist der Auffassung", "ist der Meinung", "ist der Ansicht" und dergleichen verwenden. Alle diese Aussagen werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Vermutungen gemacht, die der Gesellschaft im gegenwärtigen Zeitpunkt als angemessen erscheinen. Solche Aussagen können sich aber dennoch im Nachhinein als irrtümlich erweisen bzw. nicht zutreffen, was dazu führen kann, dass sich der Geschäftsverlauf oder die Rentabilität der Gesellschaft schlechter entwickelt, als dies auf Basis dieser Aussagen anzunehmen gewesen wäre.

6. Generalversammlung, Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

6.1. Generalversammlung

Gemäss Statuten hat die Generalversammlung innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres stattzufinden. Die Einberufung erfolgt durch einmalige Veröffentlichung der Einladung im Schweizerischen Handelsamtsblatt spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag. Den im Aktienbuch eingetragenen Aktionären wird die Einladung zugestellt. Die Einberufung der Generalversammlung muss die Verhandlungsgegenstände und die Anträge des Verwaltungsrats enthalten. Aktionäre, welche zusammen mindestens 5% des Aktienkapitals der Gesellschaft vertreten, können vom Verwaltungsrat die Einberufung einer Generalversammlung verlangen. Aktionäre, welche zusammen mindestens 0.5% des Aktienkapitals oder der Stimmen vertreten, können die Traktandierung von Verhandlungsgegenständen verlangen oder die Aufnahme eines Antrages zu einem Verhandlungsgegenstand in die Einberufung der Generalversammlung verlangen. Einberufung und Traktandierung werden schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge angebeht.

In der Einberufung sind das Datum, der Beginn, die Art und der Ort der Generalversammlung, die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Verwaltungsrates, gegebenenfalls die Anträge der Aktionäre samt kurzer Begründung sowie gegebenenfalls der Name und die Adresse des unabhängigen Stimmrechtsvertreters bekanntzugeben.

Spätestens 20 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung sind der Geschäftsbericht und der Revisionsbericht den Aktionären am Gesellschaftssitz zur Einsicht aufzulegen. Sofern die Unterlagen nicht elektronisch zugänglich sind, kann jeder Aktionär verlangen, dass ihm diese unverzüglich zugestellt werden. Die Aktionäre sind hierüber in der Einberufung zu unterrichten.

Gemäss Artikel 15 der Statuten verfügt jede Aktie unabhängig von ihrem Nennwert in der Generalversammlung über eine Stimme. Die Mitgliedschaftsrechte an der Generalversammlung kann nur ausüben, wer durch Eintrag im Aktienbuch ausgewiesen ist. Jeder Aktionär ist befugt, sich in der Generalversammlung bezüglich einer oder mehrerer Aktien durch einen Bevollmächtigten vertreten zu lassen, sofern er diesen schriftlich bevollmächtigt. Schliesslich kann jeder Aktionär seine Aktien in der Generalversammlung vom unabhängigen Stimmrechtsvertreter vertreten lassen. Der Verwaltungsrat bestimmt die Einzelheiten über die Anforderungen an Vollmachten und Weisungen in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen und gibt dies in der Einladung zur Generalversammlung bekannt.

Ein Anwesenheitsquorum für die Beschlussfassung in der Generalversammlung ist nicht erforderlich. Die meisten Beschlüsse werden mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Aktienstimmen gefasst, soweit nicht Gesetz oder die Statuten abweichende Bestimmungen enthalten. Enthaltungen, leer eingelegte Stimmen oder

ungültige Stimmen gelten dabei als nicht abgegebene Stimmen. Sollte ein zweiter Wahlgang notwendig sein, entscheidet das relative Mehr. Bei Stimmengleichheit hat der Vorsitzende den Stichentscheid. Bestimmte wichtige Beschlüsse gemäss Art. 704 OR und Art. 16 der Statuten bedürfen der Zustimmung von mindestens zwei Dritteln der vertretenen Stimmen und der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte. Es handelt sich dabei um die nachfolgenden Beschlüsse:

1. *die Änderung des Gesellschaftszwecks;*
2. *die Zusammenlegung von Aktien, soweit dafür nicht die Zustimmung aller betroffenen Aktionäre erforderlich ist;*
3. *die Einführung und die Abschaffung von Stimmrechtsaktien;*
4. *die Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien;*
5. *die Einführung eines bedingten Kapitals, die Einführung eines Kapitalbands oder die Schaffung von Vorratskapital gemäss Artikel 12 des Bankengesetzes;*
6. *die Umwandlung von Partizipationsscheinen in Aktien;*
7. *die Kapitalerhöhung aus Eigenkapital, gegen Sacheinlagen oder durch Verrechnung mit einer Forderung und die Gewährung von besonderen Vorteilen;*
8. *ein Wechsel der Währung des Aktienkapitals;*
9. *die Einführung des Stichentscheids des Vorsitzenden in der Generalversammlung;*
10. *eine Statutenbestimmung zur Durchführung der Generalversammlung im Ausland;*
11. *die Dekotierung der Beteiligungspapiere der Gesellschaft;*
12. *die Einschränkung oder Aufhebung des Bezugsrechts;*
13. *die Verlegung des Sitzes der Gesellschaft;*
14. *die Auflösung der Gesellschaft;*
15. *die Einführung einer statutarischen Schiedsklausel;*
16. *der Verzicht auf die Bezeichnung eines unabhängigen Stimmrechtsvertreters für die Durchführung einer virtuellen Generalversammlung bei Gesellschaften, deren Aktien nicht an einer Börse kotiert sind.*

6.2. Verwaltungsrat

6.2.1. Aufgaben

Die Aufgaben des Verwaltungsrates einer Schweizer Aktiengesellschaft sind im Schweizerischen Obligationenrecht, in den Statuten und im Organisationsreglement geregelt.

Dem Verwaltungsrat der Admicasa Holding AG obliegt die strategische Führung der Gesellschaft. Im Rahmen der strategischen Führung legt der Verwaltungsrat die strategischen, organisatorischen und finanzplanerischen Grundsätze sowie die Richtlinien des Rechnungswesens fest, die von der Gesellschaft zu befolgen sind.

Vorbehältlich seiner unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben kann der Verwaltungsrat die Geschäftsführung ganz oder teilweise an einzelne Mitglieder des Verwaltungsrates oder an Dritte übertragen. Von dieser Kompetenz hat der Verwaltungsrat Gebrauch gemacht und die Geschäftsführung grundsätzlich an die Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG delegiert, wobei diese während bis 2023 durch einen Managementvertrag mit der SJA Holding AG wahrgenommen wird. Diese Delegation der Geschäftsleitung steht im Einklang mit dem Organisationsreglement der Gesellschaft vom 23. Januar 2019, welches vom

Verwaltungsrat gleichentags genehmigt verabschiedet und gleichentags in Kraft gesetzt wurde. Der Managementvertrag zwischen der Admicasa Service AG und der SJA Holding AG wurde zum 1. Juni 2023 durch ein Mandat als Vorsitzender der Geschäftsleitung ersetzt. Seit der Wahl von Michel Kade zum CEO der Admicasa Holding AG am 1. Mai 2026 beschränkt sich das Mandat auf die Wahrnehmung der Funktion des Verwaltungsratspräsidenten, die weiterhin Serge Aerne innehat.

6.2.2. Zusammensetzung, Wahl und Amtsdauer

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft besteht gemäss Art. 17 der Statuten aus drei bis fünf Mitgliedern, welche jeweils von der Generalversammlung für eine einjährige Amtsdauer in Einzelwahl gewählt werden. Ebenso wird der Präsident des Verwaltungsrates von der Generalversammlung für eine einjährige Amtsdauer gewählt. Die Wiederwahl sowohl der Mitglieder des Verwaltungsrates wie auch des Verwaltungsratspräsidenten ist zulässig.

Mit Ausnahme der Wahl des Präsidenten durch die Generalversammlung konstituiert sich der Verwaltungsrat selbst. Er kann aus seiner Mitte einen Vizepräsidenten ernennen, der bei einer Vakanz des Amtes des Präsidenten das Präsidium für die verbleibende Amtsdauer übernimmt. Hat der Verwaltungsrat keinen Vizepräsidenten ernannt, so ernennt der Verwaltungsrat bei einer Vakanz des Amtes des Präsidenten einen neuen Präsidenten aus seiner Mitte für die verbleibende Amtsdauer. Der Verwaltungsrat kann aus seiner Mitte einen Sekretär bezeichnen, der dem Verwaltungsrat nicht angehören muss.

Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist. Ausgenommen davon sind Beschlüsse, die ausschliesslich Feststellungen und Statutenänderungen im Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung betreffen. Die Beschlüsse des Verwaltungsrats werden mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, wobei dem Vorsitzenden bei Stimmengleichheit der Stichentscheid zukommt. Beschlüsse können auch auf dem Zirkularweg gefasst werden, sofern nicht ein Mitglied des Verwaltungsrates die mündliche Beratung verlangt.

Der Verwaltungsrat besteht aus folgenden Mitgliedern:

Serge Aerne <i>Präsident des Verwaltungsrates</i> <i>Jahrgang 1979, Schweizer</i> <i>Mitglied der Geschäftsleitung seit März 2016</i> <u>Geschäftsadresse:</u> <i>SJA Holding AG</i> <i>Giesshübelstrasse 40</i> <i>8045 Zürich</i> <u>Ausbildung:</u> <i>Dipl. Ökonom (MBA)</i>	Markus Alder <i>Mitglied des Verwaltungsrates</i> <i>Jahrgang 1969, Schweizer</i> <i>Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats seit Mai 2019</i> <u>Geschäftsadresse:</u> <i>Thouvenin Rechtsanwälte AG</i> <i>Klausstrasse 33</i> <i>8024 Zürich</i> <u>Ausbildung:</u> <i>Master of Laws in Banken- und Finanzrecht (LL.M.); zugelassener Rechtsanwalt; lic. iur. Universität Bern</i>	Stefan Kölliker <i>Mitglied des Verwaltungsrates</i> <i>Jahrgang 1970, Schweizer</i> <i>Exekutives Mitglied des Verwaltungsrats seit Juni 2024</i> <u>Geschäftsadresse:</u> <i>Admicasa Holding AG</i> <i>Giesshübelstrasse 40</i> <i>8045 Zürich</i> <u>Ausbildung:</u> <i>Treuhänder mit eidg. Fachausweis</i>
---	---	---

<u>Berufliche Tätigkeiten:</u> Serge Aerne verfügt über breite Erfahrung in Unternehmensführung sowie in den Bereichen Freizügigkeits- und Anlagengestiftung, Fonds, Asset Management und Pensionskassen. Er begann seine Laufbahn 1998 im Dienstleistungssektor Treuhand, anschliessend arbeitete er als Wertschriftenspezialist bei einer Grossbank. 2003 gründete Serge Aerne gemeinsam mit Partnern eine Vermögensverwaltungsgesellschaft, die er fünf Jahre lang führte. 2010 wechselte er zu einem der grössten Generalanbieter im Vorsorgebereich. 2011 gründete er eine Sammelstiftung mit der entsprechenden Verwaltungsgesellschaft. Er war Hauptaktionär und Vorsitzender der Geschäftsleitung. Nach vier Jahren wurde die Verwaltungsgesellschaft an eine Kantonalbank und private Investoren verkauft. Seit 2016 leitet er seine private Beteiligungsgesellschaft SJA Holding AG. Seit 1998 ist er überdies Mitinhaber einer Entwicklungsgesellschaft im Bereich GU/TU. <u>Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen:</u> Keine Präsident des Verwaltungsrates von SJA Holding AG Präsident des Verwaltungsrates von Real Estate Award AG Präsident des Verwaltungsrates von TX Group AG Präsident des Verwaltungsrates von Estiny AG Verwaltungsrat der O.P.M. Real Estate AG	<u>Berufliche Tätigkeiten:</u> <table><tr><td>Seit 2012</td><td>Partner bei Thouvenin Rechtsanwälte KLG, Zürich</td></tr><tr><td>2009–2012</td><td>Partner bei Meyer Lustenberger Lachenal, Zürich</td></tr><tr><td>2008–2009</td><td>General Counsel bei Tom Talent Holding AG, Zürich</td></tr><tr><td>2003–2008</td><td>Rechtsanwalt bei Vischer Rechtsanwälte, Zürich</td></tr><tr><td>1996–2002</td><td>Substitut und Mitarbeiter bei Niederer Kraft & Frey, Zürich</td></tr></table> <u>Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen:</u> Markus Alder ist Mitglied des Verwaltungsrats diverser mittelständischer Schweizer Unternehmen, die insbesondere im Industrie-, Telekommunikations- und Immobilienbereich tätig sind.	Seit 2012	Partner bei Thouvenin Rechtsanwälte KLG, Zürich	2009–2012	Partner bei Meyer Lustenberger Lachenal, Zürich	2008–2009	General Counsel bei Tom Talent Holding AG, Zürich	2003–2008	Rechtsanwalt bei Vischer Rechtsanwälte, Zürich	1996–2002	Substitut und Mitarbeiter bei Niederer Kraft & Frey, Zürich	<u>Berufliche Tätigkeiten:</u> Stefan Kölliker ist seit 2024 Inhaber und Geschäftsführer der Stefan Kölliker Treuhand GmbH in St. Gallen. Die Gesellschaft erbringt Dienstleistungen/ Beratungen und hat mehrere Verwaltungs- und Stiftungsratsmandate inne. Zuvor war Stefan Kölliker während 16 Jahren Regierungsrat im Kanton St. Gallen. Als Bildungs- und Sportminister hat er zahlreiche Mandate im Bildungsbereich ausgeübt (Präsident des Universitätsrats der Universität St. Gallen (HSG) und Vizepräsident der Schweizerischen Hochschulkonferenz). Dazu gehörte auch die Lancierung von Joint Medical Master der HSG oder die Gründung der OST Ostschweizer Fachhochschule. Zuvor war er als Immobilien-Treuhand in Wil tätig. Er verfügt über ein breites nationales Netzwerk in Politik, Privatwirtschaft und Gesellschaft. <u>Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen:</u> - Verwaltungsrat der Thoma Immobilien/Treuhand, Amriswil, TG - Verwaltungsrat der Weber & Partner AG, Wil, SG - Präsident der Eidg. Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) - Stiftungsratspräsident der Stiftung Sunnehus, Wildhaus - Stiftungsrat der Stiftung Verucano, Mels - Stiftungsrat der CSIO St. Gallen AG
Seit 2012	Partner bei Thouvenin Rechtsanwälte KLG, Zürich											
2009–2012	Partner bei Meyer Lustenberger Lachenal, Zürich											
2008–2009	General Counsel bei Tom Talent Holding AG, Zürich											
2003–2008	Rechtsanwalt bei Vischer Rechtsanwälte, Zürich											
1996–2002	Substitut und Mitarbeiter bei Niederer Kraft & Frey, Zürich											
Michel Kade Mitglied des Verwaltungsrates Jahrgang 1983, Schweizer Mitglied der Geschäftsleitung seit Januar 2026 <u>Geschäftsadresse:</u> Admicasa Holding AG Giesshübelstrasse 40 8045 Zürich <u>Ausbildung:</u> Betriebsökonom HWV, dipl. Wirtschaftsprüfer <u>Berufliche Tätigkeiten:</u> Michel Kade verfügt über breite Erfahrung in der Steuer- und	Patrick Thoma Mitglied des Verwaltungsrates Jahrgang 1969, Schweizer <u>Geschäftsadresse:</u> Admicasa Holding AG Giesshübelstrasse 40 8045 Zürich <u>Ausbildung:</u> Dipl. Kaufmann, Immobilien-Treuhand <u>Berufliche Tätigkeiten:</u> Patrick Thoma weist umfassende Kenntnisse im Immobilienbereich aus und											

Unternehmensberatung in verschiedenen Branchen und ist Multi-Verwaltungsrat in mittelgrossen KMUs. Er begann seine Laufbahn bei internationalen Wirtschaftsprüfung- und Beratungsfirmen. 2015 übernahm Michel Kade die heutige kade & partner ag, die er als CEO seither führt. Heute berät er mit seinem Team im Wesentlichen Kunden in finanziellen Belangen und komplexen Steuerfragen. Die kade & partner ag hat sich im Laufe der Zeit auf die Bau- und Immobilienbranche spezialisiert. <u>Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen:</u> CEO & Mitglied des Verwaltungsrat von kade & partner ag Mitglied des Verwaltungsrat von Allvisa Services AG Mitglied des Verwaltungsrat von Rocken AG Mitglied des Verwaltungsrat von Corporess AG Mitglied des Verwaltungsrat von Mono-Licht AG Mitglied des Verwaltungsrat von Ayverdis AG Mitglied des Verwaltungsrat von Techno Bau Dörig AG	verfügt über ein breites Netzwerk. Seit 2001 amtet er als Geschäftsführer und Verwaltungsratspräsident der Thoma Immobilien Treuhand AG. Seit 2024 ist Patrick Thoma Eigentümer und Betreiber des «Haus des Sports» in Ittigen. <u>Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen:</u> CEO & Präsident des Verwaltungsrat von Thoma Immobilien Treuhand AG Präsident des Verwaltungsrat von Immobilien Posthof AG Präsident des Verwaltungsrat von Tobo Generalunternehmung AG Präsident des Verwaltungsrat von Thoma Generalunternehmung AG Präsident des Verwaltungsrat von Thoma Verwaltungen AG Präsident des Verwaltungsrat von Selectivbau AG Präsident des Verwaltungsrat von Seaside Swiss AG Mitglied des Verwaltungsrat von Almeva AG Mitglied des Verwaltungsrat von Ispama AG
--	---

6.2.3. Interne Organisation und Kompetenzregelung

Infolge des Inkrafttretens der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften („**VegüV**“) am 1. Januar 2014 hat die ausserordentliche Generalversammlung der Admicasa am 19. Oktober 2017 die Anpassung der Gesellschaftsstatuten an die neuen Bestimmungen der VegüV beschlossen. So hat die Admicasa insbesondere einen Vergütungsausschuss gebildet und die ausserordentliche Generalversammlung vom 15. Mai 2024 hat Stefan Kölliker und Markus Alder als Mitglieder des Vergütungsausschusses gewählt.

Mit Ausnahme des gemäss den Bestimmungen der VegüV (welche mit Wirkung am 1. Januar 2023 in Art. 733 ff. OR aufgenommen wurden) gebildeten Vergütungsausschusses hat der Verwaltungsrat bislang keine weiteren Ausschüsse gebildet. Er arbeitet und entscheidet somit grundsätzlich als Gesamtverwaltungsrat. Alle Mitglieder vertreten die Gesellschaft je mit Kollektivunterschrift zu zweien.

6.3. Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss besteht aus mindestens zwei Mitgliedern, nicht jedoch aus allen Mitgliedern des Verwaltungsrates. 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. Die Wiederwahl ist möglich.

Der Vergütungsausschuss konstituiert sich selbst. Ist der Vergütungsausschuss nicht vollständig besetzt, so kann der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer die fehlenden Mitglieder ernennen.

Der Vergütungsausschuss, bestehend aus derzeit zwei Mitgliedern (beide letztmals an der Generalversammlung vom 29. Mai 2025 gewählt) setzt sich wie folgt zusammen:

- Stefan Kölliker
- Markus Alder

Der Vergütungsausschuss hat vorbereitende Funktion und unterstützt den Verwaltungsrat namentlich bei der Erstellung des Vergütungsberichts und der Vorbereitung der Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung. Der Vergütungsausschuss unterbreitet dem Verwaltungsrat insbesondere einen Vorschlag betreffend die Gesamtbeträge der Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung, welche der Genehmigung der Generalversammlung bedürfen.

Zudem kann der Verwaltungsrat dem Vergütungsausschuss einzelne Aufgaben zuweisen und weitere Einzelheiten der Aufgaben des Vergütungsausschusses in einem Reglement festhalten. Bisher hat der Verwaltungsrat keine weiteren Aufgaben dem Vergütungsausschuss zugeteilt.

6.4. Geschäftsleitung

6.4.1. Delegation der Geschäftsführung

Der Verwaltungsrat hat die gesamte Geschäftsführung nach Massgabe eines Organisationsreglements per 23. Januar 2019 an die Geschäftsleitung übertragen. Der Geschäftsleitung obliegt die operative Geschäftsführung für das Tagesgeschäft der Gesellschaft. Vorbehalten sind, nach Massgabe des Organisationsreglements, bestimmte Geschäfte, die in jedem Fall einen entsprechenden Entscheid des Verwaltungsrates voraussetzen.

6.4.2. Organisation und Zusammensetzung

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.

Bis zum 1. Mai 2026 wurde die operationelle Funktion von der SJA Holding AG als Mandat wahrgenommen. In formeller Hinsicht blieb Serge Aerne CEO der Gesellschaft und stand auch für die mit dieser Funktion verbundenen operationellen Aufgaben zur Verfügung. Am 1. Mai 2026 trat Michel Kade anstelle von Serge Aerne das Amt als CEO an. Der seit dem Wechsel des CEO weiterbestehende Managementvertrag mit der SJA Holding AG besteht weiterhin, betrifft jedoch lediglich die Position des Verwaltungsratspräsidenten, welches Amt weiterhin Serge Aerne bekleidet. Michel Kade übt die ihm als CEO übertragene Geschäftsführung selbst aus.

Die Funktion des CFO wird seit 1. Oktober 2024 von Orlando Pavano im Anstellungs-Verhältnis wahrgenommen:

Michel Kade CEO <i>Jahrgang 1983, Schweizer Mitglied der Geschäftsleitung seit Januar 2026</i> <u>Geschäftsadresse:</u> Admicasa Holding AG Giesshübelstrasse 40 8045 Zürich <u>Ausbildung:</u> Betriebsökonom HWV, dipl. Wirtschaftsprüfer <u>Berufliche Tätigkeiten:</u> Michel Kade verfügt über breite Erfahrung in der Steuer- und Unternehmensberatung in verschiedenen Branchen und ist Multi-Verwaltungsrat in mittelgrossen KMUs. Er begann seine Laufbahn bei internationalen Wirtschaftsprüfung- und Beratungsfirmen. 2015 übernahm Michel Kade die heutige kade & partner ag, die er als CEO seither führt. Heute berät er mit seinem Team im Wesentlichen Kunden in finanziellen Belangen und komplexen Steuerfragen. Die kade & partner ag hat sich im Laufe der Zeit auf die Bau- und Immobilienbranche spezialisiert. <u>Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen:</u> CEO & Mitglied des Verwaltungsrat von kade & partner ag Mitglied des Verwaltungsrat von Allvisa Services AG Mitglied des Verwaltungsrat von Rocken AG Mitglied des Verwaltungsrat von Corproress AG	Orlando Pavano (seit dem 1.10.2024) Chief Financial Officer <i>Jahrgang 1963, Schweizer Mitglied der Geschäftsleitung seit März 2016</i> <u>Geschäftsadresse:</u> Admicasa Holding AG Giesshübelstrasse 40 8045 Zürich <u>Ausbildung</u> Eidg. Dipl. Kaufmann & Marketing-Leiter FH <u>Berufliche Tätigkeiten</u> Orlando Pavano verfügt über eine umfassende und langjährige Erfahrung in Geschäfts- und Personalführung, Marketing & Vertrieb sowie IT und Finanzen in den Bereichen EDV-Dienstleister, Marketing-Dienstleister, Tourismus und Pensionskassen Seit 2001 Gründer & Geschäftsführer der orpag AG Unternehmens- & Organisationsberatung <u>Weitere Tätigkeiten und Interessensbindungen</u> Seit 2019 Stiftungsrat und Geschäftsführer einer Pensionskasse
---	--

<i>Mitglied des Verwaltungsrat von Mono-Licht AG</i> <i>Mitglied des Verwaltungsrat von Ayverdis AG</i> <i>Mitglied des Verwaltungsrat von Techno Bau Dörig AG</i>	
--	--

6.4.3. Berichterstattung an den Verwaltungsrat

Die Geschäftsleitung hat dem Gesamtverwaltungsrat über ihre Tätigkeit insbesondere in den Bereichen Finanzplanung und -kontrolle, Geschäftsverlauf sowie Finanzbedarf und Gewinnerwartungen regelmässig Bericht zu erstatten.

6.5. Verhältnis zu den Tochtergesellschaften

Die Verantwortung für die Tochtergesellschaften liegt grundsätzlich bei deren Verwaltungsräten und Geschäftsleitungen.

Der Verwaltungsrat der Tochtergesellschaften wird durch die einzige Gesellschaft als einzige Aktionärin (vertreten durch die Geschäftsleitung der Gesellschaft) einberufen. Der Verwaltungsrat der Tochtergesellschaft ist für die Transformation der wesentlichen Entscheidungen der Admicasa Holding AG unter Berücksichtigung der gesetzlichen Kompetenz- und Pflichtenordnung gemäss dem Einordnungskonzept insbesondere im Bereich Kapitalschutz und Steuergesetze auf die Tochtergesellschaft verantwortlich.

Werden Gesellschaften erworben, können bei Bedarf Schlüsselpersonen der verkaufenden Gesellschaften für eine begrenzte Zeitperiode zusätzlich in den Verwaltungsrat eingebunden werden. Allerdings stellt die Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG in jedem Falle die Mehrheit der Stimmen im Verwaltungsrat der erworbenen Gesellschaft. Der Verwaltungsratspräsident der Tochtergesellschaften (mit Ausnahme der Admicasa Fondsleitung AG) wird in jedem Falle durch den CEO der Admicasa Holding AG gestellt.

Der CEO der Admicasa Holding AG sorgt für einen angemessenen und regelmässigen Fluss aller erheblicher Informationen (allgemeine Lage, Geschäftsgang, wichtige Aktiven, Liquidität, besondere Vorkommnisse, etc.) von sämtlichen Gruppengesellschaften an die Admicasa Holding AG und von dieser an den Verwaltungsrat der Admicasa Holding AG. Zugleich ist er auch für den Informationsfluss von der Admicasa Holding AG an die Untergesellschaften verantwortlich.

6.6. Entschädigung der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung

6.6.1. Verwaltungsrat

An der letztmaligen ordentlichen Generalversammlung vom 29. Mai 2026 einen maximalen Gesamtbetrag für die Entschädigung der VR-Mitglieder in der Höhe von CHF 200'000 genehmigt (prospektive Genehmigung).

Neben den Vergütungen für die Tätigkeit als Verwaltungsrat sind «Entschädigungen für weitere Dienstleistungen» entrichtet worden. Diese stehen im weiteren Zusammenhang mit dem Verwaltungsratsmandat.

Name	Funktion	Honorar CHF	Entschädigung für weitere Dienst- leistungen CHF	MWST CHF	Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge CHF	Total CHF
Serge Aerne	Präsident seit GV 2023	40'000 ¹	292'219 ²	26'412	-	358'631
Markus Alder	Mitglied seit GV 2019	20'000	-	-	1'381	21'381
Stefan Kölliker	Mitglied seit GV 2024	20'000	-	1'589	-	21'589
Patrick Thoma	Mitglied seit a. o. GV 2025	12'219	-	-	792	13'012
Michel Kade	Mitglied seit a. o. GV 2025	12'219	-	990	-	13'012
Total		104'438	292'219	28'990	2'173	427'821

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

2) Entspricht dem Honorar als Präsident des Verwaltungsrats / Group CEO.

6.6.2. Geschäftsleitung

Am 1. Mai 2026 übernahm Michel Kade die Funktion des CEO von Serge Aerne, welcher dieses Amt seit 1. Oktober 2024 innehatte.

Seit dem 1.10.2024 ist Orlando Pavano Mitglied der Geschäftsleitung und Group CFO. Zuvor war Nicolas von Gunten vom 1.7.2022 bis zum 30.9.2024 Mitglied der Geschäftsleitung und Group CFO.

Damit besteht die Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG seit dem 1. Mai 2026 aus folgenden Mitgliedern:

- Michel Kade ab 1.5.2026 (CEO) (bis 1.5. 2026: Serge Aerne)
- Orlando Pavano (CFO) ab 1.10.2024

An der ordentlichen Generalversammlung vom 29. Mai 2026 wurde einen maximalen Gesamtbetrag von CHF 1,0 Mio. für die Vergütung der Geschäftsleitungsmitglieder genehmigt.

Die folgende Tabelle zeigt die Vergütung der Geschäftsleitung für das Berichtsjahr 2024:

Name	Periode	Funktion	Fixe Entschädigung in CHF	Variable Vergütung	MWST	Sozialleistungen, Arbeitgeberbeiträge	Total
Serge Aerne ¹		CEO	292'219	14'599	24'852	–	331'670
Orlando Pavano		CFO	183'750	18'886	6'390	24'628	233'655
Total			475'969	33'485	31'242	24'628	565'325

1) Honorarrechnung aus AG gestellt, deshalb MWST-pflichtig und keine Sozialabgaben.

6.7. Beteiligungs- und Optionsrechte des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung

Dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung wurden keine Beteiligungs- oder Optionsrechte eingeräumt.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung hielten per 31. Dezember 2025 die folgenden Beteiligungen an der Admicasa Holding AG:

Name	Funktion	31.12.2025 Anzahl Aktien	31.12.2024 Anzahl Aktien
Serge Aerne	Mitglied und Präsident des Verwaltungsrats (seit 24.05.2023)	1'295'000	1'618'040
Patrick Thoma	Mitglied des Verwaltungsrates (seit 27.02.2025)	225'000	–
Total		1'520'000	1'618'040

Aus der vorstehenden Tabelle ergibt sich, dass Serge Aerne per 31. Dezember 2025 und per 31. Dezember 2024 Stimmrechtsanteile von 57.79 % bzw. 72.20 % hielt. Patrick Thoma hielt per 31. Dezember 2025 einen Stimmrechtsanteil von 10.04 %.

Bis zum 24. September 2026 haben sich die Stimmrechtsanteile wie folgt verändert:

- Michel Kade (CEO seit dem 1. Mai 2026): 36.94 %
- Serge Aerne: 31.58 %
- Patrick Thoma: 10.03 %
- Stefan Kölliker: 1.00%

6.8. Organgeschäfte, Organdarlehen der Gesellschaft, Mitarbeiterbeteiligungen

Per Datum dieses Informationsmemorandums bestehen keine Darlehen der Gesellschaft an Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung oder diesen nahestehenden Personen mit Ausnahme (i) eines kurzfristigen Darlehens in der Höhe von CHF 703'388.04 (Saldo per 18. Februar 2026) der Admicasa Bauwerk AG an SJA Holding AG, (ii) eines langfristigen Darlehens an die SJA Holding AG (CHF 1'630'000 ausstehend per 30. Juni 2026) und (iii) eines Darlehens an Thomet Real Estate AG, dessen Verwaltungsrat sich unter anderem aus Michel Kade zusammensetzt (CHF 2'565'000 ausstehend per 30. Juni 2026). Eine

Rückzahlung des kurzfristigen Darlehens an SJA Holding AG ist im Verlauf des Jahres 2026 vorgesehen.

Es bestehen keine Mitarbeiterbeteiligungsprogramme oder sonstigen Mitarbeiterbeteiligungen.

6.9. Organdarlehen nahestehender Personen

Per 31. Dezember 2025 und 2024 waren keine Organdarlehen oder Kredite ausstehend, die Admicasa den gegenwärtigen Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung gewährt hätte.

6.10. Potenzielle Interessenkonflikte und wesentliche Verträge mit Nahestehenden

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

- Serge Aerne kontrolliert als einziger Aktionär die SJA Holding AG zu 100%. Der ehemalige Dienstleistungsvertrag zwischen der Admicasa Service AG und der SJA Holding AG wurde zum 1. Juni 2023 durch ein Mandat als Vorsitzender der Geschäftsleitung ersetzt. Die Vergütung aus dem Dienstleistungsvertrag ist bis zum 31. Mai 2023 als Vergütung an Nahestehende aufgeführt. Die Vergütung nach diesem Zeitpunkt entspricht der Vergütung als Vorsitzender der Geschäftsleitung und ist im Vergütungsbericht (Punkt 4.6.2) detailliert offengelegt.
- Die vg Management AG wird von Markus von Gunten als einziger Aktionär zu 100% kontrolliert. Über die Aufgabenbereiche als Präsident des Verwaltungsrats hinaus erbrachte Markus von Gunten auf Anfrage weitere Dienstleistungen für Bauprojekte. Die Dienstleistungen wurden nach effektiven Stunden zu einem fixen Honoraransatz von 180 Franken pro Stunde verrechnet. Die Zusammenarbeit wurde per Ende 2024 beendet.
- Die TX Group AG wird von Serge Aerne als einziger Aktionär zu 100% kontrolliert. Die Admicasa hat mit diversen Partnern einen Provisionsvertrag für die Vermittlung von Immobilien, Kapital und Bauaufträgen. In der Berichtsperiode wurden Totalunternehmeraufträge vermittelt, die Provision betrug 1,0% der Werksumme.
- Die Admicasa bezieht von Thouvenin Rechtsanwälte (Partnerkanzlei von Markus Alder) Dienstleistungen in der Rechtsberatung. Die Dienstleistungen erfolgen auf Anfrage und ohne festen Vertrag.
- Die Admicasa bezieht von der Real Estate Award AG Dienstleistungen in den Bereichen Marketing und Social Media Beratung. Die Real Estate Award AG mietet ihrerseits Büroräumlichkeiten bei der Admicasa Holding AG für ihren Gesellschaftssitz. Die Inanspruchnahme der Dienstleistungen erfolgt bedarfsabhängig und ohne vertragliche Festlegung.
- Die O.P.M. Real Estate AG ist zu 100% im Besitz von Serge Aerne. Die Gesellschaft hat einen Totalunternehmervertrag mit der Admicasa Bauwerk AGA abgeschlossen zur Erstellung eines Bauprojektes. Die

Leistungserbringung erfolgt bedarfsabhängig und ohne vertragliche Vereinbarung.

6.11. Verfahren und Schuldsprüche

Gegen die Mitglieder des Verwaltungsrats und die Mitglieder der Geschäftsführung sind in den letzten fünf Jahren keine Verurteilungen wegen Verbrechen oder Vergehen im Wirtschaftsbereich ergangen. Des Weiteren sind auch keine Verfahren gegen die Mitglieder des Verwaltungsrats und die Mitglieder der Geschäftsführung seitens Behörden oder Regulierungsbehörden, einschliesslich designierter Berufsverbände, am Laufen oder mit einer Sanktion abgeschlossen worden.

7. Aktienkapital und bedeutende Aktionäre

7.1. Aktienkapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt per Datum dieser Angaben CHF 3'490'870 aufgeteilt in 3'490'870 Namenaktien zu je CHF 1.00 nominal.

7.2. Aktien

Die Aktien sind vollständig liberiert und rechtsgültig ausgegeben. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme in der Generalversammlung. Stimmrechte können ausgeübt werden, sobald der Aktionär als Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen ist.

Die Namenaktien sind seit 20.11.2017 an der BX Swiss AG (Berner Börse) (Ticker ADMIS, Valor 324.402.49 / ISIN CH0324402491, Handelswährung CHF) kotiert.

Die Aktien sind nicht verbriefte, sondern werden bei der BX Swiss AG als Wertrechte geführt. Das Hauptregister über diese Wertrechte wird bei der areg.ch ag geführt. Mit der Gutschrift der Titel im Effektenkonto findet das Bundesgesetz über Bucheffekten auf die Verwahrung und die Übertragung Anwendung.

Gemäss Art. 4 der Statuten hat der Aktionär keinen Anspruch auf Druck und Auslieferung von Aktientiteln in Form von Urkunden (aufgehobener Titeldruck). Er kann jedoch nach Eintragung im Aktienbuch die Ausstellung einer Bescheinigung über die von ihm gehaltenen Aktien verlangen.

7.3. Aktienbuch

Es wird ein Aktienbuch geführt, welches Namen und Adressen der Aktionäre und Nutzniesser enthält; massgebend ist die letzte der Gesellschaft bekanntgegebene Adresse. Das Aktienbuch der Gesellschaft wird durch die areg.ch ag, Hägendorf, geführt. Gegenüber der Gesellschaft gilt nur als Aktionär oder als Nutzniesser, wer als solcher im Aktienbuch eingetragen ist. Der Eintrag im Aktienbuch setzt einen Ausweis über den Erwerb der Aktie zu Eigentum oder Nutzniessung voraus. Die Übertragung der Aktien wird durch die Weisung des

Veräusserers bei einer Bank oder einer Depotstelle und der Gutschrift der Bucheffekten im Konto des Erwerbers vollzogen.

7.4. Übertragbarkeit der Aktien

Die Aktien sind frei übertragbar. Der Verwaltungsrat kann jedoch die Eintragung eines Erwerbers als Aktionär im Aktienbuch ablehnen, sofern der Erwerber nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat.

7.5. Wesentliche Aktionäre / Offenlegungsmeldung

Der Gesellschaft sind die nachfolgend aufgeführten Aktionäre (und wirtschaftlich berechtigten Personen) bekannt, welche per Datum dieses Informationsmemorandums mehr als 3 % der Stimmrechte der Gesellschaft halten:

Aktionär	per 28.09.2026
MIKA Holding AG; Dübendorf sowie TTK Holding AG, Dübendorf (Michel Kade, 8107 Buchs ZH)	36.94%
SJA Holding AG, Zürich (Aerne Serge, 8192 Glattfelden)	31.58%
Thoma Patrick, 9524 Zuzwil	6.45%
Marty Bruno, 8832 Wollerau	5.73%
3T Invest AG, Zuzwil (Thoma Patrick, 9524 Zuzwil)	3.58%
Gruppe: Montagsklub (Adank Erwin, Horgen, Burnner Erich, Divone les bains (F), Cecco Piergiorgio, Elsau, Cignacco Linda, Elsau, Dangel Corinne, Zürich, Fent Mafalda, Bronschofen, Gamma Christoph, Zürich, Hofer Patrik, Bassersdorf, Huser René, Bronschofen, Iten Stefan, Niederweningen, Jung Marina, Zug, Krähenmann Thomas, Mönchaltorf, Krauz Sabina, Erlenbach, Lee Erhard, Zürich, Lee Marietta, Regensdorf, Schmid Rudolf, Birmensdorf, Siebenhaar Stefan, Bäretswil, Wigger Christian, Walchwil)	3.03%

7.6. Eigene Aktien

Das Schweizerische Recht limitiert die Anzahl eigener Aktien, die eine Aktiengesellschaft halten bzw. zurückkaufen darf. Die Gesellschaft darf Aktienrückkäufe nur tätigen, falls genügend freie Mittel vorhanden sind, um den Kaufpreis zu bezahlen. Zudem darf der aggregierte Nennwert der eigenen Aktien nicht mehr als 10% des nominellen Aktienkapitals betragen. Die Stimmrechte der eigenen Aktien ruhen. Zudem ist die Gesellschaft verpflichtet, eine Reserve für eigene Aktien zu bilden.

Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2025 20'248 eigene Aktien. Auf den Bestand eigener Aktien der Admicasa-Gruppe hat die Berner Kantonalbank (BEKB) Zugriff. Sie erhielt als Market Maker (FINMA-Mitteilung 52/2013 und FINMA-Rundschreiben 8/2013) einen entsprechenden Auftrag von Admicasa. Besagter Aktienbestand dient der BEKB dazu, gleichzeitig eine kauf- wie auch eine verkaufsseitige Liquidität der börsennotierten Aktien der Admicasa Holding AG bereitstellen zu können sowie gegebenenfalls die Geld-Brief-Spanne zu verringern. Durch diesen Handel entstehen grundsätzlich keine strategischen Positionen.

7.7. Offenlegung

Nach erfolgter Kotierung der Namenaktien an der BX Swiss gilt:

Wer direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten Aktien oder Erwerbs- oder Veräusserungsrechte bezüglich Aktien der Admicasa erwirbt oder veräussert und dadurch den Grenzwert von 3, 5, 10, 15, 20, 25, 33⅓, 50 oder 66⅔ Prozent der Stimmrechte, ob ausübbar oder nicht, erreicht, unter- oder überschreitet, muss dies gemäss Art. 120 des Finanzmarktinfrastrukturgesetzes vom 19. Juni 2015 der Gesellschaft und der BX Swiss melden.

Die Meldung hat innert 4 Börsentagen nach Entstehen der Meldepflicht bei der Gesellschaft und der Börse schriftlich einzugehen. Die Gesellschaft veröffentlicht die Meldung innert zweier Börsentage nach Eintreffen der Meldung.

7.8. Aktienzeichnungen und Platzierungs- oder Vertriebskommissionen

Die Gesellschaft kann nicht ausschliessen, dass bei künftigen Aktienkapitalerhöhungen einzelne Aktienzeichner Vertriebskommissionen oder ähnliche Zahlungen für die Zeichnung von Aktien wünschen.

Die Gesellschaft kann auf dem Zeichnungsbetrag Platzierungs- oder Vertriebskommissionen und ähnliche Entschädigungen im Umfang von bis zu 2% des Zeichnungsbetrages gewähren. Der Nettoerlös aus dem Angebot reduziert sich im entsprechenden Umfang.

7.9. Opting-out

Inhaber oder Erwerber von Namenaktien der Gesellschaft, die, sei dies direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten, über mehr als 33 1/3 % der Stimmrechte verfügen oder solche erwerben, sind gemäss Art. 8 der Statuten der Gesellschaft von der Pflicht zur Unterbreitung eines öffentlichen Kaufangebots gemäss Art. 135 und 163 des Finanzmarktinfrastrukturgesetzes befreit.

8. Dividenden

Gemäss Schweizerischem Obligationenrecht müssen bei einer Holdinggesellschaft mindestens 5% des

Jahresgewinns der Gesellschaft der gesetzlichen Gewinnreserve zugewiesen werden, bis diese zusammen mit der gesetzlichen Kapitalreserve 20% des einbezahlten Aktienkapitals der Gesellschaft erreicht. Der verbleibende Gewinn steht zur freien Verfügung der Generalversammlung. Die Generalversammlung beschliesst über die Dividende. Dividenden unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer von derzeit 35%. Ausschüttungen aus Reserven aus Kapitaleinlagen unterliegen jedoch nicht der eidgenössischen Verrechnungssteuer.

Die Gesellschaft ist eine Holdinggesellschaft. Entsprechend erzielt sie Erträge primär aus Dividenden- und Zinszahlungen, welche sie von ihren Tochtergesellschaften erhält. Die Ausschüttung von Dividenden durch die Gesellschaft ist abhängig von deren Dividendenpolitik, Erträgen und allgemeiner finanzieller Situation, der Marktsituation, der allgemeinen Wirtschaftslage sowie weiteren Faktoren, einschliesslich des Liquiditätsbedarfs, der Geschäftsaussichten sowie steuerlicher und rechtlicher Überlegungen.

Unter Vorbehalt dieser Abhängigkeiten beabsichtigt der Verwaltungsrat eine Ausschüttungspolitik zu verfolgen, sei es durch Nennwertrückzahlungen, Agio Rückzahlungen oder durch Dividendenausschüttungen. In Abhängigkeit anstehender oder zu erwartender Investitionen sowie des allgemeinen Geschäftsganges hält sich der Verwaltungsrat jedoch die Option offen, jederzeit von einer Ausschüttungspolitik abzusehen.

Die Vergütung allfälliger Dividenden an die Aktionäre erfolgt spesenfrei durch die Zahlstelle unter Abzug der eidg. Verrechnungssteuer.

Seit 2022 wurden keine Dividenden ausbezahlt.

9. Kapitalisierung und Verschuldung

Die folgenden Tabellen zeigen die Kapitalisierung und Verschuldung der Gesellschaft auf konsolidierter Basis per 31. Dezember 2025 bzw. per 30. Juni 2026. Die Tabellen sind zusammen mit der jeweils vollständigen nachstehenden konsolidierten Bilanz der Gesellschaft per 11. Dezember 2026 bzw. per 30. Juni 2026 sowie mit den weiteren Finanzinformationen in den Anhängen dieses Informationsmemorandums zu lesen.

Übersicht der konsolidierten Verschuldung und Kapitalisierung per 31.12.2025

Verschuldung:

Total in CHF:	1'800'000
Davon besichert:	1'800'000
Davon unbesichert:	-

Davon garantiert	-
Davon nicht garantiert:	1'800'000
Eventualverpflichtungen	-
Kapitalisierung:	
Konsolidiertes Eigenkapital:	3'376'319

Konsolidierte Bilanz per 31.12.2025

Aktiven in CHF	31.12.2025
Flüssige Mittel	3'713'272
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1'350'606
Sonstige kurzfristige Forderungen	222'986
Forderungen aus langfristigen Aufträgen	748'896
Promotionsliegenschaften	-
Rechnungsabgrenzungen	1'897'275
Umlaufvermögen	7'933'033
Sachanlagen	1'950
Immaterielle Anlagen	243'423
Finanzanlagen	2'430'868
Anlagevermögen	2'676'242
Total Aktiven	10'609'275
Passiven in CHF	31.12.2025
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	900'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	487'813
Erhaltene Anzahlungen	2'569'568
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	40'142
Rechnungsabgrenzungen	2'170'433
Kurzfristige Verbindlichkeiten	6'167'956
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	900'000
Langfristige Rückstellungen	165'000
Langfristige Verbindlichkeiten	1'065'000
Aktienkapital	2'240'870

Kapitalreserven	485'944
Eigene Aktien	-127'466
Verlustvorträge / Gewinnreserven	776'971
Eigenkapital	3'376'319
Total Passiven	10'609'275

Verschuldung in CHF	30.06.2026
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	12'730'777
davon besichert	-
davon unbesichert	12'730'777
davon garantiert	-
davon nicht garantiert	12'730'777
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4'571'900
davon besichert	-
davon unbesichert	4'571'900
davon garantiert	-
davon nicht garantiert	4'571'900
Eventualverpflichtungen	3'243'124
Konsolidiertes Eigenkapital	5'031'751

alle Zahlen gem. publiziertem Jahresbericht

	Admicasa
Konsolidierte Bilanz per 30.06.2026	30.06.2026
Aktiven in CHF	
Flüssige Mittel	3'516'192
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1'884'628
Noch nicht fakturierte Leistungen	494'964
Sonstige kurzfristige Forderungen	4'474'153
Forderungen aus langfristigen Aufträgen	6'558'008
Rechnungsabgrenzungen	235'759
Umlaufvermögen	17'163'704
Sachanlagen	777'942
Immaterielle Anlagen	197'782
Finanzanlagen	4'195'000
Goodwill	-
Anlagevermögen	5'170'724
Total Aktiven	22'334'428

Passiven in CHF	
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3'456'930
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'085'588
Erhaltene Anzahlungen	15'325
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1'004'117
Verbindlichkeiten aus langfristigen Aufträgen	5'675'654
Rechnungsabgrenzungen	1'493'163
Kurzfristige Verbindlichkeiten	12'730'777
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4'421'900
Langfristige Rückstellungen	150'000
Langfristige Verbindlichkeiten	4'571'900
Aktienkapital	3'490'870
Kapitalreserven	9'346'626
Eigene Aktien	-49'086
Verlustvorträge / Gewinnreserven	-7'756'659
Eigenkapital	5'031'751
Total Passiven	22'334'428

Mit Ausnahme der in diesem Informationsmemorandum beschriebenen Änderungen gab es bei der Admicasa Gruppe seit dem Stichtag per 30. Juni 2026 keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf die Kapitalisierung, die Verschuldung und andere Bilanzinformationen, die in obenstehender Tabelle enthalten sind, ausser (i) als Ergebnis der laufenden normalen Geschäftstätigkeit, wie zum Beispiel Änderungen der liquiden Mittel und des Betriebsergebnisses, und (ii) Änderungen, die keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Admicasa haben.

10. Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

10.1. Gesetzliche Rahmenbedingungen

Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG) beschränkt den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Verschiedene Liberalisierungsbestrebungen in den letzten Jahren führten zu diversen Änderungen des Gesetzes.

Als wichtigste Neuerung nahm das BewG mit der am 1. Oktober 1997 in Kraft getretenen Revision den Erwerb von Geschäftsliegenschaften durch Personen im Ausland von der Bewilligungspflicht aus. Der Erwerb von Anteilen an Immobiliengesellschaften, deren tatsächlicher Zweck im Erwerb von bewilligungspflichtigen (Wohn-)Grundstücken liegt, blieb demgegenüber weiterhin bewilligungspflichtig. Weder Gesetz oder Verordnung noch entsprechende Weisungen besagen, wie hoch der Anteil an Wohnliegenschaften bei solchen Immobiliengesellschaften sein darf. Die Bewilligungsbehörden entschieden regelmässig gestützt auf eine Einzelfallbetrachtung, ohne dass sich aber bis heute eine klare, einheitliche Praxis bildete.

Am 8. Oktober 1999 wurde das BewG an das Abkommen zwischen der Europäischen Gemeinschaft und ihren Mitgliedstaaten einerseits (EG) und der Schweiz andererseits über die Freizügigkeit sowie am 14. Dezember 2001 an die Änderung der vom 21. Juni 2001 des Übereinkommens zur Errichtung der Europäischen Freihandelsassoziation (EFTA) angepasst. Diese Anpassungen traten am 1. Juni 2002 in Kraft. Mit diesen Anpassungen wurden im Wesentlichen Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der EG und der EFTA, welche ihren Wohnsitz in der Schweiz haben, für jeglichen Grundstückerwerb von der Bewilligungspflicht befreit.

Auf den 1. April 2005 trat eine weitere Gesetzesänderung in Kraft. Gemäss derselben ist neu der Erwerb von Anteilen an Immobiliengesellschaften bewilligungsfrei, sofern die Anteile der Gesellschaft an einer Börse in der Schweiz kotiert sind. Für den Anteilserwerb von nichtbörsenkotierten Immobiliengesellschaften bleibt demgegenüber alles beim Alten. Abgesehen davon haben sich auch beim Erwerb von Schweizer Wohnliegenschaften durch Gesellschaften insofern keine Änderungen ergeben, als ein Erwerb nur möglich ist, sofern die Gesellschaft nicht ausländisch beherrscht wird. Zur ausländischen Beherrschung stellt das Gesetz Vermutungstatbestände auf. Die ausländische Beherrschung wird unter anderem dann vermutet, wenn Personen im Ausland mehr als einen Drittel des Kapitals oder der Stimmen an einer Gesellschaft besitzen, die ihren statutarischen und tatsächlichen Sitz in der Schweiz hat.

Daraus folgt, dass die seit 1. April 2005 geltende gesetzliche Regelung nur insofern eine weitergehende Liberalisierung brachte, als der Erwerb von Anteilen an börsenkotierten Immobiliengesellschaften durch Personen im Ausland keiner Bewilligungspflicht mehr bedarf. Demgegenüber ist der Erwerb von Wohnliegenschaften sowohl durch börsen- als auch durch nichtbörsenkotierte Gesellschaften nach wie vor bewilligungspflichtig, sobald Personen im Ausland an dieser Gesellschaft eine beherrschende Stellung haben. Ebenso bleibt der Erwerb von Anteilen an nicht börsenkotierten Immobiliengesellschaften durch Personen im Ausland, deren tatsächlicher Zweck auch der Erwerb von Wohnliegenschaften ist, weiterhin bewilligungspflichtig.

Rechtsgeschäfte über einen Erwerb, für welche der Erwerber gemäss Gesetz eine Bewilligung benötigt, bleiben ohne Bewilligung rechtsunwirksam. Sie werden nichtig, wenn der Erwerber das Rechtsgeschäft vollzieht, (i) ohne um eine Bewilligung nachzusuchen, (ii) bevor die Bewilligung in Rechtskraft tritt oder (iii) die Bewilligungsbehörde die Bewilligung verweigert oder widerruft. Die Umgehung der Bewilligungspflicht kann strafrechtlich mit Freiheitsstrafe oder Geldstrafe bestraft werden. Fahrlässigkeit kann mit Busse bis zu CHF 50'000 bestraft werden.

10.2. Bestätigung der zuständigen Bewilligungsbehörde

Gemäss Art. 15 Abs. 2 BewG ist die Behörde am Ort des Grundstücks zuständig für die Bewilligungserteilung für den Kauf von Liegenschaften. Die Gesellschaft beabsichtigt, bei einzelnen Behörden in ihren Haupttätigkeitsgebieten eine Bestätigung über die Berechtigung zum Erwerb von Wohnliegenschaften einzuholen. Die Gesellschaft nimmt bei Neuaktionären vor Eintragung im Aktienbuch Abklärungen über deren Eigenschaft

als "Schweizer" im Sinne des BewG vor, um die Einhaltung der Grenzwerte sicherzustellen. Kann die Qualifikation als "Schweizer" nicht bestätigt werden, erfolgt eine Eintragung unter der Kategorie der "Ausländer", solange der Grenzwert von einem Drittel aller Aktionäre nicht überschritten wird.

Per 31. Januar 2026 qualifizierten kapitalmässig und stimmenmässig 0% der im Aktienregister mit Stimmrecht eingetragenen Aktionäre als "Ausländer" im Sinne der obigen Ausführungen. Per 31. Januar 2026 bestanden zudem keine Aktien ohne Stimmrechtseintrag (Dispoaktien und ausstehende Aktien ohne Stimmrechtseintrag im Aktienbuch).

11. Steuern

Die folgenden Ausführungen enthalten eine Zusammenfassung der wesentlichen steuerlichen Auswirkungen beim Erwerb und der Veräusserung von Namenaktien und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit bezüglich der Berücksichtigung sämtlicher potenzieller Steuerkonsequenzen. Grundlage bilden die gegenwärtige Rechtslage und die behördliche Praxis. Änderungen der gesetzlichen Grundlage resp. des Sachverhalts können in Zukunft eine Neubeurteilung notwendig machen. Die nachfolgende Zusammenfassung kann nicht die rechtliche oder steuerrechtliche Beratung einzelner Interessenten ersetzen. Potenzielle Erwerber sollten zur Klärung der Steuerfolgen, die sich aufgrund der Eigenschaft als Aktionär ergeben, mit ihrem Steuerberater Rücksprache nehmen.

11.1. Besteuerung der Gesellschaft

11.1.1. Laufende Besteuerung der Gesellschaft

Die Gesellschaft unterliegt der direkten Bundessteuer und den ordentlichen kantonalen und kommunalen Gewinn- und Kapitalsteuern.

Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Liegenschaften unterliegen bei der direkten Bundessteuer der Gewinnsteuer sowie auf Stufe der Kantone – je nach kantonalem Steuersystem – der Grundstückgewinn- bzw. der Gewinnsteuer. Auf dem Verkehrswert der Liegenschaft ist zudem in einzelnen Kantonen und Gemeinden eine Handänderungssteuer bzw. eine Handänderungsabgabe von rund 1 bis 3% geschuldet.

11.1.2. Verrechnungssteuern auf Dividenden und geldwerten Leistungen

Dividenden und andere geldwerte Leistungen von der Gesellschaft an die Aktionäre (einschliesslich über den Nennwert und allfällige Reserven aus Kapitaleinlagen hinausgehende Liquidationserlöse und Gratisaktien) unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer von 35%. Die Verrechnungssteuer ist grundsätzlich durch die Gesellschaft von der Bruttoausschüttung abzuziehen und an die Eidgenössische Steuerverwaltung abzuführen. Die Verrechnungssteuer wird an eine natürliche oder juristische Person mit Wohnsitz bzw. Sitz

in der Schweiz in der Regel in voller Höhe zurückerstattet bzw. angerechnet, wenn der Empfänger im Zeitpunkt der Ertragsfälligkeit an den Aktien nutzungsberechtigt war und die erhaltene Bruttoleistung in seiner persönlichen Steuererklärung ordnungsgemäss deklariert (natürliche Person) bzw. wenn der steuerbare Ertrag in der Erfolgsrechnung enthalten ist (juristische Person). In speziellen Fällen kann die Verrechnungssteuerpflicht auch mittels Meldung an die Eidgenössische Steuerverwaltung erfüllt werden. Ob ein Meldeverfahren angewendet werden kann, ist im Einzelfall zu prüfen.

Auch Ausschüttungen der Gesellschaft an Empfänger mit Wohnsitz bzw. steuerlichem Sitz ausserhalb der Schweiz unterliegen der oben beschriebenen Verrechnungssteuer. Solche nicht ansässigen Aktionäre können sich die Verrechnungssteuer unter Umständen in vollem Umfang oder teilweise zurückerstatten lassen, wenn das Land, in dem sie ansässig sind, mit der Schweiz ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen hat und die Voraussetzungen zur Inanspruchnahme dieses Doppelbesteuerungsabkommens erfüllt sind.

11.1.3. Latente Steuern

Die Gesellschaft führt ihre Rechnungen nach Swiss GAAP FER. Entsprechend können temporäre Differenzen zwischen den Bilanzwerten in der Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER und den im Steuerabschluss berücksichtigten Werten bestehen, was zur Bildung von Rückstellungen für latente Steuern führt. Diese sind in der konsolidierten Rechnung der Gesellschaft enthalten.

11.2. Besteuerung der Aktionäre

Erwerber sollten mit ihrem Steuerberater betreffend die möglichen steuerlichen Folgen, die sich aufgrund der Eigenschaft als Aktionäre ergeben, Rücksprache nehmen. Die nachfolgenden Ausführungen gelten nur als allgemeine Hinweise und ersetzt nicht die Auseinandersetzung mit der persönlichen Steuersituation.

11.2.1. Einkommens- und Gewinnsteuern auf Dividenden und anderen geldwerten Leistungen

Eine natürliche Person mit Wohnsitz in der Schweiz, die Dividenden oder andere geldwerte Leistungen (einschliesslich über den Nennwert und allfälliger Reserven aus Kapitaleinlagen hinausgehende Liquidationserlöse und Gratisaktien) von der Gesellschaft erhält, muss diese Ausschüttungen in ihrer persönlichen Steuererklärung deklarieren und schuldet auf den entsprechenden Beträgen Einkommenssteuern. Unter Umständen kann das sog. Teilbesteuerungs- oder Teilsatzverfahren zur Anwendung gelangen, welches die wirtschaftliche Doppelbelastung reduziert.

Bei juristischen Personen mit steuerlicher Ansässigkeit in der Schweiz ist der Ertrag aus Aktien in der für die Gewinnsteuer massgeblichen Erfolgsrechnung enthalten. Kapitalgesellschaften und Genossenschaften mit steuerlicher Ansässigkeit in der Schweiz können unter bestimmten Umständen (insbesondere Beteiligung von mindestens 10% am Grundkapital der Gesellschaft oder Verkehrswert der Beteiligung von mindestens CHF

1 Mio.) eine teilweise oder gänzliche Entlastung von der Gewinnsteuer auf Dividenden in Anspruch nehmen (Beteiligungsabzug).

11.2.2. Steuern in Bezug auf die Bezugsrechte

Das Angebot und die Zuteilung von Bezugsrechten zum Bezug von Namenaktien unterliegen weder der Verrechnungssteuer noch der Einkommenssteuer bzw. der Gewinnsteuer. Der Verkauf von Bezugsrechten unterliegt weder der Verrechnungssteuer noch der Umsatzabgabe, jedoch gegebenenfalls der Einkommens- oder der Gewinnsteuer. Für in der Schweiz steuerpflichtige Veräusserer von Bezugsrechten entsprechen die Steuerfolgen den Steuerfolgen beim Verkauf von Namenaktien (siehe folgender Abschnitt).

11.2.3. Steuern auf dem Kapitalgewinn beim Verkauf von Namenaktien

Unter den geltenden Schweizer Steuergesetzen unterliegt eine natürliche Person mit Wohnsitz in der Schweiz, die Aktien als Teil ihres Privatvermögens hält, im Allgemeinen und unter Vorbehalt bestimmter Ausnahmen (u.a. gewerbsmässiger Wertschriftenhändler, Transponierung, indirekte Teilliquidation) keiner Einkommensbesteuerung auf Bundes-, Kantons- oder Gemeindeebene für Gewinne, die beim Verkauf der Aktien erzielt werden. Beim Rückkauf von Aktien durch die Gesellschaft qualifiziert sich unter bestimmten Umständen der Teil des Rücknahmepreises, der den Nennwert und allfällige Reserven aus Kapitaleinlagen übersteigt, nicht als steuerfreier Kapitalgewinn, sondern als steuerbarer Vermögensertrag.

Im Bereich des Geschäftsvermögens natürlicher Personen und für juristische Personen unterliegen Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Aktien grundsätzlich der ordentlichen Einkommens- bzw. Gewinnbesteuerung. Dies gilt auch für natürliche Personen, die für Steuerzwecke als gewerbsmässige Wertschriftenhändler gelten. Sofern eine juristische Person im Rahmen der Veräusserung der Beteiligung die Voraussetzungen des Beteiligungsabzugs erfüllt, oder einen speziellen kantonalen Steuerstatus hat, kann die damit zusammenhängende Steuerlast reduziert werden.

11.2.4. Vermögens- und Kapitalsteuern

In der Schweiz ansässige oder anderweitig der schweizerischen Besteuerung unterliegende Aktionäre (natürliche oder juristische Personen) unterliegen für diesen Aktienbesitz üblicherweise den Vermögens- oder Kapitalsteuern von Kanton und Gemeinde.

11.2.5. Umsatzabgabe

Während die Ausgabe von Namenaktien von der Umsatzabgabe ausgenommen ist, unterliegt der Verkauf von Namenaktien durch einen in der Schweiz oder im Ausland ansässigen Aktionär der Umsatzabgabe von 0.15% des Verkaufspreises, sofern eine Partei oder Vermittlerin Effektenhändler im Sinne des Schweizer Stempelsteuergesetzes vom 27. Juni 1973 ist. Die folgenden Kategorien von ausländischen institutionellen Investoren

sind von der Umsatzabgabe befreit: Staaten und Zentralbanken, kollektive Kapitalanlagen nach Art. 119 KAG, Einrichtungen der Sozialversicherung, Einrichtungen der beruflichen Vorsorge, Lebensversicherer, die einer der Bundesaufsicht vergleichbaren Aufsicht unterstellt sind, und Gesellschaften, deren Aktien an einer anerkannten Börse kotiert sind, sowie ihre ausländischen konsolidierten Konzerngesellschaften. Zudem sind auch inländische kollektive Kapitalanlagen gemäss Art. 7 KAG von der Umsatzabgabe befreit.

11.2.6. Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer (Grundsteuern)

Der Verkauf von Namenaktien stellt in den meisten Kantonen keine der Grundstückgewinn- oder Handänderungssteuer unterliegende sog. wirtschaftliche Handänderung dar, wenn nicht eine Aktienmehrheit – oder ein koordinierter Verkauf durch mehrere Minderheitsaktionäre, die zusammen eine Mehrheit ausmachen – veräussert wird. Die Veräusserung von Namenaktien löst daher in der Regel keine Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer aus.

Die Kantone Waadt, Wallis, Genf und Neuenburg betrachten allerdings bereits den Verkauf einzelner Namenaktien als wirtschaftliche Handänderung der Liegenschaften, sofern die Gesellschaft Liegenschaften in den jeweiligen Kantonen hält. Admicasa hält zurzeit keine Liegenschaften in den Kantonen Waadt Wallis, Genf und Neuenburg. Als Basis für die Berechnung der Steuern auf der Wertsteigerung dient unter anderem der Wert der Liegenschaften in diesem Kanton zum gesamten Wert der Immobilien der Gesellschaft. Bezüglich der möglicherweise in Zukunft in den Kantonen Waadt, Wallis, Genf und Neuenburg liegenden Immobilien besteht somit das Risiko der Besteuerung allfälliger Veräusserungsgewinne aufgrund wirtschaftlicher Handänderung und, für den Kanton Wallis, das Risiko einer Handänderungssteuer.

11.2.7. Erbschafts- und Schenkungssteuern

Die Übertragung von Namenaktien aufgrund einer Erbschaft oder Schenkung kann unter Umständen Gegenstand einer kantonalen und/oder kommunalen Erbschafts- oder Schenkungssteuer sein, sofern der Erblasser oder Schenker in einem Kanton ansässig ist, welcher solche Steuern erhebt.

11.2.8. Besteuerung Staatsangehöriger anderer Länder

Im Ausland ansässige Erwerber sollten mit ihrem Steuerberater betreffend die möglichen steuerlichen Folgen, die sich aufgrund der Eigenschaft als Aktionäre ergeben, Rücksprache nehmen.

12. Vermögens- Finanz- und Ertragslage

12.1. Jahres- und Halbjahresabschlüsse

Die konsolidierte Rechnungslegung der Admicasa Holding AG wird alljährlich auf den 31. Dezember abgeschlossen. Die Aufstellung der konsolidierten Jahresrechnung wird nach den Richtlinien des gesamten Swiss

GAAP FER Regelwerk erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Aufgrund der Kotierung an der BX Swiss AG sind bei den erstellten Abschlüssen auch die Bestimmungen nach Swiss GAAP FER 31 anwendbar.

Die Geschäfts- und Halbjahresberichte sowie die Berichte der Revisionsstellen für die geprüften Jahresabschlüsse können auf der Webseite admicasa.ch/news/finanzberichte eingesehen und heruntergeladen oder kostenlos bei der Admicasa Holding AG Giesshübelstrasse 40, 8045 Zürich, Tel: +41 43 311 70 00 E-Mail: info@admicasa.ch angefordert oder bezogen werden.

12.2. Wesentliche-Änderungen seit dem 31. Dezember 2025

An der ausserordentlichen Generalversammlung 5.02.2026 wurde eine ordentliche Erhöhung des Aktienkapitals um CHF 1'250'000.00 auf CHF 3'490'870 beschlossen- Anlässlich dieser Kapitalerhöhung übernahm die Gesellschaft am 25. März 2026 auf Basis eines Sacheinlagevertrags vom 24. März 2026 von der MIKA Holding AG (CHE-414.987.321) und der TKK Holding AG (CHE-200.949.170) je 50 (total 100) voll libериerte Namenaktien zu je CHF 1'000 nominal der kade & partner ag (CHE-107.161.395), in Dübendorf, zum Wert von CHF 10'000'000. Als Gegenleistung erhielten die Sacheinlegerinnen MIKA Holding AG und TKK Holding AG je 625'000 Aktien (total 1'250'000 Aktien) der Admicasa Holding AG..

Die seit dem Jahresabschluss der Admicasa Holding AG per 2025 durch die Akquisition der kade & partner AG sowie durch die vorgesehene Akquisition der Lebensraum Schweiz AG erfolgte wesentliche Strukturänderung wird mit den nach der Pro-Forma-Richtlinie der BX Swiss AG erstellten und geprüften Pro-Forma-Finanzinformationen in den Anhängen F-148 ff. aufgezeigt.

Die Unterzeichnenden erklären, dass nach ihrem besten Wissen die Angaben dieses Informationsmemorandums richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen wurden.

Zürich, 29. September 2026

Admicasa Holding AG

Michel Kade

Orlando Pavano

INDEX ZUR FINANZIELLEN BERICHTERSTATTUNG

Geprüfte konsolidierte Jahresrechnung 2025 (Swiss GAAP FER)	F-1
Konsolidierte Bilanz	F-2
Konsolidierte Erfolgsrechnung	F-3
Konsolidierte Geldflussrechnung	F-4
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	F-5
Anhänge (Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung)	F-6
Bericht der Revisionsstelle	F-28
 Geprüfte konsolidierte Jahresrechnung 2024 (Swiss GAAP FER)	F-32
Konsolidierte Bilanz	F-33
Konsolidierte Erfolgsrechnung	F-34
Konsolidierte Geldflussrechnung	F-35
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	F-36
Anhänge (Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung)	F-37
Bericht der Revisionsstelle	F-59
 Geprüfte Jahresrechnung 2025 der Admicasa Holding AG	F-64
Bilanz	F-65
Erfolgsrechnung	F-66
Anhang zur Jahresrechnung	F-67
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	F-76
Vergütungsbericht	F-80
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht	F-89
 Geprüfte Jahresrechnung 2024 der Admicasa Holding AG	F-92
Bilanz	F-93
Erfolgsrechnung	F-94
Anhang zur Jahresrechnung	F-95
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	F-103
Vergütungsbericht	F-107
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht	F-115
 Bericht der Revisionsstelle kade & partner ag, Jahresrechnung 2025	F-118
Bericht der Revisionsstelle	F-119
Bilanz	F-120
Erfolgsrechnung	F-122
Anhang zur Jahresrechnung	F-123
 Bericht der Revisionsstelle kade & partner ag, Jahresrechnung 2024	F-126
Bericht der Revisionsstelle	F-127
Bilanz	F-128
Erfolgsrechnung	F-130
Anhang zur Jahresrechnung	F-131

Bericht der Revisionsstelle Lebensraum Schweiz AG, Jahresrechnung 2025	F-135
Bericht der Revisionsstelle	F-136
Bilanz	F-138
Erfolgsrechnung	F-139
Anhang zur Jahresrechnung	F-140
 Bericht der Revisionsstelle Lebensraum Schweiz AG, Jahresrechnung 2024	 F-142
Bericht der Revisionsstelle	F-143
Bilanz	F-145
Erfolgsrechnung	F-146
Anhang zur Jahresrechnung	F-147
 Geprüfte Pro forma-Finanzinformationen der Admicasa für das Geschäftsjahr endend am 31. Dezember 2025	 F-148
Prüfungsbericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers	F-149
Pro-Forma Finanzinformationen bestehend aus:	F-152
Pro forma-Bilanz per 31. Dezember 2025	F-153
Pro forma-Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025	F-154
Erläuterungen zu den Pro forma-Finanzinformationen der Admicasa Gruppe für das Geschäftsjahr endend am 31. Dezember 2025	F-155

Geprüfte konsolidierte Jahresrechnung 2025 (Swiss GAAP FER)



Konsolidierte Bilanz

Aktiven in CHF	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel		3'713'271	7'336'399
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.3.1	1'350'606	3'908'429
Sonstige kurzfristige Forderungen	2.3.2	222'986	326'334
Forderungen aus langfristigen Aufträgen	2.3.3	748'896	1'498'072
Rechnungsabgrenzungen	2.3.4	1'897'275	593'422
Umlaufvermögen		7'933'033	13'662'656
Sachanlagen	2.3.6	1'950	7'280
Immaterielle Anlagen	2.3.7	243'423	334'707
Finanzanlagen	2.3.8	2'430'868	2'750'000
Anlagevermögen		2'676'242	3'091'987
Total Aktiven		10'609'275	16'754'642

Passiven in CHF	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2.3.9	900'000	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.3.10	487'813	1'709'328
Erhaltene Anzahlungen	2.3.11	2'569'568	302'045
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.3.12	40'142	494'459
Rechnungsabgrenzungen	2.3.13	2'170'433	7'106'379
Kurzfristige Verbindlichkeiten		6'167'956	9'612'211
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.3.14	900'000	2'700'000
Langfristige Rückstellungen	2.3.15	165'000	427'101
Langfristige Verbindlichkeiten		1'065'000	3'127'101
Aktienkapital	2.3.16	2'240'870	2'240'870
Kapitalreserven		485'944	2'875'302
Eigene Aktien	2.3.17	-127'466	-127'466
Verlustvorräte / Gewinnreserven		776'971	-971'884
Eigenkapital		3'376'319	4'015'330
Total Passiven		10'609'275	16'754'642



Konsolidierte Erfolgsrechnung

in CHF	Anhang	01.01.–31.12.2025	01.01.–31.12.2024
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	2.3.18	12'596'746	22'295'319
Andere betriebliche Erträge	2.3.19	-	-
Total Betriebsertrag		12'596'746	22'295'319
Drittleistungen		-8'264'630	-18'379'458
Personalaufwand	2.3.20	-3'489'380	-3'969'230
Andere betriebliche Aufwendungen	2.3.21	-1'396'647	-1'627'931
Abschreibungen Sachanlagen	2.3.6	-5'330	-17'460
Abschreibungen immaterielle Anlagen	2.3.7	-91'283	-93'783
Total Betriebsaufwand		-13'247'271	-24'087'863
Betriebliches Ergebnis		-650'525	-1'792'543
Finanzertrag	2.3.22	90'158	158'442
Finanzaufwand	2.3.23	-101'531	-108'585
Finanzergebnis		-11'373	49'857
Ordentliches Ergebnis		-661'898	-1'742'686
Ausserordentliches Ergebnis	2.3.24	12'061	-
Ergebnis vor Steuern		-649'837	-1'742'686
Steueraufwand	2.3.25	10'826	-6'704
Jahresverlust		-639'011	-1'749'390
Ergebnis pro Aktie ¹		-0.29	-0.79

1) Anzahl Aktien definiert sich als zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien unter Abzug der eigenen Aktien. Durchschnittliche gewichtete Anzahl Aktien nach Abzug eigener Aktien beträgt 2'220'622.



Konsolidierte Geldflussrechnung

in CHF	01.01.–31.12.2025	01.01.–31.12.2024
Jahresverlust	- 639'011	- 1'749'390
Abschreibungen / Zuschreibungen des Anlagevermögens	96'613	111'243
Verlust / Gewinn aus Abgängen des Anlagevermögens	-	-
Verlust / Gewinn aus Beteiligungsveräusserung	-	-
Abnahme / Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2'557'823	- 1'654'253
Abnahme / Zunahme der Forderungen aus langfristigen Aufträgen und Promotionsliegenschaften	749'176	70'920
Abnahme / Zunahme von übrigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen	- 1'196'799	23'060
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 1'225'222	1'135'291
Zunahme / Abnahme der erhaltenen Vorauszahlungen	2'267'524	215'083
Zunahme / Abnahme übriger kurzfristiger Verbindlichkeiten und passiver Rechnungsabgrenzungen	- 5'390'262	3'170'224
Zunahme / Abnahme fondsunwirksamer Rückstellungen	- 262'101	129'089
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)	- 3'042'259	1'451'268
Einnahmen aus dem Verkauf konsolidierter Organisationen (abzüglich mitgegebener Flüssiger Mittel)	-	-
Auszahlungen für Investitionen in Beteiligungen	-	-
Einzahlung für Devestitionen in Beteiligungen	-	-
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-	-
Einzahlungen aus Devestition von übrigen Sachanlagen	-	-
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	-	-
Auszahlungen für Investitionen von Finanzanlagen	319'132	250'000
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	319'132	250'000
Einzahlung aus Kapitalerhöhung	-	-
Gewinnausschüttung an Anteilhaber	-	-
Kauf / Verkauf eigener Aktien	-	- 8'653
Aufnahme / Rückzahlungen kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	- 900'000	- 1'300'000
Aufnahme / Rückzahlungen langfristiger Finanzverbindlichkeiten	-	-
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 900'000	- 1'308'653
Flüssige Mittel per Periodenanfang	7'336'399	6'943'784
Flüssige Mittel per Periodenende	3'713'272	7'336'399
Veränderung der flüssigen Mittel (inklusive Wertschriften)	- 3'623'127	392'615



Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in CHF	Aktien- kapital	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 Anteilhaber	-	-	-	-	-	-	-
Verrechnung Verlustvortrag	-	- 2'387'866	-	-	2'387'866	2'387'866	-
Erwerb eigener Aktien	-	-	-	-	-	-	-
Veräusserung eigener Aktien	-	-	-	-	-	-	-
Verrechnung Goodwill	-	-	-	-	-	-	-
Jahresverlust	-	-	-	-	- 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

in CHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Goodwill verrechnet	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Total
Eigenkapital per 01.01.2024	2'240'870	2'873'135	- 118'138	-4'243'675	5'021'181	777'506	5'773'373
Aktienkapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen Anteilhaber	-	-	-	-	-	-	-
Erwerb eigener Aktien	-	-	- 14'333	-	-	-	- 14'333
Veräusserung eigener Aktien	-	674	5'005	-	-	-	5'679
Verrechnung Goodwill	-	-	-	-	-	-	-
Jahresverlust	-	-	-	-	- 1'749'390	- 1'749'390	- 1'749'390
Eigenkapital per 31.12.2024	2'240'870	2'873'809	-127'466	-4'243'675	3'271'791	-971'884	4'015'330

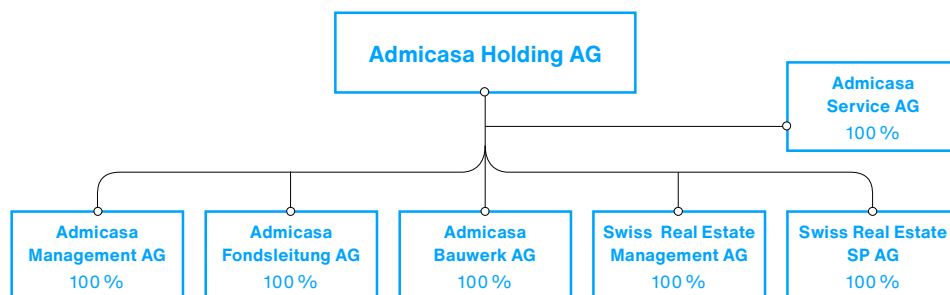
Total nicht ausschüttbare Reserven: CHF 575'640 (Vorjahr: CHF 575'640).



2.1 Allgemeine Informationen

Das Kerngeschäft der Holding umfasst das direkte und indirekte Halten von Beteiligungen an Immobiliendienstleistungsgesellschaften in den Segmenten Management sowie Bau. Als Muttergesellschaft bündelt sie sämtliche Dienstleistungen unter einem Dach und stellt den interdisziplinären Austausch zwischen den Segmenten sicher.

Die Aktien der Admicasa Holding AG sind seit 20. November 2017 an der BX Swiss börsennotiert (Ticker: ADMI, Valor 32440249, ISIN CH0324402491).



Die Admicasa Bauwerk AG entwickelt und realisiert Immobilien. In der Entwicklung werden Dienstleistungen von der Standortevaluation bis hin zum bewilligten Bauprojekt angeboten. In der Realisierung werden Neu- und Umbauten vornehmlich als Totalunternehmer angeboten.

Die Admicasa Fondsleitung AG legt eigene Immobilienfonds auf und bietet Fondsdienstleistungen für interne und externe Kunden an.

Die Admicasa Management AG bietet eine umfassende Geschäftsführung für Immobilienanlagegefässe an, vornehmlich solche, die der Vorsorge dienen. Dazu gehören das Portfolio- und Assetmanagement sowie die Kapitalfindung. Zu den Kunden zählt die Immobilienanlagestiftung Terra Helvetica.

Die Swiss Real Estate Management AG ist für die operative Bewirtschaftung und Steuerung von Immobilienportfolios zuständig und die Swiss Real Estate SP AG dient als Spezialzweckgesellschaft und hält die Immobilien als rechtlicher und finanzieller Träger der Investitionen.

Die Admicasa Service AG als konzerninterne Managementgesellschaft ist das konzerninterne Kompetenzzentrum für Finanzen, IT, Personal sowie Legal und Compliance.

Die Leistungen der Admicasa Gesellschaften sind in die zwei Geschäftssegmente Bau und Management unterteilt.

Der Fokus sämtlicher Geschäftstätigkeiten liegt auf der Deutschschweiz. Der Konsolidierungskreis ist im Anhang 2.2.2 aufgeführt.

2.2 Wesentliche Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung

Bei der Erstellung der vorliegenden konsolidierten Jahresrechnung (nachfolgend auch «Konzernrechnung» genannt) sind die anschliessenden wesentlichen Methoden der Bilanzierung und Bewertung angewandt worden.

Allgemein

Die konsolidierte Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Richtlinien von Swiss GAAP FER erstellt, insbesondere finden die Fachempfehlungen von FER 31 für börsennotierte Unternehmen Anwendung. Die Neuerungen von Swiss GAAP FER 28 und 30 werden ab 2024 umgesetzt. In der aktuellen Berichtsperiode war keine der Admicasa-Gesellschaften von den Neuerungen betroffen.

Zweck dieser Konzernrechnung ist es, ein realistisches Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln. Soweit nicht anders vermerkt, wird die konsolidierte Jahresrechnung in Schweizer Franken (CHF) präsentiert. Bei den Einzelpositionen kann es gegenüber den ausgewiesenen Positionssummen zu Rundungsdifferenzen kommen.

2.2.1 Konsolidierungsgrundsätze

2.2.1.1 Allgemein

Die Konzernrechnung beruht auf den Einzelabschlüssen mit einheitlichem Bilanzstichtag per 31. Dezember sämtlicher Tochtergesellschaften der Admicasa-Gruppe. Verbindlichkeiten, Forderungen, Aufwendungen und Erträge zwischen den konsolidierten Gesellschaften sowie Zwischengewinne werden eliminiert.

Unter Konzerngesellschaften versteht man jene Unternehmen, welche die Admicasa Holding AG direkt oder indirekt kontrolliert. Mit «Kontrolle» ist die Möglichkeit gemeint, die finanziellen und operativen Geschäftstätigkeiten des jeweiligen Unternehmens zu steuern.

Dies ist üblicherweise der Fall, wenn der Konzern über mehr als die Hälfte der Stimmrechte am Aktienkapital eines Unternehmens verfügt oder dieses auf andere Weise kontrolliert. Veränderungen im Konsolidierungskreis sind auf den Zeitpunkt des Erwerbs bzw. des Ausscheidens hin berücksichtigt, zum Beispiel durch Verkauf (Kontrollübergang). Der Konsolidierungskreis ist unter Punkt [2.2.2](#) spezifiziert dargestellt.



2.2.2 Konsolidierungskreis

2.2.2.1 Gesellschaften

Der Konsolidierungskreis umfasste per 31. Dezember 2025 folgende Gesellschaften:

Firma	Sitz	Aktienkapital(in CHF)	Kapitalanteil	Konsolidierungsmethode
Admicasa Holding AG	Zürich	2'240'870	Stammhaus	Vollkonsolidierung
Admicasa Fondsleitung AG	Zürich	1'400'000	100 %	Vollkonsolidierung
Admicasa Management AG (ehemals Admicasa Vertriebs AG)	Zürich	500'000	100 %	Vollkonsolidierung
Admicasa Bauwerk AG (ehemals von Gunten Baumanagement 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

Der Kapitalanteil entspricht bei allen Gesellschaften dem Stimmrechtsanteil.



2.3 Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung

2.3.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Bilanzierung: Sämtliche Forderungen werden zu Nominalwerten bilanziert. Erkennbare oder eingetretene Verluste werden im entsprechenden Geschäftsjahr ihres Eintretens der Erfolgsrechnung belastet. Dabei erfolgt eine Einzelbeurteilung unter Berücksichtigung allfälliger Sicherheiten.

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
gegenüber Dritten	1'350'606	3'871'117
gegenüber Nahestehenden ¹	-	37'311
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1'350'606	3'908'429

1) Nähere Informationen zu Nahestehenden siehe unter Punkt 2.4.4 Transaktionen mit nahestehenden Personen.

2.3.2 Sonstige kurzfristige Forderungen

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
gegenüber Dritten	105'677	291'681
gegenüber Sozialversicherung	64'456	34'130
gegenüber Vorsorgeeinrichtung	52'853	522
Total sonstige kurzfristige Forderungen	222'986	326'334

2.3.3 Forderungen aus langfristigen Aufträgen

Bilanzierung: Forderungen aus langfristigen Aufträgen umfassen Werkverträge aus der Tätigkeit als Totalunternehmer. Diese Aufträge werden nach der Percentage-of-Completion-Methode (PoC-Methode) erfasst. Der Fertigstellungsgrad wird individuell für jeden Auftrag ermittelt. Er entspricht dem Verhältnis der bis zum Stichtag erbrachten Leistungen zu den erwarteten Gesamtleistungen des Auftrags. Die Ermittlung des Projektfortschritts erfolgt anhand eines mehrstufigen Bewertungsverfahrens, das sowohl Vor-Ort-Beurteilungen als auch systemgestützte Vergleiche umfasst:

- **Wöchentliche Bewertung durch den Bauleiter:** Der Bauleiter führt vor Ort eine wöchentliche Einschätzung des Baufortschritts durch. Dabei werden aktuelle Arbeiten, Bauzustände und eventuelle Abweichungen vom Zeitplan berücksichtigt.
- **Monatliche Bewertung durch den Projektleiter:** Ergänzend erfolgt einmal pro Monat eine weiterführende Bewertung durch den Projektleiter. Diese dient der übergeordneten Einschätzung des Projektstatus und stellt sicher, dass der Fortschritt aus Managementperspektive regelmässig überprüft wird.
- **Quartalsweise Gesamtbewertung:** Auf Basis der gesammelten Bewertungen und Abgleiche wird eine umfassende Bewertung des Projektfortschritts für jedes Quartal erstellt. Ziel ist es, Abweichungen frühzeitig zu erkennen und eine konsistente Fortschrittsdarstellung zu gewährleisten.
- **Verifizierung im Review-Meeting:** Diese Quartalsbewertung wird im Rahmen eines Review-Meetings durch ein übergeordnetes Gremium geprüft und verabschiedet. Dieses Gremium setzt sich zusammen aus der Geschäftsleitung der Bauwerk AG, dem Finance-Manager sowie dem Group CFO. Die finale Festlegung des Fortschritts erfolgt gemeinsam im Konsens.

Erlöse und Aufwendungen werden im Verhältnis zum Fertigstellungsgrad erfasst, wobei eine Realisierung eines anteiligen Gewinns nur bei ausreichender Prognosesicherheit erfolgt.

Drohende Verluste werden in vollem Umfang dem Periodenergebnis mittels Wertberichtigung des Aktivums belastet. Übersteigt der drohende Verlust das Aktivum, wird eine Rückstellung gebildet.

Sind die Voraussetzungen für die PoC-Methode nicht erfüllt, erfolgt eine Gewinnrealisierung erst nach Auftragsabschluss (modifizierte Completed-Contract-Methode).

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Angefallene Umsätze gemäss PoC	20'083'012	17'799'207
Erhaltene Anzahlungen	-19'334'116	-16'301'135
Forderungen aus langfristigen Aufträgen	748'896	1'498'072



2.3.4 Aktive Rechnungsabgrenzungen

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
gegenüber Dritten	108'918	56'785
gegenüber Nahestehenden	26'667	26'667
aus langfristigen Aufträgen	1'600'689	29'608
aus Steuern	161'001	480'363
Total Rechnungsabgrenzungen	1'897'275	593'422

Bei den Abgrenzungen gegenüber Nahestehenden handelt es sich um das vorausbezahlte VR-Honorar.



2.3.5 Beteiligungen und Goodwill

Bilanzierung: Die Konsolidierung erfolgt nach der Purchase-Methode. Dabei wird das Eigenkapital per Erwerbszeitpunkt (Eigenkapital per Erwerb) mit dem Buchwert der Beteiligung bei der Muttergesellschaft verrechnet. Mit der Erstkonsolidierung erfolgt eine Neubewertung sämtlicher Bilanzpositionen; anschliessend erfolgt die Bilanzierung nach einheitlichen Grundsätzen. Ein möglicher Unterschiedsbetrag, der nach der Neuwertung resultiert («Goodwill» oder «Badwill»), wird erfolgsneutral mit den Gewinnreserven verrechnet. Die Auswirkung einer theoretischen Bilanzierung und Abschreibung über maximal fünf Jahre wird nachfolgend dargestellt.

Variable Kaufpreiskomponenten (Earn-Out) werden per Erwerbszeitpunkt ermittelt und auf jeden Bilanzstichtag hin neu beurteilt. Änderungen dieser Schätzungen werden als Anpassung des Goodwills erfasst.

Eine Aktivierung und Abschreibung des Goodwills wirkt sich wie folgt auf das Eigenkapital und Konzernergebnis aus:

in CHF	2025	2024
Anschaffungswert per 01.01.	4'243'675	4'243'675
Zugänge	-	-
Anschaffungswert per 31.12.	4'243'675	4'243'675
Kumulative Amortisationen per 01.01.	-3'817'165	-3'177'399
Planmässige Abschreibungen	-426'510	-639'766
Kumulative Amortisationen per 31.12.	-4'243'675	-3'817'165
Theoretischer Buchwert per 31.12.	-	426'510
Auswirkungen auf Eigenkapital		
Eigenkapital gemäss Bilanz	3'376'319	4'015'330
Theoretischer Nettobuchwert Goodwill	-	426'510
Theoretisches Eigenkapital inklusive Nettobuchwert Goodwill per 31.12.	3'376'319	4'441'841
Auswirkungen auf Erfolgsrechnung		
Konzerngewinn	-639'011	-1'749'390
Amortisation Goodwill	-426'510	-639'766
Theoretischer Konzerngewinn	-1'065'521	-2'389'155



2.3.6 Sachanlagen

Bilanzierung: Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich der Abschreibungen bilanziert. Die Abschreibung erfolgt linear über die geschätzte Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren. Reparaturen, Unterhalts- sowie Erneuerungskosten werden in der Erfolgsrechnung erfasst.

Bei den bilanzierten Sachanlagen handelt es sich ausschliesslich um übrige Sachanlagen (Mobiliar, EDV-Anlagen und Fahrzeuge).

in CHF	2025	2024
Total Buchwert per 01.01.	7'280	24'740
Anschaffungs- / Herstellungskosten		
Stand 01.01.	64'616	64'616
Veränderungen Konsolidierungskreis	-	-
Zugänge	-	-
Abgänge	-	-
Stand 31.12.	64'616	64'616
Kumulierte Wertberichtigungen		
Stand 01.01.	- 57'336	- 39'876
Planmässige Abschreibungen	- 5'330	- 17'460
Wertbeeinträchtigungen	-	-
Abgänge	-	-
Stand 31.12.	- 62'666	- 57'336
Total Buchwerte per 31.12.	1'950	7'280



2.3.7 Immaterielle Anlagen

Bilanzierung: Immaterielle Anlagen werden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung über die geschätzte Nutzungsdauer (drei bis fünf Jahre) bilanziert. Die immateriellen Anlagen beinhalten Software, Lizenzen sowie die aktivierten Aufwendungen für die Erlangung der FINMA-Lizenz. Die Nutzungsdauer wurde auf fünf Jahre geschätzt und die Abschreibung erfolgt linear seit dem 01. September 2023.

in CHF	2025	2024
Total Buchwert per 01.01.	334'707	428'490
Anschaffungs- / Herstellungskosten		
Stand 01.01.	477'518	477'518
Veränderungen Konsolidierungskreis	-	-
Zugänge	-	-
Abgänge	-	-
Stand 31.12.	477'518	477'518
Kumulierte Wertberichtigungen		
Stand 01.01.	- 142'811	- 49'028
Planmässige Abschreibungen	- 91'283	- 93'783
Wertbeeinträchtigungen	-	-
Abgänge	-	-
Stand 31.12.	- 234'094	- 142'811
Total Buchwerte per 31.12.	243'423	334'707

2.3.8 Finanzanlagen

Bilanzierung: Die Bilanzierung von Finanzanlagen erfolgt grundsätzlich zu Nominalwerten. Im Falle vorhandener Marktwerte findet eine Bilanzierung zu Marktwerten statt. Sämtliche Aktiven werden auf jeden Bilanzstichtag einer Überprüfung auf Anzeichen einer Wertminderung unterzogen. Dabei wird ermittelt, ob der erzielbare Wert (der höhere Wert aus Nutzwert und Marktwert) den Buchwert unterschreitet. Im Falle einer Unterschreitung wird der Buchwert auf den erzielbaren Wert reduziert und die Wertberichtigung wird dem Periodenergebnis belastet.

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Finanzanlagen Dritte	–	–
Finanzanlagen Nahestehende	2'430'868	2'750'000
Total Finanzanlagen	2'430'868	2'750'000

Das im Vorjahr gegenüber der O.P.M. Invest AG bestehende Aktivdarlehen wurde im Zuge der Entflechtung der Aktionärsstruktur zwischen der Admicasa Holding AG und der O.P.M. Invest AG durch die SJA Holding AG übernommen. Das Darlehen dient der Finanzierung von Bauprojekten, welche die Admicasa Bauwerk AG als Totalunternehmer ausführt. Es wurde ein drittmarktkonformer Zinssatz vereinbart. Dieser beläuft sich auf den Mindestzinssatz gemäss ESTV zuzüglich einer Marge von 2,25 Prozentpunkten. Der Zinssatz wird jährlich an die Mindestanforderungen der ESTV angepasst.

2.3.9 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

Bilanzierung: Sämtliche Verbindlichkeiten werden zu Nominalwerten erfasst.

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	900'000	900'000
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	–	–
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	900'000	900'000

Für nähere Informationen zu den Finanzverbindlichkeiten verweisen wir auf Punkt [2.3.14](#).

2.3.10 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
gegenüber Dritten	487'813	1'690'682
gegenüber Nahestehenden	–	18'646
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	487'813	1'709'328



2.3.11 Erhaltene Anzahlungen

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
gegenüber Dritten	-	-
gegenüber Nahestehenden	-	-
gegenüber Konzern	-	-
aus langfristigen Aufträgen	2'569'568	302'045
Total erhaltene Anzahlungen	2'569'568	302'045

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Erhaltene Anzahlungen aus langfristigen Aufträgen	2'569'568	8'038'898
Angefallene Umsätze gemäss PoC	-	-7'736'853
Total erhaltene Anzahlungen aus langfristigen Aufträgen	2'569'568	302'045

2.3.12 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Gegenüber Dritten	5'609	479'988
Gegenüber Sozialversicherungen	27'798	10'299
Gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	6'736	4'172
Total Rechnungsabgrenzungen	40'142	494'459



2.3.13 Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Laufende Steuerverpflichtungen	10'836	167'699
Abgrenzungen für Personalaufwendungen	-	-
Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden	-	-
Rechnungsabgrenzung Bau / Fremdleistungen Dritte	1'919'527	6'794'266
Übrige Rechnungsabgrenzungen	240'070	144'413
Total Rechnungsabgrenzungen	2'170'433	7'106'379

Die Rechnungsabgrenzung Bau / Fremdleistungen Dritte umfasst stichtagsbezogene Abgrenzungen resultierend aus den Projektbewertungen gemäss PoC-Methode. Die Abgrenzungen aus langfristigen Aufträgen setzen sich wie folgt zusammen:

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Angefallene Projektkosten	28'131'662	44'457'662
Aufwendungen resultierend aus POC-Bewertung	-26'212'135	-37'663'396
Total Rechnungsabgrenzung Bau / Fremdleistungen Dritte	1'919'527	6'794'266

2.3.14 Langfristige Finanzverbindlichkeiten

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten	900'000	1'800'000
Langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	-	-
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	900'000	1'800'000

Bis zum 31. Dezember 2025 wurden bereits CHF 2,2 Mio. der Bankfinanzierung planmässig zurückgeführt. Weitere CHF 0,9 Mio. werden bis Ende 2026 fällig und entsprechend als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Der verbleibende Betrag von CHF 0,9 Mio. wird vertragsgemäss bis zum 30. April 2027 vollständig amortisiert.

2.3.15 Langfristige Rückstellungen

Bilanzierung: Rückstellungen werden gebildet, wenn ein vergangenes Ereignis zu einer gegenwärtigen Verpflichtung geführt hat und ein Mittelabfluss wahrscheinlich sowie eindeutig messbar ist. Gewährleistungen für Bauaufträge werden grundsätzlich einzeln beurteilt; bei Totalunternehmeraufträgen erfolgt zusätzlich eine standardisierte Rückstellung auf Basis von Erfahrungswerten, auch ohne das Vorliegen konkreter Anzeichen.

	2025			2024		
in CHF	Gewährleistungen	Personalvorsorge	Total	Gewährleistungen	Personalvorsorge	Total
Total Rückstellungen per 01.01.	427'101	-	427'101	298'013	-	298'013
Bildung	-	-	-	129'089	-	129'089
Verwendung / Auflösung	-262'101	-	-262'101	-	-	-
Total Rückstellungen per 31.12.	165'000	-	165'000	427'101	-	427'101

Per Bilanzstichtag bestehen einzig Rückstellungen resultierend aus Garantieleistungen von Bauaufträgen.

Personalvorsorge: Die Gesellschaften der Admicasa Holding AG sind Vorsorgeeinrichtungen angegliedert, die Schweizer Recht unterstehen. Die tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen aller Vorsorgepläne werden per Bilanzstichtag beurteilt. Die Ermittlung von wirtschaftlichem Nutzen oder einer wirtschaftlichen Verpflichtung erfolgt auf Basis der Jahresrechnungen der Vorsorgeeinrichtungen, die gemäss Richtlinien von Swiss GAAP FER 26 erstellt wurden.

Reserven von Arbeitgeberbeiträgen 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 dafür zu verwenden, den künftigen Vorsorgeaufwand der Gesellschaft zu decken. Eine wirtschaftliche Verpflichtung wird passiviert, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, um eine Rückstellung zu bilden.

Der Vorsorgeaufwand, der im Zeitraum der Berichtsperiode im Personalaufwand erfasst wurde, gestaltet sich wie folgt:



Wirtschaftlicher Nutzen / wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand in CHF	Über- / Unter- deckung per 31.12.2025	Wirtschaftlicher Anteil der Organisation		Veränderung zum Vorjahr bzw. erfolgs- wirksam im GJ	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
		31.12.2025	31.12.2024			01.01.– 31.12.2025	01.01.– 31.12.2024
Vorsorgepläne ohne Über- oder Unterdeckung	-	-	-	-	134'072	134'072	131'146
Vorsorgepläne mit Überdeckung	-	-	-	-	95'631	95'631	244'808
Vorsorgepläne mit Unterdeckung	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	329'703	329'703	375'954

Bei den Vorsorgeplänen ohne Über- oder Unterdeckung handelt es sich um Vollversicherungen. Die Vorsorgepläne mit Überdeckung sind bei teilautonomen Sammelstiftungen angegliedert. Die Deckungsgrade per 31.12.2025 betragen 106,9%. Es besteht weder ein wirtschaftlicher Nutzen noch eine wirtschaftliche Verpflichtung per Bilanzstichtag.

2.3.16 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Admicasa Holding AG präsentiert sich wie folgt:

31.12.2025			31.12.2024		
Anzahl Aktien	Nominalwert (in CHF)	Aktienkapital (in CHF)	Anzahl Aktien	Nominalwert (in CHF)	Aktienkapital (in CHF)
2'240'870	1.00	2'240'870	2'240'870	1.00	2'240'870

Das Aktienkapital ist vollständig einbezahlt. Per Bilanzstichtag war kein bedingtes Kapital vorhanden.

Der Unternehmensgewinn pro Aktie berechnet sich wie folgt:

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Konsolidierter Jahresverlust	-639'011	-1'749'390
Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien im Umlauf (in Stück)	2'218'728	2'220'327
Ergebnis pro Aktie	-0.29	-0.79

Es existierten weder Optionen noch Wandelrechte, die zu einem Verwässerungseffekt in Bezug auf den Gewinn pro Aktie geführt haben.



2.3.17 Eigene Aktien

Bewertung: Eigene Aktien werden per Erwerbszeitpunkt auf Basis der Anschaffungskosten (exklusive Transaktionskosten) als Minusposten im Eigenkapital erfasst. Die Transaktionskosten werden separat direkt mit den Kapitalreserven verbucht. Eine Folgebewertung der eigenen Aktien findet nicht statt.

Bei späterer Veräusserung wird der realisierte Gewinn oder Verlust direkt in den übrigen Kapitalreserven verbucht. Die Bewertung des Veräusserungsgewinns oder -verlusts folgt dem Verbrauchsfolgeverfahren First-in-First-Out (FIFO).

in CHF	Anzahl Aktien	Wert eigener Aktien	Durchschnittlicher Wert pro Aktie
Stand per 31.12.2021	18'424	94'366	5.12
Kauf eigener Aktien	530	7'688	14.50
Verkauf eigener Aktien	-300	-1'500	17.17
Stand per 31.12.2022	18'654	100'553	5.39
Kauf eigener Aktien	1'300	18'860	14.51
Verkauf eigener Aktien	-255	-1'275	16.39
Stand per 31.12.2023	19'699	118'138	6.00
Kauf eigener Aktien	1'550	14'333	9.25
Verkauf eigener Aktien	-1'001	-5'005	6.33
Stand per 31.12.2024	20'248	127'466	6.30
Kauf eigener Aktien	-	-	-
Verkauf eigener Aktien	-	-	-
Stand per 31.12.2025	20'248	127'466	6.30

Auf den Bestand eigener Aktien der Admicasa-Gruppe hat die Berner Kantonalbank (BEKB) Zugriff. Sie erhielt als Market Maker (FINMA-Mitteilung 52/2013 und FINMA-Rundschreiben 8/2013) einen entsprechenden Auftrag von Admicasa. Besagter Aktienbestand dient der BEKB dazu, gleichzeitig eine kauf- wie auch eine verkaufsseitige Liquidität der börsennotierten Aktien der Admicasa Holding AG bereitstellen zu können sowie gegebenenfalls die Geld-Brief-Spanne zu verringern. Durch diesen Handel entstehen grundsätzlich keine strategischen Positionen.



2.3.18 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen

Bilanzierung: Die Admicasa-Gruppe erzielt Erlöse vor allem aus Werkverträgen als Totalunternehmer, aus Dienstleistungsverträgen für Geschäftsführung sowie aus der Transaktion von Immobilien und der Vermittlung von Kapital.

Generell werden Erlöse aus Dienstleistungen zeitgleich mit der Periode der Leistungserbringung erfasst. Erlöse aus Transaktionen und Vermittlung von Kapital werden nach Übergang von Nutzen und Gefahr realisiert und die Erträge als Totalunternehmer basierend auf Projektwertungen nach der Percentage-of-Completion oder wenn die Bedingungen nicht erfüllt sind nach der modifizierten Completed-Contract-Methode.

in CHF	01.01.–31.12.2025	01.01.–31.12.2024
Total Nettoerlöse vor Ertragsminderung	12'596'746	22'295'319
davon von Dritten	10'527'446	19'965'821
davon von Nahestehenden	2'069'300	2'329'499
Total Ertragsminderung	-	-
davon übrige Minderungen	-	-

Im Berichtsjahr sind Erlöse in der Höhe von CHF 7'820'559 (Vorjahr: CHF 17'233'655) aus langfristigen Aufträgen mittels der PoC-Methode erfasst worden.

2.3.19 Andere betriebliche Erträge

in CHF	01.01.–31.12.2025	01.01.–31.12.2024
von Dritten	-	-
von Nahestehenden	-	-
Total andere betriebliche Erträge	-	-

2.3.20 Personalaufwand

in CHF	01.01.–31.12.2025	01.01.–31.12.2024
Löhne	2'696'885	2'994'992
Löhne von Nahestehenden	300'000	480'000
Sozialleistungen	377'853	386'920
Übriger Personalaufwand	114'662	107'317
Total Personalaufwand	3'489'380	3'969'230



2.3.21 Andere betriebliche Aufwendungen

in CHF	01.01.–31.12.2025	01.01.–31.12.2024
Raumaufwand	275'883	273'727
Verwaltungs- und Informatikaufwand	1'055'142	751'433
Übrige betriebliche Aufwendungen	65'622	602'771
Total andere betriebliche Aufwendungen	1'396'647	1'627'931

2.3.22 Finanzertrag

in CHF	01.01.–31.12.2025	01.01.–31.12.2024
Finanzertrag Dritte	10'312	32'246
Finanzertrag Nahestehende	79'846	125'196
Total Finanzertrag	90'158	157'442

Der Finanzertrag Nahestehende umfasst die Zinserträge aus dem an die SJA Holding AG gewährten Aktivdarlehen.

2.3.23 Finanzaufwand

in CHF	01.01.–31.12.2025	01.01.–31.12.2024
gegenüber Dritten	101'531	106'900
gegenüber Nahestehenden	-	1'685
Total Finanzaufwand	101'531	108'585

Der Zinsaufwand gegenüber Dritten steht im Zusammenhang mit dem Bankdarlehen.

2.3.24 Ausserordentlicher Ertrag

in CHF	01.01.–31.12.2025	01.01.–31.12.2024
gegenüber Dritten	12'061	-
Total ausserordentlicher Ertrag	12'061	-



2.3.25 **Steueraufwand**

Bilanzierung: Die laufenden Ertragssteuern werden basierend auf den jeweiligen Steuergesetzen der Sitzkantone und der Eidgenossenschaft ermittelt. Der Steueraufwand wird in derjenigen Rechnungsperiode erfasst, in welcher der entsprechende Gewinn anfällt. Verlustvorträge werden nicht aktiviert und latente Ertragssteuern aus Bewertungsdifferenzen liegen in der Berichtsperiode nicht vor.

in CHF	01.01.–31.12.2025	01.01.–31.12.2024
Laufende Ertragssteuern	10'826	6'704
Total Ertragssteuern	10'826	6'704



2.4 Weitere Angaben

2.4.1 Eventualverpflichtungen und Eventualforderungen

Per Bilanzstichtag bestehen keine Eventualverpflichtungen.

2.4.2 Ausserbilanzgeschäfte und operatives Leasing

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Fällig im Geschäftsjahr		
2025	192'952	192'952
2026	192'952	192'952
2027	192'952	160'793
2028	192'952	-
2029	192'952	-
2030	192'952	-
2031	160'793	-
Total Mietverpflichtungen	1'318'505	546'697

Die Mietverpflichtungen betreffen den Mietvertrag für die Büroräumlichkeiten in Zürich. Anfang Januar 2026 wurde der Vertrag bis zum 31. Oktober 2031 verlängert.

2.4.3 Segmentberichterstattung

Segmentergebnis 01.01.–31.12.2025 in CHF	Management	Bau	nicht zugeordnet	Total
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	1'935'273	10'660'917	556	12'596'746
Ordentliches Ergebnis	-233'485	1'195'455	-1'623'867	-661'898
Periodenergebnis	-240'551	1'230'085	-1'628'545	-639'011

Segmentergebnis 01.01.–31.12.2024 in CHF	Management	Bau	nicht zugeordnet	Total
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	720'694	21'522'300	52'325	22'295'319
Ordentliches Ergebnis	-1'474'475	1'586'624	-1'854'836	-1'742'686
Periodenergebnis	-1'468'564	1'573'793	-1'854'618	-1'749'390

Nicht zugeordnet werden Aufwendungen und Erträge sowie Konsolidierungseffekte der Admicasa Holding und der Admicasa Service AG. Diese sind konzerneinheitlich gesteuert und daher nicht den einzelnen Segmenten zuteilbar.



2.4.4 Transaktionen mit nahestehenden Personen

2.4.4.1 Klassifizierung

Die Gesellschaft bezeichnet als nahestehende natürliche oder juristische Person, wer direkt oder indirekt einen bedeutenden Einfluss auf finanzielle bzw. operative Entscheidungen der Gruppe ausüben kann.

Dazu gehören beispielsweise Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder sowie Aktionäre der Gesellschaft, die direkt oder indirekt, alleine oder zusammen mit anderen massgeblichen Einfluss nehmen. Organisationen, die direkt oder indirekt von denselben nahestehenden Personen dominiert werden, gelten ebenfalls als Nahestehende.

2.4.4.2 Entschädigung von nahestehenden Personen und Gesellschaften

O.P.M. Invest AG

Die O.P.M. Invest AG befand sich bis zum 28. August 2024 in vollständigem Besitz diverser Ankeraktionäre der Admicasa Holding AG. An diesem Tag erfolgte eine Entflechtung der Aktionärsstruktur. Seither wird die O.P.M. Invest AG als Drittpartei betrachtet. Die Admicasa Gesellschaften erbringen für die O.P.M. Invest AG Dienstleistungen in den Bereichen Management, Entwicklung und Realisierung von Bauprojekten.

in CHF		01.01.–31.12.2025	01.01.–31.12.2024	
Leistungserbringer	Leistungsempfänger	Vergütung	Vergütung	Leistungen
Admicasa Management AG	O . P . M . Invest AG	–	169'895	Geschäftsführung
Admicasa Bauwerk AG	O . P . M . Invest AG	2'264'900	2'159'604	Totalunternehmeraufträge und Baudienstleistungen
Admicasa Bauwerk AG	O . P . M . Invest AG	–	87'885	Zinsertrag
Admicasa Bauwerk AG	SJA Holding AG	79'846	37'311	Zinsertrag

2.4.4.3 Entschädigung an nahestehende Personen und Gesellschaften

Die Admicasa Holding AG sowie ihre Tochtergesellschaften haben folgende Dienstleistungen von nahestehenden Personen bezogen:

SJA Holding AG

Die SJA Holding AG befindet sich zu 100% im Eigentum von Serge Aerne. Die Gesellschaft nimmt ein Mandat als Vorsitz der Geschäftsleitung wahr. Die entsprechende Vergütung ist im Vergütungsbericht (Ziffer 7.4.3) detailliert offengelegt.

vg Management AG

Die vg Management AG befindet sich vollständig im Besitz von Markus von Gunten. Über die Aufgabenbereiche als Präsident des Verwaltungsrats hinaus erbrachte Markus von Gunten auf Anfrage weitere Dienstleistungen.

TX Group AG

Die TX Group AG ist in vollständigem Besitz von Serge Aerne. Die Admicasa hat mit diversen Partnern einen Provisionsvertrag für die Vermittlung von Immobilien, Kapital und Bauaufträgen. In der Berichtsperiode wurden Totalunternehmeraufträge vermittelt, die Provision betrug 1,0% der Werksumme.



Thouvenin Rechtsanwälte KLG

Die Admicasa bezieht von Thouvenin Rechtsanwälte (Partnerkanzlei von Markus Alder) Dienstleistungen in der Rechtsberatung. Die Dienstleistungen erfolgen auf Anfrage und ohne festen Vertrag.

Real Estate Award AG

Die Admicasa bezieht von der Real Estate Award AG Dienstleistungen in den Bereichen Marketing und Social Media Beratung. Die Real Estate Award AG mietet ihrerseits Büroräumlichkeiten bei der Admicasa Holding AG für ihren Gesellschaftssitz. Die Inanspruchnahme der Dienstleistungen erfolgt bedarfsabhängig und ohne vertragliche Festlegung.

kade & partner ag

Die kade & partner ag befindet sich vollständig im Besitz von Michel Kade. Die Admicasa bezieht von der kade & partner ag Beratungsdienstleistungen in den Bereichen Organisation und Prozesse auf Gruppenstufe. Die Leistungserbringung erfolgt bedarfsabhängig und ohne vertragliche Vereinbarung.

O.P.M. Real Estate AG

Die O.P.M. Real Estate AG ist zu 100% im Besitz von Serge Aerne. Die Gesellschaft hat in der Berichtsperiode einen Totalunternehmervertrag mit der Admicasa Bauwerk AG abgeschlossen zur Erstellung eines Bauprojektes. Die Leistungserbringung erfolgt bedarfsabhängig und ohne vertragliche Vereinbarung.

in CHF		01.01.–31.12.2025	01.01.–31.12.2024	
Leistungserbringer	Leistungsempfänger	Vergütung	Vergütung	Leistungen
SJA Holding AG	Admicasa Service AG	300'000	280'000	Management und Akquisition
vg Management AG	Admicasa Bauwerk AG	–	175'000	Projektarbeiten
TX Group AG	Admicasa Bauwerk AG	–	-13'462	Vermittlung TU - Aufträge
Thouvenin Rechtsanwälte KLG	Admicasa - Gruppe	43'087	59'828	Rechtsberatung
Real Estate Award AG	Admicasa - Gruppe	9'260	–	Marketingberatung
kade & partner ag	Admicasa - Gruppe	3'115	–	Beratung - und Organisation
O. P. M. Real Estate AG	Admicasa Bauwerk AG	–	–	Ausführung TU - Aufträge

2.4.4.4 Geschäftsvorfälle ausserhalb der ordentlichen Geschäftstätigkeit mit nahestehenden Personen oder Gesellschaften

In der Berichtsperiode sind keine solchen Geschäftsvorfälle aufgetreten.

2.4.4.5 Drittmarktfähigkeit

Transaktionen mit Nahestehenden werden jährlich auf drittmarktkonforme Bedingungen geprüft.

2.4.5 Belastete Aktiva

Die Beteiligung an der Admicasa Bauwerk AG wurde als Pfand für das Bankdarlehen bei der Bank hinterlegt. Sämtliche der 100 Namensaktien mit Nominalwert CHF 1'000.00 dienen als Sicherheit.



2.4.6 Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken

Es bestehen keine aussergewöhnlichen schwebenden Geschäfte oder Risiken.

2.4.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Admicasa Holding AG hat am 26. März 2026 die Gesellschaft kade & partner ag mit Sitz in Dübendorf zu 100% übernommen. Die kade & partner ag ist ein namhaftes Treuhandunternehmen in der Deutschschweiz. Die Firma betreut mit ihren rund 30 Mitarbeitenden über 1'000 Kunden. Am 8. Januar 2026 hat die Admicasa Holding AG zudem von der SJA Holding AG eine 100%-Beteiligung an der Estiny AG mit Sitz in Zürich erworben. Die Gesellschaft betreibt eine Online-Plattform für den Immobilienhandel und bietet damit verbundene Immobiliendienstleistungen an.

Die konsolidierte Jahresrechnung ist am 29. April 2026 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben worden.



Deloitte AG
Pfingstweidstrasse 11
8005 Zurich
Schweiz

Phone: +41 (0)58 279 6000
Fax: +41 (0)58 279 6600
www.deloitte.ch

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der
Admicasa Holding AG, Zürich

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Admicasa Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der konsolidierten Bilanz zum 31. Dezember 2025, die konsolidierte Erfolgsrechnung, dem konsolidierten Eigenkapitalnachweis und der konsolidierten Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beigegefügte Konzernrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) 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 vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch 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 eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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



Admicasa Holding AG
Bericht der Revisionsstelle
für das am 31. Dezember 2025
abgeschlossene Geschäftsjahr

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte	Unser Prüfungsvorgehen
Periodengerechte Erfassung des Nettoerlöses aus Lieferungen und Leistungen Die Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) verlangen, dass die Umsatzrealisierung als bedeutsames Risiko klassifiziert wird sowie ein generelles Risiko betreffend doloser Handlungen besteht. Die Admicasa Gruppe generiert Umsätze aus verschiedenen Teilbereichen. Die zwei Hauptumsatzbereiche per 31. Dezember 2025 waren Erlöse aus Management und Entwicklung/Realisation, die insgesamt einen Erlös von CHF 10.7 Mio. (Vorjahr CHF 22.3 Mio.) erwirtschafteten. Wir haben diesbezüglich die folgenden Risiken identifiziert: • Es besteht das Risiko, dass Umsätze bewusst falsch dargestellt werden. • Es besteht das Risiko, dass Umsätze nicht in der korrekten Periode gemäss dem vereinbarten Übergang von Risiko und Gefahr sowie den entsprechenden Richtlinien nach Swiss GAAP FER (Rahmenkonzept, FER 3, FER 6, FER 22) erfasst werden. • Insbesondere bei langfristigen Fertigungsaufträgen gemäss PoC Grundsätzen besteht das Risiko, dass die Erlöse nicht korrekt abgebildet werden aufgrund einer hohen Abhängigkeit von Schätzungen des Managements bezüglich der Einschätzung des Fertigungsgrades. Die erfassten Umsätze im Segment Entwicklung/Realisation beruhen auf der Einschätzung des Projektleiters zum Projektfortschritt. Die Verifizierung erfolgt durch die periodengerechte Erfassung der aktivierten Kosten sowie der Zahlungseingänge.	Mittels nachstehender Prüfungshandlungen sind wir den Risiken aus dem Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen begegnet: • Prüfung der internen Kontrollen im Bereich der Erträge aus Bauprojekten. • Prüfung, ob vereinnahmte Dienstleistungserträge mit den vertraglichen Grundlagen übereinstimmen und entsprechend richtig erfasst wurden. • Anhand von Befragungen von Mitarbeitenden und des Nachvollzugs ausgewählter Kontrollaktivitäten haben wir uns davon überzeugt, dass eine geeignete Auftragsorganisation als zentrale Voraussetzung zur Anwendung der PoC-Methode bei der Admicasa Bauwerk AG vorhanden ist. • Stichprobenweise Prüfung einzelner Projekte mit den zugrundeliegenden vertraglichen Vereinbarungen sowie Untersuchung, ob bei längerfristigen Projekten die Umsatzlegung anhand des Fertigstellungsgrads korrekt erfolgt. Auf der Grundlage der oben ausgeführten Prüfungshandlungen haben wir ausreichende Prüfungsnachweise erlangt, um dem Risiko der nicht periodengerechten Erfassung des Umsatzes Rechnung zu tragen.



Admicasa Holding AG
Bericht der Revisionsstelle
für das am 31. Dezember 2025
abgeschlossene Geschäftsjahr

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, 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.



Admicasa Holding AG
Bericht der Revisionsstelle
für das am 31. Dezember 2025
abgeschlossene Geschäftsjahr

Bericht zu den sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 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.

Deloitte AG

Chris Krämer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Magnus Kerner
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 30. April 2026

Geprüfte konsolidierte Jahresrechnung 2024 (Swiss GAAP FER)



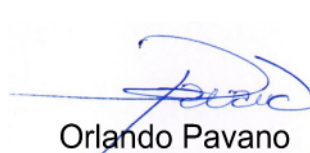
Konsolidierte Bilanz

Aktiven in CHF	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
Flüssige Mittel		7'336'399	6'943'784
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.3.1	3'908'429	2'254'176
Sonstige kurzfristige Forderungen	2.3.2	326'334	249'517
Forderungen aus langfristigen Aufträgen	2.3.3	1'498'072	265'538
Promotionsliegenschaften	2.3.4	-	1'303'454
Rechnungsabgrenzungen	2.3.5	593'422	693'298
Umlaufvermögen		13'662'656	11'709'768
Sachanlagen	2.3.7	7'280	24'740
Immaterielle Anlagen	2.3.8	334'707	428'490
Finanzanlagen	2.3.9	2'750'000	3'000'000
Anlagevermögen		3'091'987	3'453'230
Total Aktiven		16'754'642	15'162'998

Passiven in CHF	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2.3.10	-	1'300'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.3.11	1'709'328	574'037
Erhaltene Anzahlungen	2.3.12	302'045	86'962
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.3.13	494'459	203'021
Rechnungsabgrenzungen	2.3.14	7'106'379	4'227'593
Kurzfristige Verbindlichkeiten		9'612'211	6'391'613
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.3.15	2'700'000	2'700'000
Langfristige Rückstellungen	2.3.16	427'101	298'012
Langfristige Verbindlichkeiten		3'127'101	2'998'012
Aktienkapital	2.3.17	2'240'870	2'240'870
Kapitalreserven		2'875'302	2'873'135
Eigene Aktien	2.3.18	-127'466	-118'138
Verlustvorräte / Gewinnreserven		-971'884	777'506
Eigenkapital		4'015'330	5'773'373
Total Passiven		16'754'642	15'162'998

Zürich, 24. April 2025


 Serge Aerne


 Orlando Pavano



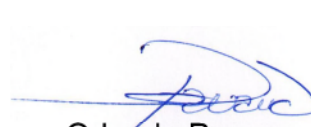
Konsolidierte Erfolgsrechnung

in CHF	Anhang	01.01.–31.12.2024	01.01.–31.12.2023
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	2.3.19	22'295'319	9'016'046
Andere betriebliche Erträge	2.3.20	-	263'621
Total Betriebsertrag		22'295'319	9'279'667
Drittleistungen		-18'379'458	-6'107'325
Personalaufwand	2.3.21	-3'969'230	-2'806'603
Andere betriebliche Aufwendungen	2.3.22	-1'627'931	-1'752'103
Abschreibungen Sachanlagen	2.3.7	-17'460	-18'200
Abschreibungen immaterielle Anlagen	2.3.8	-93'783	-42'828
Total Betriebsaufwand		-24'087'863	-10'727'058
Betriebliches Ergebnis		-1'792'543	-1'447'391
Finanzertrag	2.3.23	158'442	127'765
Finanzaufwand	2.3.24	-108'585	-151'855
Finanzergebnis		49'857	-24'090
Ordentliches Ergebnis		-1'742'686	-1'471'481
Ausserordentliches Ergebnis		-	-
Ergebnis vor Steuern		-1'742'686	-1'471'481
Steueraufwand	2.3.26	-6'704	-30'016
Jahresverlust		-1'749'390	-1'501'497
Ergebnis pro Aktie ¹		-0.79	-0.68

1) Anzahl Aktien definiert sich als zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien unter Abzug der eigenen Aktien. Durchschnittliche gewichtete Anzahl Aktien nach Abzug eigener Aktien beträgt 2'220'327.

Zürich, 24. April 2025


 Serge Aerne


 Orlando Pavano



Konsolidierte Geldflussrechnung

in CHF	01.01.–31.12.2024	01.01.–31.12.2023
Jahresverlust	-1'749'390	-1'501'497
Abschreibungen / Zuschreibungen des Anlagevermögens	111'243	61'028
Verlust / Gewinn aus Abgängen des Anlagevermögens	-	-
Verlust / Gewinn aus Beteiligungsveräusserung	-	-26'131
Abnahme / Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-1'654'253	-792'700
Abnahme / Zunahme der Forderungen aus langfristigen Aufträgen und Promotionsliegenschaften	70'920	40'335
Abnahme / Zunahme von übrigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen	23'060	29'374
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'135'291	-19'517
Zunahme / Abnahme der erhaltenen Vorauszahlungen	215'083	71'840
Zunahme / Abnahme übriger kurzfristiger Verbindlichkeiten und passiver Rechnungsabgrenzungen	3'170'224	547'724
Zunahme / Abnahme fondsunwirksamer Rückstellungen	129'089	77'836
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)	1'451'268	-1'511'707
Einnahmen aus dem Verkauf konsolidierter Organisationen (abzüglich mitgegebener Flüssiger Mittel)	-	129'091
Auszahlungen für Investitionen in Beteiligungen	-	-
Einzahlung für Devestitionen in Beteiligungen	-	4'000
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-	-
Einzahlungen aus Devestition von übrigen Sachanlagen	-	-
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	-	-
Auszahlungen für Investitionen von Finanzanlagen	250'000	-
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	250'000	133'091
Einzahlung aus Kapitalerhöhung	-	-
Gewinnausschüttung an Anteilhaber	-	-
Kauf / Verkauf eigener Aktien	-8'653	-16'172
Aufnahme / Rückzahlungen kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	-1'300'000	675'000
Aufnahme / Rückzahlungen langfristiger Finanzverbindlichkeiten	-	-1'800'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-1'308'653	-1'141'172
Flüssige Mittel per Periodenanfang	6'943'784	9'463'573
Flüssige Mittel per Periodenende	7'336'399	6'943'784
Veränderung der flüssigen Mittel (inklusive Wertschriften)	392'615	-2'519'788



Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in CHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Goodwill verrechnet	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Total
Eigenkapital per 01.01.2024	2'240'870	2'873'135	- 118'138	-4'243'675	5'021'181	777'506	5'773'373
Aktienkapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen Anteilhaber	-	-	-	-	-	-	-
Erwerb eigener Aktien	-	-	- 14'333	-	-	-	- 14'333
Veräusserung eigener Aktien	-	674	5'005	-	-	-	5'679
Verrechnung Goodwill	-	-	-	-	-	-	-
Jahresverlust	-	-	-	-	- 1'749'390	- 1'749'390	- 1'749'390
Eigenkapital per 31.12.2024	2'240'870	2'873'809	-127'466	-4'243'675	3'271'791	-971'884	4'015'330

in CHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Goodwill verrechnet	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Total
Eigenkapital per 01.01.2023	2'240'870	2'871'722	- 100'553	-4'243'675	6'522'678	2'279'003	7'291'042
Aktienkapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen Anteilhaber	-	-	-	-	-	-	-
Erwerb eigener Aktien	-	-	- 18'860	-	-	-	- 18'860
Veräusserung eigener Aktien	-	1'413	1'275	-	-	-	2'688
Verrechnung Goodwill	-	-	-	-	-	-	-
Jahresverlust	-	-	-	-	- 1'501'497	- 1'501'497	- 1'501'497
Eigenkapital per 31.12.2023	2'240'870	2'873'135	- 118'138	-4'243'675	5'021'181	777'506	5'773'373

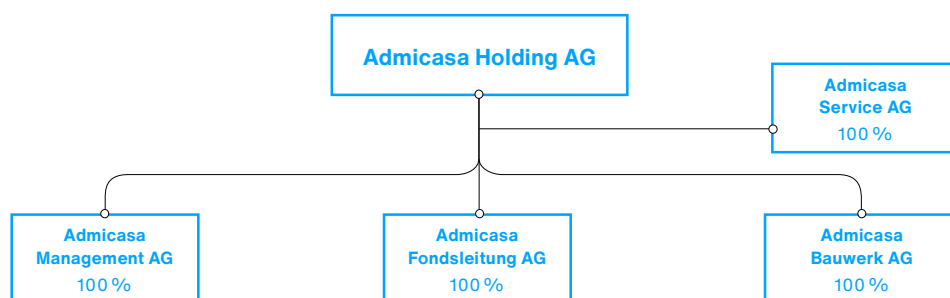
Total nicht ausschüttbare Reserven: CHF 575'640 (Vorjahr: CHF 566'312).



2.1 Allgemeine Informationen

Das Kerngeschäft der Holding umfasst das direkte und indirekte Halten von Beteiligungen an Immobiliendienstleistungsgesellschaften in den Segmenten Management sowie Bau. Als Muttergesellschaft bündelt sie sämtliche Dienstleistungen unter einem Dach und stellt den interdisziplinären Austausch zwischen den Segmenten sicher.

Die Aktien der Admicasa Holding AG sind seit 20. November 2017 an der BX Swiss börsennotiert (Ticker: ADMI, Valor 32440249, ISIN CH0324402491).



Die Admicasa Bauwerk AG entwickelt und realisiert Immobilien. In der Entwicklung werden Dienstleistungen von der Standortevaluation bis hin zum bewilligten Bauprojekt angeboten. In der Realisierung werden Neu- und Umbauten vornehmlich als Totalunternehmer angeboten.

Die Admicasa Fondsleitung AG legt eigene Immobilienfonds auf und bietet Fondsdienstleistungen für interne und externe Kunden an.

Die Admicasa Management AG bietet eine umfassende Geschäftsführung für Immobilienanlagegefässe an, vornehmlich solche, die der Vorsorge dienen. Dazu gehören das Portfolio- und Assetmanagement sowie die Kapitalfindung. Zu den Kunden zählt die Immobilienanlagestiftung Terra Helvetica.

Die Admicasa Service AG als konzerninterne Managementgesellschaft ist das konzerninterne Kompetenzzentrum für Finanzen, IT, Personal sowie Legal und Compliance.

Die Leistungen der Admicasa Gesellschaften sind in die zwei Geschäftssegmente Bau und Management unterteilt.

Der Fokus sämtlicher Geschäftstätigkeiten liegt auf der Deutschschweiz. Der Konsolidierungskreis ist im Anhang 2.2.2 aufgeführt.

2.2 Wesentliche Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung

Bei der Erstellung der vorliegenden konsolidierten Jahresrechnung (nachfolgend auch «Konzernrechnung» genannt) sind die anschliessenden wesentlichen Methoden der Bilanzierung und Bewertung angewandt worden.

Allgemein

Die konsolidierte Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Richtlinien von Swiss GAAP FER erstellt, insbesondere finden die Fachempfehlungen von FER 31 für börsennotierte Unternehmen Anwendung. Die Neuerungen von Swiss GAAP FER 28 und 30 werden ab 2024 umgesetzt. In der aktuellen Berichtsperiode war keine der Admicasa-Gesellschaften von den Neuerungen betroffen.

Zweck dieser Konzernrechnung ist es, ein realistisches Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln. Soweit nicht anders vermerkt, wird die konsolidierte Jahresrechnung in Schweizer Franken (CHF) präsentiert. Bei den Einzelpositionen kann es gegenüber den ausgewiesenen Positionssummen zu Rundungsdifferenzen kommen.

2.2.1 Konsolidierungsgrundsätze

2.2.1.1 Allgemein

Die Konzernrechnung beruht auf den Einzelabschlüssen mit einheitlichem Bilanzstichtag per 31. Dezember sämtlicher Tochtergesellschaften der Admicasa-Gruppe. Verbindlichkeiten, Forderungen, Aufwendungen und Erträge zwischen den konsolidierten Gesellschaften sowie Zwischengewinne werden eliminiert.

Unter Konzerngesellschaften versteht man jene Unternehmen, welche die Admicasa Holding AG direkt oder indirekt kontrolliert. Mit «Kontrolle» ist die Möglichkeit gemeint, die finanziellen und operativen Geschäftstätigkeiten des jeweiligen Unternehmens zu steuern.

Dies ist üblicherweise der Fall, wenn der Konzern über mehr als die Hälfte der Stimmrechte am Aktienkapital eines Unternehmens verfügt oder dieses auf andere Weise kontrolliert. Veränderungen im Konsolidierungskreis sind auf den Zeitpunkt des Erwerbs bzw. des Ausscheidens hin berücksichtigt, zum Beispiel durch Verkauf (Kontrollübergang). Der Konsolidierungskreis ist unter Punkt [2.2.2](#) spezifiziert dargestellt.



2.2.2 Konsolidierungskreis

2.2.2.1 Gesellschaften

Der Konsolidierungskreis umfasste per 31. Dezember 2024 folgende Gesellschaften:

Firma	Sitz	Aktienkapital(in CHF)	Kapitalanteil	Konsolidierungsmethode
Admicasa Holding AG	Zürich	2'240'870	Stammhaus	Vollkonsolidierung
Admicasa Fondsleitung AG	Zürich	1'400'000	100 %	Vollkonsolidierung
Admicasa Management AG (ehemals Admicasa Vertriebs AG)	Zürich	500'000	100 %	Vollkonsolidierung
Admicasa Bauwerk AG (ehemals von Gunten Baumanagement AG)	Zürich	100'000	100 %	Vollkonsolidierung
Admicasa Service AG	Zürich	100'000	100 %	Vollkonsolidierung

Der Kapitalanteil entspricht bei allen Gesellschaften dem Stimmrechtsanteil.



2.3 Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung

2.3.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Bilanzierung: Sämtliche Forderungen werden zu Nominalwerten bilanziert. Erkennbare oder eingetretene Verluste werden im entsprechenden Geschäftsjahr ihres Eintretens der Erfolgsrechnung belastet. Dabei erfolgt eine Einzelbeurteilung unter Berücksichtigung allfälliger Sicherheiten.

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
gegenüber Dritten	3'871'117	2'164'176
gegenüber Nahestehenden ¹	37'311	90'000
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3'908'429	2'254'176

1) Nähere Informationen zu Nahestehenden siehe unter Punkt 2.4.4 Transaktionen mit nahestehenden Personen.

2.3.2 Sonstige kurzfristige Forderungen

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
gegenüber Dritten	291'681	215'327
gegenüber Nahestehenden	-	34'191
gegenüber Sozialversicherung	34'130	-
gegenüber Vorsorgeeinrichtung	522	-
Total sonstige kurzfristige Forderungen	326'334	249'517

Die Forderungen gegenüber Nahestehenden betrafen das ehemalige Eigentümerkonto der Admicasa Bauwerk AG. Das Eigentümerkonto wurde mit Rückzahlung der letzten Tranche des Darlehens im März 2024 aufgelöst.



2.3.3 Forderungen aus langfristigen Aufträgen

Bilanzierung: Forderungen aus langfristigen Aufträgen umfassen Werkverträge aus der Tätigkeit als Totalunternehmer. Diese Aufträge werden nach der Percentage-of-Completion-Methode (PoC-Methode) erfasst. Der Fertigstellungsgrad wird individuell für jeden Auftrag ermittelt. Er entspricht dem Verhältnis der bis zum Stichtag erbrachten Leistungen zu den erwarteten Gesamtleistungen des Auftrags. Die Ermittlung des Projektfortschritts erfolgt anhand eines mehrstufigen Bewertungsverfahrens, das sowohl Vor-Ort-Beurteilungen als auch systemgestützte Vergleiche umfasst:

- **Wöchentliche Bewertung durch den Bauleiter:** Der Bauleiter führt vor Ort eine wöchentliche Einschätzung des Baufortschritts durch. Dabei werden aktuelle Arbeiten, Bauzustände und eventuelle Abweichungen vom Zeitplan berücksichtigt.
- **Monatliche Bewertung durch den Projektleiter:** Ergänzend erfolgt einmal pro Monat eine weiterführende Bewertung durch den Projektleiter. Diese dient der übergeordneten Einschätzung des Projektstatus und stellt sicher, dass der Fortschritt aus Managementperspektive regelmässig überprüft wird.
- **Quartalsweise Gesamtbewertung:** Auf Basis der gesammelten Bewertungen und Abgleiche wird eine umfassende Bewertung des Projektfortschritts für jedes Quartal erstellt. Ziel ist es, Abweichungen frühzeitig zu erkennen und eine konsistente Fortschrittsdarstellung zu gewährleisten.
- **Verifizierung im Review-Meeting:** Diese Quartalsbewertung wird im Rahmen eines Review-Meetings durch ein übergeordnetes Gremium geprüft und verabschiedet. Dieses Gremium setzt sich zusammen aus der Geschäftsleitung der Bauwerk AG, dem Finance-Manager sowie dem Group CFO. Die finale Festlegung des Fortschritts erfolgt gemeinsam im Konsens.

Erlöse und Aufwendungen werden im Verhältnis zum Fertigstellungsgrad erfasst, wobei eine Realisierung eines anteiligen Gewinns nur bei ausreichender Prognosesicherheit erfolgt.

Drohende Verluste werden in vollem Umfang dem Periodenergebnis mittels Wertberichtigung des Aktivums belastet. Übersteigt der drohende Verlust das Aktivum, wird eine Rückstellung gebildet.

Sind die Voraussetzungen für die PoC-Methode nicht erfüllt, erfolgt eine Gewinnrealisierung erst nach Auftragsabschluss (modifizierte Completed-Contract-Methode).

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Angefallene Umsätze gemäss PoC	17'799'207	2'515'538
Erhaltene Anzahlungen	-16'301'135	-2'250'000
Forderungen aus langfristigen Aufträgen	1'498'072	265'538



2.3.4 Promotionsliegenschaften

Bilanzierung: Promotionsliegenschaften umfassen auf eigene Rechnung erstellte Bauprojekte mit der Absicht eines künftigen Verkaufs. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellkosten und beinhaltet Grundstücks-, Planungs-, Finanzierungs- und Realisierungskosten abzüglich allfälliger Wertberichtigungen. Ab Vorliegen eines beurkundeten Kaufvertrags erfolgt eine Bilanzierung gemäss PoC-Methode, sofern die Voraussetzungen der Methode erfüllt sind. Andernfalls erfolgt die Bilanzierung gemäss Completed-Contract-Methode.

in CHF Liegenschaftsspiegel per 31.12.2024

Kategorie	Promotionsliegenschaften
Anlagekosten	
Stand 01.01.2023	1'340'454
Zugänge	-
Aktiviert Bauzinsen	-
Abgänge	- 37'000
Stand 31.12.2023	1'303'454
Neubewertungen	
Stand 01.01.2023	-
Aufwertungen	-
Abwertungen	-
Stand 31.12.2023	-
Total Buchwerte per 31.12.2023	1'303'454
Anlagekosten	
Stand 01.01.2024	1'303'454
Zugänge	-
Aktiviert Bauzinsen	-
Abgänge	- 1'303'454
Stand 31.12.2024	-
Neubewertungen	
Stand 01.01.2024	-
Aufwertungen	-
Abwertungen	-
Stand 31.12.2024	-
Total Buchwerte per 31.12.2024	-



Bei dieser Bilanzposition handelte es sich per Ende 2023 um die letzten zwei Einheiten der Wohnüberbauung in Waltenschwil. Diese beiden Einheiten wurden mit Beurkundung per 27. März 2024 verkauft.

Insgesamt wurden zwei Mehrfamilienhäuser mit je zwölf Wohnungen sowie zehn Reiheneinfamilienhäuser erstellt. Das Gesamtvolumen der Überbauung betrug CHF 25,3 Mio.

2.3.5 Aktive Rechnungsabgrenzungen

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
gegenüber Dritten	56'785	49'235
gegenüber Nahestehenden	26'667	34'167
aus langfristigen Aufträgen	29'608	–
aus Steuern	480'363	609'897
Total Rechnungsabgrenzungen	593'422	693'298

Bei den Abgrenzungen gegenüber Nahestehenden handelt es sich um das vorausbezahlte VR-Honorar.



2.3.6 Beteiligungen und Goodwill

Bilanzierung: Die Konsolidierung erfolgt nach der Purchase-Methode. Dabei wird das Eigenkapital per Erwerbszeitpunkt (Eigenkapital per Erwerb) mit dem Buchwert der Beteiligung bei der Muttergesellschaft verrechnet. Mit der Erstkonsolidierung erfolgt eine Neubewertung sämtlicher Bilanzpositionen; anschliessend erfolgt die Bilanzierung nach einheitlichen Grundsätzen. Ein möglicher Unterschiedsbetrag, der nach der Neuwertung resultiert («Goodwill» oder «Badwill»), wird erfolgsneutral mit den Gewinnreserven verrechnet. Die Auswirkung einer theoretischen Bilanzierung und Abschreibung über maximal fünf Jahre wird nachfolgend dargestellt.

Variable Kaufpreiskomponenten (Earn-Out) werden per Erwerbszeitpunkt ermittelt und auf jeden Bilanzstichtag hin neu beurteilt. Änderungen dieser Schätzungen werden als Anpassung des Goodwills erfasst.

Eine Aktivierung und Abschreibung des Goodwills wirkt sich wie folgt auf das Eigenkapital und Konzernergebnis aus:

in CHF	2024	2023
Anschaffungswert per 01.01.	4'243'675	4'243'675
Zugänge	-	-
Anschaffungswert per 31.12.	4'243'675	4'243'675
Kumulative Amortisationen per 01.01.	-3'177'399	-2'537'633
Planmässige Abschreibungen	-639'766	-639'766
Kumulative Amortisationen per 31.12.	-3'817'165	-3'177'399
Theoretischer Buchwert per 31.12.	426'510	1'066'276
Auswirkungen auf Eigenkapital		
Eigenkapital gemäss Bilanz	4'015'330	5'773'373
Theoretischer Nettobuchwert Goodwill	426'510	1'066'276
Theoretisches Eigenkapital inklusive Nettobuchwert Goodwill per 31.12.	4'441'841	6'839'649
Auswirkungen auf Erfolgsrechnung		
Konzerngewinn	-1'749'390	-1'501'497
Amortisation Goodwill	-639'766	-639'766
Theoretischer Konzerngewinn	-2'389'155	-2'141'263



2.3.7 Sachanlagen

Bilanzierung: Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich der Abschreibungen bilanziert. Die Abschreibung erfolgt linear über die geschätzte Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren. Reparaturen, Unterhalts- sowie Erneuerungskosten werden in der Erfolgsrechnung erfasst.

Bei den bilanzierten Sachanlagen handelt es sich ausschliesslich um übrige Sachanlagen (Mobiliar, EDV-Anlagen und Fahrzeuge).

in CHF	2024	2023
Total Buchwert per 01.01.	24'740	48'500
Anschaffungs- / Herstellungskosten		
Stand 01.01.	64'616	84'006
Veränderungen Konsolidierungskreis	-	-9'992
Zugänge	-	-
Abgänge	-	-9'398
Stand 31.12.	64'616	64'616
Kumulierte Wertberichtigungen		
Stand 01.01.	- 39'876	- 35'506
Planmässige Abschreibungen	- 17'460	- 18'200
Wertbeeinträchtigungen	-	-
Abgänge	-	13'830
Stand 31.12.	- 57'336	- 39'876
Total Buchwerte per 31.12.	7'280	24'740

Veränderungen im Konsolidierungskreis resultierten aus der Dekonsolidierung der Admicasa Immobilien AG.



2.3.8 Immaterielle Anlagen

Bilanzierung: Immaterielle Anlagen werden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung über die geschätzte Nutzungsdauer (drei bis fünf Jahre) bilanziert. Die immateriellen Anlagen beinhalten Software, Lizenzen sowie die aktivierten Aufwendungen für die Erlangung der FINMA-Lizenz. Die Nutzungsdauer wurde auf fünf Jahre geschätzt und die Abschreibung erfolgt linear seit dem 01. September 2023.

in CHF	2024	2023
Total Buchwert per 01.01.	428'490	112'300
Anschaffungs- / Herstellungskosten		
Stand 01.01.	477'518	145'410
Veränderungen Konsolidierungskreis	-	- 124'310
Zugänge	-	456'418
Abgänge	-	-
Stand 31.12.	477'518	477'518
Kumulierte Wertberichtigungen		
Stand 01.01.	- 49'028	- 33'110
Planmässige Abschreibungen	- 93'783	- 42'828
Wertbeeinträchtigungen	-	-
Abgänge	-	26'910
Stand 31.12.	- 142'811	- 49'028
Total Buchwerte per 31.12.	334'707	428'490



2.3.9 Finanzanlagen

Bilanzierung: Die Bilanzierung von Finanzanlagen erfolgt grundsätzlich zu Nominalwerten. Im Falle vorhandener Marktwerte findet eine Bilanzierung zu Marktwerten statt. Sämtliche Aktiven werden auf jeden Bilanzstichtag einer Überprüfung auf Anzeichen einer Wertminderung unterzogen. Dabei wird ermittelt, ob der erzielbare Wert (der höhere Wert aus Nutzwert und Marktwert) den Buchwert unterschreitet. Im Falle einer Unterschreitung wird der Buchwert auf den erzielbaren Wert reduziert und die Wertberichtigung wird dem Periodenergebnis belastet.

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Finanzanlagen Dritte	–	–
Finanzanlagen Nahestehende	2'750'000	3'000'000
Total Finanzanlagen	2'750'000	3'000'000

Das im Vorjahr gegenüber der O.P.M. Invest AG bestehende Aktivdarlehen wurde im Zuge der Entflechtung der Aktionärsstruktur zwischen der Admicasa Holding AG und der O.P.M. Invest AG durch die SJA Holding AG übernommen. Das Darlehen dient der Finanzierung von Bauprojekten, welche die Admicasa Bauwerk AG als Totalunternehmer ausführt. Es wurde ein drittmarktkonformer Zinssatz von 3,75% vereinbart. Der Zinssatz wird jährlich an die Mindestanforderungen der ESTV angepasst.

2.3.10 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

Bilanzierung: Sämtliche Verbindlichkeiten werden zu Nominalwerten erfasst.

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	900'000	800'000
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	–	500'000
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	900'000	1'300'000

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden im Wert von CHF 500'000 entsprachen der letzten Tranche des Verkäuferdarlehens, die im März 2024 fällig war. Für nähere Informationen zu den Finanzverbindlichkeiten verweisen wir auf Punkt 2.3.14.

2.3.11 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
gegenüber Dritten	1'690'682	534'513
gegenüber Nahestehenden	18'646	39'525
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'709'328	574'037



2.3.12 Erhaltene Anzahlungen

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
gegenüber Dritten	–	15'122
gegenüber Nahestehenden	–	–
gegenüber Konzern	–	–
aus langfristigen Aufträgen	302'045	71'840
Total erhaltene Anzahlungen	302'045	86'962

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Erhaltene Anzahlungen aus langfristigen Aufträgen	8'038'898	3'950'000
Angefallene Umsätze gemäss PoC	-7'736'853	-3'878'160
Total erhaltene Anzahlungen aus langfristigen Aufträgen	302'045	71'840

2.3.13 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Gegenüber Dritten	479'988	189'858
Gegenüber Sozialversicherungen	10'299	13'138
Gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	4'172	24
Total Rechnungsabgrenzungen	494'459	203'021



2.3.14 Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Laufende Steuerverpflichtungen	167'699	125'559
Abgrenzungen für Personalaufwendungen	–	68'081
Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden	–	22'260
Rechnungsabgrenzung Bau / Fremdleistungen Dritte	6'794'266	3'976'846
Übrige Rechnungsabgrenzungen	144'413	34'847
Total Rechnungsabgrenzungen	7'106'379	4'227'593

Die Rechnungsabgrenzung Bau / Fremdleistungen Dritte umfasst stichtagsbezogene Abgrenzungen resultierend aus den Projektbewertungen gemäss PoC-Methode. Die Abgrenzungen aus langfristigen Aufträgen setzen sich wie folgt zusammen:

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Angefallene Projektkosten	44'457'662	27'162'412
Aufwendungen resultierend aus POC-Bewertung	-37'663'396	-23'185'566
Total Rechnungsabgrenzung Bau / Fremdleistungen Dritte	6'794'266	3'976'846

2.3.15 Langfristige Finanzverbindlichkeiten

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten	1'800'000	2'700'000
Langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	–	–
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	1'800'000	2'700'000

Im Jahr 2023 konnten die zu 4,0% verzinsten CHF 4,0 Mio. Investorendarlehen mittels Bankenfinanzierung abgelöst werden. Bis Ende 2024 sind bereits CHF 1,3 Mio. zurückbezahlt worden und bis Ende 2025 werden weitere CHF 900'000 fällig (kurzfristige Finanzverbindlichkeiten). Die CHF 1,8 Mio. werden bis zum 30. April 2027 vollständig getilgt sein.

Das Bankdarlehen weist einen festen gewichteten Zinssatz von 3,2% auf. Zur Sicherstellung des Bankdarlehens hat die Admicasa Holding AG sämtliche Aktien (100 Aktien zu Nominalwert CHF 1'000.00) der Admicasa Bauwerk AG bei der Bank als Indossament hinterlegt.

2.3.16 Langfristige Rückstellungen

Bilanzierung: Rückstellungen werden gebildet, wenn ein vergangenes Ereignis zu einer gegenwärtigen Verpflichtung geführt hat und ein Mittelabfluss wahrscheinlich sowie eindeutig messbar ist. Gewährleistungen für Bauaufträge werden grundsätzlich einzeln beurteilt; bei Totalunternehmeraufträgen erfolgt zusätzlich eine standardisierte Rückstellung auf Basis von Erfahrungswerten, auch ohne das Vorliegen konkreter Anzeichen.

	2024			2023		
in CHF	Gewährleistungen	Personalvorsorge	Total	Gewährleistungen	Personalvorsorge	Total
Total Rückstellungen per 01.01.	298'013	-	298'013	220'176	-	220'176
Bildung	129'089	-	129'089	78'116	-	78'116
Verwendung / Auflösung	-	-	-	- 280	-	- 280
Total Rückstellungen per 31.12.	427'101	-	427'101	298'013	-	298'013

Per Bilanzstichtag bestehen einzig Rückstellungen resultierend aus Garantieleistungen von Bauaufträgen.

Personalvorsorge: Die Gesellschaften der Admicasa Holding AG sind Vorsorgeeinrichtungen angegliedert, die Schweizer Recht unterstehen. Die tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen aller Vorsorgepläne werden per Bilanzstichtag beurteilt. Die Ermittlung von wirtschaftlichem Nutzen oder einer wirtschaftlichen Verpflichtung erfolgt auf Basis der Jahresrechnungen der Vorsorgeeinrichtungen, die gemäss Richtlinien von Swiss GAAP FER 26 erstellt wurden.

Reserven von Arbeitgeberbeiträgen 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 dafür zu verwenden, den künftigen Vorsorgeaufwand der Gesellschaft zu decken. Eine wirtschaftliche Verpflichtung wird passiviert, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, um eine Rückstellung zu bilden.

Der Vorsorgeaufwand, der im Zeitraum der Berichtsperiode im Personalaufwand erfasst wurde, gestaltet sich wie folgt:



Wirtschaftlicher Nutzen / wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand in CHF	Über- / Unter- deckung per 31.12.2024	Wirtschaftlicher Anteil der Organisation		Veränderung zum Vorjahr bzw. erfolgs- wirksam im GJ	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
		31.12.2024	31.12.2023			01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2023
Vorsorgepläne ohne Über- oder Unterdeckung	-	-	-	-	131'146	131'146	49'515
Vorsorgepläne mit Überdeckung	-	-	-	-	244'808	244'808	82'352
Vorsorgepläne mit Unterdeckung	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	375'954	375'954	131'867

Bei den Vorsorgeplänen ohne Über- oder Unterdeckung handelt es sich um Vollversicherungen. Die Vorsorgepläne mit Überdeckung sind bei teilautonomen Sammelstiftungen angegliedert. Die Deckungsgrade per 31.12.2024 betragen 108,6% respektive 111,3% (Schätzungen). Es besteht weder ein wirtschaftlicher Nutzen noch eine wirtschaftliche Verpflichtung per Bilanzstichtag.

2.3.17 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Admicasa Holding AG präsentiert sich wie folgt:

31.12.2024			31.12.2023		
Anzahl Aktien	Nominalwert (in CHF)	Aktienkapital (in CHF)	Anzahl Aktien	Nominalwert (in CHF)	Aktienkapital (in CHF)
2'240'870	1.00	2'240'870	2'240'870	1.00	2'240'870

Das Aktienkapital ist vollständig einbezahlt. Per Bilanzstichtag war kein bedingtes Kapital vorhanden. An der ordentlichen GV vom 11. Mai 2022 wurde der Verwaltungsrat ermächtigt, jederzeit bis zum 11. Mai 2024 das Aktienkapital der Gesellschaft maximal um CHF 314'130 zu erhöhen. Von dieser Möglichkeit wurde nicht Gebrauch gemacht. Es erfolgte keine weitere Kapitalerhöhung. Am 19. April 2022 hat bereits eine Kapitalerhöhung über 110'000 Aktien stattgefunden.

Der Unternehmensgewinn pro Aktie berechnet sich wie folgt:

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Konsolidierter Jahresverlust	-1'749'390	-1'501'497
Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien im Umlauf (in Stück)	2'220'327	2'221'845
Ergebnis pro Aktie	-0.79	-0.68

Es existierten weder Optionen noch Wandelrechte, die zu einem Verwässerungseffekt in Bezug auf den Gewinn pro Aktie geführt haben.



2.3.18 Eigene Aktien

Bewertung: Eigene Aktien werden per Erwerbszeitpunkt auf Basis der Anschaffungskosten (exklusive Transaktionskosten) als Minusposten im Eigenkapital erfasst. Die Transaktionskosten werden separat direkt mit den Kapitalreserven verbucht. Eine Folgebewertung der eigenen Aktien findet nicht statt.

Bei späterer Veräusserung wird der realisierte Gewinn oder Verlust direkt in den übrigen Kapitalreserven verbucht. Die Bewertung des Veräusserungsgewinns oder -verlusts folgt dem Verbrauchsfolgeverfahren First-in-First-Out (FIFO).

in CHF	Anzahl Aktien	Wert eigener Aktien	Durchschnittlicher Wert pro Aktie
Stand per 31.12.2021	18'424	94'366	5.12
Kauf eigener Aktien	530	7'688	14.51
Verkauf eigener Aktien	-300	-1'500	17.17
Stand per 31.12.2022	18'654	100'553	5.39
Kauf eigener Aktien	1'300	18'860	14.51
Verkauf eigener Aktien	-255	-1'275	16.39
Stand per 31.12.2023	19'699	118'138	6.00
Kauf eigener Aktien	1'550	14'333	9.25
Verkauf eigener Aktien	-1'001	-5'005	6.33
Stand per 31.12.2024	20'248	127'466	6.30

Auf den Bestand eigener Aktien der Admicasa-Gruppe hat die Berner Kantonalbank (BEKB) Zugriff. Sie erhielt als Market Maker (FINMA-Mitteilung 52/2013 und FINMA-Rundschreiben 8/2013) einen entsprechenden Auftrag von Admicasa. Besagter Aktienbestand dient der BEKB dazu, gleichzeitig eine kauf- wie auch eine verkaufsseitige Liquidität der börsennotierten Aktien der Admicasa Holding AG bereitstellen zu können sowie gegebenenfalls die Geld-Brief-Spanne zu verringern. Durch diesen Handel entstehen grundsätzlich keine strategischen Positionen.



2.3.19 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen

Bilanzierung: Die Admicasa-Gruppe erzielt Erlöse vor allem aus Werkverträgen als Totalunternehmer, aus Dienstleistungsverträgen für Geschäftsführung sowie aus der Transaktion von Immobilien und der Vermittlung von Kapital.

Generell werden Erlöse aus Dienstleistungen zeitgleich mit der Periode der Leistungserbringung erfasst. Erlöse aus Transaktionen und Vermittlung von Kapital werden nach Übergang von Nutzen und Gefahr realisiert und die Erträge als Totalunternehmer basierend auf Projektwertungen nach der Percentage-of-Completion oder wenn die Bedingungen nicht erfüllt sind nach der modifizierten Completed-Contract-Methode.

in CHF	01.01.–31.12.2024	01.01.–31.12.2023
Total Nettoerlöse vor Ertragsminderung	22'295'319	9'016'046
davon von Dritten	19'965'821	8'411'866
davon von Nahestehenden	2'329'499	604'181
Total Ertragsminderung	-	-
davon übrige Minderungen	-	-

Im Berichtsjahr sind Erlöse in der Höhe von CHF 6'393'698 (Vorjahr: CHF 5'316'614) aus langfristigen Aufträgen mittels der PoC-Methode erfasst worden.

2.3.20 Andere betriebliche Erträge

in CHF	01.01.–31.12.2024	01.01.–31.12.2023
von Dritten	-	263'621
von Nahestehenden	-	-
Total andere betriebliche Erträge	-	263'621



2.3.21 Personalaufwand

in CHF	01.01.–31.12.2024	01.01.–31.12.2023
Löhne	2'994'992	2'398'767
Löhne von Nahestehenden	480'000	–
Sozialleistungen	386'920	324'839
Übriger Personalaufwand	107'317	82'997
Total Personalaufwand	3'969'230	2'806'603

2.3.22 Andere betriebliche Aufwendungen

in CHF	01.01.–31.12.2024	01.01.–31.12.2023
Raumaufwand	273'727	289'338
Verwaltungs- und Informatikaufwand	751'433	1'108'808
Übrige betriebliche Aufwendungen	602'771	353'957
Total andere betriebliche Aufwendungen	1'627'931	1'752'103

2.3.23 Finanzertrag

in CHF	01.01.–31.12.2024	01.01.–31.12.2023
Finanzertrag Dritte	32'246	7'765
Finanzertrag Nahestehende	125'196	120'000
Total Finanzertrag	157'442	127'765

Der Finanzertrag Nahestehende bezieht sich auf den Zinsertrag des Aktivdarlehens an die O.P.M. Invest AG welches Ende August 2024 auf die SJA Holding AG übergegangen ist.

2.3.24 Finanzaufwand

in CHF	01.01.–31.12.2024	01.01.–31.12.2023
gegenüber Dritten	106'900	143'421
gegenüber Nahestehenden	1'685	8'434
Total Finanzaufwand	108'585	151'855

Der Zinsaufwand gegenüber Dritten steht im Zusammenhang mit dem Bankdarlehen. Der Finanzaufwand gegenüber Nahestehenden stammt vom Darlehen, das ein Aktionär gewährt hat (ursprünglich CHF 3 Mio., vollständig amortisiert per 22.03.2024). Das Darlehen ist gemäss Vorgabe der Steuerbehörde zu 1,5% verzinst.

2.3.25 Ausserordentlicher Ertrag

In der Berichtsperiode wurde, wie im Vorjahr, kein ausserordentlicher Ertrag verbucht.



2.3.26 Steueraufwand

Bilanzierung: Die laufenden Ertragssteuern werden basierend auf den jeweiligen Steuergesetzen der Sitzkantone und der Eidgenossenschaft ermittelt. Der Steueraufwand wird in derjenigen Rechnungsperiode erfasst, in welcher der entsprechende Gewinn anfällt. Verlustvorträge werden nicht aktiviert und latente Ertragssteuern aus Bewertungsdifferenzen liegen in der Berichtsperiode nicht vor.

in CHF	01.01.–31.12.2024	01.01.–31.12.2023
Laufende Ertragssteuern	6'704	30'016
Total Ertragssteuern	6'704	30'016

2.4 Weitere Angaben

2.4.1 Eventualverpflichtungen und Eventualforderungen

Per Bilanzstichtag bestehen keine Eventualverpflichtungen.

2.4.2 Ausserbilanzgeschäfte und operatives Leasing

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Fällig im Geschäftsjahr		
2023	–	191'520
2024	–	191'520
2025	192'952	191'520
2026	192'952	191'520
2027	160'793	159'600
Total Mietverpflichtungen	546'697	925'680

Die Mietverpflichtungen beziehen sich auf den Mietvertrag der Büroräumlichkeiten in Zürich. Der Mietvertrag ist erstmalig kündbar per 31. Oktober 2026 auf den 31. Oktober 2027.



2.4.3 Segmentberichterstattung

Segmentergebnis 01.01.–31.12.2024 in CHF	Management	Bau	nicht zugeordnet	Total
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	720'694	21'522'300	52'325	22'295'319
Ordentliches Ergebnis	-1'474'475	1'586'624	-1'854'836	-1'742'686
Periodenergebnis	-1'468'564	1'573'793	-1'854'618	-1'749'390

Segmentergebnis 01.01.–31.12.2023 in CHF	Management	Bau	nicht zugeordnet	Total
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	1'277'372	7'479'174	259'501	9'016'046
Ordentliches Ergebnis	125'488	82'910	-1'679'878	-1'471'481
Periodenergebnis	111'433	69'356	-1'682'286	-1'501'497

Nicht zugeordnet werden Aufwendungen und Erträge sowie Konsolidierungseffekte der Admicasa Holding und der Admicasa Service AG. Diese sind konzerneinheitlich gesteuert und daher nicht den einzelnen Segmenten zuteilbar.

2.4.4 Transaktionen mit nahestehenden Personen

2.4.4.1 Klassifizierung

Die Gesellschaft bezeichnet als nahestehende natürliche oder juristische Person, wer direkt oder indirekt einen bedeutenden Einfluss auf finanzielle bzw. operative Entscheidungen der Gruppe ausüben kann.

Dazu gehören beispielsweise Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder sowie Aktionäre der Gesellschaft, die direkt oder indirekt, alleine oder zusammen mit anderen massgeblichen Einfluss nehmen. Organisationen, die direkt oder indirekt von denselben nahestehenden Personen dominiert werden, gelten ebenfalls als Nahestehende.

2.4.4.2 Entschädigung von nahestehenden Personen und Gesellschaften

O.P.M. Invest AG

Die O.P.M. Invest AG befand sich bis zum 28. August 2024 in vollständigem Besitz diverser Ankeraktionäre der Admicasa Holding AG. An diesem Tag erfolgte eine Entflechtung der Aktionärsstruktur. Seither wird die O.P.M. Invest AG als Drittpartei betrachtet. Die Admicasa Gesellschaften erbringen für die O.P.M. Invest AG Dienstleistungen in den Bereichen Management, Entwicklung und Realisierung von Bauprojekten.

- **Geschäftsführung:** Die Admicasa Management AG war bis zur Entflechtung mit der Geschäftsführung der O.P.M. Invest AG beauftragt. Dies umfasste vornehmlich Dienstleistungen im Bereich der Finanzen. Das vertraglich vereinbarte Honorar betrug CHF 130'000 pro Jahr. Dienstleistungen, die über das feste Honorar hinausgehen, wurden nach effektiven Stunden verrechnet. Für die Vermittlung von Finanzierungen erhielt die Admicasa Management AG 0,25% des Kreditvolumens einmalig vergütet und für die Vermittlung von Liegenschaften einmalig 1% des Kaufpreises.



- **Entwicklung und Realisierung:** Die Admicasa Bauwerk AG erbringt Baudienstleistungen vornehmlich als Totalunternehmung. Die Totalunternehmer-Verträge werden projektbezogen zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen.
- **Rahmenkreditvertrag:** Der bis zur Entflechtung der Aktionärsstruktur mit O.P.M. Invest bestehende Rahmenkreditvertrag wurde in einer Höhe von CHF 3,26 Mio. durch die SJA Holding AG übernommen. Per 31.12.2024 betrug der offene Darlehenssaldo CHF 2,7 Mio. Das Darlehen wurde zu 3,75% pro Jahr verzinst. Der Zinssatz wird jährlich an die Mindestvorschriften der ESTV angepasst.

in CHF		01.01.–31.12.2024	01.01.–31.12.2023	
Leistungserbringer	Leistungsempfänger	Vergütung	Vergütung	Leistungen
Admicasa Management AG	O . P . M . Invest AG	169'895	89'513	Geschäftsführung
Admicasa Bauwerk AG	O . P . M . Invest AG	2'159'604	500'000	Totalunternehmeraufträge und Baudienstleistungen
Admicasa Bauwerk AG	O . P . M . Invest AG	87'885	120'000	Zinsertrag
Admicasa Bauwerk AG	SJA Holding AG	37'311	–	Zinsertrag

2.4.4.3 Entschädigung an nahestehende Personen und Gesellschaften

Die Admicasa Holding AG sowie ihre Tochtergesellschaften haben folgende Dienstleistungen von nahestehenden Personen bezogen:

SJA Holding AG

Die SJA Holding AG ist zu 100% im Besitz von Serge Aerne. Der ehemalige Dienstleistungsvertrag zwischen der Admicasa Service AG und der SJA Holding AG wurde zum 1. Juni 2023 durch ein Mandat als Vorsitzender der Geschäftsleitung ersetzt. Die Vergütung aus dem Dienstleistungsvertrag ist bis zum 31. Mai 2023 als Vergütung an Nahestehende aufgeführt. Die Vergütung nach diesem Zeitpunkt entspricht der Vergütung als Vorsitzender der Geschäftsleitung und ist im Vergütungsbericht (Punkt [7.4.3](#)) detailliert offengelegt.

vg Management AG

Die vg Management AG befindet sich vollständig im Besitz von Markus von Gunten. Über die Aufgabenbereiche als Präsident des Verwaltungsrats hinaus erbrachte Markus von Gunten auf Anfrage weitere Dienstleistungen für Bauprojekte. Die Dienstleistungen wurden nach effektiven Stunden zu einem fixen Honoraransatz von 180 Franken pro Stunde verrechnet. Die Zusammenarbeit wurde per Ende 2024 beendet.

TX Group AG

Die TX Group AG ist in vollständigem Besitz von Serge Aerne. Die Admicasa hat mit diversen Partnern einen Provisionsvertrag für die Vermittlung von Immobilien, Kapital und Bauaufträgen. In der Berichtsperiode wurden Totalunternehmeraufträge vermittelt, die Provision betrug 1,0% der Werksumme.

Thouvenin Rechtsanwälte KLG

Die Admicasa bezieht von Thouvenin Rechtsanwälte (Partnerkanzlei von Markus Alder) Dienstleistungen in der Rechtsberatung. Die Dienstleistungen erfolgen auf Anfrage und ohne festen Vertrag.



KLAUS Strategie, Führung Kommunikation AG

Die KLAUS Strategie Führung Kommunikation AG (Kommunikationsbüro von Hans Klaus) erbrachte bis 2023 für die Admicasa-Gruppe Beratungsleistungen im Bereich Kommunikation. Auch hier wurden die Dienstleistungen auf Anfrage erbracht und basierten auf keinem festen Vertrag.

in CHF		01.01.–31.12.2024	01.01.–31.12.2023	
Leistungserbringer	Leistungsempfänger	Vergütung	Vergütung	Leistungen
SJA Holding AG	Admicasa Service AG	280'000	80'000	Management und Akquisition
vg Management AG	Admicasa Bauwerk AG	175'000	19'980	Projektarbeiten
TX Group AG	Admicasa Bauwerk AG	- 13'462	211'159	Vermittlung TU - Aufträge
Thouvenin Rechtsanwälte KLG	Admicasa - Gruppe	59'828	26'922	Rechtsberatung
KLAUS Strategie, Führung Kommunikation AG	Admicasa - Gruppe	-	151'027	Kommunikationsberatung

2.4.4.4 Geschäftsvorfälle ausserhalb der ordentlichen Geschäftstätigkeit mit nahestehenden Personen oder Gesellschaften

In der Berichtsperiode sind keine solchen Geschäftsvorfälle aufgetreten.

2.4.4.5 Drittmarktfähigkeit

Transaktionen mit Nahestehenden werden jährlich auf drittmarktkonforme Bedingungen geprüft.

2.4.5 Belastete Aktiva

Die Beteiligung an der Admicasa Bauwerk AG wurde als Pfand für das Bankdarlehen bei der Bank hinterlegt. Sämtliche der 100 Namensaktien mit Nominalwert CHF 1'000.00 dienen als Sicherheit.

2.4.6 Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken

Es bestehen keine aussergewöhnlichen schwebenden Geschäfte oder Risiken.

2.4.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Verwaltungsrat hat eine Überschuldung bei der Admicasa Management AG festgestellt und daher zur Sicherstellung des Betriebs ein Darlehen über CHF 300'000 (mit Rangrücktritt) von der Admicasa Holding AG getätigt.

Die konsolidierte Jahresrechnung ist am 24. April 2025 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben worden.



Deloitte AG
Pfingstweidstrasse 11
8005 Zurich
Schweiz

Phone: +41 (0)58 279 6000
Fax: +41 (0)58 279 6600
www.deloitte.ch

Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der
Admicasa Holding AG, Zürich

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Admicasa Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beigegefügte Konzernrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) 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 eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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



Admicasa Holding AG
Bericht der Revisionsstelle
für das am 31. Dezember 2023
abgeschlossene Geschäftsjahr

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte	Unser Prüfungsvorgehen
Transaktionen mit Nahestehenden	
<i>Es bestehen umfangreiche Transaktionen mit nahestehenden Personen. Transaktionen mit nahestehenden Personen können sich massgeblich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Dementsprechend sind die Klassifizierung, die Entschädigungen aufgrund Dienstleistungserbringungen, die Entschädigungen aufgrund der abgeschlossenen Managementverträge und Geschäftsvorfälle ausserhalb der ordentlichen Geschäftstätigkeit mit nahestehenden Personen ein Thema, welches vertieft geprüft und beurteilt werden muss. Die Offenlegung erfolgt gemäss den Vorgaben nach Swiss GAAP FER 15.</i> <i>Der Verwaltungsrat genehmigt auf Antrag des Vergütungsausschusses die Honorarsätze beziehungsweise die vertraglichen Vereinbarungen mit Nahestehenden jeweils für das abgelaufene Geschäftsjahr. Die Genehmigung der Entschädigungen für das Geschäftsjahr 2023 erfolgte durch den Verwaltungsrat am 30. März 2024. Dabei hat der Verwaltungsrat keine weiteren als die in der Konzernrechnung offengelegten Transaktionen festgestellt.</i> <i>Weiterführende Informationen finden sich im Abschnitt „2.4.4 Transaktionen mit nahestehenden Personen“ im Anhang zur Konzernrechnung.</i>	<i>Wir haben ein Verständnis über das diesbezügliche IKS erlangt. Auf Basis von Stichproben haben wir geprüft, ob für die Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften schriftliche Verträge bestehen und ob der Verwaltungsrat Verträge mit Nahestehenden unter Ausstand der betroffenen Mitglieder genehmigt hat. Zudem haben wir stichprobenartig Transaktionen mit Nahestehenden auf Übereinstimmung mit den vereinbarten Grundlagen geprüft. Ferner haben wir geprüft, ob die Offenlegung der Transaktionen mit Nahestehenden in der Konzernrechnung mit den vertraglichen Grundlagen übereinstimmt und widerspruchsfrei ist. Zudem haben wir die interne Plausibilisierung zur Marktüblichkeit der Verträge und Entschädigungen mit der Admicasa Service AG aus dem Jahr auf Angemessenheit beurteilt.</i> <i>Auf der Grundlage der oben ausgeführten Prüfungshandlungen haben wir ausreichende Prüfungsnachweise erlangt, um dem Risiko der inkorrekten Klassifizierung von Transaktionen mit nahestehenden Personen Rechnung zu tragen.</i>



Admicasa Holding AG
Bericht der Revisionsstelle
für das am 31. Dezember 2023
abgeschlossene Geschäftsjahr

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte	Unser Prüfungsvorgehen
Periodengerechte Erfassung des Nettoerlöses aus Lieferungen und Leistungen Die Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) verlangen, dass die Umsatzrealisierung als bedeutsames Risiko klassifiziert wird sowie ein generelles Risiko betreffend doloser Handlungen besteht. Die Admicasa Gruppe generiert Umsätze aus verschiedenen Teilbereichen. Die zwei Hauptumsatzbereiche per 31. Dezember 2023 waren Erlöse aus Management und Entwicklung/Realisation, die insgesamt einen Erlös von CHF 9.016 Mio. (Vorjahr CHF 9.750 Mio.) erwirtschafteten. Wir haben diesbezüglich die folgenden Risiken identifiziert: • Es besteht das Risiko, dass Umsätze bewusst falsch dargestellt werden. • Es besteht das Risiko, dass Umsätze nicht in der korrekten Periode gemäss dem vereinbarten Übergang von Risiko und Gefahr sowie den entsprechenden Richtlinien nach Swiss GAAP FER (Rahmenkonzept, FER 3, FER 6, FER 22) erfasst werden. • Insbesondere bei langfristigen Fertigungsaufträgen gemäss PoC Grundsätzen besteht das Risiko, dass die Erlöse nicht korrekt abgebildet werden aufgrund einer hohen Abhängigkeit von Schätzungen des Managements bezüglich der Einschätzung des Fertigungsgrades. Die erfassten Umsätze im Segment Entwicklung/Realisation beruhen auf der Einschätzung des Projektleiters zum Projektfortschritt. Die Verifizierung erfolgt durch die periodengerechte Erfassung der aktivierten Kosten sowie der Zahlungseingänge.	Mittels nachstehender Prüfungshandlungen sind wir den Risiken aus dem Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen begegnet: • Prüfung der internen Kontrollen im Bereich der Erträge aus Bauprojekten. • Prüfung, ob vereinnahmte Dienstleistungserträge mit den vertraglichen Grundlagen übereinstimmen und entsprechend richtig erfasst wurden. • Anhand von Befragungen von Mitarbeitenden und des Nachvollzugs ausgewählter Kontrollaktivitäten haben wir uns davon überzeugt, dass eine geeignete Auftragsorganisation als zentrale Voraussetzung zur Anwendung der PoC-Methode bei der Admicasa Bauwerk AG vorhanden ist. • Stichprobenweise Prüfung einzelner Projekte mit den zugrundeliegenden vertraglichen Vereinbarungen sowie Untersuchung, ob bei längerfristigen Projekten die Umsatzlegung anhand des Fertigstellungsgrads korrekt erfolgt. Auf der Grundlage der oben ausgeführten Prüfungshandlungen haben wir ausreichende Prüfungsnachweise erlangt, um dem Risiko der nicht periodengerechten Erfassung des Umsatzes Rechnung zu tragen.



Admicasa Holding AG
Bericht der Revisionsstelle
für das am 31. Dezember 2023
abgeschlossene Geschäftsjahr

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, 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.



Admicasa Holding AG
Bericht der Revisionsstelle
für das am 31. Dezember 2023
abgeschlossene Geschäftsjahr

Bericht zu den sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 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.

Deloitte AG

Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Severin Holder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 10. April 2024

Geprüfte Jahresrechnung 2025 der Admicasa Holding AG)



Bilanz

Aktiven in CHF	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel		–	595'788
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.2.1	65'852	71'163
Übrige kurzfristige Forderungen	5.2.2	85'474	162'748
Aktive Rechnungsabgrenzungen	5.2.3	135'965	68'071
Umlaufvermögen		287'291	897'770
Finanzanlagen	5.2.4	–	1'097'728
Beteiligungen	5.2.5	15'897'728	13'700'000
Anlagevermögen		15'897'728	14'797'728
Total Aktiven		16'185'019	15'695'498

Passiven in CHF	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.2.6	5'249	–
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	5.2.7	5'175'000	3'600'000
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		3'482	4'029
Passive Rechnungsabgrenzungen	5.2.8	212'212	82'301
Kurzfristiges Fremdkapital		5'395'943	3'686'330
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	5.2.7	1'000'000	1'800'000
Langfristiges Fremdkapital		1'000'000	1'800'000
Aktienkapital	5.2.9	2'240'870	2'240'870
Gesetzliche Kapitalreserven	5.2.10	3'129'833	3'129'833
davon Kapitaleinlagereserven		1'876'003	1'876'003
davon übrige Einlagen		1'253'830	1'253'830
Gesetzliche Gewinnreserven		150'000	150'000
Gewinnvortrag		4'815'931	5'102'487
Gewinn/Verlust (-) des Geschäftsjahrs		-420'092	-286'556
Eigene Aktien	5.2.11	-127'466	-127'466
Eigenkapital		9'789'076	10'209'168
Total Passiven		16'185'019	15'695'498



Erfolgsrechnung

in CHF	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Beteiligungsertrag	5.2.12	-	-
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		48'498	205'134
Übriger Ertrag	5.2.13	-	-
Total Betriebsertrag		48'498	205'134
Personalaufwand	5.2.14	-2'594	-1'407
Raumaufwand	5.2.15	-	-127'267
Verwaltungs- und Informatikaufwand	5.2.16	-215'230	-170'142
Übrige betriebliche Aufwendungen	5.2.17	-87'543	-41'197
Wertberichtigung Beteiligung Tochtergesellschaften		-	-
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Sachanlagen		-	-
Abschreibungen auf immateriellen Werten		-	-
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern		-256'869	-134'879
Finanzertrag	5.2.18	46'998	53'603
Finanzaufwand	5.2.19	-210'221	-205'880
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag		-	-
Jahresgewinn vor Steuern		-420'092	-287'156
Steuern		-	600
Jahresgewinn/Jahresverlust (-)		-420'092	-286'556



5.1 Grundsätze der Rechnungslegung

5.1.1 Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts erstellt. Angewandte Bewertungsgrundsätze, die nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind oder von den Bewertungsgrundsätzen der konsolidierten Jahresrechnung abweichen, werden im Anhang separat erläutert.

5.1.2 Verzicht auf zusätzliche Angaben

Die Admicasa Holding AG erstellt eine Konzernrechnung gemäss einem allgemein anerkannten Standard zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER). Daher hat Admicasa in der vorliegenden Jahresrechnung, in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, auf zusätzliche Angaben im Anhang sowie auf die Darstellung der Geldflussrechnung und des Lageberichts verzichtet.



5.2 Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

5.2.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	54'050	56'354
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden	-	-
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen	11'802	14'810
Total	65'852	71'163

5.2.2 Übrige kurzfristige Forderungen

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	84'962	136'172
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Beteiligungen	-	26'576
Forderungen gegenüber Sozialversicherungen	512	-
Total	85'474	162'748

5.2.3 Aktive Rechnungsabgrenzung

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Dritten	29'764	8'854
Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Nahestehenden	26'667	26'667
Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Beteiligungen	79'535	32'550
Total	135'965	68'071

5.2.4 Finanzanlagen

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Darlehen gegenüber Beteiligungen	-	1'097'728
Total	-	1'097'728

Zur Sanierung der Admicasa Management AG hat die Admicasa Holding AG einen Forderungsverzicht auf einem Darlehen in Höhe von CHF 1'197'728 erklärt. Der Verzicht wurde als Einlage in die Kapitaleinlagereserve erfasst. Infolge dieser Sanierungsmassnahme weist die Admicasa Management AG per Jahresende keinen Bilanzverlust mehr aus.



5.2.5 Beteiligungen

Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten inklusive transaktionsbezogener Nebenkosten bewertet. Per Bilanzstichtag wird ermittelt, ob der erzielbare Wert (der kleinere Wert aus Nutz- und Marktwert) den Buchwert der Beteiligung übersteigt. Ist dies nicht der Fall, wird eine entsprechende Wertberichtigung vorgenommen und dem Periodenergebnis belastet.

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Mehrheitsbeteiligungen	15'897'728	13'700'000
Minderheitsbeteiligungen	-	-
Total	15'897'728	13'700'000

In der Berichtsperiode wurde eine weitere Einlage von CHF 0,8 Mio. in die Kapitaleinlagereserven der Admicasa Fondsleitung AG vorgenommen, um die von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) geforderte Mindestkapitalisierung sicherzustellen.

Am 13. April 2026 hat die Aktionärin, Admicasa Holding AG, zudem eine weitere Einlage in die Kapitalreserven in Höhe von CHF 300'000 unwiderruflich zugesagt. Darüber hinaus wurde am 26. April 2026 eine Patronatserklärung zugunsten der Gesellschaft abgegeben, in der sich die Aktionärin verpflichtet, die Erfüllung der Verbindlichkeiten sicherzustellen. Diese umfasst auch einen Rahmenkredit in Höhe von CHF 1'285'000, der von der Gesellschaft zur Deckung der geplanten Betriebsaufwände für das Geschäftsjahr 2026 in Anspruch genommen werden kann.

Weiter wurde im Rahmen einer Sanierungsmassnahme das Darlehen gegenüber der Admicasa Management AG auf die Beteiligung umgebucht. Für weitere Informationen wird auf Punkt 5.2.4 verwiesen.

Die beiden neu gegründeten Gesellschaften Swiss Real Estate Management AG und Swiss Real Estate SP AG wurden in den Konsolidierungskreis einbezogen und als Beteiligungen ausgewiesen.

Für eine detaillierte Übersicht des Konsolidierungskreises siehe Punkt 2.2.2.

5.2.6 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	1'814	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen	3'435	-
Total	5'249	-

5.2.7 Verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Amortisation Darlehen gegenüber Dritten	900'000	900'000
Amortisation Darlehen gegenüber Nahestehenden	-	-
Kurzfristiges Darlehen gegenüber Beteiligungen	4'275'000	2'700'000
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	5'175'000	3'600'000
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Darlehen gegenüber Dritten	900'000	1'800'000
Darlehen gegenüber Beteiligungen	100'000	-
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'000'000	1'800'000

Beim Darlehen gegenüber Dritten handelt es sich um ein Bankdarlehen, von dem im Geschäftsjahr 2026 ein Betrag von CHF 900'000 zur Rückzahlung fällig wird. Die verbleibende Tranche in Höhe von CHF 0,9 Mio. wird planmässig bis zum Jahr 2027 amortisiert.

Für nähere Informationen zur Hinterlegung der Aktien bei der Admicasa Bauwerk AG siehe Punkt [2.3.14](#) im Konzerbericht.

Das kurzfristige Darlehen gegen Beteiligungen entspricht dem Darlehen gegen Konzerngesellschaften.

Das langfristige Darlehen gegen Beteiligungen entspricht dem nicht einbezahlten Aktienkapital der Swiss Real Estate Management AG und der Swiss Real Estate SP AG.



5.2.8 Passive Rechnungsabgrenzung

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Passive Rechnungsabgrenzung gegenüber Dritten	14'994	16'193
Passive Rechnungsabgrenzung gegenüber Nahestehenden	–	–
Passive Rechnungsabgrenzung gegenüber Beteiligungen	197'218	66'108
Total	212'212	82'301

5.2.9 Aktienkapital

Für detaillierte Informationen zum Aktienkapital siehe Punkt 2.3.16.

5.2.10 Gesetzliche Kapitalreserven

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Kapitaleinlagereserven	1'822'809	1'876'003
Übrige Einlagen (Agio)	1'253'830	1'253'830
Total	3'076'639	3'129'833

Die Kapitaleinlagen wurden durch die Eidgenössische Steuerverwaltung geprüft und stehen im Hinblick auf eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung zur Verfügung.

5.2.11 Eigene Aktien

Für detaillierte Informationen zu den eigenen Aktien siehe Punkt 2.3.16. Anders als beim konsolidierten Abschluss werden die Transaktionskosten als Aufwand der Erfolgsrechnung belastet und nicht mit den Kapitalreserven verrechnet.

5.2.12 Beteiligungsertrag

Bilanzierung: Anders als beim konsolidierten Abschluss werden die Transaktionskosten als Aufwand der Erfolgsrechnung belastet und nicht mit den Kapitalreserven verrechnet.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden keine solchen Dividenden abgegrenzt.

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Dividenden von Beteiligungen	–	–
Total	–	–

5.2.13 Übriger Ertrag

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Übriger Ertrag/(Aufwand) von Nahestehenden	–	–
Übriger Ertrag aus Beteiligungen	–	–
Total	–	–



5.2.14 Personalaufwand

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Löhne	–	–
Sozialleistungen	2'594	1'672
Übriger Personalaufwand	–	- 264
Total	2'594	1'407

Die Admicasa Holding AG verfügt seit dem 1.9.2022 über kein eigenes Personal. Die Sozialleistungen stammen aus VR-Honoraren, welche als Lohn ausbezahlt werden.

5.2.15 Raumaufwand

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Raumaufwand Dritte	–	127'267
Raumaufwand Nahestehende	–	–
Total	–	127'267

Seit Mitte 2024 wird die Miete der Büroräumlichkeiten in Zürich über die Admicasa Service AG verrechnet.

5.2.16 Verwaltungs- und Informatikaufwand

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Verwaltungsaufwand Dritte	46'764	25'937
Verwaltungsaufwand Nahestehende	125'000	75'000
Verwaltungsaufwand Beteiligungen	43'178	68'915
Informatikaufwand Dritte	288	290
Total	215'230	170'142

5.2.17 Übrige betriebliche Aufwendungen

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Übrige betriebliche Aufwendungen Dritte	87'543	41'197
Total	87'543	41'197



5.2.18 Finanzertrag

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Finanzertrag von Dritten	13	13'731
Darlehenszinsen von Nahestehenden	-	-
Darlehenszinsen von Beteiligungen	46'985	39'872
Total	46'998	53'603

5.2.19 Finanzaufwand

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Finanzaufwände gegenüber Dritten	79'111	102'701
Finanzaufwände gegenüber Nahestehenden	-	1'685
Übrige Finanzaufwände gegenüber Beteiligungen	131'110	101'494
Total	210'221	205'880



5.3 Ergänzende Angaben

5.3.1 Firma und Sitz

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

5.3.2 Vollzeitstellen

Die Admicasa Holding AG hat per 31. Dezember 2025 keine Angestellten beschäftigt (Vorjahr: null).

5.3.3 Bürgschaften

Per 31. Dezember 2025 wie auch im Vorjahr haben keine Bürgschaften bestanden.

5.3.4 Beteiligungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung hielten per 31. Dezember 2025 die folgenden Beteiligungen an der Admicasa Holding AG:

Name	Funktion	31.12.2025 Anzahl Aktien	31.12.2024 Anzahl Aktien
Serge Aerne	Mitglied und Präsident des Verwaltungsrats (seit 24.05.2023)	1'295'000	1'618'040
Patrick Thoma	Mitglied des Verwaltungsrates (seit 27.02.2025)	225'000	–
Total		1'520'000	1'618'040

5.3.5 Bedeutende Aktionäre (mehr als 3% Stimmenanteil)

Der Admicasa sind aufgrund von Offenlegungsmeldungen und direkten Angaben von Aktionären die nachfolgenden Aktionäre bekannt, die per 31. Dezember 2025 direkt oder indirekt 3% oder mehr an Stimmrechten der Gesellschaft hielten. Die Admicasa-Gruppe hielt per 31. Dezember 2025 insgesamt 20'248 eigene Aktien und damit 0,95% des Aktienkapitals.

Aktionär	2025	2024
SJA Holding AG (Aerne, Serge)	60,94%	72,21%
3T Invest AG (Thoma, Patrick)	10,59%	–
Marti, Bruno	9,41%	8,93%
Montagsklub Zürich	5,60%	–
AMG Invest GmbH	3,46%	3,28%

5.3.6 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Admicasa Holding AG hat am 26. März 2026 im Rahmen einer Sacheinlage im Zuge einer ordentlichen Kapitalerhöhung 100 Namenaktien zu nominal CHF 1'000 der kade & partner ag übernommen. Als Gegenleistung wurden 1'250'000 Namenaktien zu nominal CHF 1.00 ausgegeben. Nach der Kapitalerhöhung beläuft sich das Aktienkapital auf CHF 3'490'870.00.

Die kade & partner ag ist ein namhaftes Treuhandunternehmen in der Deutschschweiz. Die Firma betreut mit ihren rund 30 Mitarbeitenden über 1'000 Kunden.



Am 8. Januar 2026 hat die Admicasa Holding AG zudem von der SJA Holding AG eine 100%-Beteiligung an der Estiny AG mit Sitz in Zürich erworben. Die Gesellschaft betreibt eine Online-Plattform für den Immobilienhandel und bietet damit verbundene Immobiliendienstleistungen an.

Am 26. April 2026 wurde eine Patronatserklärung zugunsten der Admicasa Fondsleitung AG abgegeben. Weiterführende Informationen sind Punkt 5.2.5 zu entnehmen.

Die konsolidierte Jahresrechnung wurde am 29. April 2026 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung gutgeheissen. Am 29. Mai 2026 wird die Generalversammlung über die Genehmigung der Rechnung befinden.

Antrag des Verwaltungsrats bezüglich Verwendung des Bilanzgewinns

in CHF	2025	2024
Vortrag aus dem Vorjahr	4'815'931	5'102'487
Gewinn/Verlust (-) des Geschäftsjahrs	- 420'092	- 286'556
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	4'395'839	4'815'931
Ausrichtung von Dividenden aus dem Bilanzgewinn	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	4'395'839	4'815'931

Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung vor, die Weiterentwicklung der Admicasa Holding AG aktiv zu unterstützen, und beantragt deshalb von einer Ausschüttung von Dividenden abzusehen. Aufgrund der Lancierung weiterer Fonds, Anlagegruppen sowie der Gründung der eigenen Freizügigkeitsstiftung ist Admicasa auf ausreichende finanzielle Mittel angewiesen, um für die eingeschlagene Wachstumsstrategie den nötigen Handlungsspielraum gewährleisten zu können.

Antrag des Verwaltungsrats bezüglich Verwendung der Kapitaleinlagereserven

in CHF	2025	2024
Vortrag Kapitaleinlagereserven	1'876'003	1'876'003
Einlagen in die Kapitalreserven	-	-
Ausschüttung im Geschäftsjahr	-	-
Reserven aus Kapitaleinlagen zur Verfügung der Generalversammlung	1'876'003	1'876'003
Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	1'876'003	1'876'003



Deloitte AG
Pfingstweidstrasse 11
CH-8005 Zürich

Phone: +41 (0)58 279 6000
Fax: +41 (0)58 279 6600
www.deloitte.ch

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der
Admicasa Holding AG, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Admicasa Holding AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigegefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) 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 für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch 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 eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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



Admicasa Holding AG
Bericht der Revisionsstelle
für das am 31. Dezember 2025
abgeschlossene Geschäftsjahr

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte	Unser Prüfungsvorgehen
Werthaltigkeit der Konzernaktiven – Beteiligungen gegenüber Konzerngesellschaften Die Admicasa Holding AG hält gemäss gemäss 5.2.5 im Anhang der Jahresrechnung mehrere Mehrheitsbeteiligungen per 31. Dezember 2025. Die Beteiligungswerte betrugen per Jahresende 2025 CHF 15.9 Mio. (Vorjahr CHF 13.7 Mio). Die Geschäftsführung beurteilt die Werthaltigkeit auf Stufe der einzelnen Beteiligung. Hierzu wird der Unternehmenswert mit dem Buchwert zum Bilanzstichtag verglichen. Wir erachten die Beurteilung der Werthaltigkeit der Beteiligungen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der von der Geschäftsführung bei der Durchführung von Wertbeeinträchtigungstests genutzten Ermessensspielräumen im Bereich der zukünftigen Geldflüsse, dem Diskontsatz und langfristigen Wachstumsraten sowie aufgrund der wesentlichen Bilanzposition (rund 98% der Bilanzsumme; Vorjahr 94%) per Jahresende 2025.	Um die Werthaltigkeit von Beteiligungen zu beurteilen, haben wir die von der Geschäftsführung durchgeführten Wertbeeinträchtigungstests für sämtlichen Gesellschaften wie folgt überprüft: • Prüfung der Kontrollen bei der Erstellung von Wertbeeinträchtigungstests hinsichtlich ihrer Ausgestaltung und Implementierung. • Abgleich der aktuellen Resultate per Jahresende 2025 der jeweiligen Gesellschaften mit den entsprechenden Budgets, um retrospektiv die Prognosegenauigkeit der Budgets zu verifizieren. • Kritische Beurteilung der Zukunftsaussichten durch Befragung der Geschäftsführung und Analyse der Annahmen der Wertbeeinträchtigungstests, die auf den vom Verwaltungsrat genehmigten Budgets für das Folgejahr basieren. • Überprüfung der wichtigsten Parameter der Wertbeeinträchtigungstests, einschliesslich Diskontsätze und ewige Wachstumsraten, sowie Durchführung von Sensitivitätsanalysen und Beurteilung des Ergebnisses. Auf der Grundlage der oben ausgeführten Prüfungshandlungen haben wir ausreichende Prüfungsnachweise erlangt, um dem Risiko der nicht angemessenen Bewertung von Finanzanlagen (Darlehen) gegenüber Konzerngesellschaften und Beteiligungen Rechnung zu tragen.



Admicasa Holding AG
Bericht der Revisionsstelle
für das am 31. Dezember 2025
abgeschlossene Geschäftsjahr

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, 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 Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTSuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.



Admicasa Holding AG
Bericht der Revisionsstelle
für das am 31. Dezember 2025
abgeschlossene Geschäftsjahr

Bericht zu den sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass der Antrag des Verwaltungsrats dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG

Chris Krämer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Magnus Kerner
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 30. April 2026



7.1 Grundsätze

7.1.1 Allgemeine Grundsätze

Der Vergütungsbericht 2025 stimmt überein mit den gesetzlichen Bestimmungen gemäss Obligationenrecht Art. 734a – 734f sowie mit den Statuten unserer Gesellschaft.

Der Bericht enthält Angaben zum Vergütungssystem sowie zu den Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG (nachfolgend Admicasa).

Die erfolgten Vergütungen werden nach dem sogenannten Periodenkonzept der Rechnungslegung (Accrual Prinzip) offengelegt. Das bedeutet, dass sämtliche Vergütungen in jenem Berichtsjahr ausgewiesen werden, dem sie wirtschaftlich zuzuordnen sind.

Zusätzlich enthält der Vergütungsbericht Angaben zu den Quoten der Beteiligungen, die an Admicasa per 31. Dezember 2025 seitens der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung bestanden.

Der Vergütungsbericht 2025 wird der ordentlichen Generalversammlung vom 29. Mai 2026 zur Konsultativabstimmung vorgelegt.

7.1.2 Interne Grundsätze für eine Vergütung

Die Vergütungspläne der Admicasa sollen sicherstellen, dass qualifizierte Führungskräfte rekrutiert, motiviert und langfristig ans Unternehmen gebunden werden können. Zentral ist dabei das Setzen langfristiger Anreize unter Minimierung kurzfristiger Interessenkonflikte des Managements.

In den Statuten der Admicasa sind die Grundsätze für Vergütungen bzw. für die Genehmigung der Vergütungen in den Artikeln 21b bis 21f festgehalten.

→ Die Statuten sind auf der Website der Gruppe unter folgendem Link zu finden:
[Statuten Admicasa](#)

7.1.3 Veränderungen im Vergütungssystem für das Berichtsjahr 2025 gegenüber dem Vorjahr

Veränderung in der Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG

Die Geschäftsleitung der Admicasa besteht aus den nachfolgenden Personen:

- Serge Aerne (Präsident des Verwaltungsrats und CEO) seit 24. Mai 2023
 - Orlando Pavano (Chief Financial Officer) seit 01. Oktober 2024
- Informationen, welche die Anstellungsverhältnisse der Geschäftsleitung betreffen, finden sich unter Punkt [7.4](#) Entschädigung der Geschäftsleitung.

Variable Vergütung ab dem Berichtsjahr 2019

Mit Beschluss vom 14. August 2018 hat der Verwaltungsrat in Bezug auf die Geschäftsleitung Folgendes entschieden: Diese soll unter bestimmten Voraussetzungen Anrecht auf eine erfolgsabhängige Vergütung haben (nachfolgend «variable Vergütung»), welche die Interessenangleichung zwischen Geschäftsleitung, Verwaltungsrat und Aktionären fördern soll.

Der Verwaltungsrat definiert Zielvorgaben für allfällige variable Vergütungen. Zudem beurteilt er anhand transparenter Kriterien, in welchem Mass besagte Vorgaben jeweils erreicht wurden.

Der Betrag der allfälligen variablen Vergütungen kann 0 bis maximal 50% der fixen Vergütung betragen. Die Höhe der effektiven variablen Vergütung widerspiegelt das Ergebnis des vergangenen Geschäftsjahrs und setzt sich aus zwei Elementen zusammen:

- Betriebsertrag exklusive Erfolg aus Neubewertungen (Gewichtung 50%)
- Ordentliches Ergebnis, vor Abzug der variablen Vergütung (Gewichtung 50%)

Die variable Vergütung ist jeweils rückwirkend durch die Generalversammlung der Admicasa-Gruppe zu genehmigen und wird bar ausbezahlt.

7.2 Entscheidungskompetenzen

7.2.1 Aufgabenteilung zwischen Generalversammlung, Verwaltungsrat und Vergütungsausschuss

Bei der Festlegung der Vergütungen, die zugunsten der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung erfolgen können, sind die Zuständigkeiten klar definiert:

Vergütungselement	Vergütungsausschuss	Verwaltungsrat	Generalversammlung
Maximale Gesamtvergütung zugunsten des Verwaltungsrats für das Berichtsjahr, das auf die GV folgt (prospektive Genehmigung)	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Maximale fixe Gesamtvergütung zugunsten der Geschäftsleitung für das Berichtsjahr, das auf die GV folgt (prospektive Genehmigung)	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Variable Gesamtvergütung zugunsten der Geschäftsleitung für das vergangene Berichtsjahr (retrospektive Genehmigung)	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Einzelvergütungen VR-Präsident, Vizepräsident und VR-Mitglieder für das rapportierte Berichtsjahr (prospektive Genehmigung)	Antrag an Verwaltungsrat	Genehmigung	
Vergütungen für zusätzliche Beratungsdienstleistungen seitens VR- oder GL-Mitglieder bezüglich des rapportierten Berichtsjahrs (retrospektive Genehmigung)	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Einzelvergütungen zugunsten der GL-Mitglieder für das rapportierte Geschäftsjahr (innerhalb der von der GV genehmigten Betragsspanne)	Antrag an Verwaltungsrat	Genehmigung	

7.2.2 Wahl, Zusammensetzung und Arbeitsweise des Vergütungsausschusses

Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden jährlich durch die ordentliche Generalversammlung gewählt. Die Amtsdauer beträgt ein Jahr und endet unmittelbar nach 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 Admicasa Statuten aus mindestens zwei Mitgliedern, jedoch nicht aus allen Mitgliedern des Verwaltungsrats. An der ordentlichen Generalversammlung vom 22. Mai 2025 wurden Stefan Kölliker und Markus Alder zu Mitgliedern des Vergütungsausschusses ernannt.

→ Für nähere Angaben zu den Mitgliedern des Vergütungsausschusses sowie zu den Aufgaben des Ausschusses siehe den [Corporate-Governance-Bericht](#).

7.3 Vergütungen für den Verwaltungsrat

7.3.1 Grundsätze

Die Vergütungen werden bar ausbezahlt. Es bestehen keine Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme im Hinblick auf die Admicasa Wertschriften. Die Vergütungen für den Verwaltungsrat enthalten keine leistungsabhängige Entschädigungskomponente.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten als Entschädigung ein VR-Honorar, das in der Regel einmal jährlich vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt wird. Die Höhe dieses Honorars bestimmt der VR nach freiem Ermessen. Dabei berücksichtigt er die voraussichtlich anfallende zeitliche Belastung der Mitglieder durch das Mandat bei der Admicasa-Gruppe.

Seit der ausserordentlichen Generalversammlung vom 19. Oktober 2017 beantragt jeweils der Verwaltungsrat an jeder GV eine maximale Gesamtentschädigung für seine Mitglieder. Der Antrag gilt jeweils für die Zeitperiode bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung.

7.3.2 Bestandteile der Vergütung

Im Berichtsjahr 2025 wurde die jährliche Vergütung für den Verwaltungsratspräsidenten auf CHF 40'000 festgelegt (2024: CHF 40'000), für die anderen vier Mitglieder des Verwaltungsrats auf je CHF 20'000 (wie im Vorjahr).

Neben den Vergütungen für die Tätigkeit als Verwaltungsrat sind «Entschädigungen für weitere Dienstleistungen» entrichtet worden. Diese stehen im weiteren Zusammenhang mit dem Verwaltungsratsmandat (siehe auch untenstehende Übersicht zu den Gesamtvergütungen).



7.3.3 Gesamtvergütung (Tabellen durch Revisionsstelle geprüft)

Die folgende Tabelle zeigt den Gesamtbetrag der Vergütungen für den Verwaltungsrat sowie den Betrag auf, der auf jedes VR-Mitglied für das Berichtsjahr 2025 entfällt:

Name	Funktion	Honorar CHF	Entschädigung für weitere Dienst- leistungen CHF	MWST CHF	Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge CHF	Total CHF
Serge Aerne	Präsident seit GV 2023	40'000 ¹	292'219 ²	26'412	-	358'631
Markus Alder	Mitglied seit GV 2019	20'000	-	-	1'381	21'381
Stefan Kölliker	Mitglied seit GV 2024	20'000	-	1'589	-	21'589
Patrick Thoma	Mitglied seit a. o. GV 2025	12'219	-	-	792	13'012
Michel Kade	Mitglied seit a. o. GV 2025	12'219	-	990	-	13'012
Total		104'438	292'219	28'990	2'173	427'821

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

2) Entspricht dem Honorar als Präsident des Verwaltungsrats / Group CEO.

Die folgende Tabelle für das Berichtsjahr 2024 zeigt den Gesamtbetrag der Vergütung für den Verwaltungsrat sowie den Betrag auf, der auf jedes Mitglied entfällt:

Name	Funktion	Honorar CHF	Entschädigung für weitere Dienst- leistungen CHF	MWST CHF	Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge CHF	Total CHF
Serge Aerne ¹	Präsident seit GV 2023	25'137	175'956 ²	15'585	-	216'678
Markus Alder	Mitglied seit GV 2019	12'568	-	-	951	13'519
Stefan Kölliker	Mitglied seit GV 2024	12'568	-	-	-	12'568
Total		50'273	175'956	15'585	951	242'765

1) VR-Honorar als Rechnung aus AG gestellt, daher MWST-pflichtig. Entspricht dem Honorar als Delegierter des Verwaltungsrats.

2) Entspricht dem Honorar als Delegierter des Verwaltungsrats / Group CEO.



7.3.4 Vergleich mit dem von der Generalversammlung genehmigten Betrag

Für das Berichtsjahr 2025 hat die ordentliche Generalversammlung vom 22. Mai 2025 einen maximalen Gesamtbetrag für die Entschädigung der VR-Mitglieder in der Höhe von CHF 120'000 genehmigt (prospektive Genehmigung).

Die Summe der erfolgten Entschädigungen zugunsten der Mitglieder des Verwaltungsrats für das Berichtsjahr 2025 beläuft sich auf CHF 111'932. Dies entspricht einer Payout Ratio von 93,3%. Davon ausgenommen sind Entschädigungen für weitere Dienstleistungen, die als Vergütung der Geschäftsleitung berücksichtigt sind.

7.3.5 Beteiligung (Aktienbesitz) der einzelnen Verwaltungsratsmitglieder

Siehe Punkt [5.3.4](#) für detaillierte Informationen.

7.3.6 Weitere Mandate und Tätigkeiten des Verwaltungsrats

Informationen zu den weiteren Mandaten und Tätigkeiten ausserhalb der Admicasa Holding AG und deren Tochtergesellschaften sind unter Punkt [9.3.2](#) aufgeführt.



7.4 Entschädigung der Geschäftsleitung

7.4.1 Grundsätze

Die Entschädigung der Geschäftsleitung erfolgte im Berichtsjahr 2025 direkt über die Admicasa Service AG.

7.4.2 Bestandteile der Vergütungen

Die Vergütungen für die Aufgaben der Geschäftsführung setzten sich im Berichtsjahr 2025 aus einer fixen sowie einer variablen Komponente zusammen.

7.4.3 Gesamtvergütung (Tabelle für 2025 durch Revisionsstelle geprüft)

An der Generalversammlung vom 24. Mai 2023 übernahm Serge Aerne das Amt als Präsident des Verwaltungsrats. Nicolas von Gunten war Mitglied der Geschäftsleitung und Group CFO vom 1.7.2022 bis zum 30.9.2024. Seit dem 1.10.2024 ist Orlando Pavano Mitglied der Geschäftsleitung und Group CFO.

Damit bestand die Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG im Jahre 2025 aus den folgenden Mitgliedern:

- Serge Aerne (CEO)
- Orlando Pavano (CFO) ab 1.10.2024

Die nachfolgende Tabelle zeigt die einzelnen Vergütungen der Geschäftsleitung für das Berichtsjahr 2025:

Name	Periode	Funktion	Fixe Entschädigung in CHF	Variable Vergütung	MWST	Sozialleistungen, Arbeitgeberbeiträge	Total
Serge Aerne ¹		CEO	292'219	14'599	24'852	–	331'670
Orlando Pavano		CFO	183'750	18'886	6'390	24'628	233'655
Total			475'969	33'485	31'242	24'628	565'325

1) Honorarrechnung aus AG gestellt, deshalb MWST-pflichtig und keine Sozialabgaben.

Die folgende Tabelle zeigt die einzelnen Vergütungen zugunsten der Geschäftsleitung für das Berichtsjahr 2024:

Name	Periode	Funktion	Fixe Entschädigung in CHF	Variable Vergütung	MWST	Sozialleistungen, Arbeitgeberbeiträge	Total
Serge Aerne ¹	01. – 12. 2024	CEO	265'137	–	21'476	–	286'613
Nicolas von Gunten	01. – 09. 2024	CEO	189'489	6'971	–	22'129	196'460
Orlando Pavano	10. – 12. 2024	CFO	42'000	–	1'215	4'307	43'215
Total			496'626	6'971	22'691	26'617	526'288

1) Honorarrechnung aus AG gestellt, deshalb MWST-pflichtig und keine Sozialabgaben.



7.4.4 Vergleich mit dem Gesamtbetrag, der von der GV genehmigt worden ist

Für das Berichtsjahr 2025 genehmigte die ordentliche Generalversammlung vom 22. Mai 2025 einen maximalen Gesamtbetrag von CHF 1,0 Mio, für die Vergütung der Geschäftsleitungsmitglieder. Die Summe der effektiven Entschädigungen zugunsten der GL-Mitglieder für das Berichtsjahr 2025 beläuft sich auf CHF 565'325. Demzufolge beträgt die Payout Ratio 56,5%.

Für das Berichtsjahr 2026 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 22. Mai 2026 beantragen, die Gesamtentschädigung für die GL-Mitglieder bei CHF 1,0 Mio zu belassen (prospektive Genehmigung).

7.4.5 Beteiligung (Aktienbesitz) der Geschäftsleitungsmitglieder

Siehe Punkt [5.3.4.](#) für detaillierte Informationen.

7.5 Sonstige Vergütungen

Alle Vergütungen, die im Folgenden angeführt werden, stehen in keinem Zusammenhang mit der jeweiligen Funktion als Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung. Somit sind diese Vergütungen auch kein Bestandteil der Entschädigungen für weitere Dienstleistungen bzw. kein Bestandteil der fixen oder variablen Entschädigungen, die durch die Generalversammlung zu genehmigen sind.

7.5.1 Vergütungen für zusätzliche Funktionen und Aufgaben von VR-Mitgliedern

Im Berichtsjahr 2025 nahmen die Verwaltungsratsmitglieder der Admicasa-Gruppe keine zusätzlichen Funktionen und Aufgaben wahr, es wurden keine Vergütungen hierfür ausbezahlt (Ausnahmen sind in der Tabelle unter Punkt 7.3 aufgeführt).

7.5.2 Vergütungen für zusätzliche Funktionen und Aufgaben von GL-Mitgliedern

Im Berichtsjahr 2025 wurden keine Vergütungen für zusätzliche Aufgaben von Mitgliedern der Geschäftsleitung ausbezahlt.

7.5.3 Orgendarlehen und -kredite (durch Revisionsstelle geprüft)

Per 31. Dezember 2025 und 2024 waren keine Orgendarlehen oder Kredite ausstehend, die Admicasa den gegenwärtigen Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung gewährt hätte.

Gemäss Artikel 21f der Statuten können Kredite und Darlehen an VR- und GL-Mitglieder gewährt werden. Jedoch darf der Gesamtbetrag der ausstehenden Kredite und Darlehen pro Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung die Summe von CHF 100'000 nicht übersteigen.

7.6 Entschädigungen nahestehender Personen und Gesellschaften

Siehe Punkt 2.4.4.3 für eine detaillierte Übersicht der Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften.

Statutarische Bestimmungen in Bezug auf Vergütungen

Die vollständigen Statuten der Gesellschaft sind jederzeit abrufbar auf der Admicasa-Website unter folgendem Link: [Statuten](#).

In Bezug auf die Vergütungen sind die Artikel 21 bis 21f massgeblich.



Deloitte AG
Pfingstweidstrasse 11
8005 Zurich
Schweiz

Phone: +41 (0)58 279 6000
Fax: +41 (0)58 279 6600
www.deloitte.ch

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der
Admicasa Holding AG, Zürich

Bericht zur Prüfung des Vergütungsberichts gemäss Art. 734a-734f OR

Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Admicasa Holding AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2025 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den als «geprüft» gekennzeichneten Tabellen auf der Seite 65 und Seite 67 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im beigefügten Vergütungsbericht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch 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 eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die mit «geprüft» gekennzeichneten Tabellen im Vergütungsbericht, die Konzernrechnung, die Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zum Vergütungsbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Deloitte.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben gemäss Art. 734a-734f OR frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, 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 und den SA-CH 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 gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Vergütungsbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.



Deloitte.

- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutende Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Deloitte AG

Chris Krämer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Magnus Kerner
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 30. April 2026

Geprüfte Jahresrechnung 2024 der Admicasa Holding AG)



Bilanz

Aktiven in CHF	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
Flüssige Mittel		595'788	3'176'148
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.2.1	71'163	139'777
Übrige kurzfristige Forderungen	5.2.2	162'748	173'572
Aktive Rechnungsabgrenzungen	5.2.3	68'071	45'649
Umlaufvermögen		897'770	3'535'146
Finanzanlagen	5.2.4	1'097'728	1'072'863
Beteiligungen	5.2.5	13'700'000	12'600'000
Anlagevermögen		14'797'728	13'672'863
Total Aktiven		15'695'498	17'208'008

Passiven in CHF	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.2.6	–	54'418
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	5.2.7	3'600'000	3'900'00
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		4'029	28'211
Passive Rechnungsabgrenzungen	5.2.8	82'301	21'658
Kurzfristiges Fremdkapital		3'686'330	4'004'286
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	5.2.7	1'800'000	2'700'000
Langfristiges Fremdkapital		1'800'000	2'700'00
Aktienkapital	5.2.9	2'240'870	2'240'870
Gesetzliche Kapitalreserven	5.2.10	3'129'833	3'128'503
davon Kapitaleinlagereserven		1'876'003	1'876'003
davon übrige Einlagen		1'253'830	1'252'500
Gesetzliche Gewinnreserven		150'000	150'000
Gewinnvortrag		5'102'487	6'122'928
Gewinn/Verlust (-) des Geschäftsjahrs		-286'556	-1'020'441
Eigene Aktien	5.2.11	-127'466	-118'138
Eigenkapital		10'209'168	10'503'722
Total Passiven		15'695'498	17'208'008



Erfolgsrechnung

in CHF	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
Beteiligungsertrag	5.2.12	-	170'000
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		205'134	329'052
Übriger Ertrag	5.2.13	-	66'351
Total Betriebsertrag		205'134	565'403
Personalaufwand	5.2.14	-1'407	-3'694
Raumaufwand	5.2.15	-127'267	-269'943
Verwaltungs- und Informatikaufwand	5.2.16	-170'142	-276'604
Übrige betriebliche Aufwendungen	5.2.17	-41'197	-37'567
Wertberichtigung Beteiligung Tochtergesellschaften		-	-866'000
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Sachanlagen		-	-
Abschreibungen auf immateriellen Werten		-	-
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern		-134'879	-888'405
Finanzertrag	5.2.18	53'603	24'842
Finanzaufwand	5.2.19	-205'880	-154'680
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag		-	-
Jahresgewinn vor Steuern		-287'156	-1'018'242
Steuern		600	-2'199
Jahresgewinn/Jahresverlust (-)		-286'556	-1'020'441



5.1 Grundsätze der Rechnungslegung

5.1.1 Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts erstellt. Angewandte Bewertungsgrundsätze, die nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind oder von den Bewertungsgrundsätzen der konsolidierten Jahresrechnung abweichen, werden im Anhang separat erläutert.

5.1.2 Verzicht auf zusätzliche Angaben

Die Admicasa Holding AG erstellt eine Konzernrechnung gemäss einem allgemein anerkannten Standard zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER). Daher hat Admicasa in der vorliegenden Jahresrechnung, in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, auf zusätzliche Angaben im Anhang sowie auf die Darstellung der Geldflussrechnung und des Lageberichts verzichtet.

5.2 Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

5.2.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	56'354	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden	–	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen	14'810	139'777
Total	71'163	139'777

5.2.2 Übrige kurzfristige Forderungen

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	136'172	82'152
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Beteiligungen	26'576	91'284
Forderungen gegenüber Sozialversicherungen	–	136
Total	162'748	173'572



5.2.3 Aktive Rechnungsabgrenzung

in CHF	31.12.2023	31.12.2023
Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Dritten	8'854	858
Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Nahestehenden	26'667	21'667
Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Beteiligungen	32'550	23'125
Total	68'071	45'649

5.2.4 Finanzanlagen

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Darlehen gegenüber Beteiligungen	1'097'728	1'072'863
Total	1'097'728	1'072'863

5.2.5 Beteiligungen

Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten inklusive transaktionsbezogener Nebenkosten bewertet. Per Bilanzstichtag wird ermittelt, ob der erzielbare Wert (der kleinere Wert aus Nutz- und Marktwert) den Buchwert der Beteiligung übersteigt. Ist dies nicht der Fall, wird eine entsprechende Wertberichtigung vorgenommen und dem Periodenergebnis belastet.

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Mehrheitsbeteiligungen	13'700'000	12'600'000
Minderheitsbeteiligungen	-	-
Total	13'700'000	12'600'000

In der Berichtsperiode wurde eine Einlage von CHF 1,1 Mio. in die Kapitaleinlagereserven der Admicasa Fondsleitung AG vorgenommen, um die von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) vorgeschriebene Mindestkapitalisierung weiterhin sicherzustellen.

Für eine detaillierte Übersicht des Konsolidierungskreises siehe Punkt [2.2.2](#)

5.2.6 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	-	17'877
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen	-	36'541
Total	-	54'418



5.2.7 Verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Amortisation Darlehen gegenüber Dritten	900'000	800'000
Amortisation Darlehen gegenüber Nahestehenden	–	500'000
Kurzfristiges Darlehen gegenüber Beteiligungen	2'700'000	2'600'000
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	3'600'000	3'900'000
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Darlehen gegenüber Dritten	1'800'000	2'700'000
Darlehen gegenüber Nahestehenden	–	–
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'800'000	2'700'000

Beim Darlehen gegenüber Dritten handelt es sich um das Bankdarlehen, wovon CHF 900'000 im Geschäftsjahr 2025 fällig sind und CHF 1,8 Mio. gestaffelt bis zum Jahr 2027 amortisiert werden.

Das kurzfristige Darlehen gegen Beteiligung entspricht dem Darlehen der Konzerngesellschaften zur gepoolten Anlage in Festgeld.

5.2.8 Passive Rechnungsabgrenzung

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Passive Rechnungsabgrenzung gegenüber Dritten	16'193	1'726
Passive Rechnungsabgrenzung gegenüber Nahestehenden	–	9'760
Passive Rechnungsabgrenzung gegenüber Beteiligungen	66'108	10'171
Total	82'301	21'658

5.2.9 Aktienkapital

Für detaillierte Informationen zum Aktienkapital siehe Punkt [2.3.17](#).



5.2.10 Gesetzliche Kapitalreserven

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Kapitaleinlagereserven	1'876'003	1'876'003
Übrige Einlagen (Agio)	1'253'830	1'252'500
Total	3'129'833	3'128'503

Die Kapitaleinlagen wurden durch die Eidgenössische Steuerverwaltung geprüft und stehen im Hinblick auf eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung zur Verfügung.

5.2.11 Eigene Aktien

Für detaillierte Informationen zu den eigenen Aktien siehe Punkt 2.3.17. Anders als beim konsolidierten Abschluss werden die Transaktionskosten als Aufwand der Erfolgsrechnung belastet und nicht mit den Kapitalreserven verrechnet.

5.2.12 Beteiligungsertrag

Bilanzierung: Anders als beim konsolidierten Abschluss werden die Transaktionskosten als Aufwand der Erfolgsrechnung belastet und nicht mit den Kapitalreserven verrechnet.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden keine solchen Dividenden abgegrenzt.

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Dividenden von Beteiligungen	-	170'000
Total	-	170'000

Die Dividende des Vorjahres bezieht sich auf die hundertprozentige Beteiligung, welche in der Vorperiode veräussert wurde.

5.2.13 Übriger Ertrag

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Übriger Ertrag/(Aufwand) von Nahestehenden	-	66'351
Übriger Ertrag aus Beteiligungen	-	-
Total	-	66'351



5.2.14 Personalaufwand

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Löhne	–	–
Sozialleistungen	1'672	3'026
Übriger Personalaufwand	-264	668
Total	1'407	3'694

Die Admicasa Holding AG verfügt seit dem 1.9.2022 über kein eigenes Personal. Die Sozialleistungen stammen aus VR-Honoraren, welche als Lohn ausbezahlt werden.

5.2.15 Raumaufwand

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Raumaufwand Dritte	127'267	269'943
Raumaufwand Nahestehende	–	–
Total	127'267	269'943

5.2.16 Verwaltungs- und Informatikaufwand

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Verwaltungsaufwand Dritte	25'937	62'276
Verwaltungsaufwand Nahestehende	75'000	86'023
Verwaltungsaufwand Beteiligungen	68'915	123'929
Informatikaufwand Dritte	290	4'375
Informatikaufwand Beteiligungen	–	–
Total	170'142	276'604

5.2.17 Übrige betriebliche Aufwendungen

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Übrige betriebliche Aufwendungen Dritte	41'197	60'067
Übrige betriebliche Aufwendungen Nahestehende ¹	–	-22'500
Übrige betriebliche Aufwendungen Beteiligungen	–	–
Total	41'197	37'567

1) Bei «Übrige betriebliche Aufwendungen Nahestehende» handelte es sich um die Auflösung einer nicht mehr notwendigen Abgrenzung.



5.2.18 Finanzertrag

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Finanzertrag von Dritten	13'731	6'304
Darlehenszinsen von Nahestehenden	–	–
Darlehenszinsen von Beteiligungen	39'872	18'538
Total	53'603	24'842

5.2.19 Finanzaufwand

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Finanzaufwände gegenüber Dritten	102'701	136'075
Finanzaufwände gegenüber Nahestehenden	1'685	8'434
Übrige Finanzaufwände gegenüber Beteiligungen	101'494	10'171
Total	205'880	154'680

5.3 Ergänzende Angaben

5.3.1 Firma und Sitz

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

5.3.2 Vollzeitstellen

Die Admicasa Holding AG hat per 31. Dezember 2024 keine Angestellten beschäftigt (Vorjahr: null).

5.3.3 Bürgschaften

Per 31. Dezember 2024 wie auch im Vorjahr haben keine Bürgschaften bestanden.

5.3.4 Beteiligungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung hielten per 31. Dezember 2023 die folgenden Beteiligungen an der Admicasa Holding AG:

Name	Funktion	31.12.2024 Anzahl Aktien	31.12.2023 Anzahl Aktien
Serge Aerne	Mitglied und Präsident des Verwaltungsrats (seit 24.05.2023)	1'618'040	646'159
Total		1'618'040	646'159



5.3.5 Bedeutende Aktionäre (mehr als 3% Stimmenanteil)

Der Admicasa sind aufgrund von Offenlegungsmeldungen und direkten Angaben von Aktionären die nachfolgenden Aktionäre bekannt, die per 31. Dezember 2023 direkt oder indirekt 3% oder mehr an Stimmrechten der Gesellschaft hielten. Die Admicasa-Gruppe hielt per 31. Dezember 2024 insgesamt 20'248 eigene Aktien und damit 0,90% des Aktienkapitals.

Aktionär	2024	2023
SJA Holding AG (Aerne, Serge)	72,21%	28,84%
Marti, Bruno	8,93%	–
AMG Invest GmbH	3,28%	–
von Gunten, Markus	–	28,65%
Dal Bosco, Mauro	–	11,50%
Jann, Johann	–	11,50%
Bergmann, Thomas	–	4,91%

5.3.6 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Verwaltungsrat hat eine Überschuldung bei der Admicasa Management AG festgestellt und daher zur Sicherstellung des Betriebs ein Darlehen über CHF 300'000 (mit Rangrücktritt) von der Admicasa Holding AG getätigt.

Die konsolidierte Jahresrechnung wurde am 24. April 2025 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung gutgeheissen. Am 22. Mai 2025 wird die Generalversammlung über die Genehmigung der Rechnung befinden.

Antrag des Verwaltungsrats bezüglich Verwendung des Bilanzgewinns

in CHF	2024	2023
Vortrag aus dem Vorjahr	5'102'487	6'122'928
Gewinn/Verlust (-) des Geschäftsjahrs	-286'556	-1'020'441
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	–	–
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	4'815'931	5'102'487
Ausrichtung von Dividenden aus dem Bilanzgewinn	–	–
Vortrag auf neue Rechnung	4'815'931	5'102'487

Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung vor, die Weiterentwicklung der Admicasa Holding AG aktiv zu unterstützen, und beantragt deshalb von einer Ausschüttung von Dividenden abzusehen. Aufgrund der Lancierung weiterer Fonds, Anlagegruppen sowie der Gründung der eigenen Freizügigkeitsstiftung ist Admicasa auf ausreichende finanzielle Mittel angewiesen, um für die eingeschlagene Wachstumsstrategie den nötigen Handlungsspielraum gewährleisten zu können.



Antrag des Verwaltungsrats bezüglich Verwendung der Kapitaleinlagereserven

in CHF	2024	2023
Vortrag Kapitaleinlagereserven	1'876'003	1'876'003
Einlagen in die Kapitalreserven	-	-
Ausschüttung im Geschäftsjahr	-	-
Reserven aus Kapitaleinlagen zur Verfügung der Generalversammlung	1'876'003	1'876'003
Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	1'876'003	1'876'003



Deloitte AG
Pfingstweidstrasse 11
CH-8005 Zürich

Phone: +41 (0)58 279 6000
Fax: +41 (0)58 279 6600
www.deloitte.ch

Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der
Admicasa Holding AG, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Admicasa Holding AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsvorschriften – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) 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 eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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



Admicasa Holding AG
Bericht der Revisionsstelle
für das am 31. Dezember 2023
abgeschlossene Geschäftsjahr

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte	Unser Prüfungsvorgehen
Transaktionen mit Nahestehenden	
<i>Es bestehen umfangreiche Transaktionen mit nahestehenden Personen. Transaktionen mit nahestehenden Personen können sich massgeblich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Dementsprechend sind die Klassifizierung, die Entschädigungen aufgrund Dienstleistungserbringungen, die Entschädigungen aufgrund der abgeschlossenen Managementverträge und Geschäftsvorfälle ausserhalb der ordentlichen Geschäftstätigkeit mit nahestehenden Personen ein Thema, welches vertieft geprüft und beurteilt werden muss. Die Offenlegung erfolgt gemäss den Vorgaben nach Swiss GAAP FER 15.</i>	<i>Wir haben ein Verständnis über das diesbezügliche IKS erlangt. Auf Basis von Stichproben haben wir geprüft, ob für die Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften schriftliche Verträge bestehen und ob der Verwaltungsrat Verträge mit Nahestehenden unter Ausstand der betroffenen Mitglieder genehmigt hat. Zudem haben wir stichprobenartig Transaktionen mit Nahestehenden auf Übereinstimmung mit den vereinbarten Grundlagen geprüft. Ferner haben wir geprüft, ob die Offenlegung der Transaktionen mit Nahestehenden in der Konzernrechnung mit den vertraglichen Grundlagen übereinstimmt und widerspruchsfrei ist. Zudem haben wir die interne Plausibilisierung zur Marktüblichkeit der Verträge und Entschädigungen mit der Admicasa Service AG aus dem Jahr auf Angemessenheit beurteilt.</i>
<i>Der Verwaltungsrat genehmigt auf Antrag des Vergütungsausschusses die Honorarsätze beziehungsweise die vertraglichen Vereinbarungen mit Nahestehenden jeweils für das abgelaufene Geschäftsjahr. Die Genehmigung der Entschädigungen für das Geschäftsjahr 2023 erfolgte durch den Verwaltungsrat am 30. März 2024. Dabei hat der Verwaltungsrat keine weiteren als die in der Konzernrechnung offengelegten Transaktionen festgestellt.</i>	<i>Auf der Grundlage der oben ausgeführten Prüfungshandlungen haben wir ausreichende Prüfungsnachweise erlangt, um dem Risiko der inkorrekten Klassifizierung von Transaktionen mit nahestehenden Personen Rechnung zu tragen.</i>
<i>Weiterführende Informationen finden sich im Abschnitt „2.4.4 Transaktionen mit nahestehenden Personen“ im Anhang zur Konzernrechnung.</i>	

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.



Admicasa Holding AG
Bericht der Revisionsstelle
für das am 31. Dezember 2023
abgeschlossene Geschäftsjahr

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, 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 Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.



Admicasa Holding AG
Bericht der Revisionsstelle
für das am 31. Dezember 2023
abgeschlossene Geschäftsjahr

Bericht zu den sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG

Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Severin Holder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 10. April 2024



7.1 Grundsätze

7.1.1 Allgemeine Grundsätze

Der Vergütungsbericht 2024 stimmt überein mit den gesetzlichen Bestimmungen gemäss Obligationenrecht Art. 734a – 734f sowie mit den Statuten unserer Gesellschaft.

Der Bericht enthält Angaben zum Vergütungssystem sowie zu den Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG (nachfolgend Admicasa).

Die erfolgten Vergütungen werden nach dem sogenannten Periodenkonzept der Rechnungslegung (Accrual Prinzip) offengelegt. Das bedeutet, dass sämtliche Vergütungen in jenem Berichtsjahr ausgewiesen werden, dem sie wirtschaftlich zuzuordnen sind.

Zusätzlich enthält der Vergütungsbericht Angaben zu den Quoten der Beteiligungen, die an Admicasa per 31. Dezember 2024 seitens der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung bestanden.

Der Vergütungsbericht 2024 wird der ordentlichen Generalversammlung vom 22. Mai 2025 zur Konsultativabstimmung vorgelegt.

7.1.2 Interne Grundsätze für eine Vergütung

Die Vergütungspläne der Admicasa sollen sicherstellen, dass qualifizierte Führungskräfte rekrutiert, motiviert und langfristig ans Unternehmen gebunden werden können. Zentral ist dabei das Setzen langfristiger Anreize unter Minimierung kurzfristiger Interessenkonflikte des Managements.

In den Statuten der Admicasa sind die Grundsätze für Vergütungen bzw. für die Genehmigung der Vergütungen in den Artikeln 21b bis 21f festgehalten.

→ Die Statuten sind auf der Webseite der Gruppe unter folgendem Link zu finden:
[Statuten Admicasa](#)

7.1.3 Veränderungen im Vergütungssystem für das Berichtsjahr 2024 gegenüber dem Vorjahr

Veränderung in der Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG

Die Geschäftsleitung der Admicasa besteht aus den nachfolgenden Personen:

- Serge Aerne (Präsident des Verwaltungsrats und CEO) seit 24. Mai 2023, vorher Beat Langenbach
- Nicolas von Gunten (Chief Financial Officer) bis 30. September 2024
- Orlando Pavano (Chief Financial Officer) seit 01. Oktober 2024

→ Informationen, welche die Anstellungsverhältnisse der Geschäftsleitung betreffen, finden sich unter Punkt [7.4](#) Entschädigung der Geschäftsleitung.



Variable Vergütung ab dem Berichtsjahr 2019

Mit Beschluss vom 14. August 2018 hat der Verwaltungsrat in Bezug auf die Geschäftsleitung Folgendes entschieden: Diese soll unter bestimmten Voraussetzungen Anrecht auf eine erfolgsabhängige Vergütung haben (nachfolgend «variable Vergütung»), welche die Interessenangleichung zwischen Geschäftsleitung, Verwaltungsrat und Aktionären fördern soll.

Der Verwaltungsrat definiert Zielvorgaben für allfällige variable Vergütungen. Zudem beurteilt er anhand transparenter Kriterien, in welchem Mass besagte Vorgaben jeweils erreicht wurden.

Der Betrag der allfälligen variablen Vergütungen kann 0 bis maximal 50% der fixen Vergütung betragen. Die Höhe der effektiven variablen Vergütung widerspiegelt das Ergebnis des vergangenen Geschäftsjahrs und setzt sich aus zwei Elementen zusammen:

- Betriebsertrag exklusive Erfolg aus Neubewertungen (Gewichtung 50%)
- Ordentliches Ergebnis, vor Abzug der variablen Vergütung (Gewichtung 50%)

Die variable Vergütung ist jeweils rückwirkend durch die Generalversammlung der Admicasa-Gruppe zu genehmigen und wird bar ausbezahlt.

7.2 Entscheidungskompetenzen

7.2.1 Aufgabenteilung zwischen Generalversammlung, Verwaltungsrat und Vergütungsausschuss

Bei der Festlegung der Vergütungen, die zugunsten der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung erfolgen können, sind die Zuständigkeiten klar definiert:

Vergütungselement	Vergütungsausschuss	Verwaltungsrat	Generalversammlung
Maximale Gesamtvergütung zugunsten des Verwaltungsrats für das Berichtsjahr, das auf die GV folgt (prospektive Genehmigung)	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Maximale fixe Gesamtvergütung zugunsten der Geschäftsleitung für das Berichtsjahr, das auf die GV folgt (prospektive Genehmigung)	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Variable Gesamtvergütung zugunsten der Geschäftsleitung für das vergangene Berichtsjahr (retrospektive Genehmigung)	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Einzelvergütungen VR-Präsident, Vizepräsident und VR-Mitglieder für das rapportierte Berichtsjahr (prospektive Genehmigung)	Antrag an Verwaltungsrat	Genehmigung	
Vergütungen für zusätzliche Beratungsdienstleistungen seitens VR- oder GL-Mitglieder bezüglich des rapportierten Berichtsjahrs (retrospektive Genehmigung)	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Einzelvergütungen zugunsten der GL-Mitglieder für das rapportierte Geschäftsjahr (innerhalb der von der GV genehmigten Betragsspanne)	Antrag an Verwaltungsrat	Genehmigung	

7.2.2 Wahl, Zusammensetzung und Arbeitsweise des Vergütungsausschusses

Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden jährlich durch die ordentliche Generalversammlung gewählt. Die Amtsdauer beträgt ein Jahr und endet unmittelbar nach 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 Admicasa Statuten aus mindestens zwei Mitgliedern, jedoch nicht aus allen Mitgliedern des Verwaltungsrats. An der ordentlichen Generalversammlung vom 15. Mai 2024 wurden Stefan Kölliker und Markus Alder zu Mitgliedern des Vergütungsausschusses ernannt.

→ Für nähere Angaben zu den Mitgliedern des Vergütungsausschusses sowie zu den Aufgaben des Ausschusses siehe den [Corporate-Governance-Bericht](#).

7.3 Vergütungen für den Verwaltungsrat

7.3.1 Grundsätze

Die Vergütungen werden bar ausbezahlt. Es bestehen keine Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme im Hinblick auf die Admicasa Wertschriften. Die Vergütungen für den Verwaltungsrat enthalten keine leistungsabhängige Entschädigungskomponente.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten als Entschädigung ein VR-Honorar, das in der Regel einmal jährlich vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt wird. Die Höhe dieses Honorars bestimmt der VR nach freiem Ermessen. Dabei berücksichtigt er die voraussichtlich anfallende zeitliche Belastung der Mitglieder durch das Mandat bei der Admicasa-Gruppe.

Seit der ausserordentlichen Generalversammlung vom 19. Oktober 2017 beantragt jeweils der Verwaltungsrat an jeder GV eine maximale Gesamtentschädigung für seine Mitglieder. Der Antrag gilt jeweils für die Zeitperiode bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung.

7.3.2 Bestandteile der Vergütung

Im Berichtsjahr 2024 wurde die jährliche Vergütung für den Verwaltungsratspräsidenten auf CHF 40'000 festgelegt (2023: CHF 25'000), für die anderen zwei Mitglieder des Verwaltungsrats auf je CHF 20'000 (wie im Vorjahr).

Neben den Vergütungen für die Tätigkeit als Verwaltungsrat sind «Entschädigungen für weitere Dienstleistungen» entrichtet worden. Diese stehen im weiteren Zusammenhang mit dem Verwaltungsratsmandat (siehe auch unten stehende Übersicht zu den Gesamtvergütungen).



7.3.3 Gesamtvergütung (Tabellen durch Revisionsstelle geprüft)

Die folgende Tabelle zeigt den Gesamtbetrag der Vergütungen für den Verwaltungsrat sowie den Betrag auf, der auf jedes VR-Mitglied für das Berichtsjahr 2024 entfällt:

Name	Funktion	Honorar CHF	Entschädigung für weitere Dienstleistungen CHF	MWST CHF	Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge CHF	Total CHF
Serge Aerne ¹	Präsident seit GV 2023	25'137	175'956 ²	15'585	–	216'678
Markus Alder	Mitglied seit GV 2019	12'568	–	–	951	13'519
Stefan Kölliker	Mitglied seit GV 2024	12'568	–	–	–	12'568
Total		50'273	175'956	15'585	951	242'765

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

2) Entspricht dem Honorar als Präsident des Verwaltungsrats / Group CEO

Die folgende Tabelle für das Berichtsjahr 2023 zeigt den Gesamtbetrag der Vergütung für den Verwaltungsrat sowie den Betrag auf, der auf jedes Mitglied entfällt:

Name	Funktion	Honorar CHF	Entschädigung für weitere Dienstleistungen CHF	MWST CHF	Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge CHF	Total CHF
Serge Aerne ¹	Präsident seit GV 2023	9'289	89'181 ²	8'286	–	106'756
Beat Langenbach ¹	Präsident seit GV 2021	4'645	19'353	1'848	–	25'846
Markus Alder	Mitglied seit GV 2019	7'432	–	–	562	7'994
Hans Klaus	Mitglied seit GV 2021	7'432	–	–	562	7'994
Total		28'798	108'534	10'134	1'124	148'590

1) VR-Honorar als Rechnung aus AG gestellt, daher MWST-pflichtig. Entspricht dem Honorar als Delegierter des Verwaltungsrats.

2) Entspricht dem Honorar als Delegierter des Verwaltungsrats / Group CEO

7.3.4 Vergleich mit dem von der Generalversammlung genehmigten Betrag

Für das Berichtsjahr 2024 hat die ordentliche Generalversammlung vom 15. Mai 2024 einen maximalen Gesamtbetrag für die Entschädigung der VR-Mitglieder in der Höhe von CHF 120'000 genehmigt (prospektive Genehmigung).

Die Summe der erfolgten Entschädigungen zugunsten der Mitglieder des Verwaltungsrats für das Berichtsjahr 2024 beläuft sich auf CHF 83'821. Dies entspricht einer Payout Ratio von 69,9%. Davon ausgenommen sind Entschädigungen für weitere Dienstleistungen, die als Vergütung der Geschäftsleitung berücksichtigt sind.

7.3.5 Beteiligung (Aktienbesitz) der einzelnen Verwaltungsratsmitglieder

Siehe Punkt 5.3.4. für detaillierte Informationen.



7.3.6 Weitere Mandate und Tätigkeiten des Verwaltungsrats

Die weiteren Mandate und Tätigkeiten nebst denjenigen bei der Admicasa Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Aerne Serge	Alder Markus	Klaus Hans	Kölliker Stefan
SJA Holding AG (VRP)	Thouvenin Rechtsanwälte KLG (Partner, Gesellschafter)	Klaus Strategie Führung Kommunikation AG (VR)	Thoma Immobilien & Treuhand (VR)
TX Group AG (VRP)	Arto Holding AG (VR)	Berlinger & Co. AG (VR)	Weber & Partner. AG (VR)
Estiny AG (VRP)	Howag Kabel AG (VR)	Berlinger Special AG (VR)	Präsident der Eidg. Natur- & Heimatschutzkommission (ENHK)
OPM Real Estate AG (VR)	Interaar Immobilien AG (VR)	Berlinger USA LLC (VR)	Stiftungsratspräsident der Stiftung Sunnehus
Juts AG (VRP)	Jenoptik Traffic Solutions Switzerland AG (VR)		Stiftungsrat der Stiftung Verrucano
	Portas Capital AG (VR)		Stiftungsrat der CSIO
prof-ex GmbH (Gesellschafter)	T&N Telekom & Netzwerk AG (VR)		
	Victoria Holding AG (VR)		
	Victoria Liegenschaften AG (VR)		
	Reditta SA (VR)		
	Blico AG (VR)		
	Sonoria AG (VR)		
	Global Gruppe Schweiz AG (VR)		



7.4 Entschädigung der Geschäftsleitung

7.4.1 Grundsätze

Die Entschädigung der Geschäftsleitung erfolgte im Berichtsjahr 2024 direkt über die Admicasa Service AG.

7.4.2 Bestandteile der Vergütungen

Die Vergütungen für die Aufgaben der Geschäftsführung setzten sich im Berichtsjahr 2024 aus einer fixen sowie einer variablen Komponente zusammen.

7.4.3 Gesamtvergütung (Tabelle für 2024 durch Revisionsstelle geprüft)

An der Generalversammlung vom 24. Mai 2023 übernahm Serge Aerne das Amt als Präsident des Verwaltungsrats. Nicolas von Gunten war Mitglied der Geschäftsleitung und Group CFO vom 1.7.2022 bis zum 30.9.2024. Seit dem 1.10.2024 ist Orlando Pavano Mitglied der Geschäftsleitung und Group CFO.

Damit bestand die Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG im Jahre 2024 aus den folgenden Mitgliedern:

- Serge Aerne (CEO)
- Nicolas von Gunten (CFO) bis 30.9.2024
- Orlando Pavano (CFO) ab 1.10.2024

Name	Periode	Funktion	Fixe Entschädigung in CHF	Variable Vergütung	MWST	Sozialleistungen, Arbeitgeberbeiträge	Total
Serge Aerne ¹	01. -12. 2024	CEO	265'137	–	21'476	–	286'613
Nicolas von Gunten	01. -09. 2024	CEO	189'489	6'971	–	22'129	196'460
Orlando Pavano	10. -12. 2024	CFO	42'000	–	1'215	4'307	43'215
Total			496'626	6'971	22'691	26'617	526'288

1) Honorarrechnung aus AG gestellt, deshalb MWST-pflichtig und keine Sozialabgaben

Die folgende Tabelle zeigt die einzelnen Vergütungen zugunsten der Geschäftsleitung für das Berichtsjahr 2023:

Name	Periode	Funktion	Fixe Entschädigung in CHF	Variable Vergütung	MWST	Sozialleistungen, Arbeitgeberbeiträge	Total
Beat Langenbach ¹	01. -05. 2023	CEO	69'041	–	5'316	–	74'357
Serge Aerne	06. -12. 2023	CEO	145'315	–	11'189	–	156'504
Nicolas von Gunten	01. -12. 2023	CFO	164'200	20'300	–	22'545	207'045
Total			378'556	20'300	16'505	22'545	437'906

1) Honorarrechnung aus AG gestellt, deshalb MWST-pflichtig und keine Sozialabgaben

7.4.4 Vergleich mit dem Gesamtbetrag, der von der GV genehmigt worden ist

Für das Berichtsjahr 2024 genehmigte die ordentliche Generalversammlung vom 15. Mai 2024 einen maximalen Gesamtbetrag von CHF 1,0 Mio, für die Vergütung der Geschäftsleitungsmitglieder. Die Summe der effektiven Entschädigungen zugunsten der GL-Mitglieder für das Berichtsjahr 2024 beläuft sich auf CHF 526'288. Demzufolge beträgt die Payout Ratio 52,6%.

Für das Berichtsjahr 2025 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 22. Mai 2025 beantragen, die Gesamtentschädigung für die GL-Mitglieder bei CHF 1,0 Mio zu belassen (prospektive Genehmigung).

7.4.5 Beteiligung (Aktienbesitz) der Geschäftsleitungsmitglieder

Siehe Punkt [5.3.4](#) für detaillierte Informationen.

7.5 Sonstige Vergütungen

Alle Vergütungen, die im Folgenden angeführt werden, stehen in keinem Zusammenhang mit der jeweiligen Funktion als Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung. Somit sind diese Vergütungen auch kein Bestandteil der Entschädigungen für weitere Dienstleistungen bzw. kein Bestandteil der fixen oder variablen Entschädigungen, die durch die Generalversammlung zu genehmigen sind.

7.5.1 Vergütungen für zusätzliche Funktionen und Aufgaben von VR-Mitgliedern

Im Berichtsjahr 2024 nahmen die Verwaltungsratsmitglieder der Admicasa-Gruppe keine zusätzlichen Funktionen und Aufgaben wahr, es wurden keine Vergütungen hierfür ausbezahlt (Ausnahmen sind in der Tabelle unter Punkt [7.3](#) aufgeführt).

7.5.2 Vergütungen für zusätzliche Funktionen und Aufgaben von GL-Mitgliedern

Im Berichtsjahr 2024 wurden keine Vergütungen für zusätzliche Aufgaben von Mitgliedern der Geschäftsleitung ausbezahlt.

7.5.3 Orgendarlehen und -kredite (durch Revisionsstelle geprüft)

Per 31. Dezember 2024 und 2023 waren keine Orgendarlehen oder Kredite ausstehend, die Admicasa den gegenwärtigen Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung gewährt hätte.

Gemäss Artikel 21f der Statuten können Kredite und Darlehen an VR- und GL-Mitglieder gewährt werden. Jedoch darf der Gesamtbetrag der ausstehenden Kredite und Darlehen pro Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung die Summe von CHF 100'000 nicht übersteigen.



7.6 Entschädigungen nahestehender Personen und Gesellschaften

Siehe Punkt [2.4.4.3](#) für eine detaillierte Übersicht der Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften.

Statutarische Bestimmungen in Bezug auf Vergütungen

Die vollständigen Statuten der Gesellschaft sind jederzeit abrufbar auf der Admicasa-Webseite unter folgendem Link: [Statuten](#).

In Bezug auf die Vergütungen sind die Artikel 21 bis 21 f massgeblich.



Deloitte AG
Pfingstweidstrasse 11
8005 Zurich
Schweiz

Phone: +41 (0)58 279 6000
Fax: +41 (0)58 279 6600
www.deloitte.ch

Bericht zur Prüfung des Vergütungsberichts gemäss Art. 734a-734f OR Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der
Admicasa Holding AG, Zürich

Bericht zur Prüfung des Vergütungsberichts

Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Admicasa Holding AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2023 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den als «geprüft» gekennzeichneten Tabellen auf den Seiten 63 bis 65 des Vergütungsberichts. Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im beigefügten Vergütungsbericht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts» 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 eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die mit «geprüft» gekennzeichneten Tabellen im Vergütungsbericht, die Konzernrechnung, die Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zum Vergütungsbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.



Admicasa Holding AG,
Bericht zur Prüfung des
Vergütungsberichts gemäss
Art. 734a-734f OR

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben gemäss Art. 734a-734f OR frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, 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 und den SA-CH 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 gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Vergütungsbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung identifizieren.



Admicasa Holding AG,
Bericht zur Prüfung des
Vergütungsberichts gemäss
Art. 734a-734f OR

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Deloitte AG

Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Severin Holder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 10. April 2024

Bericht der Revisionsstelle

kade & partner ag, Dübendorf

Jahresrechnung 2025

Bericht der Revisionsstelle

zur eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der

kade & partner ag, Dübendorf

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der kade & partner ag für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Aarau, 10. Februar 2026

RVW Revisions AG

Bernhard Stoffel
zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Marcos Santana
zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns

kade & partner ag, Dübendorf

Bilanz per 31. Dezember

(in Schweizer Franken)

	<u>2025</u>	<u>%</u>	<u>2024</u>	<u>%</u>
Aktiven				
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	5'382.70		572'696.96	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
Gegenüber Dritten	965'978.36		723'111.58	
Delkredere	-96'700.00		-40'300.00	
Übrige kurzfristige Forderungen				
Gegenüber Dritten	8'396.17		4'882.17	
Gegenüber Beteiligten und Organen	0.00		3'449.80	
Nicht fakturierte Dienstleistungen	19'400.00		144'700.00	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	58'143.92		13'480.12	
Total Umlaufvermögen	960'601.15	56 %	1'422'020.63	92 %
Anlagevermögen				
Finanzanlagen				
Langfristige Forderungen				
Gegenüber Dritten	88'600.00		0.00	
Gegenüber Beteiligten und Organen	0.00		51'490.45	
Sachanlagen				
Mobile Sachanlagen				
Mobiliar und Einrichtungen	125'300.00		22'400.00	
EDV Anlagen	40'000.00		30'200.00	
Immobilien	501'200.00		0.00	
Immaterielle Werte	10'000.00		22'900.00	
Total Anlagevermögen	765'100.00	44 %	126'990.45	8 %
Total Aktiven	1'725'701.15	100 %	1'549'011.08	100 %

Bilanz per 31. Dezember

(in Schweizer Franken)

	2025	%	2024	%
Passiven				
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Gegenüber Dritten	129'227.01		89'876.53	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Gegenüber Dritten	189'947.36		1'497.50	
Gegenüber Beteiligten und Organen	24'228.93		19'946.86	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten				
Gegenüber Dritten	130'360.85		116'928.40	
Passive Rechnungsabgrenzungen	258'532.00		401'200.00	
Total Kurzfristiges Fremdkapital	732'296.15	42 %	629'449.29	41 %
Langfristiges Fremdkapital				
Übrige langfristige Verbindlichkeiten				
Gegenüber Dritten	341'900.00		0.00	
Total Langfristiges Fremdkapital	341'900.00	20 %	0.00	0 %
Total Fremdkapital	1'074'196.15	62 %	629'449.29	41 %
Eigenkapital				
Aktienkapital	100'000.00		100'000.00	
Gesetzliche Gewinnreserve	50'000.00		50'000.00	
Freiwillige Gewinnreserven				
Bilanzgewinn				
Vortrag vom Vorjahr	19'561.79		3'990.94	
Jahresgewinn	481'943.21		765'570.85	
	501'505.00	29 %	769'561.79	50 %
Total Eigenkapital	651'505.00	38 %	919'561.79	59 %
Total Passiven	1'725'701.15	100 %	1'549'011.08	100 %

kade & partner ag, Dübendorf

**Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember
abgeschlossene Geschäftsjahr**
(in Schweizer Franken)

	2025	%	2024	%
Betrieblicher Ertrag				
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	4'353'006.71		4'165'487.82	
Erlösminderungen	-82'499.95		-55'952.43	
Bestandesänderung nicht fakt. Dienstl.	-125'300.00		53'500.00	
Total Betrieblicher Ertrag	4'145'206.76	100 %	4'163'035.39	100 %
Direkter Aufwand				
Material- und Warenaufwand	-28'007.01		-23'506.29	
Dienstleistungsaufwand	-140'803.78		-313'864.73	
Total Direkter Aufwand	-168'810.79	-4 %	-337'371.02	-8 %
Bruttoergebnis I	3'976'395.97	96 %	3'825'664.37	92 %
Personalaufwand	-2'765'602.59		-2'502'770.57	
Bruttoergebnis II	1'210'793.38	29 %	1'322'893.80	32 %
Übriger betrieblicher Aufwand				
Raumaufwand	-133'180.14		-112'306.50	
Unterhalt, Reparaturen, Leasing	-33'352.80		-3'093.94	
Fahrzeugaufwand	-38'506.64		-78'684.44	
Geschäftsversicherungen	-14'676.85		-8'770.30	
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-228'593.22		-200'981.06	
Werbeaufwand	-85'037.74		-50'073.22	
Total Übriger betrieblicher Aufwand	-533'347.39	-13 %	-453'909.46	-11 %
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	677'445.99	16 %	868'984.34	21 %
Abschreibungen Sachanlagen	-94'473.78		-39'534.22	
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg (EBIT)	582'972.21	14 %	829'450.12	20 %
Finanzaufwand	-2'574.24		-779.23	
Finanzertrag	1'960.00		1'300.75	
Betriebsergebnis vor Steuern	582'357.97	14 %	829'971.64	20 %
Ausserordentlicher Aufwand	-518.85		-13'348.14	
Ausserordentlicher Ertrag	11'605.04		123'030.90	
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	593'444.16	14 %	939'654.40	23 %
Direkte Steuern	-111'500.95		-174'083.55	
Jahresgewinn (EAT)	481'943.21	12 %	765'570.85	18 %

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2025

(in Schweizer Franken)

1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

In der Jahresrechnung wurden die nachfolgenden Grundsätze angewendet:

1.1 Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel werden zu Nominalwerten bilanziert.

1.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendigen individuellen Einzelwertberichtigungen. Auf dem Restbestand werden pauschale Wertberichtigungen vorgenommen.

1.3 Noch nicht fakturierte Dienstleistungen

Bei den angefangenen Arbeiten werden kundenspezifische, längerfristige Dienstleistungen in der Höhe der einbringbaren Aufwendungen periodengerecht im Umsatz erfasst. Dabei werden nicht einbringbare Aufwendungen dem Periodenergebnis belastet.

1.4 Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder zu Herstellungskosten erfasst. Die Abschreibungen erfolgen nach der degressiven oder linearen Methode.

1.5 Immaterielle Anlagen

Die immateriellen Anlagen werden zu Anschaffungs- oder zu Herstellungskosten erfasst. Die Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode.

1.6 Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Nominalbetrag bewertet.

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2025
(in Schweizer Franken)

2 Weitere gesetzlich vorgeschriebene Angaben

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
2.1 Anzahl Mitarbeiter		
<i>Bandbreite der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt</i>		
Bis zehn Vollzeitstellen		
Nicht über 50 Vollzeitstellen	x	x
Nicht über 250 Vollzeitstellen		
Über 250 Vollzeitstellen		
2.2 Restbetrag der Verbindlichkeiten aus kaufvertragsähnlichen Leasinggeschäften und anderen Leasing- oder Mietverpflichtungen, sofern diese nicht innert zwölf Monaten ab Bilanzstichtag auslaufen oder gekündigt werden können.		
Kaufvertragsähnliche Leasingverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 12 Monaten nach Bilanzstichtag	31'998	113'803
Mietverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 12 Monaten nach Bilanzstichtag	2'278'002	152'397
2.3 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	3'000	973
2.4 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
Honorarentgegenkommen	-519	0
Rechtsberatungskosten aus Schadenfall	0	-13'348
Total Aufwand	-519	-13'348
Abgeschriebene Erlöse	11'605	0
Versicherungsentschädigungen aus Schadenfällen	0	123'031
Total Ertrag	11'605	123'031
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	11'086	109'683

2.5 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat sind keine wesentlichen Ergebnisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2025 beeinträchtigen, bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

**Antrag des Verwaltungsrates
über die Verwendung des Bilanzgewinns per 31. Dezember**
(in Schweizer Franken)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Vortrag vom Vorjahr	19'561.79	3'990.94
Gewinn des Rechnungsjahres	481'943.21	765'570.85
Zur Verfügung der Generalversammlung	501'505.00	769'561.79
Dividendenzahlung	0.00	-750'000.00
Vortrag auf die neue Rechnung	501'505.00	19'561.79

Bericht der Revisionsstelle

kade & partner ag, Dübendorf

(früher Eugster Treuhand AG)

Jahresrechnung 2024

Bericht der Revisionsstelle

zur eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der

kade & partner ag, Dübendorf (früher Eugster Treuhand AG)

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der kade & partner ag (früher Eugster Treuhand AG) für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Aarau, 26. Februar 2025

RVW Revisions AG

Bernhard Stoffel
zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Marcos Santana
zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)
- Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinns

kade & partner ag, Dübendorf

Bilanz per 31. Dezember

(in Schweizer Franken)

	2024	%	2023	%
Aktiven				
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	572'696.96		85'948.92	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
Gegenüber Dritten	682'811.58		698'065.75	
Übrige kurzfristige Forderungen				
Gegenüber Dritten	4'882.17		0.00	
Gegenüber Nahestehende	3'449.80		0.00	
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen	144'700.00		91'200.00	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	13'480.12		21'567.01	
Total Umlaufvermögen	1'422'020.63	92%	896'781.68	64%
Anlagevermögen				
Finanzanlagen				
Langfristige Forderungen				
Gegenüber Beteiligten	51'490.45		401'190.02	
Sachanlagen				
Mobile Sachanlagen				
Mobiliar und Einrichtungen	22'400.00		29'100.00	
EDV Anlagen	30'200.00		38'900.00	
Immaterielle Werte				
Software	18'000.00		23'400.00	
Homepage	4'900.00		9'800.00	
Total Anlagevermögen	126'990.45	8%	502'390.02	36%
Total Aktiven	1'549'011.08	100%	1'399'171.70	100%

Bilanz per 31. Dezember

(in Schweizer Franken)

	2024	%	2023	%
Passiven				
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Gegenüber Dritten	89'876.53		37'888.49	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Gegenüber Dritten	1'497.50		0.00	
Gegenüber Nahestehende	19'946.86		0.00	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten				
Gegenüber Dritten	116'928.40		181'292.80	
Gegenüber Nahestehende	0.00		81'346.22	
Passive Rechnungsabgrenzungen	401'200.00		454'653.25	
Total Kurzfristiges Fremdkapital	629'449.29	41%	755'180.76	54%
Eigenkapital				
Aktienkapital	100'000.00		100'000.00	
Gesetzliche Gewinnreserve	50'000.00		50'000.00	
Bilanzgewinn				
Vortrag vom Vorjahr	3'990.94		6'257.02	
Jahresgewinn	765'570.85		487'733.92	
	769'561.79	50%	493'990.94	35%
Total Eigenkapital	919'561.79	59%	643'990.94	46%
Total Passiven	1'549'011.08	100%	1'399'171.70	100%

kade & partner ag, Dübendorf
**Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember
abgeschlossene Geschäftsjahr**

(in Schweizer Franken)

	2024	%	2023	%
Betrieblicher Ertrag				
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	4'165'487.82		3'833'364.66	
Erlösminderungen	-55'952.43		-44'953.33	
Bestandesänderungen nicht fakt. Dienstl.	53'500.00		-53'800.00	
Total Betrieblicher Ertrag	4'163'035.39	100%	3'734'611.33	100%
Direkter Aufwand				
Material- und Warenaufwand	-23'506.29		-22'520.90	
Dienstleistungsaufwand	-313'864.73		-139'261.58	
Total Direkter Aufwand	-337'371.02	-8%	-161'782.48	-4%
Bruttoergebnis I	3'825'664.37	92%	3'572'828.85	96%
Personalaufwand	-2'502'770.57		-2'314'294.68	
Bruttoergebnis II	1'322'893.80	32%	1'258'534.17	34%
Übriger betrieblicher Aufwand				
Raumaufwand	-112'306.50		-110'609.70	
Unterhalt, Reparaturen, Informatik	-152'625.07		-152'768.63	
Fahrzeugaufwand	-78'684.44		-48'945.64	
Geschäftsversicherungen	-8'770.30		-8'849.00	
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-51'449.93		-77'283.57	
Werbeaufwand	-50'073.22		-48'225.73	
Total Übriger betrieblicher Aufwand	-453'909.46	-11%	-446'682.27	-12%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	868'984.34	21%	811'851.90	22%
Abschreibungen Sachanlagen	-39'534.22		-39'593.98	
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg (EBIT)	829'450.12	20%	772'257.92	21%
Finanzaufwand	-779.23		-4'143.31	
Finanzertrag	1'300.75		3'899.68	
Ausserordentlicher Erfolg	109'682.76		-172'081.27	
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	939'654.40	23%	599'933.02	16%
Direkte Steuern	-174'083.55		-112'199.10	
Jahresgewinn (EAT)	765'570.85	18%	487'733.92	13%

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2024

(in Schweizer Franken)

1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

In der Jahresrechnung wurden die nachfolgenden Grundsätze angewendet:

1.1 Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel werden zu Nominalwerten bilanziert.

1.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendigen individuellen Einzelwertberichtigungen. Auf dem Restbestand werden pauschale Wertberichtigungen vorgenommen.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1.3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gg. Dritten		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	723'112	738'366
Delkredere	-40'300	-40'300
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	682'812	698'066

1.4 Noch nicht fakturierte Dienstleistungen

Bei den angefangenen Arbeiten werden kundenspezifische, längerfristige Dienstleistungen in der Höhe der einbringbaren Aufwendungen periodengerecht im Umsatz erfasst. Dabei werden nicht einbringbare Aufwendungen dem Periodenergebnis belastet.

1.5 Finanzanlagen

Die Wertschriften des Anlagevermögens werden zum Stichtagskurs am Bilanzstichtag bewertet. Um Schwankungen im Kursverlauf Rechnung zu tragen, kann eine Schwankungsreserve gebildet werden.

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2024

(in Schweizer Franken)

1.6 Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder zu Herstellungskosten erfasst.
Die Abschreibungen erfolgen nach der degressiven oder linearen Methode.

1.7 Immaterielle Anlagen

Die immateriellen Anlagen werden zu Anschaffungs- oder zu Herstellungskosten erfasst.
Die Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode.

1.8 Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Nominalbetrag bewertet.

2 Weitere gesetzlich vorgeschriebene Angaben

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
2.1 Anzahl Mitarbeiter		
<i>Bandbreite der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt</i>		
Bis zehn Vollzeitstellen		
Nicht über 50 Vollzeitstellen	x	x
Nicht über 250 Vollzeitstellen		
Über 250 Vollzeitstellen		
2.2 Restbetrag der Verbindlichkeiten aus kaufvertragsähnlichen Leasinggeschäften und anderen Leasing- oder Mietverpflichtungen, sofern diese nicht innert zwölf Monaten ab Bilanzstichtag auslaufen oder gekündigt werden können.		
Kaufvertragsähnliche Leasingverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 12 Monaten nach Bilanzstichtag	113'803	59'666
Mietverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 12 Monaten nach Bilanzstichtag	152'397	246'738

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2024

(in Schweizer Franken)

	2024	2023
2.3 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	973	54'227

	2024	2023
2.4 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
Rechtsberatkungskosten aus Schadenfall	-13'348	0
Perlohaj GmbH, Zahlung aus Schadenfall	0	-27'558
Vergleichszahlung R. Achermann	0	-144'000
AMAG, Selbstbehalt aus Schadenfall	0	-1'000
Total Aufwand	-13'348	-172'558
Versicherungsentschädigungen aus Schadenfällen	123'031	0
Erlös in Folge Liquidation Stiftung Steiger	0	477
Total Ertrag	123'031	477
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	109'683	-172'081

2.5 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat sind keine wesentlichen Ergebnisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2024 beeinträchtigen, bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

Antrag des Verwaltungsrates

über die Verwendung des Bilanzgewinnes per 31. Dezember

(in Schweizer Franken)

	2024	2023
Vortrag vom Vorjahr	3'990.94	6'257.02
Jahresgewinn	765'570.85	487'733.92
Zur Verfügung der Generalversammlung	769'561.79	493'990.94
Dividendenzahlung	-750'000.00	-490'000.00
Vortrag auf die neue Rechnung	19'561.79	3'990.94

Lebensraum Schweiz AG
Dübendorf

Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers

an den Verwaltungsrat
zur Jahresrechnung per
31. Dezember 2025

Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers an den Verwaltungsrat der Lebensraum Schweiz AG, Dübendorf

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Lebensraum Schweiz AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch 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 eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

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

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im 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 des unabhängigen Abschlussprüfers für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, 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: <https://www.expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Zürich, 21. September 2026

Forvis Mazars AG

Signed by:

Roger Leu

25FB170028F14D3...

Roger Leu

Zugelassener Revisionsexperte

Signed by:

Pamela Presa

916EE18C540842A...

Pamela Presa

Zugelassene Revisionsexpertin

Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

Lebensraum Schweiz AG, Zürich
Bilanz per 31. Dezember

(in Schweizer Franken)

Aktiven	2025	%	2024	%
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	1'797'583		6'688	
Übrige kurzfristige Forderungen				
Gegenüber Nahestehenden	1'563'410		70'951	
Gegenüber Dritten	200'000		0	
Anzahlungen	1'000'000		0	
Kurzfristig gehaltene Projekte	0		89'000	
Total Umlaufvermögen	4'560'993	93%	166'639	100%
Anlagevermögen				
Finanzanlagen				
Darlehen	251'413		0	
Beteiligungen	100'000		0	
Total Anlagevermögen	351'413	7%	0	0%
Total Aktiven	4'912'406	100%	166'639	100%
Passiven				
Kurzfristiges Fremdkapital				
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten				
Gegenüber Nahestehenden	50'000		50'000	
Gegenüber Dritten	107'833		40'000	
Passive Rechnungsabgrenzungen	212'681		0	
Total Kurzfristiges Fremdkapital	370'514	8%	90'000	54%
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristig verzinsliches Fremdkapital				
Gegenüber Dritten	3'550'000		0	
Total langfristiges Fremdkapital	3'550'000	72%	0	0%
Eigenkapital				
Aktienkapital	100'000		100'000	
Bilanzerfolg				
Vortrag vom Vorjahr	-23'361		0	
Jahresgewinn/-verlust	915'253		-23'361	
	891'892	18%	-23'361	-14%
Total Eigenkapital	991'892	20%	76'639	46%
Total Passiven	4'912'406	100%	166'639	100%

Lebensraum Schweiz AG, Zürich

**Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember
abgeschlossene Geschäftsjahr**
(in Schweizer Franken)

	<u>2025</u>	%	<u>15.08.23-31.12.24</u>	%
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	1'500'000		0	
Total Nettoerlöse aus Lieferungen u. Leistungen	1'500'000	100%	0	100%
Drittleistungen				
Direkte Aufwendungen Projekte	-188'486		-7'684	
Finanzierungsaufwendungen	-118'125		0	
Total Drittleistungen	-306'611	-20%	-7'684	0%
Bruttoergebnis nach direktem Aufwand	1'193'389	80%	-7'684	0%
Personalaufwand	-1'245		-227	
Bruttoergebnis nach Personalaufwand	1'192'144	79%	-7'911	0%
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-15'923		-10'475	
Werbeaufwand	-57'140		-5'742	
Total übriger betrieblicher Aufwand	-73'063	-5%	-16'217	0%
Betriebliches Ergebnis (EBITDA)	1'119'081	75%	-24'127	0%
Finanzaufwand	-158		-144	
Finanzertrag	1'500		910	
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	1'120'423	75%	-23'361	0%
Direkte Steuern	-205'170		0	
Jahresgewinn/-verlust (EAT)	915'253	61%	-23'361	0%

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2025

(in Schweizer Franken)

1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Verwaltungsrat entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle des Unternehmens können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich notwendige Ausmass hinaus gebildet werden.

Im Vorjahr handelt sich um das erste überlange Geschäftsjahr vom 15.8.2023 bis 31.12.2024

In der Jahresrechnung wurden die nachfolgenden Grundsätze angewendet:

1.1 Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel werden zu Nominalwerten bilanziert.

1.2 Übrige kurzfristige Forderungen

Die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten bilanziert.

1.3 Beteiligungen

	2025	2023/2024
Firma, Rechtsform und Sitz		
<u>ImmoTrust Schweiz AG, Zürich</u>		
Buchwert	100'000	0
Aktienkapital	100'000	0
Kapitalanteile in %	100%	0%
Stimmanteile in %	100%	0%

Die Gesellschaft bezweckt den Kauf, Verkauf, das Halten, die Entwicklung, Bewirtschaftung und Vermietung von Immobilien sowie die Erbringung damit verbundener Dienstleistungen.

2 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung**2.1 Anzahl Mitarbeiter**

Bandbreite der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Bis zehn Vollzeitstellen	x		x
Nicht über 50 Vollzeitstellen			
Nicht über 250 Vollzeitstellen			
Über 250 Vollzeitstellen			

2.2 Kurzfristige gehaltene Projekte

Projekt, Leimgrübelstrasse 26, Zürich (Buchwert)	0	39'000
Projekt, Riedackerstrasse 10, Zürich (Buchwert)	0	50'000
Kurzfristige gehaltene Projekte	0	89'000

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2025

(in Schweizer Franken)

2.3 Fälligkeit langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Sven Götti, Zürich	07.2025 - 06.2027	3'000'000	0
stimo + partner ag, Kloten	06.2025 - 06.2027	550'000	0
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		3'550'000	0

2.4 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen, bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

Lebensraum Schweiz AG
Dübendorf

Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers

an den Verwaltungsrat
zur Jahresrechnung per
31. Dezember 2024

Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers an den Verwaltungsrat der Lebensraum Schweiz AG, Dübendorf

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Lebensraum Schweiz AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch 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 eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

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

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im 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 des unabhängigen Abschlussprüfers für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, 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: <https://www.expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Zürich, 21. September 2026

Forvis Mazars AG

Signed by:

Roger Leu

25FB170028F14D3...

Roger Leu

Zugelassener Revisionsexperte

Signed by:

Pamela Presa

916EE18C540842A...

Pamela Presa

Zugelassene Revisionsexpertin

Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

Lebensraum Schweiz AG, Zürich

Bilanz per 31. Dezember

(in Schweizer Franken)

Aktiven	2024	%
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	6'688	
Übrige kurzfristige Forderungen		
Gegenüber Nahestehenden	70'951	
Kurzfristig gehaltene Projekte	89'000	
Total Umlaufvermögen	166'639	100%
Total Aktiven	166'639	100%
Passiven		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Gegenüber Nahestehenden	50'000	
Gegenüber Dritten	40'000	
Total Kurzfristiges Fremdkapital	90'000	54%
Eigenkapital		
Aktienkapital	100'000	
Bilanzerfolg		
Jahresgewinn/-verlust	-23'361	
	-23'361	-14%
Total Eigenkapital	76'639	46%
Total Passiven	166'639	100%

Lebensraum Schweiz AG, Zürich

**Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember
abgeschlossene Geschäftsjahr**
(in Schweizer Franken)

	15.08.23 - 31.12.24	%
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	0	
Total Nettoerlöse aus Lieferungen u. Leistungen	0	100%
Drittleistungen		
Direkte Aufwendungen Projekte	-7'684	
Total Drittleistungen	-7'684	0%
Bruttoergebnis nach direktem Aufwand	-7'684	0%
Personalaufwand	-227	
Bruttoergebnis nach Personalaufwand	-7'911	0%
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-10'475	
Werbeaufwand	-5'742	
Total übriger betrieblicher Aufwand	-16'217	0%
Betriebliches Ergebnis (EBITDA)	-24'127	0%
Finanzaufwand	-144	
Finanzertrag	910	
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	-23'361	0%
Direkte Steuern	0	
Jahreverlust (EAT)	-23'361	0%

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2024

(in Schweizer Franken)

1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Das erste Geschäftsjahr der Gesellschaft umfasst den Zeitraum vom 15.08.2023 bis zum 31.12.2024 und stellt somit ein überlanges Geschäftsjahr dar.

Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle des Unternehmens können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich notwendige Ausmass hinaus gebildet werden.

In der Jahresrechnung wurden die nachfolgenden Grundsätze angewendet:

1.1 Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel werden zu Nominalwerten bilanziert.

1.2 Übrige kurzfristige Forderungen

Die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten bilanziert.

2 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung**2023/2024****2.1 Anzahl Mitarbeiter**

Bis zehn Vollzeitstellen			x
Nicht über 50 Vollzeitstellen			
Nicht über 250 Vollzeitstellen			
Über 250 Vollzeitstellen			

2.2 Kurzfristige gehaltene Projekte

Projekt, Leimgrübelstrasse 26, Zürich (Buchwert)	39'000
Projekt, Riedackerstrasse 10, Zürich (Buchwert)	50'000
Kurzfristige gehaltene Projekte	89'000

2.3 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen, bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

**Geprüfte Pro forma-Finanzinformationen der Admicasa für das
Geschäftsjahr endend am 31. Dezember 2025**

Admicasa Holding AG
Zürich

Prüfungsbericht des unabhängigen
Wirtschaftsprüfers

über die Erstellung von Pro forma-
Finanzinformationen, die in einem Prospekt zu
veröffentlichen sind

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers an den Verwaltungsrat der Admicasa Holding AG, Zürich

Bericht über die Erstellung von Pro forma-Finanzinformationen, die in einem Prospekt zu veröffentlichen sind

Der Verwaltungsrat der Admicasa Holding AG (die Gesellschaft) beauftragte uns damit, diesen Bericht über die Erstellung von Pro forma-Finanzinformationen der Gesellschaft zu erstatten. Die Pro forma-Finanzinformationen bestehen aus der Pro forma-Bilanz per 31. Dezember 2025, der Pro forma-Erfolgsrechnung für den am 31. Dezember 2025 endenden Zeitraum und ergänzenden Erläuterungen auf den Seiten F-153 – F-161 des Prospekts, der von der Gesellschaft herausgegeben wird. Die anwendbaren Kriterien, auf deren Grundlage der Verwaltungsrat die Pro forma-Finanzinformationen erstellt hat, sind in der Richtlinie Pro forma-Finanzinformationen der Prüfstelle der BX Swiss AG festgelegt und in den Erläuterungen beschrieben (anwendbare Kriterien).

Die Pro forma-Finanzinformationen wurden vom Verwaltungsrat erstellt, um die Auswirkungen, der in den Erläuterungen dargestellten Transaktionen, auf die Vermögens- und Finanzlage per 31. Dezember 2025, wie wenn die Transaktionen am 31. Dezember 2025 stattgefunden hätten und die Ertragslage für den am 31. Dezember 2025 endenden Zeitraum abzubilden, wie wenn die Transaktionen am 1. Januar 2025 stattgefunden hätten. Als Teil dieses Vorgehens wurden vom Verwaltungsrat Informationen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entnommen aus

der am 31. Dezember 2025 abgeschlossenen konsolidierten Jahresrechnung der Gesellschaft, über die ein Bericht über eine Abschlussprüfung veröffentlicht worden ist.

der am 31. Dezember 2025 abgeschlossenen Jahresrechnung der Lebensraum Schweiz AG, über die ein Bericht über eine Abschlussprüfung ausgestellt worden ist.

der am 31. Dezember 2025 abgeschlossenen Jahresrechnung der kade & partner ag, über die ein Bericht über eine eingeschränkte Revision ausgestellt worden ist.

Verantwortung des Verwaltungsrates für die Pro forma-Finanzinformationen

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung der Pro forma-Finanzinformationen auf der Grundlage der anwendbaren Kriterien verantwortlich.

Unabhängigkeit und Qualitätssicherung

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen beruflichen Verhaltensanforderungen des International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Kodex) eingehalten. Der IESBA Kodex legt fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, beruflicher Kompetenz und erforderlicher Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdigen Verhaltens fest.

Unser Unternehmen wendet den International Standard on Quality Management 1 an, der vom Unternehmen verlangt, ein umfassendes Qualitätsmanagementsystem zu entwerfen, einzuführen und zu betreiben, das Regelungen und Massnahmen zur Einhaltung der beruflichen Verhaltensanforderungen, beruflichen Standards und anwendbaren gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen umfasst.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, wie von der Richtlinie Pro forma-Finanzinformationen der Prüfstelle der BX Swiss AG gefordert, eine Schlussfolgerung darüber abzugeben, ob die Pro forma-Finanzinformationen vom Verwaltungsrat in allen wesentlichen Belangen auf der Grundlage der anwendbaren Kriterien erstellt worden sind.

Wir haben unseren Auftrag in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3420, *Assurance Engagements to Report on the Compilation of Pro Forma Financial Information Included in a Prospectus* ausgeführt, der von dem International Auditing and Assurance Standards Board erlassen wurde. Nach diesem Standard haben wir Prüfungshandlungen zu planen und durchzuführen, um hinreichende Sicherheit zu erlangen, ob der Verwaltungsrat die Pro forma-Finanzinformationen in allen wesentlichen Belangen auf der Grundlage der anwendbaren Kriterien erstellt hat.

Gemäss dem Zweck dieses Auftrags sind wir nicht dafür verantwortlich, Berichte oder Prüfungsurteile über vergangenheitsorientierte Finanzinformationen zu aktualisieren oder erneut abzugeben, die für die Erstellung der Pro forma-Finanzinformationen verwendet wurden. Ferner haben wir im Rahmen dieses Auftrags weder eine Abschlussprüfung noch eine Review der Finanzinformationen durchgeführt, die für die Erstellung der Pro forma-Finanzinformationen verwendet wurden.

Der Zweck von Pro forma-Finanzinformationen, die in einem Prospekt veröffentlicht werden, liegt einzig darin, den Einfluss eines bedeutsamen Ereignisses oder einer bedeutsamen Transaktion auf nicht angepasste Finanzinformationen der Einheit so darzustellen, wie wenn das Ereignis oder die Transaktion zu einem früheren Zeitpunkt stattgefunden hätte, der auf den Zweck der Darstellung ausgerichtet ist. Folglich vermitteln wir keine Sicherheit, dass die Transaktionen am 1. Januar 2025 respektive vom 31. Dezember 2025 tatsächlich so wie dargestellt stattgefunden hätten.

Ein Auftrag zur Erlangung von hinreichender Sicherheit, ob die Pro forma-Finanzinformationen in allen wesentlichen Belangen auf der Grundlage der anwendbaren Kriterien erstellt wurden, erfordert die Durchführung von Prüfungshandlungen, die beurteilen lassen, ob die anwendbaren Kriterien, die der Verwaltungsrat für die Erstellung der Pro forma-Finanzinformationen gewählt hat, eine sachgemässe Grundlage dafür abgeben, die bedeutsamen Auswirkungen darzustellen, die dem Ereignis oder der Transaktion zuzuschreiben sind, und um ausreichende geeignete Nachweise zu erlangen, ob:

- die Pro forma-Anpassungen den Kriterien angemessen Rechnung tragen und
- die Pro forma-Finanzinformationen die sachgemässe Anwendung dieser Anpassungen auf die nicht angepassten Finanzinformationen widerspiegeln.

Die ausgewählten Prüfungshandlungen liegen im Ermessen des Wirtschaftsprüfers, das sich nach dessen Verständnis von der Art der Gesellschaft, dem Ereignis oder der Transaktion, auf welche bezogen die Pro forma-Finanzinformationen erstellt worden sind, und weiteren relevanten Umständen des Auftrags richtet.

Der Auftrag erfordert zudem die Beurteilung der Darstellung der Pro forma-Finanzinformationen als Ganzes.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Nachweise eine angemessene und ausreichende Grundlage für unsere Schlussfolgerung bilden.

Schlussfolgerung

Nach unserer Beurteilung wurden die Pro forma-Finanzinformationen in allen wesentlichen Belangen auf der Grundlage der anwendbaren Kriterien erstellt und steht diese Grundlage im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen der Admicasa Holding AG.

Zürich, 25. September 2026

Forvis Mazars AG

Signed by:

25FB170028F14D3...
Roger Leu
Zugelassener Revisionsexperte

Signed by:

A7BCCE9183704FF...
Florian Seidel
Zugelassener Revisionsexperte



**Pro forma-Finanzinformationen der
Admicasa Gruppe für das
Geschäftsjahr endend am
31. Dezember 2025**

Ungeprüfte Pro forma-Finanzinformationen

Pro forma-Bilanz per 31. Dezember 2025

	Admicasa	kade	Lebensraum	Historische Finanz-information	Pro forma - Anpassungen					Pro forma
					Neubewertung aus Aquisition (siehe 3)	Änderung der Accounting Policy (siehe 2.2 / 3)	Anpassung Swiss GAAP FER (siehe 2.3)	Konsoli-dierung	Eliminationen (siehe 3)	Finanz-information
Konsolidierte Bilanz per 31.12.2025										
Aktiven in CHF										
Flüssige Mittel	3'713'271	5'383	1'797'583	5'516'237	-		-			5'516'237
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1'350'606	869'278	-	2'219'884	-		96'700			2'316'584
Sonstige kurzfristige Forderungen	222'986	27'796	2'763'410	3'014'192	-		-16'582			2'997'610
Forderungen aus langfristigen Aufträgen	748'896	-	-	748'896	-		215'300			964'196
Rechnungsabgrenzungen	1'897'275	58'144	-	1'955'419	-		-2'818		-1'500'000	452'601
Umlaufvermögen	7'933'033	960'601	4'560'993	13'454'628	-	-	292'600		-1'500'000	12'247'228
Sachanlagen	1'950	666'500	-	668'450	-		118'500			786'950
Immaterielle Anlagen	243'423	88'600	-	332'023	-		-			332'023
Finanzanlagen	2'430'868	10'000	351'413	2'792'281	-		-			2'792'281
Goodwill	-	-	-	-	36'087'503	2'121'837	-			38'209'340
Anlagevermögen	2'676'242	765'100	351'413	3'792'754	36'087'503	2'121'837	118'500		-	42'120'594
Total Aktiven	10'609'275	1'725'701	4'912'406	17'247'382	36'087'503	2'121'837	411'100		-1'500'000	54'367'822
Passiven in CHF										
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	900'000	-	-	900'000	-		-			900'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	487'813	129'227	-	617'040	-		-			617'040
Erhaltene Anzahlungen	2'569'568	-	-	2'569'568	-		-			2'569'568
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	40'142	344'537	157'833	542'512	-		-			542'512
Rechnungsabgrenzungen	2'170'433	258'532	212'681	2'641'646	-		82'000			2'723'646
Kurzfristige Verbindlichkeiten	6'167'956	732'296	370'514	7'270'766	-		82'000		-	7'352'766
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	900'000	341'900	3'550'000	4'791'900	9'352'000		-			14'143'900
Langfristige Rückstellungen	165'000	-	-	165'000	-		-			165'000
Langfristige Verbindlichkeiten	1'065'000	341'900	3'550'000	4'956'900	9'352'000		-		-	14'308'900
Aktienkapital	2'240'870	100'000	100'000	2'440'870	2'138'000		-	-200'000		4'378'870
Kapitalreserven	485'944	-	-	485'944	26'510'000		-			26'995'944
Eigene Aktien	-127'466	-	-	-127'466	-		-		-	-127'466
Verlustvorträge / Gewinnreserven	776'971	551'505	891'892	2'220'368	-1'912'497	2'121'837	329'100	200'000	-1'500'000	1'458'808
Eigenkapital	3'376'319	651'505	991'892	5'019'716	26'735'503	2'121'837	329'100	-	-1'500'000	32'706'156
Total Passiven	10'609'275	1'725'701	4'912'406	17'247'382	36'087'503	2'121'837	411'100	-	-1'500'000	54'367'822

Pro forma-Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	Admicasa	kade	Lebensraum	Historische Finanz-information	Pro forma - Anpassungen				Konsoli- dierung	Eliminationen	Pro forma Finanz-information
Konsolidierte Erfolgsrechnung 01.01. - 31.12.2025					Neubewertung aus Aquisition (siehe 2.2 / 3)	Änderung der Accounting Policy (siehe 2.2 / 3)	Anpassung Swiss GAAP FER (siehe 2.3)				
in CHF	01.01.–31.12.2025										
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	12'596'746	4'145'207	1'500'000	18'241'953	-		252'300		-1'528'115	16'966'138	
Total Betriebsertrag	12'596'746	4'145'207	1'500'000	18'241'953	-	-	252'300		-1'528'115	16'966'138	
Drittleistungen	-8'264'630	-168'811	-306'611	-8'740'052	-		-			-8'740'052	
Personalaufwand	-3'489'380	-2'765'603	-1'245	-6'256'228	-		-			-6'256'228	
Andere betriebliche Aufwendungen	-1'396'647	-533'347	-73'063	-2'003'057	-		89'282		28'115	-1'885'660	
Abschreibungen Sachanlagen	-5'330	-94'474	-	-99'804	-		29'217			-70'586	
Abschreibungen immaterielle Anlagen	-91'283	-	-	-91'283	-		-			-91'283	
Abschreibung Goodwill	-	-	-	-	-3'608'750	-424'367	-			-4'033'117	
Total Betriebsaufwand	-13'247'270	-3'562'235	-380'919	-17'190'424	-3'608'750	-424'367	118'500		28'115	-21'076'926	
Betriebliches Ergebnis	-650'524	582'972	1'119'081	1'051'529	-3'608'750	-424'367	370'800		-1'500'000	-4'110'788	
Finanzertrag	90'158	1'960	1'500	93'618	-		-			93'618	
Finanzaufwand	-101'531	-2'574	-158	-104'263	-		-			-104'263	
Finanzergebnis	-11'373	-614	1'342	-10'645	-	-	-		-	-10'645	
Ordentliches Ergebnis	-661'898	582'358	1'120'423	1'040'884	-3'608'750	-424'367	370'800		-1'500'000	-4'121'433	
Ausserordentliches Ergebnis	12'061	11'086	-	23'147			-			23'147	
Ergebnis vor Steuern	-649'837	593'444	1'120'423	1'064'031	-3'608'750	-424'367	370'800		-1'500'000	-4'098'286	
Steueraufwand	10'826	-111'501	-205'170	-305'845			-74'000			-379'845	
Jahresgewinn/-verlust	-639'011	481'943	915'253	758'186	-3'608'750	-424'367	296'800		-1'500'000	-4'478'131	
Ergebnis pro Aktie											
Anzahl Aktien	2'240'870									4'378'870	
Ergebnis pro Aktie in CHF	-0.29									-1.02	

Erläuterungen zu den Pro forma-Finanzinformationen der Admicasa Gruppe für das Geschäftsjahr endend am 31. Dezember 2025

1 Einführung

Die Admicasa Holding AG ("Admicasa") ist eine Schweizer Holdinggesellschaft mit Sitz in Zürich und ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Die Namenaktien der Gesellschaft sind an der BX Swiss kotiert.

Die kade & partner ag mit Sitz in Dübendorf ("kade") ist eine Schweizer Treuhandgesellschaft mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Die Namenaktien der kade sind nicht börsenkotiert. Die Gesellschaft wurde per 01. Januar 2026 von Admicasa übernommen.

Der Verwaltungsrat hat an seiner Sitzung vom 20. November 2025 den Kauf der kade & partner ag beschlossen und die Umsetzung der Einzelverträge genehmigt.

Die Lebensraum Schweiz AG mit Sitz in Dübendorf ("Lebensraum") ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Die Gesellschaft erwirbt, erstellt, verwaltet, entwickelt und veräussert Liegenschaften. Die Namenaktien der Lebensraum AG sind nicht börsenkotiert.

Der Verwaltungsrat hat an seiner Sitzung vom 10. September 2026 den Kaufvertrag/Sacheinlagevertrag vom 28. September 2026 sowie mehreren untergeordneten Einzelverträgen genehmigt. Somit beantragt der Verwaltungsrat an der ausserordentlichen Generalversammlung der Admicasa am 28. September 2026 eine Kapitalerhöhung für die Übernahme der Lebensraum zu genehmigen. Die Übernahme soll per 01.10.2026 erfolgen.

Diese beiden Übernahmen bilden die nachfolgend dargestellten Transaktionen.

2 Grundlagen der Erstellung

Die ungeprüften Pro forma-Finanzinformationen für das Geschäftsjahr endend am 31. Dezember 2025 (die "Pro forma-Finanzinformationen") umfassen die Admicasa sowie die kade und die Lebensraum.

Die vorliegenden Pro forma-Finanzinformationen wurden ausschliesslich für die Zwecke des Kotierungsprospektes gemäss der Richtlinie Pro forma-Finanzinformationen für die Handelszulassung der BX Swiss AG vom 01. Juni 2020 erstellt.

Die Pro forma-Finanzinformationen wurden erstellt, um die Transaktionen so darzustellen, wie wenn sie für Zwecke der Pro forma-Erfolgsrechnung am 01. Januar 2025 erfolgt wäre. Für Zwecke der Pro forma-Bilanz wird die Transaktionen dagegen so dargestellt, wie wenn sie zum 31. Dezember 2025 erfolgt wäre. Die vorliegenden Finanzinformationen sind in Schweizer Franken (CHF) angegeben.

Die Admicasa wird nach Swiss GAAP FER-Vorgaben in den Transaktionen als übernehmende Gesellschaft identifiziert. Der Überschuss der erworbenen Nettoaktiven der kade und Lebensraum über den entrichteten Kaufpreis inklusive Transaktionskosten wird als Goodwill aktiviert und über 10 Jahre abgeschrieben.

Die Pro forma-Finanzinformationen stellen eine hypothetische Situation dar und werden nur zu Illustrationszwecken vorgelegt. Die Pro forma-Anpassungen basieren auf verfügbaren Informationen und bestimmten Annahmen, die als angemessen erachtet werden, und sind in Erläuterung 3 aufgeführt. Vorgenommen wurden nur Pro-forma Anpassungen, die sachlich begründet und zum Zeitpunkt der Erstellung der Pro forma-Finanzinformationen verlässlich geschätzt werden können. Beispielsweise spiegeln die Pro forma-Finanzinformationen keine Restrukturierungs- oder Integrationskosten, die im Zusammenhang mit der Übernahme anfallen können, wider. Die Pro forma-Finanzinformationen stellen auch keine Kosten- oder Steuereinsparungen dar, die sich möglicherweise durch die Eliminierung von bestimmten Aufwendungen oder aus Synergien ergeben können.

Da die Pro forma-Finanzinformationen eine hypothetische Situation darstellen, geben sie keine Hinweise auf die Ergebnisse der operativen Tätigkeit oder auf die Vermögenslage der zusammengeschlossenen Gesellschaften, die in der am 31. Dezember 2025 endenden Periode erzielt worden wären oder am 31. Dezember 2025 vorhanden gewesen wären, hätte dieser Zusammenschluss an den angegebenen Daten stattgefunden. Ebenso lassen sich daraus keine Hinweise auf zukünftige Ergebnisse der operativen Tätigkeit oder auf die Vermögenslage der zusammengeschlossenen Gesellschaften ableiten.

2.1 Verwendete historische Finanzinformationen

Die historischen Finanzinformationen der Pro forma-Darstellung basieren auf den geprüften Jahresabschlüssen für das Geschäftsjahr endend am 31. Dezember 2025, welche jeweils nach den Vorschriften von Swiss GAAP FER (Admicasa) oder OR (kade / Lebensraum) erstellt worden sind. Die Bewertungsdifferenzen von OR zu Swiss GAAP FER bei kade sind unter Punkt 2.3 offengelegt. Die wesentlichen Bewertungsgrundsätze wurden dabei einheitlich für alle Parteien zur Anwendung gebracht und sind den jeweiligen Jahresrechnungen, welche ebenfalls im Prospekt enthalten sind, zu entnehmen.

2.2 Änderung der Accounting Policy

Im 3. Quartal 2026 wurde aufgrund der aktuellen und zukünftig vermehrt geplanten Akquisitionen entschieden, die Bilanzierungsmethode für den Goodwill anzupassen. Der Goodwill wird neu aktiviert und über die Nutzungsdauer abgeschrieben und nicht wie bisher mit dem Eigenkapital verrechnet. Die Nutzungsdauer wird für den bisher erfassten Goodwill und für den Goodwill aus den Akquisitionen im Geschäftsjahr 2026 auf 10 Jahre geschätzt.

2.3 Anpassungen an die Finanzinformation von kade & partner ag zwecks Anpassung Swiss GAAP FER

Die Nachfolgende Tabelle zeigt die Überleitung des geprüften Jahresabschlusszahlen nach OR per 31. Dezember 2025 an die Darstellung der Finanzinformationen gemäss Swiss GAAP FER (True and fair view).

Bilanz per 31.12.2025

Aktiven in CHF	Revidierter OR Abschluss	Überleitung FER	Abschluss FER
Flüssige Mittel	5'383	-	5'383
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	869'278	96'700	965'978
Sonstige kurzfristige Forderungen	27'796	-16'582	11'214
Forderungen aus langfristigen Aufträgen	-	215'300	215'300
Rechnungsabgrenzungen	58'144	-2'818	55'326
Umlaufvermögen	960'601	292'600	1'253'201
Sachanlagen	666'500	118'500	785'000
Finanzanlagen	88'600	-	88'600
Immaterielle Werte	10'000	-	10'000
Goodwill	-	-	-
Anlagevermögen	765'100	118'500	883'600
Total Aktiven	1'725'701	411'100	2'136'801

Passiven in CHF	Revidierter OR Abschluss	Überleitung FER	Abschluss FER
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	129'227	-	129'227
Erhaltene Anzahlungen	-	-	-
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	344'537	-	344'537
Rechnungsabgrenzungen	258'532	82'000	340'532
Kurzfristige Verbindlichkeiten	732'296	82'000	814'296
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	341'900	-	341'900
Langfristige Rückstellungen	-	-	-
Langfristige Verbindlichkeiten	341'900	-	341'900
Aktienkapital	100'000	-	100'000
Kapitalreserven	-	-	-
Eigene Aktien	-	-	-
Verlustvorträge / Gewinnreserven	551'505	329'100	880'605
Eigenkapital	651'505	329'100	980'605
Total Passiven	1'725'701	411'100	2'136'801

Erfolgsrechnung 01.01. - 31.12.2025	Revidierter OR Abschluss	Überleitung FER	Abschluss FER
<i>in CHF</i>			
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	4'145'207	252'300	4'397'507
Total Betriebsertrag	4'145'207	252'300	4'397'507
Drittleistungen	-168'811	-	-168'811
Personalaufwand	-2'765'603	-	-2'765'603
Andere betriebliche Aufwendungen	-533'347	89'282	-444'065
Abschreibungen Sachanlagen	-94'474	29'217	-65'256
Abschreibungen immaterielle Anlagen	-	-	-
Abschreibung Goodwill	-	-	-
Total Betriebsaufwand	-3'562'235	118'500	-3'443'735
Betriebliches Ergebnis	582'972	370'800	953'772
Finanzertrag	1'960	-	1'960
Finanzaufwand	-2'574	-	-2'574
Finanzergebnis	-614	-	-614
Ordentliches Ergebnis	582'358	370'800	953'158
Ausserordentliches Ergebnis	11'086	-	11'086
Ergebnis vor Steuern	593'444	370'800	964'244
Steueraufwand	-111'501	-74'000	-185'501
Jahresgewinn/-verlust	481'943	296'800	778'743

3 Pro forma-Anpassungen

Neubewertungen aus Akquisition

Die Finanzierung der Transaktionen erfolgt(e) mittels Kapitalerhöhung. Der Erwerb des 100% Anteils am Aktienkapital der kade & partner ag und der Lebensraum Schweiz AG gestaltet sich im Detail wie folgt:

kade & partner ag

Der VR hat an seiner Sitzung vom 20.11.2025 den Kauf von kade&partner ag beschlossen und die Umsetzung der entsprechenden Einzelverträge genehmigt. Der Kaufpreis betrug CHF 10'000'000. Zur Abwicklung der Übernahme beantragte der Verwaltungsrat der Admicasa an der ausserordentlichen Generalversammlung am 05. Februar 2026 die Durchführung einer Kapitalerhöhung. Durch die Kapitalerhöhung wurde das Aktienkapital per 05. Februar 2026 von bisher CHF 2'240'870 auf neu CHF 3'490'870 durch Ausgabe von 1'250'000 vollständig liberierten neuen Namenaktien mit Nennwert von CHF 1.00 erhöht. Der Ausgabebetrag betrug CHF 8.00 pro Aktie.

Der Goodwill für kade & partner ag berechnet sich wie folgt:

Herleitung Goodwill (in CHF)

Kaufpreis	10'000'000
Nettoaktiven kade & partner ag	-980'605
Goodwill	9'019'395
Abschreibung Goodwill pro Jahr (Abschreibung über 10 Jahre)	901'939

Lebensraum Schweiz AG

Zur Abwicklung der Übernahme beantragt der Verwaltungsrat der Admicasa an der ausserordentlichen Generalversammlung am 28. September 2026 die Durchführung einer Kapitalerhöhung. Der Kaufpreis soll CHF 28'000'000 betragen. Durch die Kapitalerhöhung soll das Aktienkapital per 01. Oktober 2026 von bisher CHF 3'490'870 auf neu CHF 4'378'870 durch Ausgabe von 888'000 vollständig liberierten neuen Namenaktien mit Nennwert von CHF 1.00 erhöht werden. Der Ausgabebetrag beträgt CHF 21.00 pro Aktie.

Für die Differenz zwischen Ausgabebetrag und Kaufpreis wird ein Darlehen vereinbart, und ist unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten (Neubewertung aus Aquisition) ausgewiesen:

Kaufpreis	CHF	28'000'000
Davon:		
Kapitalerhöhung	CHF	18'648'000 (888'000 Aktien zu CHF 21.-)
Darlehen	CHF	9'352'000

Der Goodwill für Lebensraum Schweiz AG berechnet sich wie folgt:

Herleitung Goodwill (in CHF)

Kaufpreis	28'000'000
Transaktionskosten	60'000
Nettoaktiven Lebensraum Schweiz AG	-991'892
Goodwill	27'068'108
Abschreibung Goodwill pro Jahr (Abschreibung über 10 Jahre)	2'706'810

Aus beiden Transaktionen ergibt sich somit folgender Goodwill:

Goodwill kade & partner ag und Lebensraum Schweiz AG

Herleitung Goodwill (in CHF)

Kaufpreis	38'000'000
Transaktionskosten	60'000
Nettoaktiven	-1'972'497
Goodwill	36'087'503
Abschreibung Goodwill pro Jahr (Abschreibung über 10 Jahre)	3'608'750

Zudem besteht aus den Vorjahren besteht ein Goodwill über CHF 4'243'676, der in diesem Bericht ebenfalls aktiviert wurde. Aufgrund der in Punkt 2.2 erwähnten Änderung der Accounting Policy wurde noch der halbe Wert aktiviert (CHF 2'121'838) und der verbleibende Betrag wieder den Reserven gutgeschrieben. Die jährliche Abschreibung dieses Goodwills beträgt CHF 424'367.

Historischer Goodwill		4'243'676
Abschreibung pro Jahr	2021	-424'367.60
	2022	-424'367.60
	2023	-424'367.60
	2024	-424'367.60
	2025	-424'367.60
Saldo per 31.12.2025		2'121'837

Konsolidierung

Die Konsolidierung erfolgt grundsätzlich nach der Erwerbsmethode in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 30. Da der Goodwill aktiviert und abgeschrieben wird, hat die Gesellschaft auf die Identifizierung und Bilanzierung von bisher nicht erfassten immateriellen Vermögenswerten verzichtet.

Elimination

Rechnungsabgrenzungen/Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen: CHF 1'500'000

Lebensraum hat im Jahr 2025 CHF 1'500'000 Honorar an Admicasa verrechnet und erfolgswirksam verbucht. Admicasa hat diese Rechnung aktiviert.

Diese Transaktionen werden als IC-Transaktionen dargestellt und bei den Nettoerlösen und Rechnungsabgrenzungen korrigiert.

Andere betriebliche Aufwändungen/Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen: CHF 28'115

Kade hat im Jahr 2025 CHF 28'115 Honorar für Dienstleistungen verrechnet.

Diese Transaktionen werden als IC-Transaktionen dargestellt und bei den Nettoerlösen und anderen betrieblichen Aufwändungen korrigiert.

4 Weitere Angaben

Ergebnis pro Aktie

Die Pro forma-Finanzinformation unterstellt eine Erhöhung der Anzahl Namenaktien im Rahmen der Kapitalerhöhung der Admicasa per 01. Oktober 2026 um 888'000 Namenaktien von 3'490'870 auf 4'378'870. Es wird also bei der Ermittlung des durchschnittlichen Bestandes von einer Kapitalerhöhung und per Beginn der Berichtsperiode ausgegangen, womit die durchschnittliche Anzahl Aktien dem Endbestand nach abgeschlossener Durchführung der Kapitalerhöhung entspricht (gleiche Anzahl Aktien über die gesamte Berichtsperiode).

Herleitung Ergebnis pro Aktie

Ergebnis (in CHF)	-4'478'131
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	4'378'870
Ergebnis pro Aktie	-1.02

Herleitung Entwicklung Anzahl Aktien

Bestand per 31.12.2025	2'240'870
Neue Aktien für Übernahme kade & partner AG	1'250'000
Neue Aktien für Übernahme Lebensraum Schweiz AG (geplant)	888'000
Anzahl Aktien nach geplanter Übernahme Lebensraum Schweiz AG	4'378'870