

Jahresbericht
Admicasa Holding AG

25



Inhalt

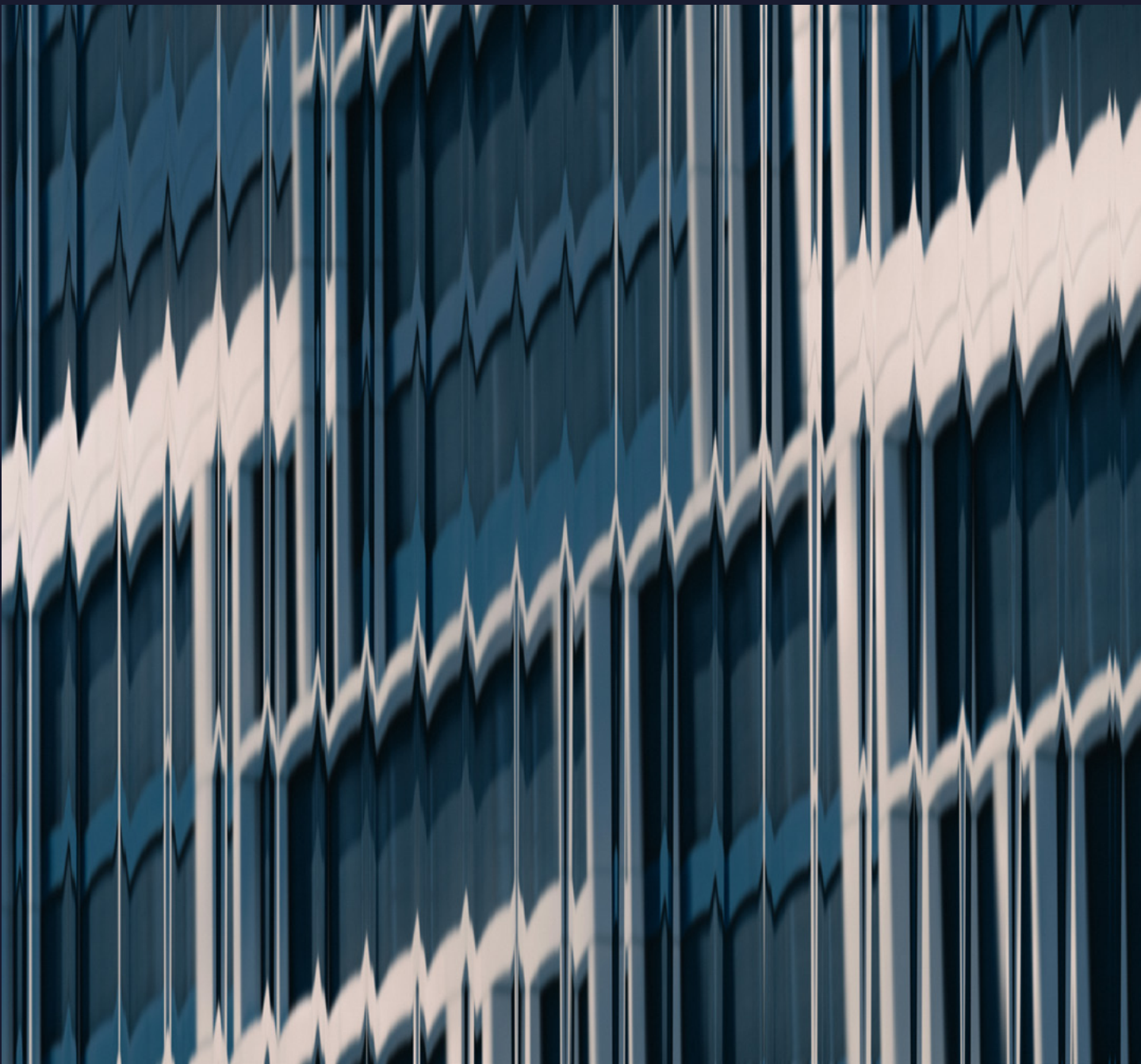
1. Lagebericht 2025	4
2. Konsolidierte Jahresrechnung 2025 nach Swiss GAAP FER	9
2.1 Allgemeine Informationen	14
2.2 Wesentliche Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung	15
2.3 Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung	17
2.4 Weitere Angaben	32
3. Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung	36
4. Jahresrechnung 2025 nach Schweizerischem Obligationenrecht	41
5. Anhang zur Jahresrechnung der Admicasa Holding AG	44
5.1 Grundsätze der Rechnungslegung	45
5.2 Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen	46
5.3 Ergänzende Angaben	52
6. Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	54
7. Vergütungsbericht	59
7.1 Grundsätze	60
7.2 Entscheidungskompetenzen	62
7.3 Vergütungen für den Verwaltungsrat	63
7.4 Entschädigung der Geschäftsleitung	66
7.5 Sonstige Vergütungen	68
7.6 Entschädigungen nahestehender Personen und Gesellschaften	68
8. Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht	69



9. Corporate Governance	73
9.1 Konzernstruktur und Aktionariat	74
9.2 Kapitalstruktur	75
9.3 Verwaltungsrat	76
9.4 Geschäftsleitung	85
9.5 Vergütungen, Beteiligungen und Darlehen	88
9.6 Mitwirkungsrechte der Aktionäre per 31. Dezember 2025	88
9.7 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen	90
9.8 Revisionsstelle	90
9.9 Informationspolitik	91
10. Informationen zu den Investor Relations	92
11. Kennzahlen	94

1.

Lagebericht 2025





Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre

Die seit 2023 eingeschlagene strategische Ausrichtung der Admicasa-Gruppe hat sich als tragfähig erwiesen und ist in mehreren Bereichen erfolgreich bestätigt worden. Die vier Tochtergesellschaften Admicasa Bauwerk AG, Admicasa Management AG, Admicasa Fondsleitung AG und Admicasa Service AG entwickeln sich weiter als komplementäres und interdisziplinäres Gefüge mit wachsender Marktdurchdringung. Die Kombination der drei Pfeiler Bau, Kapital und Vorsorge unter einem Dach ermöglicht es der Admicasa-Gruppe, integrierte Lösungen mit zunehmender Skalierung und Effizienz anzubieten.

Neuigkeiten aus dem Geschäftsjahr 2025

1. Operative Entwicklung und Wachstum in den Kerngeschäften

Im Geschäftsjahr 2025 konnte die Admicasa-Gruppe ihre operative Leistungsfähigkeit weiter steigern. Der konsolidierte Umsatz lag bei CHF 12,6 Mio. und bestätigt die starke Marktposition, insbesondere im Segment Bau.

Erfreulich ist insbesondere die deutliche Verbesserung des Jahresergebnisses. Der Verlust konnte gegenüber dem Vorjahr (CHF -1,75 Mio.) markant reduziert werden und beträgt für das Jahr 2025 noch CHF -0,6 Mio. Das Ergebnis zeigt: Die eingeleiteten Massnahmen zur Effizienzsteigerung und Fokussierung entfalten Wirkung.

Die Admicasa Bauwerk AG schloss im Berichtsjahr insgesamt sieben Bauprojekte erfolgreich ab, darunter die Realisierung von 26 Wohnungen im Bally Park in Schönenwerd (SO). Gleichzeitig verfügt die Gesellschaft über ein solides Auftragsvolumen in den Bereichen Entwicklung und Totalunternehmung in der Höhe von über CHF 22,3 Mio., was eine hohe Visibilität für die kommenden Geschäftsjahre schafft.

2. Dynamische Entwicklung im Bereich Kapital und Vorsorge

Die Admicasa Management AG, welche die Geschäftsführung der Terra Helvetica Anlagestiftung innehat, verzeichnete im Jahr 2025 eine besonders erfreuliche Entwicklung. Die verwalteten Vermögen (AUM) konnten um CHF 35 Mio. gesteigert werden und lagen Ende 2025 bei CHF 223 Mio. Dieser Trend setzt sich 2026 in verstärktem Masse fort. Zudem erzielte die Anlagestiftung eine Rendite von 5,40 % und übertraf damit erneut die Benchmark (KGAST Immo-Index). Das Resultat unterstreicht die Qualität der Anlagestrategie sowie die Leistungsfähigkeit des Managements.

Auch die Admicasa Fondsleitung AG hat ihre Position 2025 weiter gestärkt. Im Berichtsjahr wurde mit dem Admicasa Real Estate Sports Fund ein innovatives Produkt zur Bewilligung bei der FINMA eingereicht. Der Fonds fokussiert sich als Erster seiner Art gezielt auf Investitionen in Sportinfrastrukturen und erschliesst damit ein neues, wachstumsstarkes Marktsegment.



3. Weiterentwicklung der Organisation

Neben der operativen Entwicklung wurde auch die organisatorische Basis der Gruppe weiter gestärkt. Mit der per 1. Januar 2026 vollzogenen Übernahme der kade & partner ag baut die Admicasa-Gruppe ihre Struktur gezielt aus. Sie beschäftigt neu über 60 Mitarbeitende und verfügt über eine nochmals breiter abgestützte Kompetenzbasis zur Umsetzung ihrer strategischen Ziele.

Der Fokus der Admicasa Service AG als konzerninternem Kompetenzzentrum für Finanzen, Administration, IT, Personal sowie Legal und Compliance lag 2025 auf der Vereinheitlichung der Prozesse und Vertragswerke in allen Gesellschaften. Ausserdem wurde ein neues IT-Konzept entwickelt, das den erhöhten Sicherheitsanforderungen entspricht und die Arbeitsprozesse u. a. auch mit AI-Instrumenten bei der Professionalisierung der Abläufe in allen Unternehmensbereichen unterstützt.

4. Vision und Umsetzung

Die Admicasa-Gruppe verfolgt weiterhin konsequent ihre Vision, integrierte Lösungen in den Bereichen Bau, Kapital und Vorsorge zu entwickeln und umzusetzen. Die im Leitbild verankerte strategische Ausrichtung wird zunehmend operativ greifbar und zeigt sich in der erfolgreichen Zusammenarbeit der einzelnen Gesellschaften. Die gelebten Synergien zwischen den Geschäftsbereichen tragen zunehmend zur Wertschöpfung bei und stärken die Wettbewerbsfähigkeit der Gruppe nachhaltig.

5. Ausblick

Die Admicasa-Gruppe sieht sich für die kommenden Jahre strategisch sehr gut positioniert. Das hohe Auftragsvolumen im Baugeschäft, das dynamische Wachstum im Bereich der verwalteten Vermögen sowie die gezielte Erweiterung der Produktpalette im Fondsegment bilden eine solide Grundlage für eine nachhaltige Weiterentwicklung. Bereits im ersten Quartal 2026 konnten neue Bauaufträge im Umfang von rund CHF 47 Mio. akquiriert werden, deren Umsetzung in den kommenden Monaten geplant ist.

Ein weiterer bedeutender Schritt wurde ebenfalls im ersten Quartal 2026 mit der Übernahme der kade & partner ag vollzogen. Durch die Integration dieses etablierten Treuhandunternehmens mit Sitz in Dübendorf erweitert die Gruppe ihre Kompetenzen insbesondere in den Bereichen Finanz- und Immobiliendienstleistungen sowie in der Betreuung komplexer Mandatsstrukturen und festigt damit ihre Position als ganzheitlicher Dienstleister. Gleichzeitig wird die Organisation weiter gestärkt und die strategische Ausrichtung geschärft, wodurch die Gruppe in der Lage ist, ihre Marktposition gezielt auszubauen und zusätzliche Potenziale in den Bereichen Bau, Kapital und Vorsorge zu erschliessen.

Die Geschäftsleitung und der Verwaltungsrat sind überzeugt, dass sich die Admicasa-Gruppe auf einem erfolgreichen Weg befindet und ihre nachhaltige Entwicklung konsequent weiter vorantreiben wird.



Managementkommentar zum Jahresergebnis 2025

Konsolidierte Erfolgsrechnung

Die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen beliefen sich im Geschäftsjahr 2025 auf CHF 12,6 Mio. Sie haben sich damit gegenüber dem Vorjahr um CHF 9,7 Mio. verringert (Vorjahr CHF 22,3 Mio.).

Der Umsatzrückgang ist vornehmlich auf die Fertigstellung von mehreren Projekten des TU-Geschäftes im Segment Bau zurückzuführen. Dabei ist es der Admicasa-Gruppe in diesem anspruchsvollen Jahr gelungen, ihre direkt verwalteten Assets under Management (AuM) auf CHF 220,7 Mio. (Vorjahr CHF 215,85 Mio.) zu steigern. Demgegenüber zeigt der interne Indikator «Construction under Management» (CuM) mit CHF 23,3 Mio. (Vorjahr: CHF 23,6 Mio.) einen leichten Rückgang im laufenden TU-Auftragsvolumen. Vor dem Hintergrund der vorliegenden satten Auftragsbücher wird diese situative stichtagsbezogene Kennzahl nicht als kritisch bewertet.

Im Segment Bau gingen die Umsätze um 50,2 % auf CHF 10,7 Mio. (Vorjahr CHF 21,5 Mio.) zurück. Dies ist auf den Abschluss von mehreren TU-Projekten zurückzuführen.

Insgesamt beträgt der konsolidierte Betriebsertrag CHF 12,6 Mio. (Vorjahr CHF 22,3 Mio.). Die Dritteleistungen haben von CHF 18,38 Mio. auf CHF 8,26 Mio. abgenommen.

Dies ist direkt auf das veränderte Volumen bei den Totalunternehmeraufträgen zurückzuführen. Der Personalaufwand ist von CHF 3,97 Mio. auf CHF 3,49 Mio. zurückgegangen.

Die anderen betrieblichen Aufwendungen konnten nochmals reduziert werden. Sie belaufen sich auf CHF 1,40 Mio. im Vergleich zu CHF 1,63 Mio. im Vorjahr.

Das Betriebsergebnis (EBIT) der Admicasa-Gruppe beträgt CHF -0,65 Mio. (Vorjahr CHF -1,79 Mio.). Das Finanzergebnis beläuft sich auf netto CHF -0,01 Mio. (Vorjahr CHF 0,05 Mio.). Das Periodenergebnis beläuft sich auf CHF -0,64 Mio. (Vorjahr CHF -1,75 Mio.).

Bilanz per 31. Dezember 2025

Die Bilanzsumme per 31. Dezember 2025 beträgt CHF 10,61 Mio. (31. Dezember 2024: CHF 16,75 Mio.). Die flüssigen Mittel inklusive kurzfristiger Festgeldanlage belaufen sich auf CHF 3,71 Mio. im Vergleich zu CHF 7,34 Mio. im Vorjahr. Der Rückgang der flüssigen Mittel um CHF 3,63 Mio. stammt einerseits aus einem negativen operativen Cash-Flow von CHF -3,04 Mio. Auf der anderen Seite wurden Finanzverbindlichkeiten von CHF 0,9 Mio. zurückbezahlt. Ein positiver Cash-Flow aus Investitionstätigkeit in Höhe von CHF 0,3 Mio. stammt aus der Reduktion des Aktivdarlehens der Admicasa Bauwerk AG gegenüber der SJA Holding AG. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich um CHF 2,56 Mio. verringert (2025: CHF 1,35 Mio.; 2024: CHF 3,91 Mio.).



Diese Verringerung ist vollständig auf das gesunkene laufende Auftragsvolumen der Admicasa Bauwerk AG zurückzuführen. Insgesamt beträgt das Umlaufvermögen per Bilanzstichtag CHF 7,93 Mio. (Vorjahr: CHF 13,66 Mio.).

Das Anlagevermögen beläuft sich per Jahresende auf CHF 2,68 Mio. (Vorjahr CHF 3,09 Mio.). Die Abnahme ist einerseits auf die oben erwähnte Reduktion eines langfristigen Aktivdarlehens zurückzuführen, andererseits auf getätigte Abschreibungen. Es wurden keine neuen Investitionen vorgenommen.

Auf der Finanzierungsseite (Passiven) verringerten sich die kurzfristigen Verbindlichkeiten um CHF 3,44 Mio. auf CHF 6,17 Mio. (2024: CHF 9,61 Mio.). Die Veränderung stammt aus der Abnahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (CHF -1,23 Mio. sowie der passiven Rechnungsabgrenzungen (CHF -4,94 Mio.) Andererseits steigen die erhaltenen Vorauszahlungen um 2,26 Mio. an.

Die langfristigen Verbindlichkeiten per Stichtag betragen CHF 1,065 Mio. (Vorjahr CHF 3,127 Mio.). Die Veränderung stammt aus der Umklassierung von Bankdarlehen in kurzfristige Verbindlichkeiten sowie der Anpassung der Rückstellung für Garantieforderungen.

Das Eigenkapital belief sich per 31. Dezember 2025 auf CHF 3,38 Mio. (Vorjahr: CHF 4,02 Mio.). Die Reduktion resultiert aus dem Jahresergebnis von CHF -0,639 Mio. Neben dem Jahresergebnis haben keine relevanten Veränderungen im Eigenkapital stattgefunden. Die Eigenkapitalquote beträgt 31,82 % und kann weiterhin als sehr solide bezeichnet werden.

Dividenden

Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung vor, die Weiterentwicklung der Admicasa Holding AG aktiv zu unterstützen, und beantragt deshalb von einer Ausschüttung von Dividenden abzusehen. Die Aufbauposten in den Gefässen Management AG sowie Fondsleitung AG sollen weiterhin mit eigenen Mitteln finanziert werden. Daher ist Admicasa auf ausreichende finanzielle Mittel angewiesen, um für die eingeschlagene Wachstumsstrategie die nötige Schlagfertigkeit gewährleisten zu können.

Serge Aerne
Präsident des Verwaltungsrat

2.

Konsolidierte Jahresrechnung

2025 nach 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
Verlustvorträge / 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

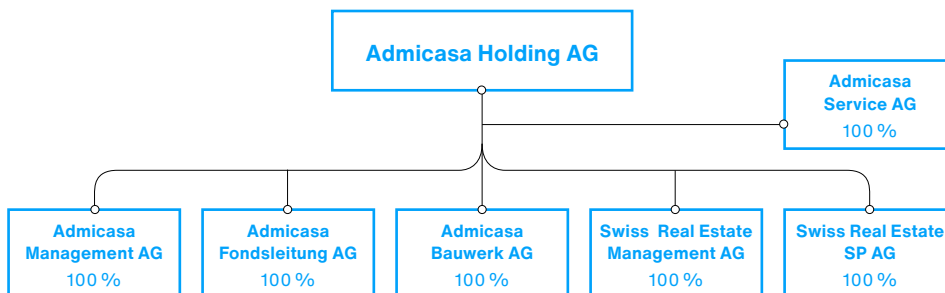
Total nicht ausschüttbare Reserven: CHF 575'640 (Vorjahr: CHF 575'640).



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 (Mobilier, 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.

in CHF	2025			2024		
	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 bereitzustellen 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.

3.

Bericht der Revisionsstelle

zur konsolidierten Jahresrechnung





Deloitte.

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.



Deloitte.

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Periodengerechte Erfassung des Nettoerlöses aus Lieferungen und Leistungen</p> <p>Die Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) verlangen, dass die Umsatzrealisierung als bedeutsames Risiko klassifiziert wird sowie ein generelles Risiko betreffend doloser Handlungen besteht.</p> <p>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.</p> <p>Wir haben diesbezüglich die folgenden Risiken identifiziert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p>	<p>Mittels nachstehender Prüfungshandlungen sind wir den Risiken aus dem Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen begegnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Auf der Grundlage der oben ausgeführten Prüfungshandlungen haben wir ausreichende Prüfungsnachweise erlangt, um dem Risiko der nicht periodengerechten Erfassung des Umsatzes Rechnung zu tragen.</p>



Deloitte.

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.

**Deloitte.**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 ausgestattetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

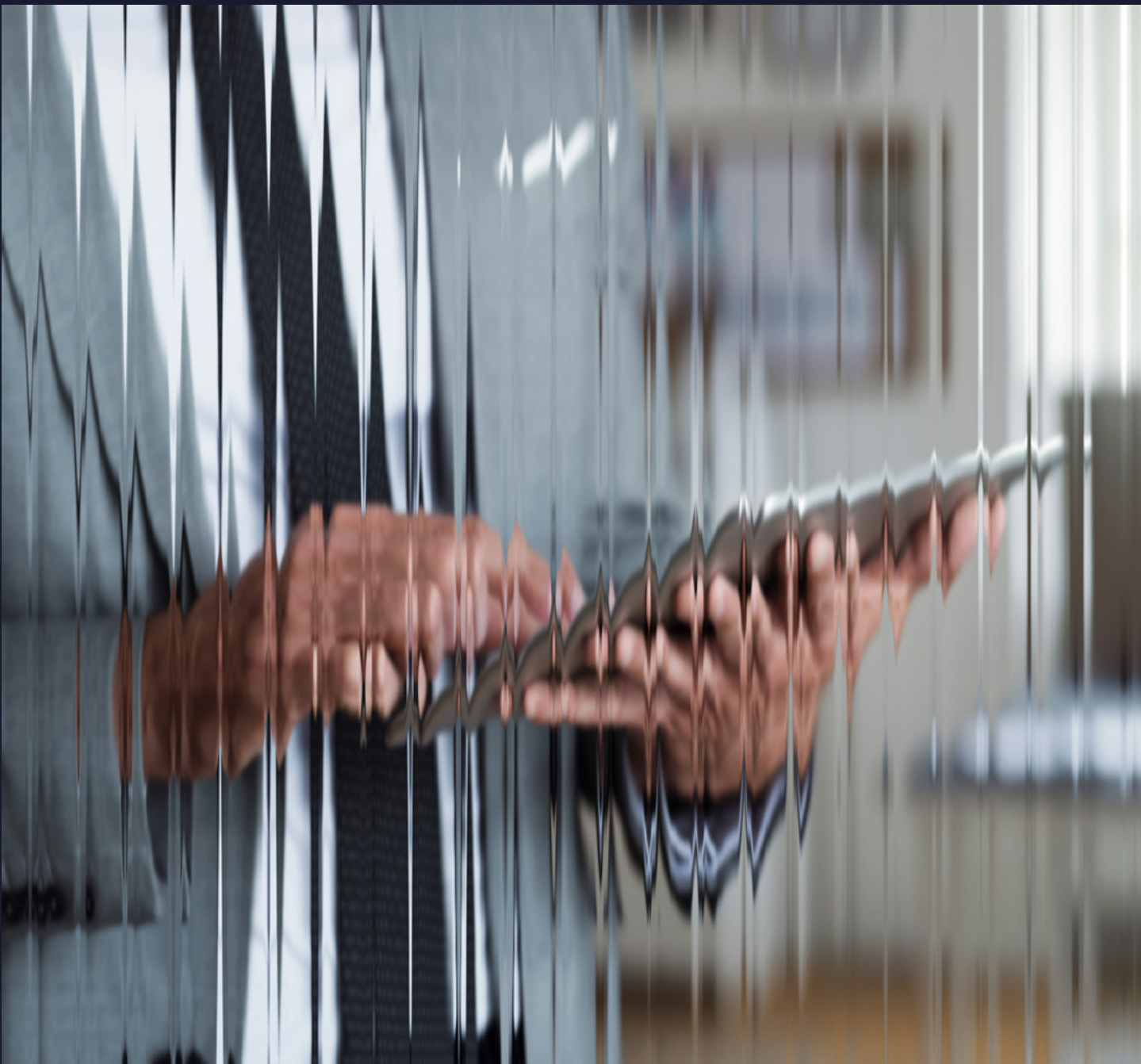
Deloitte AGChris Krämer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender RevisorMagnus Kerner
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 30. April 2026

4.

Jahresrechnung

2025 nach Schweizerischem Obligationenrecht





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.

Anhang zur Jahresrechnung

der Admicasa Holding AG





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 Konzernbericht.

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

6.

Bericht der Revisionsstelle

zur Jahresrechnung





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 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 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.



Deloitte.

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Werthaltigkeit der Konzernaktiven – Beteiligungen gegenüber Konzerngesellschaften</p> <p>Die Admicasa Holding AG hält gemäss gemäss 5.2.5 im Anhang der Jahresrechnung mehrere Mehrheitsbeteiligungen per 31. Dezember 2025.</p> <p>Die Beteiligungswerte betragen per Jahresende 2025 CHF 15.9 Mio. (Vorjahr CHF 13.7 Mio).</p> <p>Die Geschäftsführung beurteilt die Werthaltigkeit auf Stufe der einzelnen Beteiligung. Hierzu wird der Unternehmenswert mit dem Buchwert zum Bilanzstichtag verglichen.</p> <p>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.</p>	<p>Um die Werthaltigkeit von Beteiligungen zu beurteilen, haben wir die von der Geschäftsführung durchgeführten Wertbeeinträchtigungstests für sämtlichen Gesellschaften wie folgt überprüft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p>



Deloitte.

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.



Deloitte.

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 ausgestattetes 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.

Vergütungsbericht





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 Organdarlehen und -kredite (durch Revisionsstelle geprüft)

Per 31. Dezember 2025 und 2024 waren keine Organdarlehen 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.

8.

Bericht der Revisionsstelle

zum Vergütungsbericht





Deloitte.

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 Holdig 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

9.

Corporate Governance





Einleitung

Die Ausführungen im Corporate-Governance-Bericht und im Vergütungsbericht beziehen sich im Wesentlichen auf Organisationsstruktur, Statuten und Reglemente der Admicasa Holding AG, wie sie per 31. Dezember 2025 in Kraft waren.

→ Die aktuellen Statuten der Gesellschaft (Publikationsdatum 24. Mai 2022) sind auf der Website der Admicasa Holding AG unter folgendem Link verfügbar:
<https://admicasa.ch/statuten>

9.1 Konzernstruktur und Aktionariat

9.1.1 Konzernstruktur

Die Admicasa Holding AG (nachfolgend «Admicasa») wurde am 30. März 2016 gegründet. Sie ist eine Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht (Artikel 620 OR ff.) mit Sitz an der Giesshübelstrasse 40, 8045 Zürich. Als Holdinggesellschaft ist sie seit 20. November 2017 an der BX Swiss AG kotiert (Ticker Symbol: ADML, Valoren-Nummer: 32440249, ISIN: CH0324402491).

Sinn und Zweck der Gesellschaft sind direkte und indirekte Beteiligungen an Dienstleistungsgesellschaften im Immobilienbereich. Dazu gehört auch die Finanzierung solcher Beteiligungen und aller nachgelagerten Tätigkeiten (Statuten Art. 2). Den Konzern bildet Admicasa zusammen mit folgenden Tochtergesellschaften: Admicasa Bauwerk AG, Admicasa Fondsleitung AG, Admicasa Management AG, Admicasa Service AG, Swiss Real Estate Management AG sowie der Swiss Real Estate SP AG.

Die Admicasa Holding AG hält jeweils 100% an den genannten Tochtergesellschaften. Bei allen Gesellschaften entspricht der Kapitalanteil dem Anteil an Stimmrechten. Die Gesellschaften werden vollkonsolidiert.

9.1.2 Bedeutende Aktionäre

Für eine Übersicht der bedeutenden Aktionäre (mehr als 3% Stimmanteil) siehe Punkt [5.3.5](#).

Offenlegungsmeldungen 2025

- Patrick Thoma hielt neu 10,59% der Stimmrechte, vorher waren es 0%.
- Montagsklub Zürich hielt neu 5,60% der Stimmrechte, vorher waren es 0%.

Offenlegungsmeldungen 2024

29. Januar 2024:

- Dr. Thomas Bergmann hielt neu 5,058% der Stimmrechte; vorher waren es 4,909%.

31. August 2024:

- Markus von Gunten hielt neu 0% der Stimmrechte; vorher waren es 0,180%.
- Johann Jann hielt neu 0% der Stimmrechte; vorher waren es 0,492%.
- Mauro dal Bosco hielt neu 0% der Stimmrechte; vorher waren es 0,492%.
- Erhard Lee hielt neu 3,214% der Stimmrechte, vorher waren es 0%.
- Serge Aerne hielt neu 81,042% der Stimmrechte, vorher waren es 28,84%.



Sämtliche Meldungen, welche die bedeutenden Aktionäre betreffen, sind auf der Website der BX Swiss AG unter folgendem Link einsehbar:

www.bxswiss.com/ols/search

9.1.3 Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen mit anderen Gesellschaften, die in Bezug auf Kapital oder Stimmrechte auf beiden Seiten die 5%-Grenze übersteigen würden.

9.2 Kapitalstruktur

9.2.1 Ordentliches Aktienkapital

Das ordentliche Aktienkapital der Admicasa belief sich per 31. Dezember 2025 auf CHF 2'240'870. Es ist eingeteilt in 2'240'870 Namensaktien mit einem Nennwert von je 1 Franken. Die Aktien sind vollständig liberiert.

9.2.2 Bedingtes und genehmigtes Kapital

Die ordentliche Generalversammlung vom 11. Mai 2022 hat dem Verwaltungsrat eine relevante Ermächtigung erteilt: Bis 11. Mai 2024 darf er jederzeit das Aktienkapital der Gesellschaft erhöhen. Dies bis zum Maximalbetrag von CHF 314'130, was durch die Ausgabe von höchstens 314'130 vollständig zu liberierenden Namensaktien mit einem Nennwert von je 1 Franken vollzogen werden kann. Diese Kapitalerhöhung ist bis 31. Dezember 2024 nicht erfolgt. Im Übrigen hatte die Gesellschaft per 31. Dezember 2025 kein bedingtes Kapital.

9.2.3 Kapitalveränderungen

In der Berichtsperiode fand keine Kapitalveränderung statt.

9.2.4 Partizipationsscheine

Admicasa hat keine Partizipationsscheine ausgegeben.

9.2.5 Genussscheine

Admicasa hat keine Genussscheine ausgegeben.

9.2.6 Beschränkung der Übertragbarkeit

Die Übertragung von Aktien bedarf gemäss Artikel 7 der Admicasa-Statuten in jedem Fall der ausdrücklichen Zustimmung des Verwaltungsrats. Unter dem Vorbehalt von Artikel 685d Abs. 3 OR sowie unter der Bedingung, dass der Grund genannt wird, kann der Verwaltungsrat seine Zustimmung zu einer Aktienübertragung verweigern.

Weder im Berichtsjahr 2025 noch in jenem von 2024 hat der Verwaltungsrat Eintragungsgesuche abgelehnt. Die Aktionäre sind mit ihren gesamten Stimmrechten im Aktienbuch registriert.

9.2.7 Wandelanleihen und Optionen

Die Gesellschaft verzeichnet per 31. Dezember 2025 keine ausstehenden Wandelanleihen oder Optionen.



9.3 Verwaltungsrat

9.3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats am 31. Dezember 2025

Der Verwaltungsrat der Admicasa bestand am 31. Dezember 2025 aus fünf Mitgliedern, von denen vier nicht exekutive Funktionen innehatten. Das einzige exekutive Mitglied war Serge Aerne.

An der Generalversammlung vom 22. Mai 2025 wurden Serge Aerne, Markus Alder, Stefan Kölliker, Patrick Thoma und Michel Kade für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt. Die Versammlung bestätigte Serge Aerne als Präsidenten. Markus Alder und Stefan Kölliker wurden zudem für ein Jahr in den Vergütungsausschuss gewählt (siehe Punkt [9.3.2](#)).



9.3.2 Verwaltungsräte: beruflicher Hintergrund sowie weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen



Serge Aerne
Präsident des Verwaltungsrats und CEO

Personalien

Jahrgang 1979, Schweizer, exekutives Mitglied des Admicasa-Verwaltungsrats, im VR seit 2023

Ausbildung

Dipl.-Oec. / MBA

Beruflicher Hintergrund

Serge Aerne verfügt über breite Erfahrung in Unternehmensführung sowie in den Bereichen Freizügigkeits- und Anlagestiftung, 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.

Weitere Tätigkeiten

Serge Aerne fungiert als Verwaltungsratspräsident verschiedener mittelständischer Unternehmen in den Bereichen Immobilien und Dienstleistungen in der Schweiz. Zudem engagiert er sich im Sportbereich und fördert sowohl Jugend- als auch Profiteams.

Mandate

- SJA Holding AG, Verwaltungsratspräsident
- TX Group AG, Verwaltungsratspräsident
- Estiny AG, Verwaltungsratspräsident
- O.P.M. Real Estate AG, Verwaltungsrat
- Juts AG, Verwaltungsratspräsident
- prof-ex GmbH, Gesellschafter
- Real Estate Award AG, Verwaltungsratspräsident



Markus Alder
Mitglied des Verwaltungsrats

Personalien

Jahrgang 1969, Schweizer, nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, im VR seit Mai 2019

Ausbildung

Master of Laws in Banken- und Finanzrecht (LL.M.); zugelassener Rechtsanwalt; lic. iur. Universität Bern

Beruflicher Hintergrund

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

Weitere Tätigkeiten

Markus Alder ist Mitglied des Verwaltungsrats diverser mittelständischer Schweizer Unternehmen, die insbesondere im Industrie-, Telekommunikations- und Immobilienbereich tätig sind.

Mandate

- Thouvenin Rechtsanwälte KLG
Partner, Gesellschafter
- Arto Holding AG, Verwaltungsrat
- Howag Kabel AG, Verwaltungsrat
- Interaar Immobilien AG, Verwaltungsrat
- Jenoptik Traffic Solutions Switzerland AG,
Verwaltungsrat
- Portas Capital AG, Verwaltungsrat
- T&N Telekom & Netzwerk AG, Verwaltungsrat
- Victoria Holding AG, Verwaltungsrat
- Victoria Liegenschaften AG, Verwaltungsrat
- Reditta SA, Verwaltungsrat
- Blico AG, Verwaltungsrat
- Sonoria AG, Verwaltungsrat
- Global Gruppe Schweiz AG, Verwaltungsrat
- The Commerce Company AG, Verwaltungsrat
- Swiss Quality Broker Partner AG, Verwaltungsrat
- Tousure Versicherungsbroker AG, Verwaltungsrat
- Swiss Quality Broker AG, Verwaltungsrat
- Haefeli & Schroeder Financial Lines AG,
Verwaltungsrat
- Soletum Insurance Broker A, Verwaltungsrat
- NVC AG, Verwaltungsrat
- WSR & Partner AG, Verwaltungsrat
- Finnascor AG, Verwaltungsrat
- UFS Invest AG, Verwaltungsrat
- UFS Insurance Broker AG, Verwaltungsrat
- UBV Lanz AG, Verwaltungsrat



Stefan Kölliker
Mitglied des Verwaltungsrats

Personalien

Jahrgang 1970, Schweizer, nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats seit Juni 2024

Ausbildung

Treuhänder mit Eidg. Fachausweis

Beruflicher Hintergrund

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 des Joint Medical Master der HSG oder die Gründung der OST Ostschweizer Fachhochschule. Zuvor war er als Immobilien-Treuhänder in Wil tätig. Er verfügt über ein breites nationales Netzwerk in Politik, Privatwirtschaft und Gesellschaft.

Mandate

- Thoma Immobilien & Treuhand, Verwaltungsrat
- W + P Weber & Partner AG, Verwaltungsrat
- Eidg. Natur- & Heimatschutzkommission (ENHK), Präsident
- Stiftung Sunnehus, Stiftungsratspräsident
- Stiftung Verrucano, Stiftungsrat
- CSIO St. Gallen AG, Stiftungsrat



Patrick Thoma
Mitglied des Verwaltungsrats

Personalien

Jahrgang 1969, Schweizer, nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, im VR seit Februar 2025

Ausbildung

Bankkaufmann, Schweizerischer Bankverein Arbon, 1985

Beruflicher Hintergrund

Patrick Thoma, wohnhaft im Kanton St.Gallen, amtiert als Verwaltungsratspräsident der Thoma Immobilien AG. Seit der Übernahme der Geschäftsleitung im Jahr 2001 in zweiter Generation hat Patrick Thoma das Familienunternehmen zu einer der führenden Adressen in den Bereichen Immobilienbewertung, Transaktionsmanagement, Vermietung, Verwaltung, Projektentwicklung sowie Portfoliomanagement ausgebaut. Das Unternehmen beschäftigt heute über 50 Mitarbeitende an den Standorten Amriswil, St.Gallen und Wil.

Als besonderer Meilenstein ist die im November 2024 abgeschlossene umfangreiche Sanierung des «Hauses des Sports» in Ittigen bei Bern hervorzuheben, welches erfolgreich an Swiss Olympic sowie weitere nationale Sportverbände übergeben werden konnte. Ferner wird am neuen Standort im Westen von St.Gallen bis Ende des Geschäftsjahres Kapazität für 20 Arbeitsplätze geschaffen, um das prognostizierte Wachstum des Unternehmens zu unterstützen.

Im Rahmen der Generalversammlung 2025 des FC St. Gallen wurde Patrick Thoma in den Verwaltungsrat des Vereins gewählt. Diese Wahl stellt ein Novum dar, da erstmals ein Vertreter des Aktionariats in das Aufsichtsgremium berufen wurde.

Weitere Tätigkeiten

Patrick Thoma ist Mitglied des Verwaltungsrats verschiedener mittelständischer Schweizer Unternehmen, insbesondere in der Bau- und Immobilienbranche. Seit 2025 gehört er zudem dem Verwaltungsrat des FC St. Gallen an und engagiert sich stark für die Förderung des Sports in der Region St. Gallen.

Mandate

- FC St. Gallen Event AG, Verwaltungsrat
- FC St. Gallen AG, Verwaltungsrat
- Solar Invest AG, Verwaltungsratspräsident
- Seaside Swiss AG, Verwaltungsratspräsident
- ISPAMA AG, Verwaltungsratspräsident
- ISPAMA AG St. Gallen, Verwaltungsratspräsident
- IMMO 2 Invest AG, Verwaltungsratspräsident
- THOMA Verwaltungen AG, Verwaltungsratspräsident
- 3T Invest AG, Verwaltungsratspräsident
- Selectivbau AG, Verwaltungsratspräsident
- Tobo Generalbauunternehmung AG, Verwaltungsratspräsident
- Immobilien Posthof AG, Verwaltungsratspräsident
- THOMA Immobilien Treuhand AG, Verwaltungsratspräsident
- Thoma Generalunternehmung AG, Verwaltungsratspräsident
- Almeva AG, Verwaltungsrat



Michel Kade
Mitglied des Verwaltungsrats

Personalien

Jahrgang 1983, Schweizer
Mitglied der Geschäftsleitung seit Januar 2026

Ausbildung:

Betriebsökonom HWV, dipl. Wirtschaftsprüfer

Berufliche Tätigkeiten

Michel Kade verfügt über breite Erfahrung in der Steuer- und Unternehmensberatung in verschiedenen Branchen und ist Multi-Verwaltungsrat in mittelgrossen KMU's. 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.

Weitere Tätigkeiten

Michel Kade ist ein Unternehmer und Berater mit breit gefächertem beruflichem Profil. Seine Tätigkeiten erstrecken sich über verschiedene Bereiche der Finanz- und Unternehmenswelt und umfassen unter anderem Verwaltungsratsmandate in mittelständischen Schweizer Unternehmen. Neben seinen Hauptfunktionen engagiert er sich in unterschiedlichen Projekten und ist unter anderem beim erfolgreichen Unihockey-Club Grasshopper Club Zürich aktiv.

Mandate

- Swiss Real Estate Management AG, Verwaltungsratspräsident
- ImmoTrust Schweiz AG, Verwaltungsrat

- TTK Holding AG, Verwaltungsrat
- MARS Capital Advisors AG, Verwaltungsrat
- evolve real estate ag, Verwaltungsrat
- Pine AG, Verwaltungsrat
- Tremonte AG, Verwaltungsratspräsident
- Lebensraum Schweiz AG, Verwaltungsrat
- LoopOne AG, Verwaltungsrat
- KSA Immobilien AG, Verwaltungsratspräsident
- Monolicht AG, Verwaltungsrat
- Thomet Real Estate AG, Verwaltungsrat
- Blue Med AG, Verwaltungsrat
- EQX Healthcare AG, Verwaltungsrat
- Tricuria AG, Verwaltungsrat
- H+M Malergeschäft AG, Verwaltungsratspräsident
- DK Home Projects AG, Verwaltungsrat
- CAMI Real Estate AG, Verwaltungsrat
- eama investments ag, Verwaltungsrat
- GCS Capital AG, Verwaltungsrat
- MB Innoinvest Holding AG, Verwaltungsrat
- Sly AG, Verwaltungsrat
- NODOMO AG, Verwaltungsrat
- NOVIVA AG, Verwaltungsrat
- SSL Partner AG, Verwaltungsrat
- Stauber Real Estate Holding AG, Verwaltungsrat
- Stäheli AG, Verwaltungsrat
- Teres International AG, Verwaltungsrat
- VVPG Holding AG, Verwaltungsrat
- GRW AG, Verwaltungsrat
- evolve investments ag, Verwaltungsrat
- Kade Investments AG, Verwaltungsratspräsident
- MIKA Holding AG, Verwaltungsratspräsident
- Revor Treuhand AG, Verwaltungsrat
- Corporess AG, Verwaltungsrat
- Allvisa Services AG, Verwaltungsrat
- kade & partner ag, Verwaltungsrat
- eat like an elephant ag in Liquidation, Verwaltungsrat



9.3.3 Zulässige Anzahl Mandate

Die Mitglieder des Verwaltungsrats dürfen gemäss Artikel 23 der Admicasa-Statuten maximal 40 zusätzliche Mandate wahrnehmen, wovon höchstens fünf in börsenkotierten Unternehmen.

9.3.4 Wahl und Amtszeit

Die Wahl der Mitglieder in den Admicasa-Verwaltungsrat geht aus den Personenangaben unter Punkt 9.3.2 hervor. Die Mitglieder des Verwaltungsrats werden durch die Generalversammlung einzeln gewählt jeweils für die Dauer von einem Jahr.

Die Amtsdauer der VR-Mitglieder beginnt mit der Wahl und endet mit der darauffolgenden ordentlichen Generalversammlung. Ausnahmen sind ein vorzeitiger Rücktritt oder eine Abberufung. Neugewählte Verwaltungsräte treten in die Amtsdauer derjenigen Mitglieder ein, die sie ersetzen. Eine Wiederwahl ist möglich.

9.3.5 Interne Organisation

9.3.5.1 Aufgabenteilung im Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat der Admicasa-Gruppe setzt sich gemäss Artikel 17 der Statuten aus drei bis fünf Mitgliedern zusammen. Davon sind mindestens zwei VR-Mitglieder, aber nie alle, ebenfalls Mitglieder des Vergütungsausschusses.

Verwaltungsräte können nebst ihrem VR-Mandat oder ihrer Mitgliedschaft im Vergütungsausschuss zusätzliche Aufgaben für die Admicasa wahrnehmen. Zu den Details hierzu siehe den [Vergütungsbericht](#).

9.3.5.2 Vergütungsausschuss: personelle Zusammensetzung, Aufgaben, Kompetenzen und Abgrenzung

Die Generalversammlung wählt gemäss Artikel 22 der Statuten aus der Mitte des Verwaltungsrats jährlich die Mitglieder des Vergütungsausschusses im Einzelverfahren. Der Vergütungsausschuss konstituiert sich selbst.

Die Amtsdauer der Mitglieder des Vergütungsausschusses endet mit der Beendigung der jeweils nächsten ordentlichen Generalversammlung. Ausnahmen sind ein vorzeitiger Rücktritt oder eine Abberufung. Neu gewählte Mitglieder treten in die Amtsdauer derjenigen Mitglieder ein, die sie ersetzen.

Ist der Vergütungsausschuss nicht vollständig besetzt, so kann der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer die fehlenden Mitglieder ernennen. Eine Wiederwahl ist möglich.

Der Ausschuss hat gemäss Artikel 20a der Statuten vorbereitende Funktion und unterstützt den Verwaltungsrat bei der Erfüllung seiner Aufgaben im Bereich der Vergütungen. Hauptsächlich hilft er mit, den Vergütungsbericht zu erstellen und die GV-Abstimmung vorzubereiten, welche die Entschädigungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung zum Inhalt hat.

Hierbei unterbreitet der Vergütungsausschuss dem Verwaltungsrat nebst anderen Angelegenheiten jeweils einen spezifischen Vorschlag: Dieser betrifft die Gesamtbeiträge der Vergütungen für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung, die der Genehmigung durch die Generalversammlung bedürfen.



Der Admicasa-Vergütungsausschuss tritt zusammen, sooft es die Geschäfte erfordern. Grundsätzlich jedoch trifft er sich einmal jährlich. Im Berichtsjahr 2025 hat genau eine Sitzung des Vergütungsausschusses stattgefunden.

Die Sitzungsteilnahme stellt sich im Vergütungsausschuss wie folgt dar:

- Markus Alder an 1 Sitzung anwesend
- Stefan Kölliker an 1 Sitzung anwesend

9.3.5.3 Arbeitsweise des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse

Der Admicasa-Verwaltungsrat trifft sich, sooft es die Geschäfte erfordern. Grundsätzlich sind fünf bis sechs Sitzungen pro Jahr vorgesehen. Im Berichtsjahr 2025 haben 5 VR-Sitzungen stattgefunden.

Die Sitzungsteilnahme stellt sich im Verwaltungsrat wie folgt dar:

- Serge Aerne an 5 Sitzungen anwesend
- Markus Alder an 5 Sitzungen anwesend
- Stefan Kölliker (ab 15.05.2024) an 5 Sitzungen anwesend
- Patrick Thoma (ab 27.02.25) an 4 Sitzungen anwesend
- Michel Kade (ab 27.02.25) an 3 Sitzungen anwesend

In der Regel nehmen der CEO und der CFO auf Einladung des Verwaltungsrats an den Sitzungen teil.

9.3.6 Kompetenzen des Verwaltungsrats

Dem Verwaltungsrat obliegen die oberste Leitung der Admicasa-Gruppe sowie die Aufsicht und Kontrolle über die Geschäftsführung. Neben den gemäss Artikel 716a OR obligatorischen Aufgaben behält sich der Verwaltungsrat ausdrücklich die Genehmigung zusätzlicher Sachverhalte vor (siehe nachfolgende Auflistung). Die operative Führung der Admicasa hat der Verwaltungsrat im Grundsatz an die Geschäftsleitung delegiert.

Folgende Sachverhalte unterstehen explizit der Genehmigung durch den Verwaltungsrat:

- Freigabe der Kauf- oder Verkaufsverhandlungen sowie Genehmigung der entsprechenden Verträge beim Kauf oder Verkauf von Liegenschaften oder von Tochtergesellschaften
- Entscheidungen über Investitionen und Darlehen ab 50'000 Franken oder kumuliert pro Jahr ab 250'000 Franken
- Festlegung der Rahmenbedingungen hinsichtlich der Finanz-, Investitions-, Marketing-, Werbe- und Verkaufspolitik sowie hinsichtlich der Kommunikationsstrategie
- Festlegung der Rahmenbedingungen bezüglich der Personal- und Lohnpolitik sowie der Personalvorsorge
- Festlegung der Risikopolitik, des internen Kontrollsystems IKS, des Risikomanagements und des IT-Konzepts
- Genehmigung von Geschäften mit nahestehenden juristischen sowie nahestehenden natürlichen Personen
- Zeichnungsberechtigungen innerhalb der Gesellschaft



9.3.7 Informations- und Kontrollinstanzen zuhanden der Geschäftsleitung

Der CEO und der CFO von Admicasa sind in der Regel an den ordentlichen Verwaltungsratssitzungen anwesend und berichten detailliert über den Geschäftsgang.

Während der VR-Sitzung gibt der CFO jeweils einen Überblick über die Finanzen der Gesellschaft. Dies betrifft beispielsweise Erklärungen zur Erfolgsrechnung, zum Anlagevermögen, zur Liquiditätsplanung oder zur Entwicklung des Eigenkapitals. Jährlich wird zudem das konsolidierte Budget für alle Gesellschaften besprochen.

Der CEO berichtet über den operativen Geschäftsgang an jeder Verwaltungsratssitzung. Dies kann zum Beispiel mögliche neue Kundenbeziehungen und/oder Akquisitionsziele, Investitions- und Desinvestitionsprojekte betreffen.

Die Verwaltungsratsmitglieder können vom VR-Präsidenten und von den Mitgliedern der Geschäftsleitung auch ausserhalb der Verwaltungsratssitzungen Auskünfte oder Informationen über alle Angelegenheiten der Gesellschaft verlangen. Die Daten und Dokumente der Kundenverträge darf der Verwaltungsrat jederzeit in physischer Form einsehen.

Seit 1. Oktober 2024 setzt sich die Geschäftsleitung von Admicasa aus den folgenden Personen zusammen:

- CEO Serge Aerne
- CFO Orlando Pavano

Serge Aerne amtiert seit 2. August 2023 als VR-Präsident und CEO.

Für nähere Informationen zu den einzelnen Mitgliedern der Geschäftsleitung wird auf Punkt 9.4 verwiesen.

9.3.8 Veränderungen innerhalb des Verwaltungsrats im Berichtsjahr 2025 sowie geplante Veränderungen im Berichtsjahr 2026

Am 27. Februar 2025 sind die nachstehenden Veränderungen im Verwaltungsrat erfolgt:

- Michel Kade wurde als neuer Verwaltungsrat gewählt.
- Patrick Thoma wurde als neuer Verwaltungsrat gewählt.

Was das laufende Berichtsjahr 2026 betrifft, so wird der Verwaltungsrat an der anstehenden Generalversammlung vom 29. Mai 2026 folgendes vorschlagen:

- Es wird beantragt, den maximalen Gesamtbetrag für die Entschädigung der Mitglieder des Verwaltungsrats auf CHF 200'000 festzulegen.



9.4 Geschäftsleitung

9.4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung am 31. Dezember 2025

Der Geschäftsleitung (GL) obliegt die Führung der Admicasa-Gruppe im Sinne einer Aufgabenbündelung. Der Präsident des Verwaltungsrats & CEO ist für die Koordination der Geschäftsführung verantwortlich. Er kann Teile der gängigen Aufgaben der Admicasa-Führung an einzelne GL-Mitglieder sowie an andere Mitarbeitende delegieren.

In diesem Rahmen regelt der VR-Präsident auch seine Stellvertretung, ohne dadurch von der Gesamtverantwortung entbunden zu sein. Zudem erstellt er die jeweils anfallenden Stellenbeschreibungen.

Die Geschäftsleitung der Admicasa bestand am 31. Dezember 2025 aus dem Präsidenten des Verwaltungsrats Serge Aerne und dem CFO Orlando Pavano.



9.4.2 Beruflicher Hintergrund sowie weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen



Zu Serge Aerne siehe Punkt [9.3.2.](#)



Personalien

Jahrgang 1963, Schweizer,
Mitglied der Geschäftsleitung seit Oktober 2024

Ausbildung

Eidg. Dipl. Kaufmann & Marketing-Leiter FH

Beruflicher Hintergrund

Orlando Pavano verfügt über breite 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.

Im Mandat tätig:

Seit 2019	Stiftungsrat und Geschäftsführer einer Pensionskasse
2015 – 2018	Change-Mgmt ERP-Dienstleister
2007 – 2014	Kaufm. Leiter Kommunikations-Agentur
2004 – 2007	Kaufm. Leiter Incoming-Agentur in Brasilien
2000 – 2004	Gründung und Aufbau orpag AG
1994 – 1999	Geschäftsführer Marketing-Dienstleister
1988 – 1994	Marketing-Manager in der IT-Branche



9.4.3 Zulässige Anzahl von Mandaten

Die Mitglieder der Geschäftsleitung dürfen gemäss Artikel 23 der Admicasa-Statuten höchstens 40 zusätzliche Mandate wahrnehmen; davon sollen nicht mehr als fünf bei börsenkotierten Unternehmen angesiedelt sein.

9.4.4 Veränderungen innerhalb der Geschäftsleitung im Berichtsjahr 2025

Im Berichtsjahr 2025 ergaben sich keine Veränderungen innerhalb der Geschäftsleitung. Die Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG setzt sich daher bis auf Weiteres bzw. bis zum Ende des Geschäftsjahres 2025 aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

- Serge Aerne (Präsident des Verwaltungsrats und CEO)
- Orlando Pavano (CFO)

→ Eine Übersicht über alle Managementveränderungen ist unter folgendem Link zu finden: <https://admicasa.ch/news>



9.5 Vergütungen, Beteiligungen und Darlehen

→ Die Angaben zu Vergütungen, Beteiligungen und Darlehen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung von Admicasa sind im [Vergütungsbericht](#) zu finden.

9.6 Mitwirkungsrechte der Aktionäre

9.6.1 Stimmrechtsbeschränkung und Dividendenberechtigung

Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Der Besitzer von Anteilsscheinen kann sein Stimmrecht ausüben, sofern er als Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen ist (vgl. dazu Punkt [9.6.6](#)).

Alle Aktien haben eine Dividendenberechtigung. Davon ausgenommen sind die unternehmenseigenen Aktien. Diese führen weder zu einer Dividendenausschüttung noch zu einer Stimmberechtigung.

9.6.2 Stimmrechtsvertretung

Die Generalversammlung wählt jährlich einen unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Dessen Amtsdauer endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist möglich.

Die ordentliche Generalversammlung vom 24. Mai 2023 wählte die Kanzlei Schwarz Breitenstein Rechtsanwälte AG mit Sitz in Frauenfeld zum unabhängigen Stimmrechtsvertreter der Admicasa. Dies im Sinne von Artikel 8 Absatz 3 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegÜV).

Das betreffende Anwaltsbüro ist unabhängig und hat keine weiteren Mandate für die Admicasa oder ihre Tochtergesellschaften inne.

→ Bezüglich der Bestimmungen, welche die unabhängigen Stimmrechtsvertreter betreffen, wird auf Artikel 15a der [Admicasa-Statuten](#) verwiesen.

9.6.3 Statutarische Quoren

Die Generalversammlung vollzieht Wahlen und fasst Beschlüsse unter der Bedingung, dass eine absolute Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen zustande kommt. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Kommt eine einzelne Wahl nicht zustande, findet ein zweiter Wahlgang statt, bei dem das relative Mehr entscheidet.

Für wichtige Beschlüsse sind mindestens zwei Drittel der vertretenen Aktienstimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte notwendig, so wie es in Artikel 704 Absatz 1 und 2 OR vorgesehen ist. Statutenbestimmungen, die für die Fassung gewisser Beschlüsse eine grössere Mehrheit als die vom Gesetz vorgeschriebene festlegen, können lediglich mit ebendiesem vorgesehenen Mehr eingeführt oder aufgehoben werden.



9.6.4 Einberufung der Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung findet jährlich statt, und zwar innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des vorangegangenen Geschäftsjahrs. Ausserordentliche Generalversammlungen werden je nach Bedarf durch den Verwaltungsrat angesetzt.

Die Einberufung einer Generalversammlung erfolgt, indem die Einladung im «Schweizerischen Handelsamtsblatt» einmalig und spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag publiziert wird. Die im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre und Nutzniesser erhalten die Einladung durch Postzustellung. Zur Teilnahme an der GV lädt der Verwaltungsrat ein oder nötigenfalls auch die Revisionsstelle. Das Recht, eine Generalversammlung anzusetzen, steht aber auch Liquidatoren und Vertretern von Anleihegläubigern zu.

Eine Generalversammlung können auch ein einzelner oder mehrere Aktionäre verlangen, sofern sie zusammen mindestens 10% des Aktienkapitals repräsentieren. In der Einladung zur Generalversammlung sind die konkreten Gründe und Themen bekannt zu geben. Das gilt auch für die Anträge des Verwaltungsrats und der Aktionäre, welche die Durchführung einer Generalversammlung oder das Traktandieren eines Verhandlungsgegenstands fordern.

Sind Anträge auf bestimmte Verhandlungsgegenstände nicht ordentlich angekündigt worden, lassen sich keine Beschlüsse fassen. Ausgenommen sind Anträge auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung, auf Durchführung einer Sonderprüfung oder auf die Wahl einer Revisionsstelle, wenn ein Aktionär dies verlangt.

Anstehende Generalversammlung

Die anstehende Generalversammlung findet am 29. Mai 2026 ab 10:00 Uhr in den Räumlichkeiten von Thouvenin Rechtsanwälte in Zürich statt.

9.6.5 Traktandierung von Anträgen

Aktionäre, die zusammen über mindestens 5 Prozent des Aktienkapitals oder der Stimmen verfügen, können das Traktandieren von Verhandlungsgegenständen oder die Aufnahme eines Antrages zu einem Verhandlungsgegenstand in die Einberufung der Generalversammlung verlangen. Die Einberufung und das Traktandieren werden schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge angebeht.

9.6.6 Eintragungen im Aktienbuch

Admicasa führt über alle Namensaktien ein Aktienbuch, in dem Name und Adresse der Eigentümer und Nutzniesser eingetragen sind. Als Aktionär oder Nutzniesser gilt daher nur, wer im Aktienbuch der Gesellschaft verzeichnet ist.



9.7 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

9.7.1 Angebotspflicht

Inhaber oder Erwerbende von Admicasa-Aktien, die direkt, indirekt oder in Absprache mit Dritten über mehr als ein Drittel der Stimmrechte verfügen, sind nicht zu einem öffentlichen Kaufangebot verpflichtet (Opting-Out). Diese Bestimmung gilt gemäss Artikel 135 und 163 des Finanzmarktinfrastrukturgesetzes vom 19. Juni 2015. Das Opting-Out wurde vor der Kotierung an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 19. Oktober 2017 in die Statuten aufgenommen.

9.7.2 Kontrollwechselklauseln

Es bestehen weder für Verwaltungsratsmitglieder noch für Geschäftsleitungsmitglieder vertragliche Vereinbarungen für den Fall, dass es bei der kontrollierenden Aktienmehrheit zu einem Wechsel kommt.

9.8 Revisionsstelle

9.8.1 Mandats- und Amtsdauer des leitenden Revisors

Als Revisionsstelle der Admicasa amtiert seit der ordentlichen Generalversammlung vom 13. Mai 2020 die Deloitte AG Zürich. Die Revisionsstelle wird jährlich durch die Generalversammlung gewählt bzw. bestätigt.

9.8.2 Revisionshonorar

Das Revisionshonorar belief sich im Berichtsjahr 2025 auf CHF 67'000 exklusive MWST (im Vorjahr waren es CHF 67'000 exkl. MWST).

9.8.3 Informationsinstrumente der externen Revision

Für die Beurteilung der Revisionsstelle ist der Gesamtverwaltungsrat zuständig. Er evaluiert die Leistung, Rechnungsstellung und Unabhängigkeit der externen Revision. Zu diesem Zweck prüft er jährlich den Umfang und die Pläne der Revision sowie die relevanten Abläufe. Die Ergebnisse der Revision bespricht der Verwaltungsrat mit dem leitenden Revisor.

Der Bericht zur Endrevision des Jahresabschlusses wird an alle Mitglieder des Verwaltungsrats versandt, um den Geschäftsbericht abschliessend genehmigen zu lassen. Vertreter der externen Revision nahmen im Berichtsjahr 2025 an einer Telefonkonferenz mit dem Präsidenten des Verwaltungsrats teil.



9.9 Informationspolitik

Umfassende Informationen zur Admicasa-Gruppe sind auf deren [Website](#) zu finden (Pull-Modus). Sie werden registrierten Interessenten elektronisch zugestellt (Push-Modus).

Publikationsorgan für öffentliche Bekanntmachungen der Gruppe ist das «Schweizerische Handelsamtsblatt», www.shab.ch.

Admicasa publiziert ihren Finanzbericht zweimal jährlich in Form eines Halbjahres- und eines Jahresabschlusses. Im Sinne der Ad-hoc-Publizität veröffentlicht die Gruppe Geschäftsergebnisse und wichtige Ereignisse via Medienmitteilungen.

Nachrichten für die Aktionäre werden in der Regel per Brief an die im Aktienbuch verzeichneten Adressen versandt.

Veröffentlichungen, welche die Aufrechterhaltung der Kotierungen an der BX Swiss AG betreffen, erfolgen in Übereinstimmung mit dem jeweils gültigen Kotierungsreglement.

Folgende Links auf der Admicasa-Website führen direkt zu wichtigen Investor-Relations-Informationen:

- Finanzberichte: [Finanzberichte](#)
- Statuten: [Statuten](#)
- Medienmitteilungen: [Ad-Hoc Mitteilungen](#)
- News abonnieren: [News](#)

Wichtige Termine im Jahr 2025 und weitere Informationen (z.B. zu den Namensaktien) werden unter [Wichtige Termine](#) dieses Geschäftsberichts erwähnt.

Kontaktangaben für Investoren

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

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

10.

Informationen zu den Investor Relations





Wichtige Termine

30.04.2026	Publikation der Jahresergebnisse bzw. des Geschäftsberichts 2025
29.05.2026	Ordentliche Generalversammlung 2026
18.09.2026	Publikation der Halbjahresergebnisse bzw. des Halbjahresberichts 2026

Angaben zu den Admicasa-Namensaktien (per 31. Dezember 2025)

Anzahl ausstehender Aktien: 2'240'870 Namensaktien
Nennwert pro Aktie: CHF 1.00
Kotierung: BX Swiss AG
Valorennummer: 32440249
ISIN-Nummer: CH0324402491
Ticker-Symbol: ADMI
Börsenkapitalisierung: CHF 15,7 Mio.
Höchst / Tiefstkurs: 2025 CHF 9.95 / CHF 4.05
Jahresschlusskurs 2025: CHF 7.00

Weitere Informationen

Rechnungslegungsstandard: Swiss GAAP FER
Revisionsstelle: Deloitte AG
Aktienregister: areg.ch

Adresse der Admicasa-Gruppe

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

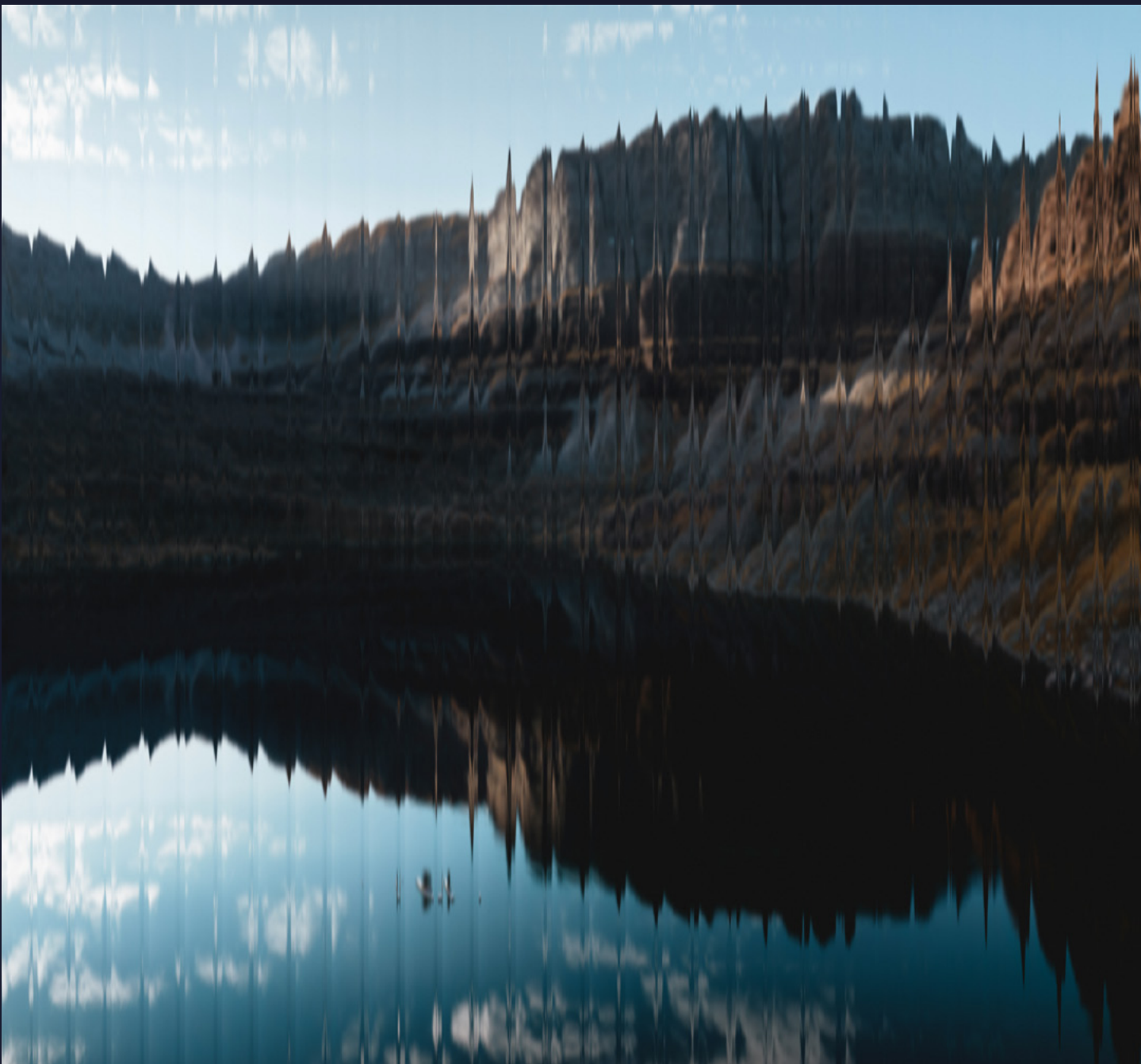
Kontaktpersonen

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

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

11.

Kennzahlen





Erfolgsrechnung	Einheit	2025	2024	2023
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	CHF	12'596'746	22'295'319	9'016'046
Total Betriebsertrag	CHF	12'596'746	22'295'319	9'279'667
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF	-650'525	-1'792'543	-1'447'391
Periodenergebnis	CHF	-639'011	-1'749'390	-1'501'497

Bilanz	Einheit	2025	2024	2023
Bilanzsumme	CHF	10'609'275	16'754'642	15'162'998
Umlaufvermögen	CHF	7'933'034	13'662'656	11'709'768
Anlagevermögen	CHF	2'676'242	3'091'987	3'453'230
Fremdkapital	CHF	7'232'956	12'739'312	9'389'626
- kurzfristig	CHF	6'167'956	9'612'211	6'391'613
- langfristig	CHF	1'065'000	3'127'101	2'998'012
Eigenkapital	CHF	3'376'319	4'015'330	9'389'626
Eigenkapitalquote	%	31,82	24,0	38,08

Geldflussrechnung	Einheit	2025	2024	2023
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)	CHF	-3'042'259	1'451'268	-1'511'707
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF	319'132	250'000	133'091
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF	-900'000	-1'308'653	-1'141'172

Aktie	Einheit	2025	2024	2023
Ergebnis pro Aktie	CHF	-0.29	-0.79	-0.68
Anzahl kotierter Namensaktien (Kotierung seit 20.11.2017)	Aktien	2'240'870	2'240'870	2'240'870
Schlusskurs der Aktie am Ende der Berichtsperiode	CHF	7.00	5.00	13.30
Börsenkaptalisierung am Ende der Berichtsperiode	CHF	15'686'090	11'204'350	29'803'571
Börsenkurs (Höchst)	CHF	9.95	17.00	17.00
Börsenkurs (Tiefst)	CHF	4.05	1.05	10.00