

Halbjahresbericht
Admicasa Holding AG

25

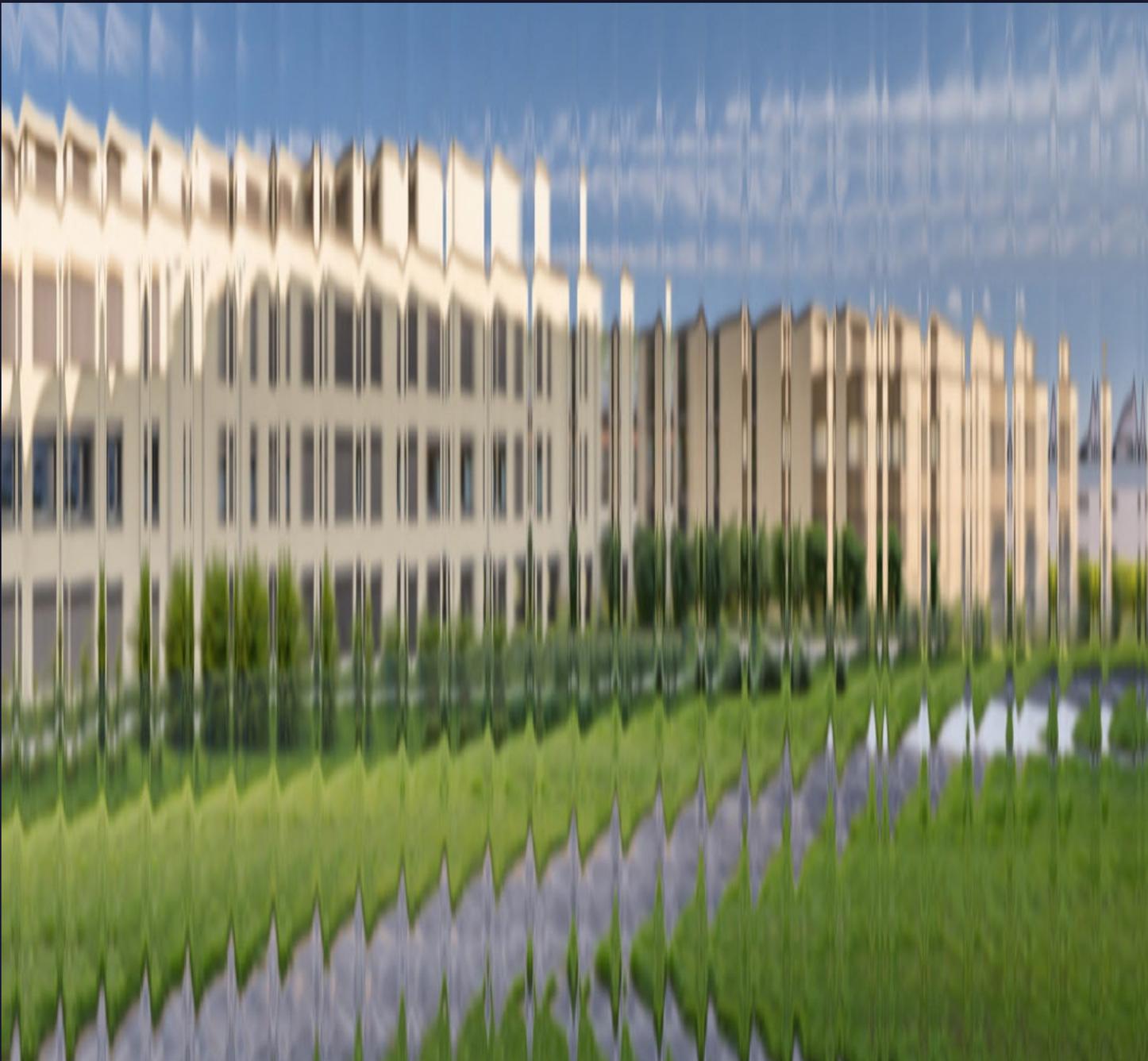


Inhalt

1. Kurzbeschrieb Gesellschaft	3
2. Lagebericht 1. Halbjahr 2025	5
3. Konsolidierte Halbjahresrechnung 2025	8
4. Anhang zur Konzernrechnung	13
5. Investor-Relations-Informationen	22

1.

Kurzbeschreibung Gesellschaft



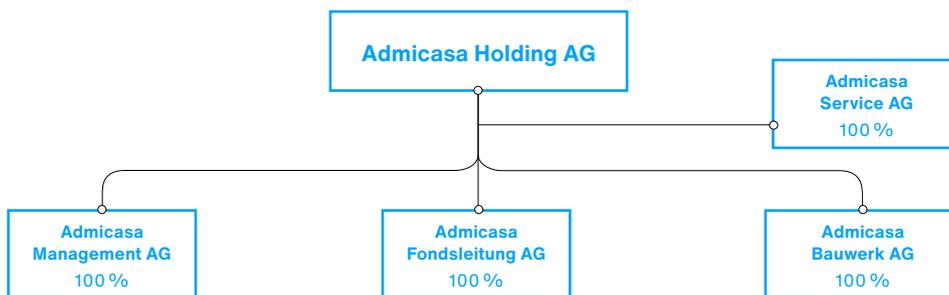


Admicasa Holding AG

Vier Tochterfirmen bilden ein interdisziplinäres Gefüge, das schlagkräftige Dienstleistungen in den Bereichen Bau, Kapital und Vorsorge anbietet.

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 kotiert (Ticker: ADMI, Valor 32440249, ISIN CH0324402491).



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

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

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

Die Admicasa Service AG als konzerninterne Management-Gesellschaft 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 [4.2.2](#) aufgeführt.

2.

Lagebericht 1. Halbjahr 2025





Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Die Admicasa Holding AG hat sich 2023/24 neu strukturiert und sich auf der Grundlage eines kompakten Fundaments strategisch fokussiert. Die Gruppe fusst seither auf den Pfeilern Bau, Kapital und Vorsorge.

Die Admicasa Bauwerk AG erzielte im ersten Semester 2025 substanzielle Fortschritte. Das gilt in herausragender Weise für das Projekt «Wohnen im Park» in Schönenwerd SO, in dessen Zentrum die bekannte Villa Bally-Marty steht. Dieser und weitere TU-Aufträge befinden sich in der Endphase der Realisierung. Im Bereich Entwicklung und Realisierung stechen die Aufträge für ein Projekt in Zürich-Schwamendingen mit 16 Wohneinheiten, in Unterentfelden AG mit ebenfalls 16 Wohneinheiten und in Erschwil SO mit zehn Wohneinheiten und drei Doppeleinfamilienhäusern heraus.

Die Admicasa Fondsleitung AG lancierte im Dezember 2023 ihren ersten Immobilienfonds. Ziel des Fonds ist es, Investoren einen Mehrwert in Form einer risikoadjustierten Überrendite zu generieren. Seit dem Frühjahr 2025 bereitet die Admicasa Fondsleitung AG Bewilligungen für neue innovative Immobilienfonds vor.

Die Admicasa Management AG hat 2024 den Vertrieb strategisch neu ausgerichtet und strukturiert. Die ersten Erfolge der vollzogenen Massnahmen stellten sich im ersten Halbjahr 2025 ein: Für die Terra Helvetica Anlagestiftung konnte die Admicasa Management AG Neugelder im zweistelligen Millionenbereich gewinnen.

Das erste Halbjahr 2025 stand weiterhin im Zeichen des Aufbaus, der sich an die Neustrukturierung von 2023/24 anschliesst.

Details zum ersten Halbjahresergebnis 2025

Erfolgsrechnung

Im ersten Halbjahr 2025 beliefen sich die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen auf 7,13 Millionen Franken (1. Halbjahr 2024: 8,37 Millionen). Der Umsatzrückgang ist im Segment Bau begründet. Dies hauptsächlich in den bestehenden TU-Aufträgen, welche sich in der Endphase der Realisierung befinden.

Auf der Kostenseite konnte der Betriebsaufwand um 2,53 Millionen verringert werden (H1 2025: 7,31 Millionen und H1 2024: 9,84 Millionen). 2,08 Millionen des Rückgangs der Betriebskosten stehen in direktem Zusammenhang mit dem Umsatzrückgang im Segment Bau. Die Drittleistungen sind hier von 6,92 Millionen auf 4,79 Millionen gesunken. Hinzu kommt ein Rückgang des Personalaufwands von 2,05 Millionen (H1 2024) auf 1,74 Millionen (H1 2025).

Der Verwaltungs- und Informatikaufwand stieg leicht auf 0,39 Millionen (H1 2024: 0,35 Millionen), während die übrigen betrieblichen Aufwendungen um 0,25 Millionen, hauptsächlich durch den Wegfall von Marketingausgaben, gesunken sind (H1 2025: 0,20 Millionen und H1 2024 0,34 Millionen).

Das Betriebsergebnis (EBIT) lag im ersten Halbjahr 2025 bei -0,18 Millionen Franken (H1 2024: -1,47 Millionen).



Das Finanzergebnis beläuft sich auf -0,01 Millionen (H1 2024: +0,03 Millionen), wobei der Zinsaufwand des Bankdarlehens mittels dem Aktivdarlehen an die nahestehende Gesellschaft kompensiert werden konnte.

Das Periodenergebnis des ersten Halbjahrs 2025 beläuft sich auf -0,21 Millionen Franken (H1 2024: -1,45 Millionen). Dies entspricht einem Ergebnis pro Aktie von -0.09 Franken.

Bilanz

Die Bilanzsumme per 30. Juni 2025 beläuft sich auf 13,40 Millionen (31.12.2024: 16,75 Millionen). Das Umlaufvermögen ist von 13,66 Millionen (31.12.2024) auf 10,76 Millionen (30.06.2025) gesunken. Dies aufgrund einer Reduktion der flüssigen Mittel um 3,18 Millionen sowie einer Reduktion der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um 2,20 Millionen. Im Gegenzug haben die Forderungen aus langfristigen Aufträgen um 2,03 Millionen zugenommen.

Das Anlagevermögen erreicht per Bilanzstichtag einen Wert von 2,64 Millionen (31.12.2024: 3,09 Millionen). Darin enthalten ist das Aktivdarlehen von 2,35 Millionen Franken gegenüber einer nahestehenden Gesellschaft.

Das kurzfristige Fremdkapital beträgt 8,22 Millionen (31.12.2024: 9,61 Millionen). Die grösste Veränderung gegenüber dem 31.12.2023 hat sich bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ergeben, welche um 1,43 Millionen gesunken sind. Die passiven Rechnungsabgrenzungen haben sich um 1,18 Millionen verringert und die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten um 1,35 Millionen erhöht. Hierbei handelt es sich um die innert 12 Monaten rückzahlbaren Tranchen des Bankdarlehens.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten reduzierten sich von 2,70 Millionen (31.12.2024) auf 0,90 Millionen. Dies ist hauptsächlich auf die Umklassierung der bis April 2026 zur Rückzahlung fälligen Tranchen des Bankdarlehens zurückzuführen.

Das Eigenkapital per Stichtag beläuft sich auf 3,81 Millionen (31.12.2024: 4,02 Millionen). Die Reduktion des Eigenkapitals gegenüber dem 31.12.2024 entstammt dem negativen Periodenergebnis von -0,21 Millionen.

Die Eigenkapitalquote per Bilanzstichtag beträgt 28,4%.

Serge Aerne
Präsident des Verwaltungsrat

3.

Konsolidierte Halbjahresrechnung

2025





Konsolidierte Bilanz

per 30.06.2025

Aktiven in CHF	Anhang	30.06.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel		4'154'100	7'336'399
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1'327'874	3'908'429
Sonstige kurzfristige Forderungen	4.3.1	662'345	326'334
Forderungen aus langfristigen Aufträgen (netto)	4.3.2	3'531'101	1'498'072
Rechnungsabgrenzungen	4.3.4	1'082'565	593'422
Umlaufvermögen		10'757'985	13'662'656
Übrige Sachanlagen		4'050	7'280
Immaterielle Anlagen		289'065	334'707
Finanzanlagen	4.3.6	2'350'000	2'750'000
Anlagevermögen		2'643'115	3'091'987
Total Aktiven		13'401'100	16'754'642

Passiven in CHF	Anhang	30.06.2025	31.12.2024
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4.3.7	1'350'000	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		277'824	1'709'328
Erhaltene Anzahlungen		338'674	302'045
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		327'182	494'459
Rechnungsabgrenzungen	4.3.8	5'927'714	7'106'379
Kurzfristige Verbindlichkeiten		8'221'395	9'612'211
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.3.7	900'000	2'700'000
Langfristige Rückstellungen		472'728	427'101
Langfristige Verbindlichkeiten		1'372'728	3'127'101
Aktienkapital		2'240'870	2'240'870
Kapitalreserven		2'873'809	2'875'302
Eigene Aktien		-127'466	-127'466
Gewinnreserven		-1'180'237	-971'884
Eigenkapital		3'806'977	4'015'330
Total Passiven		13'401'100	16'754'642



Konsolidierte Erfolgsrechnung

01.01.–30.06.2025

in CHF	Anhang	01.01.–30.06.2025	01.01.–30.06.2024
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	4.3.9	7'127'561	8'373'416
Andere betriebliche Erträge	4.3.10	-	-
Total Betriebsertrag		7'127'561	8'373'416
Drittleistungen		-4'791'554	-6'918'064
Personalaufwand		-1'738'933	-2'048'964
Abschreibungen		-48'872	-57'242
Abschreibungen und Wertbeeinträchtigungen auf übrigen Sachanlagen		-3'230	-9'100
Abschreibungen und Wertbeeinträchtigungen auf immateriellen Anlagen		-45'642	-48'142
Andere betriebliche Aufwendungen	4.3.11	-732'166	-818'645
Total Betriebsaufwand		-7'311'525	-9'842'914
Betriebliches Ergebnis		-183'963	-1'469'498
Finanzertrag		41'238	87'202
Finanzaufwand		-49'247	-61'269
Finanzergebnis		-8'009	25'934
Ordentliches Ergebnis		-191'973	-1'443'564
Betriebsfremder Ertrag		-6'805	-
Ausserordentlicher Ertrag		-	-
Ergebnis vor Steuern		-198'777	-1'443'564
Ertragssteuern		-9'576	-4'593
Periodenergebnis		-208'353	-1'448'158
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)		-0.09	-0.65



Konsolidierte Geldflussrechnung

01.01.–30.06.2025

in CHF	01.01.–30.06.2025	01.01.–30.06.2024
Periodenergebnis	-208'353	-1'448'158
Abschreibungen/Zuschreibungen des Anlagevermögens	48'872	57'242
Verlust/Gewinn aus Abgängen des Anlagevermögens		-
Verlust/Gewinn aus nicht realisierten Kursveränderungen von Wertschriften		-
Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2'580'555	1'365'974
Abnahme/Zunahme der Forderungen aus langfristigen Aufträgen und Promotionsliegenschaften	-2'033'030	187'862
Abnahme/Zunahme von übrigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen	-821'448	-872'485
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-1'435'210	564'466
Zunahme/Abnahme erhaltener Vorauszahlungen	36'630	307'927
Zunahme/Abnahme von übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen	-1'345'942	-601'843
Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	45'627	39'411
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)	-3'132'299	-399'604
Einnahmen aus dem Verkauf konsolidierter Organisationen (abz. mitgegebener flüssiger Mittel)	-	-
Auszahlungen für Investitionen in übrige Sachanlagen	-	-
Einzahlungen für Desinvestitionen in übrige Sachanlagen	-	-
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	-	-
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	-	-
Einzahlungen aus Desinvestitionen in Finanzanlagen	400'000	-
Geldfluss aus Investitionstätigkeiten	400'000	-
Einzahlung aus Kapitalerhöhung nach Transaktionskosten	-	-
Gewinnausschüttung an Anteilseigner	-	-
Kauf/Verkauf eigener Aktien	-	-8'653
Aufnahme/Rückzahlungen kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	450'000	-1'300'000
Aufnahme/Rückzahlungen langfristiger Finanzverbindlichkeiten	-900'000	-
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-450'000	-1'308'653
Flüssige Mittel per Periodenanfang	7'336'399	6'943'784
Flüssige Mittel per Periodenende	4'154'100	5'235'527
Veränderung der flüssigen Mittel	-3'182'299	-1'708'257



Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

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

in CHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Goodwill verrechnet	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Total
Eigenkapital per 01.01.2025	2'240'870	2'873'809	-127'466	-4'243'675	3'271'791	-971'884	4'015'330
Aktienkapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen von Reser- ven aus Kapitaleinlagen	-	-	-	-	-	-	-
Erwerb eigener Aktien	-	-	-	-	-	-	-
Veräusserung eigener Aktien	-	-	-	-	-	-	-
Verrechnung Goodwill	-	-	-	-	-	-	-
Periodenergebnis	-	-	-	-	-208'353	-208'353	-208'353
Eigenkapital per 30.06.2025	2'240'870	2'873'809	-127'466	-4'243'675	3'063'438	-1'180'237	3'806'977

Total nicht ausschüttbare Reserven: CHF 575'640 (30.06.2024: CHF 575'640)

4.

Anhang zur Konzernrechnung





4.1 Allgemeine Informationen

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

4.2 Wesentliche Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung

4.2.1 Allgemein

Die konsolidierte Halbjahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Richtlinien von Swiss GAAP FER erstellt, insbesondere finden die Fachempfehlungen von FER 31 für kotierte Unternehmen Anwendung. Die Neuerungen von Swiss GAAP FER 28 und 30 werden ab dem 01. Januar 2024 umgesetzt. In der aktuellen Berichtsperiode war keine der Admicasa-Gesellschaften von den Neuerungen betroffen. Im Gegensatz zur Jahresrechnung erlaubt Swiss GAAP FER 31 Verkürzungen bei der Erstellung der Halbjahresrechnung. Auf eine Revision des Halbjahresabschlusses wurde wie im Vorjahr verzichtet.

Die wesentlichen Grundsätze von Bilanzierung und Bewertung sind im Geschäftsbericht vom 31. Dezember 2024 detailliert beschrieben. Sie werden konsequent auf die dargestellten Berichtsperioden angewendet.

4.2.2 Konsolidierungskreis und Änderung im Konsolidierungskreis

In der Berichtsperiode haben keine Änderungen im Konsolidierungskreis stattgefunden. Der Konsolidierungskreis umfasst gegenüber dem 31. Dezember 2024 unverändert die folgenden Gesellschaften per 30. Juni 2025.

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	Zürich	500'000	100%	Vollkonsolidierung
Admicasa Bauwerk AG	Zürich	100'000	100%	Vollkonsolidierung
Admicasa Service AG	Zürich	100'000	100%	Vollkonsolidierung

Der Kapitalanteil entspricht bei allen Gesellschaften dem Stimmrechtsanteil.



4.3 Erläuterungen zur konsolidierten Halbjahresrechnung

4.3.1 Sonstige kurzfristige Forderungen

in CHF	30.06.2025	31.12.2024
gegenüber Dritten	493'850	291'681
gegenüber Nahestehenden	-	-
gegenüber Sozialversicherungen	54'550	34'130
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	113'945	522
Total sonstiger kurzfristiger Forderungen	662'345	326'334

In den sonstigen kurzfristigen Forderungen gegenüber Dritten sind grösstenteils Guthaben aus Mehrwertsteuer sowie die Kautions für die Miete der Büroräumlichkeiten von 80'000 Franken enthalten.

4.3.2 Forderungen aus langfristigen Aufträgen

in CHF	30.06.2025	31.12.2024
Angefallene Umsätze (gemäss PoC)	26'564'499	17'799'207
Erhaltene Zahlungen	-23'033'397	-16'301'135
Total Forderungen aus langfristigen Aufträgen	3'531'101	1'498'072

Die Forderungen aus langfristigen Aufträgen betreffen Bauprojekte, welche gemäss der Percentage-of-Completion-Methode (PoC) bewertet werden. Die markante Steigerung gegenüber dem Vorjahr begründet sich durch das signifikante Umsatzwachstum.



4.3.3 Aktive Rechnungsabgrenzungen

in CHF	30.06.2025	31.12.2024
gegenüber Dritten	144'579	56'785
gegenüber Nahestehenden	77'778	26'667
aus langfristigen Aufträgen	379'845	29'608
aus Steuern	480'363	480'363
Total Rechnungsabgrenzungen	1'082'565	593'422

Im Zusammenhang mit voraus bezahltem Verwaltungsratshonorar (Nahestehende) wurde eine Rechnungsabgrenzung über 66'667 Franken gebildet. Die aktiven Rechnungsabgrenzungen aus Steuern entstammen überwiegend der Sicherung der Grundstückgewinnsteuer für das eigene Promotionsobjekt Waltenschwil (395'514 Franken). Hier erwarten wir die Rückzahlung im Laufe des Jahres 2025.



4.3.4 Beteiligungen

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 und ab dann erfolgt eine einheitliche Bilanzierung. Ein möglicher Unterschiedsbetrag, der nach der Neubewertung resultiert („Goodwill“ oder „Badwill“), wird erfolgsneutral mit den Gewinnreserven verrechnet. Die Auswirkung einer theoretischen Bilanzierung und Abschreibung über maximal fünf Jahre wird jeweils im Jahresbericht dargestellt.

4.3.5 Finanzanlagen

Bei den Finanzanlagen über 2'350'000 Franken (31.12.2024: 2'750'000 Franken) handelt es sich um ein Aktivdarlehen der Admicasa Bauwerk AG an die SJA Holding AG (Nahestehende). Der Zinssatz orientiert sich an den Mindestverzinsung gemäss der Eidgenössischen Steuerverwaltung plus einer Marge von 2,25 %.

4.3.6 Finanzverbindlichkeiten

in CHF	30.06.2025	31.12.2024
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten	1'350'000	-
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	-	-
Total kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	1'350'000	-

in CHF	30.06.2025	31.12.2024
Langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten	900'000	2'700'000
Langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	-	-
Total langfristiger Finanzverbindlichkeiten	900'000	2'700'000

Die 1'350'000 Franken kurzfristige Finanzverbindlichkeiten sind per 30. April 2026 zur Amortisation fällig. Die verbleibenden 900'000 Franken (langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten) werden bis zum 30. April 2027 vollständig amortisiert. Das Bankdarlehen weist einen festen gewichteten Zinssatz von 3,2 Prozent auf.



4.3.7 Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF	30.06.2025	31.12.2024
Laufende Steuerverpflichtungen	167'699	167'699
Abgrenzung für Personalaufwendungen	-	-
Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden	-	-
Rechnungsabgrenzungen Bau/Fremdleistungen Dritte	5'635'766	6'794'266
Übrige Rechnungsabgrenzungen	124'248	144'413
Total der Rechnungsabgrenzungen	5'927'714	7'106'379

Die Rechnungsabgrenzungen Bau/Fremdleistungen Dritte umfassen stichtagsbezogene Abgrenzungen resultierend aus den Projektbewertungen gemäss PoC-Methode. Die Abgrenzungen setzen sich wie folgt zusammen:

in CHF	30.06.2025	31.12.2024
Angefallene Projektkosten (gemäss PoC)	48'877'433	44'457'662
Projektkosten, verrechnet	-43'241'667	-37'663'396
Total der Rechnungsabgrenzungen	5'635'766	6'794'266

4.3.8 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen

in CHF	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Total der Nettoerlöse vor Ertragsminderung	7'127'561	8'373'416
davon von Dritten	7'127'561	6'032'835
davon von Nahestehenden	-	2'340'581

4.3.9 Andere betriebliche Erträge

Die anderen betrieblichen Erträge der Berichtsperiode belaufen sich auf null Franken (Vorjahr null Franken).

4.3.10 Andere betriebliche Aufwendungen

in CHF	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Raumaufwand	-133'824	-134'828
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-399'698	-346'299
Übrige betriebliche Aufwendungen	-198'644	-337'517
Total anderer betrieblicher Aufwendungen	-732'166	-818'645



4.4 Weitere Erläuterungen

4.4.1 Segmentberichterstattung¹

in CHF	Segmentergebnis 01.01.–30.06.2024 in CHF			
	Management	Entwicklung/ Realisation	nicht zugeordnet	Total
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	407'599	7'965'818	-	8'373'416
Ordentliches Ergebnis	-751'165	360'144	-1'052'543	-1'443'564
Periodenergebnis	-743'255	347'313	-1'052'215	-1'448'158

in CHF	Segmentergebnis 01.01.–30.06.2025 in CHF			
	Management	Entwicklung/ Realisation	nicht zugeordnet	Total
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	529'084	6'598'477	-	7'127'561
Ordentliches Ergebnis	-509'103	1'085'013	-767'882	-191'973
Periodenergebnis	-511'385	1'084'151	-781'119	-208'353

¹ Da sich die Geschäftstätigkeiten der Konzerngesellschaften hauptsächlich auf die Deutschschweiz konzentrieren, erfolgt keine geografische Segmentberichterstattung.

Ohne Zuordnung bleiben Aufwendungen und Erträge sowie Konsolidierungseffekte der Holding und der konzerninternen Dienstleistungsgesellschaft. Diese werden konzerneinheitlich gesteuert und können nicht den einzelnen Segmenten zugeteilt werden.

4.4.2 Transaktionen mit nahestehenden Personen

Die Admicasa Holding AG sowie ihre Tochtergesellschaften erbrachten folgende Dienstleistungen für nahestehende Personen:

O.P.M. Invest AG

Die O.P.M. Invest AG befand sich in vollständigem Besitz diverser Ankeraktionäre der Admicasa Holding AG. Die Admicasa-Gesellschaften erbrachten für die O.P.M. Invest AG Dienstleistungen in den Bereichen Geschäftsführung sowie in der Entwicklung und Realisierung von Bauprojekten.

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



- **Entwicklung und Realisierung:** Die Admicasa Bauwerk AG erbringt Baudienstleistungen vornehmlich als Totalunternehmung. Die Totalunternehmer-Verträge werden projektbezogen zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Dienstleistungen für die Entwicklung von Bauprojekten werden projektbasiert zu drittmarktkonformen Stundenansätzen verrechnet.
- **Rahmenkreditvertrag:** Die Admicasa Bauwerk AG hatte mit der O.P.M. Invest AG einen Rahmenkreditvertrag über 6 Millionen Franken zur Finanzierung von Bauprojekten abgeschlossen. Der beanspruchte Kreditbetrag wurde drittmarktkonform zu 4% verzinst. Per 30. Juni 2024 hatte die O.P.M. Invest AG 3 Millionen Franken des Rahmenkredites beansprucht. Im Rahmen der Bereinigung der Aktionärsstruktur am 28. August 2024 wurde dieses Darlehen durch die SJA Holding AG übernommen.

Seit dem 28. August 2024 gilt die O.P.M. Invest AG als Drittpartei.

in CHF		01.01.–30.06.2025	01.01.–30.06.2024	
Leistungserbringer	Leistungsempfänger	Vergütung	Vergütung	Leistungen
Admicasa Management AG	O . P . M . Invest AG	-	137'395	Geschäftsführung
Admicasa Bauwerk AG	O . P . M . Invest AG	-	1'144'516	Bauleistungen
Admicasa Bauwerk AG	O . P . M . Invest AG	-	60'000	Rahmenkreditvertrag

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

SJA Holding AG

Die SJA Holding AG ist zu 100% im Besitz von Serge Aerne. Der ehemalige Dienstleistungsvertrag zwischen der Admicasa Service AG und der SJA Holding AG wurde per 1. Juni 2023 durch das Mandat als Vorsitzender der Geschäftsleitung abgelöst. Die Vergütung aus dem Dienstleistungsvertrag ist bis zum 31. Mai 2023 als Vergütung an Nahestehende aufgeführt. Die Vergütung nach diesem Zeitpunkt entspricht der Vergütung als Vorsitzender der Geschäftsleitung und wird jeweils im Vergütungsbericht des Jahresberichtes offengelegt.

Thouvenin Rechtsanwälte KLG

Admicasa bezieht von Thouvenin Rechtsanwälte (Partnerkanzlei von Verwaltungsrat Markus Alder) Dienstleistungen in der Rechtsberatung. Die Dienstleistungen werden auf Anfrage erbracht und basieren auf keinem festen Vertrag.



Real Estate Award AG

Die Real Estate Award AG ist eine 74 Prozent Tochtergesellschaft der TX Group AG, welche im Besitze von Serge Aerne ist. Die Admicasa Gruppe ist Eventpartner des Real Estate Awards und entrichtet dafür einen Sponsoringbetrag von 22'222 Franken. Im Vorjahr betrug der Sponsoringbetrag 25'000 Franken.

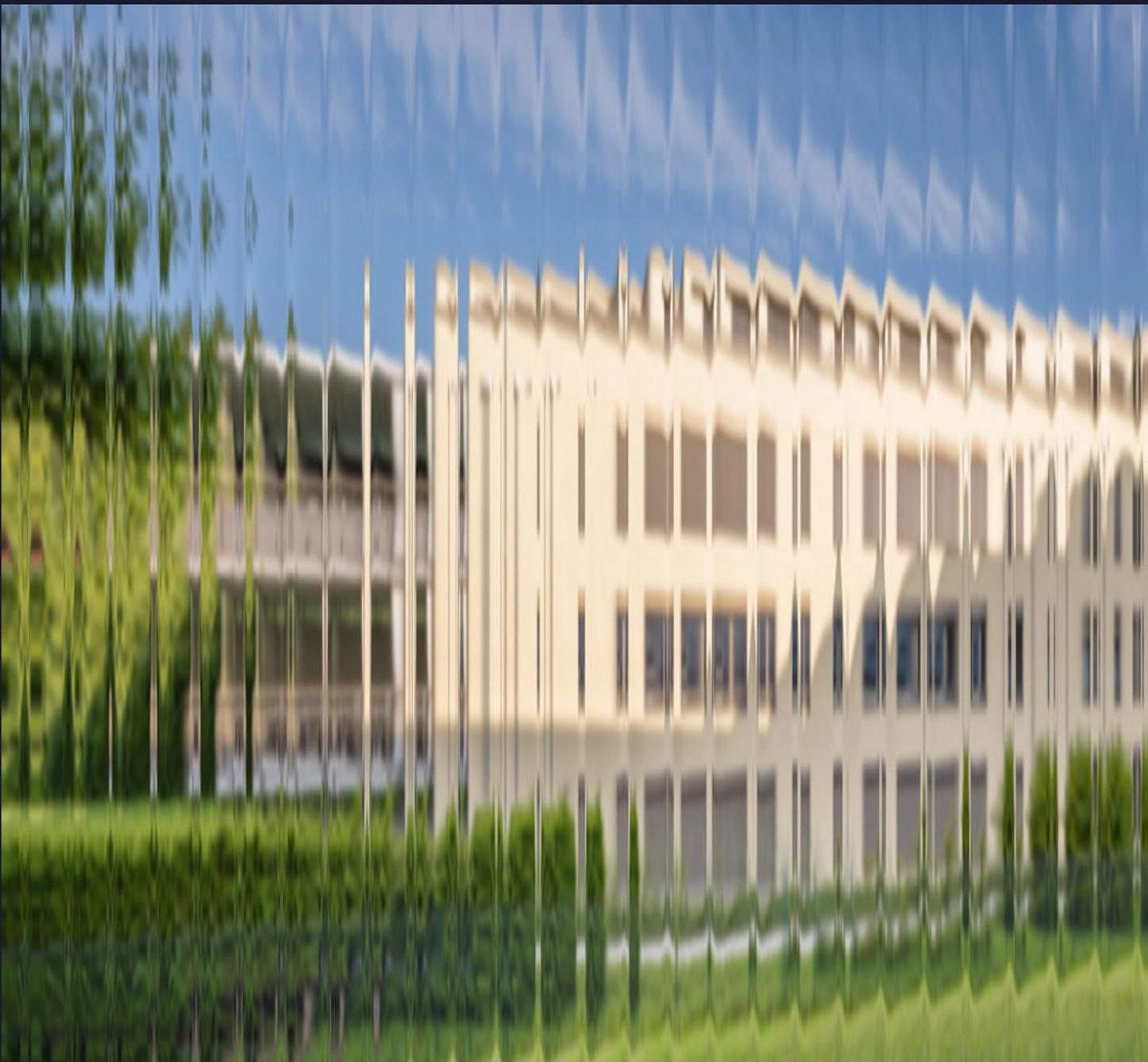
in CHF		01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024	
Leistungserbringer	Leistungsempfänger	Vergütung	Vergütung	Leistungen
Thouvenin Rechtsanwälte KLG	Admicasa - Gruppe	27'520	27'520	Rechtsberatung
Real Estate Award AG	Admicasa - Gruppe	22'222	25'000	Sponsoring
	Admicasa - Gruppe	1'362	-	Marketing

4.4.3 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

5.

Investor-Relations- Informationen





Wichtige Termine

30. April 2026	Publikation des Jahresergebnisses bzw. des Geschäftsberichts 2025
29. Mai 2026	Ordentliche Generalversammlung 2026
18. September 2026	Publikation des Halbjahresergebnisses bzw. des Halbjahresberichts 2026

Angaben zu den Admicasa-Namensaktien (per 30. Juni 2025)

Anzahl ausstehender Aktien	2'240'870 Namensaktien
Nennwert pro Aktie	CHF 1.00
Kotierung	BX Swiss AG
Valorenummer	32440249
ISIN-Nummer	CH0324402491
Ticker-Symbol	ADMI
Börsenkapitalisierung	CHF 19,61 Mio.
Schlusskurs 30. Juni 2025	CHF 8.75

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