

Jahresbericht
Admicasa Holding AG

24



Inhalt

1. Lagebericht 2024	4
2. Konsolidierte Jahresrechnung 2024 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 2024 nach Schweizerischem Obligationenrecht	42
5. Anhang zur Jahresrechnung der Admicasa Holding AG	45
5.1 Grundsätze der Rechnungslegung	46
5.2 Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen	46
5.3 Ergänzende Angaben	51
6. Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	54
7. Vergütungsbericht	59
7.1 Grundsätze	60
7.2 Entscheidungskompetenzen	61
7.3 Vergütungen für den Verwaltungsrat	62
7.4 Entschädigung der Geschäftsleitung	65
7.5 Sonstige Vergütungen	66
7.6 Entschädigungen nahestehender Personen und Gesellschaften	67
8. Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht	68



9. Corporate Governance	72
9.1 Konzernstruktur und Aktionariat	73
9.2 Kapitalstruktur	74
9.3 Verwaltungsrat	75
9.4 Geschäftsleitung	81
9.5 Vergütungen, Beteiligungen und Darlehen	83
9.6 Mitwirkungsrechte der Aktionäre per 31. Dezember 2024	83
9.7 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen	85
9.8 Revisionsstelle	85
9.9 Informationspolitik	86
10. Informationen zu den Investor Relations	87
11. Kennzahlen	89

1.

Lagebericht 2024





Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre

2024 hat die Admicasa-Gruppe die im Vorjahr angestossene Neuformierung erfolgreich abgeschlossen und die Fokussierung der Gesellschaften auf ihre Kerngeschäfte konsequent vorangetrieben.

Die vier Tochterunternehmen Admicasa Bauwerk AG, Admicasa Management AG, Admicasa Fondsleitung AG und Admicasa Service AG bilden ein interdisziplinäres Gefüge mit beträchtlichem Innovations- und Wachstumspotenzial, das auf eine hohe Marktakzeptanz stösst.

Die schweizweit einmalige Kombination der drei Pfeiler Bau, Kapital und Vorsorge unter einem Dach versetzt die Admicasa-Gruppe in die Lage, mit interdisziplinären Dienstleistungen auch branchenübergreifende Problemstellungen kompetent und flexibel zu lösen. Dabei unterstützt der solide Geschäftsgang der Bauwerk AG den weiteren Aufbau der neuen Geschäftsfelder.

Neuigkeiten aus dem Geschäftsjahr 2024

1. Umsatzwachstum und Auftragslage der Bauwerk AG als Fundament

Die Admicasa Bauwerk AG konnte im Bereich TU ihre Marktposition ausbauen und den Ertrag festigen. Auch der Ende 2023 neu geschaffene Bereich Entwicklung erfreut sich einer beachtlichen Entfaltung dank hoher Marktakzeptanz. Das Firmenresultat weist ein Umsatzplus sowie ein erfreuliches Betriebsergebnis aus. Die geglückte Neuformierung ermöglichte überdies den vorzeitigen Ruhestand eines Management-Mitglieds der im Jahr 2023 integrierten Vorgängergesellschaft der Admicasa Bauwerk AG.

Die Admicasa Management AG – mit der Geschäftsführung der Terra Helvetica Anlagestiftung beauftragt – erarbeitete für die Terra Helvetica eine ausserordentlich erfreuliche Anlagerendite von 8,12% und steigerte das Gesamtvermögen der Anlagegruppe Wohnen Schweiz von CHF 180.75 Mio. im Vorjahr auf CHF 187.63 Mio. Hinzu kommt der 2024 erfolgte Aufbau einer breit abgestützten Vertriebsstruktur, zu der eine umfassende Strategie, die Aufstockung des Vertriebspersonals und die Anschaffung einer passgenauen Customer-Relationship-Management-Software gehören.

Die Admicasa Fondsleitung AG lancierte Ende 2023 ihren ersten Immobilien-Fonds. Der Admicasa Real Estate Fund setzt auf den Erwerb von Objekten an Top-Lagen in der Agglomeration und entwickelt dadurch die Grundlagen zur Realisierung der angestrebten Zielsetzungen bei der Akquisition von Neugeldern.

Die Admicasa Service AG als Management-Gesellschaft ist das konzerninterne Kompetenzzentrum für Finanzen, Administration, IT, Personal sowie Legal und Compliance. Als Service-Provider unterstützt sie die Gesellschaften innerhalb der Admicasa-Gruppe bei der konsequenten Fokussierung auf ihr jeweiliges Kerngeschäft.

Der Verwaltungsrat der Admicasa-Gruppe konnte 2024 einen namhaften Neuzugang vermelden: Mit dem ehemaligen St. Galler Regierungsrat Stefan Kölliker wurde das

Gremium nachhaltig verstärkt. Dasselbe gilt für den Verwaltungsrat der Admicasa Fondsleitung AG, der den ehemaligen Etihad-CEO Peter Baumgartner für die Position des Verwaltungsratspräsidenten gewinnen konnte. Beide Persönlichkeiten bringen umfassende Kompetenzen und Netzwerke in die Admicasa-Gruppe ein.

2. Vision und Umsetzung

Nach der erfolgreichen Neuformierung und einem umfassenden Rebranding vermittelt die Admicasa-Gruppe nach innen und aussen ein prägnantes Profil und eine klar umrissene Identität. Den Kern des neuen Selbstverständnisses formuliert die im Leitbild fixierte Unternehmensvision: «Wir kreieren beispiellose Lösungen für Bau, Kapital und Vorsorge – weil wir sie kombinieren.»

2024 haben die Gesellschaften der Gruppe bereits in diversen Fällen konkret an der Umsetzung dieser Vision gearbeitet, teamübergreifend Projekte in Angriff genommen und branchenübergreifend Lösungen entwickelt. Alle drei Bereiche – Bau, Kapital und Vorsorge – profitieren bereits regelmässig und auf unterschiedlichen Ebenen von den gelebten Synergien.

3. Ausblick

Die neuformierte Admicasa-Gruppe basiert auf einem stabilen Fundament. Diese Basis ermöglicht es dem Unternehmen, in den kommenden Jahren Wachstum in den Bereichen Bau, Kapital und Vorsorge zu generieren. Die Admicasa-Gruppe arbeitet weiter an der Entwicklung innovativer Produkte und Dienstleistungen, um den Wert des Unternehmens nachhaltig zu steigern. Dabei sind sich Geschäftsleitung und Verwaltungsrat bewusst: Der grösste Wert der Admicasa-Gruppe liegt in ihren Mitarbeitenden. Sie bringen ihre Kenntnisse und Fähigkeiten kontinuierlich mit Energie und Leidenschaft ein und sichern so den langfristigen Erfolg des Unternehmens.

Managementkommentar zum Jahresergebnis 2024

Konsolidierte Erfolgsrechnung

Die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen beliefen sich im Geschäftsjahr 2024 auf CHF 22,3 Mio. Sie haben sich damit gegenüber dem Vorjahr um CHF 13,28 Mio. erhöht (Vorjahr CHF 9,02 Mio.).

Der Umsatzzuwachs ist vornehmlich auf die Entwicklung 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 215,85 Mio. (Vorjahr CHF 209,24 Mio.) zu steigern. Demgegenüber zeigt der interne Indikator «Construction under Management» (CuM) mit CHF 23,6 Mio. (Vorjahr: CHF 38,4 Mio.) einen Rückgang im laufenden TU-Auftragsvolumen. Vor dem Hintergrund der vorliegenden satten Auftragsbücher, wird diese situative stichtagsbezogene Kennzahl nicht als kritisch bewertet.

Im Segment Bau konnten die Umsätze um 186,7% auf CHF 21,5 Mio. (Vorjahr CHF 7.5 Mio.) gesteigert werden. Die Umsatzsteigerung stammt insbesondere von der weiteren strategischen Fokussierung auf Werkverträge anstelle von Dienstleistungsverträgen. Dabei konnte das Totalunternehmergeschäft im Berichtsjahr weiter ausgebaut werden.



Insgesamt beträgt der konsolidierte Betriebsertrag CHF 22,3 Mio. (Vorjahr CHF 9,28 Mio.). Die Drittleistungen sind von CHF 6,11 Mio. auf CHF 18,38 Mio. angestiegen. Dies ist direkt auf das gesteigerte Volumen bei den Totalunternehmeraufträgen zurückzuführen. Der Personalaufwand ist von CHF 2,81 Mio. auf CHF 3,97 Mio. gestiegen. Die Steigerung ist hauptsächlich auf die im Berichtsjahr neu voll operative Admicasa Fondsleitung AG zurückzuführen. Andererseits jedoch auch auf höhere Aufwendungen bei der Admicasa Bauwerk AG zur Abwicklung des höheren Auftragsvolumens.

Die anderen betrieblichen Aufwendungen konnten nochmals reduziert werden. Sie belaufen sich auf CHF 1,63 Mio. im Vergleich zu CHF 1,75 Mio. im Vorjahr.

Das Betriebsergebnis (EBIT) der Admicasa-Gruppe beträgt CHF -1,79 Mio. (Vorjahr CHF -1,45 Mio.). Das Finanzergebnis beläuft sich auf netto CHF 0,05 Mio. (Vorjahr CHF -0,02 Mio.). Es konnte im Vergleich zum Vorjahr dank risikogerechter Anlage der Überschussliquidität sowie der Reduktionen des Fremdkapitals weiter verbessert werden. Das Periodenergebnis beläuft sich auf CHF -1,75 Mio. (Vorjahr CHF -1,50 Mio.).

Bilanz per 31. Dezember 2024

Die Bilanzsumme per 31. Dezember 2024 beträgt CHF 16,75 Mio. (31. Dezember 2023: CHF 15,16 Mio.). Die flüssigen Mittel inklusive kurzfristiger Festgeldanlage belaufen sich auf CHF 7,34 Mio. im Vergleich zu CHF 6,94 Mio. im Vorjahr. Der leichte Anstieg der flüssigen Mittel um CHF 0,39 Mio. stammt einerseits aus einem positiven operativen Cash-Flow von CHF +1,45 Mio. Auf der anderen Seite wurden Finanzverbindlichkeiten von CHF 1,3 Mio. (CHF 0,8 Mio. Bankdarlehen / CHF 0,5 Mio. Aktionärsdarlehen) zurückbezahlt. Ein positiver Cash-Flow aus Investitionstätigkeit in Höhe von CHF 0,25 Mio. stammt aus der Reduktion des Aktivdarlehens der Admicasa Bauwerk AG gegenüber der SJA Holding AG (bis 28.08.2024 gegenüber O.P.M. Invest AG). Nebst dem Anstieg der liquiden Mittel haben sich die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um CHF 1,65 Mio. erhöht (2024: CHF 3,91 Mio.; 2023: CHF 2,25 Mio. Diese Erhöhung ist vollständig auf das gesteigerte Auftragsvolumen der Admicasa Bauwerk AG zurückzuführen.). Eine weitere markante Veränderung ist die Position Promotionsliegenschaften, welche von CHF 1,3 Mio. im Vorjahr auf aktuell Null abgenommen hat. Dies aufgrund des definitiven Abschlusses des Projektes in Waltenwil. Insgesamt beträgt das Umlaufvermögen per Bilanzstichtag CHF 13,66 Mio. (Vorjahr: CHF 11,71 Mio.).

Das Anlagevermögen beläuft sich per Jahresende auf CHF 3,09 Mio. (Vorjahr CHF 3,45 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) erhöhten sich die kurzfristigen Verbindlichkeiten um CHF 3,22 Mio. auf CHF 9,61 Mio. (2023: CHF 6,39 Mio.). Die Steigerung stammt aus der Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (CHF +1,135 Mio. sowie der passiven Rechnungsabgrenzungen (CHF +2,88 Mio.) aus dem höheren Auftragsvolumen der Admicasa Bauwerk AG. Andererseits wurden kurzfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von CHF 1,3 Mio. zurückbezahlt.

Die langfristigen Verbindlichkeiten per Stichtag betragen CHF 3,13 Mio. (Vorjahr CHF 3,0 Mio.). Die Erhöhung stammt aus der Veränderung der Rückstellung für Garantiearbeiten.

Das Eigenkapital belief sich per 31. Dezember 2024 auf CHF 4,02 Mio. (Vorjahr: CHF 5,77 Mio.). Die Reduktion resultiert aus dem Jahresergebnis von CHF -1,75 Mio. Nebst dem Jahresergebnis haben keine relevanten Veränderungen im Eigenkapital stattgefunden. Die Eigenkapitalquote beträgt 24,0% und kann weiterhin als 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 Aufbaukosten 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 Verwaltungsrats

2.

Konsolidierte Jahresrechnung

2024 nach Swiss GAAP FER





Konsolidierte Bilanz

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

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



Konsolidierte Erfolgsrechnung

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

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



Konsolidierte Geldflussrechnung

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



Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

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

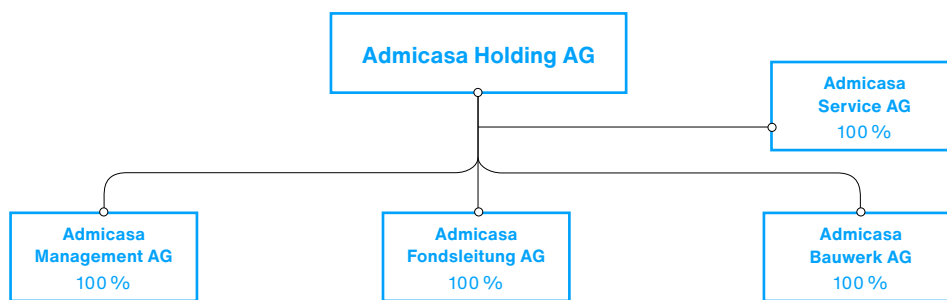
in CHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Goodwill verrechnet	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Total
Eigenkapital per 01.01.2023	2'240'870	2'871'722	- 100'553	-4'243'675	6'522'678	2'279'003	7'291'042
Aktienkapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen Anteilhaber	-	-	-	-	-	-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

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

2.1 Allgemeine Informationen

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

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



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

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

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

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

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

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



2.2 Wesentliche Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung

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

Allgemein

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

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

2.2.1 Konsolidierungsgrundsätze

2.2.1.1 Allgemein

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

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

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



2.2.2 Konsolidierungskreis

2.2.2.1 Gesellschaften

Der Konsolidierungskreis umfasste per 31. Dezember 2024 folgende Gesellschaften:

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

Der Kapitalanteil entspricht bei allen Gesellschaften dem Stimmrechtsanteil.



2.3 Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung

2.3.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

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

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

2.3.2 Sonstige kurzfristige Forderungen

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

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



2.3.3 Forderungen aus langfristigen Aufträgen

Bilanzierung: Forderungen aus langfristigen Aufträgen umfassen Werkverträge aus der Tätigkeit als Totalunternehmer. Diese Aufträge werden nach der Percentage-of-Completion-Methode (PoC-Methode) erfasst. Der Fertigstellungsgrad wird individuell für jeden Auftrag ermittelt. Er entspricht dem Verhältnis der bis zum Stichtag erbrachten Leistungen zu den erwarteten Gesamtleistungen des Auftrags.

Die Ermittlung des Projektfortschritts erfolgt anhand eines mehrstufigen Bewertungsverfahrens, das sowohl Vor-Ort-Beurteilungen als auch systemgestützte Vergleiche umfasst:

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

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

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

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

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



2.3.4 Promotionsliegenschaften

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

in CHF Liegenschaftsspiegel per 31.12.2024

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



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

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

2.3.5 Aktive Rechnungsabgrenzungen

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

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

2.3.6 Beteiligungen und Goodwill

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

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

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

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



2.3.7 Sachanlagen

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

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

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

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



2.3.8 Immaterielle Anlagen

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

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



2.3.9 Finanzanlagen

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

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

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

2.3.10 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

Bilanzierung: Sämtliche Verbindlichkeiten werden zu Nominalwerten erfasst.

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

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

2.3.11 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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



2.3.12 Erhaltene Anzahlungen

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

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

2.3.13 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

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



2.3.14 Passive Rechnungsabgrenzungen

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

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

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

2.3.15 Langfristige Finanzverbindlichkeiten

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

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

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



2.3.16 Langfristige Rückstellungen

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

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

Per Bilanzstichtag bestehen einzig Rückstellungen resultierend aus Garantieleistungen von Bauaufträgen.

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

Reserven von Arbeitgeberbeiträgen ohne Verwendungsverzicht werden als Aktivum unter den Finanzanlagen bilanziert. Ein wirtschaftlicher Nutzen aus Vorsorgeeinrichtungen wird bilanziert, wenn es zulässig und beabsichtigt ist, die Überdeckung der Vorsorgeeinrichtung dafür zu verwenden, den künftigen Vorsorgeaufwand der Gesellschaft zu decken. Eine wirtschaftliche Verpflichtung wird passiviert, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, um eine Rückstellung zu bilden.

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



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

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

2.3.17 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Admicasa Holding AG präsentiert sich wie folgt:

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

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

Der Unternehmensgewinn pro Aktie berechnet sich wie folgt:

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

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



2.3.18 Eigene Aktien

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

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

in CHF	Anzahl Aktien	Wert eigener Aktien	Durchschnittlicher Wert pro Aktie
Stand per 31.12.2021	18'424	94'366	5.12
Kauf eigener Aktien	530	7'688	14.50
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

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



2.3.19 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen

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

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

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

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

2.3.20 Andere betriebliche Erträge

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



2.3.21 Personalaufwand

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

2.3.22 Andere betriebliche Aufwendungen

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

2.3.23 Finanzertrag

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

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

2.3.24 Finanzaufwand

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

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

2.3.25 Ausserordentlicher Ertrag

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



2.3.26 Steueraufwand

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

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

2.4 Weitere Angaben

2.4.1 Eventualverpflichtungen und Eventualforderungen

Per Bilanzstichtag bestehen keine Eventualverpflichtungen.

2.4.2 Ausserbilanzgeschäfte und operatives Leasing

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

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

2.4.3 Segmentberichterstattung

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

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

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

2.4.4 Transaktionen mit nahestehenden Personen

2.4.4.1 Klassifizierung

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

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

2.4.4.2 Entschädigung von nahestehenden Personen und Gesellschaften

O.P.M. Invest AG

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

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

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

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

2.4.4.3 Entschädigung an nahestehende Personen und Gesellschaften

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

SJA Holding AG

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

vg Management AG

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

TX Group AG

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

Thouvenin Rechtsanwälte KLG

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



KLAUS Strategie, Führung Kommunikation AG

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

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

2.4.4.4 Geschäftsvorfälle ausserhalb der ordentlichen Geschäftstätigkeit mit nahestehenden Personen oder Gesellschaften

In der Berichtsperiode sind keine solchen Geschäftsvorfälle aufgetreten.

2.4.4.5 Drittmarktfähigkeit

Transaktionen mit Nahestehenden werden jährlich auf drittmarktkonforme Bedingungen geprüft.

2.4.5 Belastete Aktiva

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

2.4.6 Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken

Es bestehen keine aussergewöhnlichen schwebenden Geschäfte oder Risiken.

2.4.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

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

3.

Bericht der Revisionsstelle

zur konsolidierten Jahresrechnung





Deloitte AG
Pfingstweidstrasse 11
8005 Zurich
Schweiz

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

Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der
Admicasa Holding AG, Zürich

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Admicasa Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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



Admicasa Holding AG
Bericht der Revisionsstelle
für das am 31. Dezember 2024
abgeschlossene Geschäftsjahr

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte	Unser Prüfungsvorgehen
Transaktionen mit Nahestehenden Es bestehen umfangreiche Transaktionen mit nahestehenden Personen. Transaktionen mit nahestehenden Personen können sich massgeblich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Dementsprechend sind die Klassifizierung, die Entschädigungen aufgrund Dienstleistungserbringungen, die Entschädigungen aufgrund der abgeschlossenen Managementverträge und Geschäftsvorfälle ausserhalb der ordentlichen Geschäftstätigkeit mit nahestehenden Personen ein Thema, welches vertieft geprüft und beurteilt werden muss. Die Offenlegung erfolgt gemäss den Vorgaben nach Swiss GAAP FER 15. Der Verwaltungsrat genehmigt auf Antrag des Vergütungsausschusses die Honorarsätze beziehungsweise die vertraglichen Vereinbarungen mit Nahestehenden jeweils für das abgelaufene Geschäftsjahr. Die Genehmigung der Entschädigungen für das Geschäftsjahr 2024 erfolgte durch den Verwaltungsrat am 27. März 2025. Dabei hat der Verwaltungsrat keine weiteren als die in der Konzernrechnung offengelegten Transaktionen festgestellt. Weiterführende Informationen finden sich im Abschnitt „2.4.4 Transaktionen mit nahestehenden Personen“ im Anhang zur Konzernrechnung.	Wir haben ein Verständnis über das diesbezügliche IKS erlangt. Auf Basis von Stichproben haben wir geprüft, ob für die Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften schriftliche Verträge bestehen und ob der Verwaltungsrat Verträge mit Nahestehenden unter Ausstand der betroffenen Mitglieder genehmigt hat. Zudem haben wir stichprobenartig Transaktionen mit Nahestehenden auf Übereinstimmung mit den vereinbarten Grundlagen geprüft. Ferner haben wir geprüft, ob die Offenlegung der Transaktionen mit Nahestehenden in der Konzernrechnung mit den vertraglichen Grundlagen übereinstimmt und widerspruchsfrei ist. Zudem haben wir die interne Plausibilisierung zur Marktüblichkeit der Verträge und Entschädigungen mit der Admicasa Service AG aus dem Jahr auf Angemessenheit beurteilt. Auf der Grundlage der oben ausgeführten Prüfungshandlungen haben wir ausreichende Prüfungsnachweise erlangt, um dem Risiko der inkorrekten Klassifizierung von Transaktionen mit nahestehenden Personen Rechnung zu tragen.



Admicasa Holding AG
 Bericht der Revisionsstelle
 für das am 31. Dezember 2024
 abgeschlossene Geschäftsjahr

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte	Unser Prüfungsvorgehen
Periodengerechte Erfassung des Nettoerlöses aus Lieferungen und Leistungen	
Die Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) verlangen, dass die Umsatzrealisierung als bedeutsames Risiko klassifiziert wird sowie ein generelles Risiko betreffend doloser Handlungen besteht. Die Admicasa Gruppe generiert Umsätze aus verschiedenen Teilbereichen. Die zwei Hauptumsatzbereiche per 31. Dezember 2024 waren Erlöse aus Management und Entwicklung/Realisation, die insgesamt einen Erlös von CHF 22.295 Mio. (Vorjahr CHF 9.016 Mio.) erwirtschafteten. Wir haben diesbezüglich die folgenden Risiken identifiziert: • Es besteht das Risiko, dass Umsätze bewusst falsch dargestellt werden. • Es besteht das Risiko, dass Umsätze nicht in der korrekten Periode gemäss dem vereinbarten Übergang von Risiko und Gefahr sowie den entsprechenden Richtlinien nach Swiss GAAP FER (Rahmenkonzept, FER 3, FER 6, FER 22) erfasst werden. • Insbesondere bei langfristigen Fertigungsaufträgen gemäss PoC Grundsätzen besteht das Risiko, dass die Erlöse nicht korrekt abgebildet werden aufgrund einer hohen Abhängigkeit von Schätzungen des Managements bezüglich der Einschätzung des Fertigungsgrades. Die erfassten Umsätze im Segment Entwicklung/Realisation beruhen auf der Einschätzung des Projektleiters zum Projektfortschritt. Die Verifizierung erfolgt durch die periodengerechte Erfassung der aktivierten Kosten sowie der Zahlungseingänge.	Mittels nachstehender Prüfungshandlungen sind wir den Risiken aus dem Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen begegnet: • Prüfung der internen Kontrollen im Bereich der Erträge aus Bauprojekten. • Prüfung, ob vereinnahmte Dienstleistungserträge mit den vertraglichen Grundlagen übereinstimmen und entsprechend richtig erfasst wurden. • Anhand von Befragungen von Mitarbeitenden und des Nachvollzugs ausgewählter Kontrollaktivitäten haben wir uns davon überzeugt, dass eine geeignete Auftragsorganisation als zentrale Voraussetzung zur Anwendung der PoC-Methode bei der Admicasa Bauwerk AG vorhanden ist. • Stichprobenweise Prüfung einzelner Projekte mit den zugrundeliegenden vertraglichen Vereinbarungen sowie Untersuchung, ob bei längerfristigen Projekten die Umsatzlegung anhand des Fertigstellungsgrads korrekt erfolgt. Auf der Grundlage der oben ausgeführten Prüfungshandlungen haben wir ausreichende Prüfungsnachweise erlangt, um dem Risiko der nicht periodengerechten Erfassung des Umsatzes Rechnung zu tragen.



Admicasa Holding AG
Bericht der Revisionsstelle
für das am 31. Dezember 2024
abgeschlossene Geschäftsjahr

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

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

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



Admicasa Holding AG
Bericht der Revisionsstelle
für das am 31. Dezember 2024
abgeschlossene Geschäftsjahr

Bericht zu den sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG

Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Magnus Kerner
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 24. April 2024

4.

Jahresrechnung

2024 nach Schweizerischem Obligationenrecht





Bilanz

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

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



Erfolgsrechnung

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

5.

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

5.2.2 Übrige kurzfristige Forderungen

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



5.2.3 Aktive Rechnungsabgrenzung

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

5.2.4 Finanzanlagen

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

5.2.5 Beteiligungen

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

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

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

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

5.2.6 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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



5.2.7 Verzinsliche Verbindlichkeiten

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

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

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

5.2.8 Passive Rechnungsabgrenzung

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

5.2.9 Aktienkapital

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



5.2.10 Gesetzliche Kapitalreserven

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

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

5.2.11 Eigene Aktien

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

5.2.12 Beteiligungsertrag

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

Im laufenden Geschäftsjahr wurden keine solchen Dividenden abgegrenzt.

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

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

5.2.13 Übriger Ertrag

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

**5.2.14 Personalaufwand**

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

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

5.2.15 Raumaufwand

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

5.2.16 Verwaltungs- und Informatikaufwand

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

5.2.17 Übrige betriebliche Aufwendungen

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

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



5.2.18 Finanzertrag

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

5.2.19 Finanzaufwand

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

5.3 Ergänzende Angaben

5.3.1 Firma und Sitz

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

5.3.2 Vollzeitstellen

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

5.3.3 Bürgschaften

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

5.3.4 Beteiligungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

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

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



5.3.5 Bedeutende Aktionäre (mehr als 3% Stimmenanteil)

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

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

5.3.6 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

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

Antrag des Verwaltungsrats bezüglich Verwendung des Bilanzgewinns

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

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

**Antrag des Verwaltungsrats bezüglich Verwendung der Kapitaleinlagereserven**

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

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 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsvorschriften – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der 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 2024
abgeschlossene Geschäftsjahr

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte	Unser Prüfungsvorgehen
Transaktionen mit Nahestehenden	
Es bestehen umfangreiche Transaktionen mit nahestehenden Personen. Transaktionen mit nahestehenden Personen können sich massgeblich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Dementsprechend sind die Klassifizierung, die Entschädigungen aufgrund Dienstleistungserbringungen, die Entschädigungen aufgrund der abgeschlossenen Managementverträge und Geschäftsvorfälle ausserhalb der ordentlichen Geschäftstätigkeit mit nahestehenden Personen ein Thema, welches vertieft geprüft und beurteilt werden muss. Die Offenlegung erfolgt gemäss den Vorgaben nach Swiss GAAP FER 15. Der Verwaltungsrat genehmigt auf Antrag des Vergütungsausschusses die Honorarsätze beziehungsweise die vertraglichen Vereinbarungen mit Nahestehenden jeweils für das abgelaufene Geschäftsjahr. Die Genehmigung der Entschädigungen für das Geschäftsjahr 2024 erfolgte durch den Verwaltungsrat am 27. März 2025. Dabei hat der Verwaltungsrat keine weiteren als die in der Konzernrechnung offengelegten Transaktionen festgestellt. Weiterführende Informationen finden sich im Abschnitt „2.4.4 Transaktionen mit nahestehenden Personen“ im Anhang zur Konzernrechnung.	Wir haben ein Verständnis über das diesbezügliche IKS erlangt. Auf Basis von Stichproben haben wir geprüft, ob für die Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften schriftliche Verträge bestehen und ob der Verwaltungsrat Verträge mit Nahestehenden unter Ausstand der betroffenen Mitglieder genehmigt hat. Zudem haben wir stichprobenartig Transaktionen mit Nahestehenden auf Übereinstimmung mit den vereinbarten Grundlagen geprüft. Ferner haben wir geprüft, ob die Offenlegung der Transaktionen mit Nahestehenden in der Konzernrechnung mit den vertraglichen Grundlagen übereinstimmt und widerspruchsfrei ist. Zudem haben wir die interne Plausibilisierung zur Marktüblichkeit der Verträge und Entschädigungen mit der Admicasa Service AG aus dem Jahr auf Angemessenheit beurteilt. Auf der Grundlage der oben ausgeführten Prüfungshandlungen haben wir ausreichende Prüfungsnachweise erlangt, um dem Risiko der inkorrekten Klassifizierung von Transaktionen mit nahestehenden Personen Rechnung zu tragen.



Deloitte.

Admicasa Holding AG
Bericht der Revisionsstelle
für das am 31. Dezember 2024
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 2024
abgeschlossene Geschäftsjahr

Bericht zu den sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG

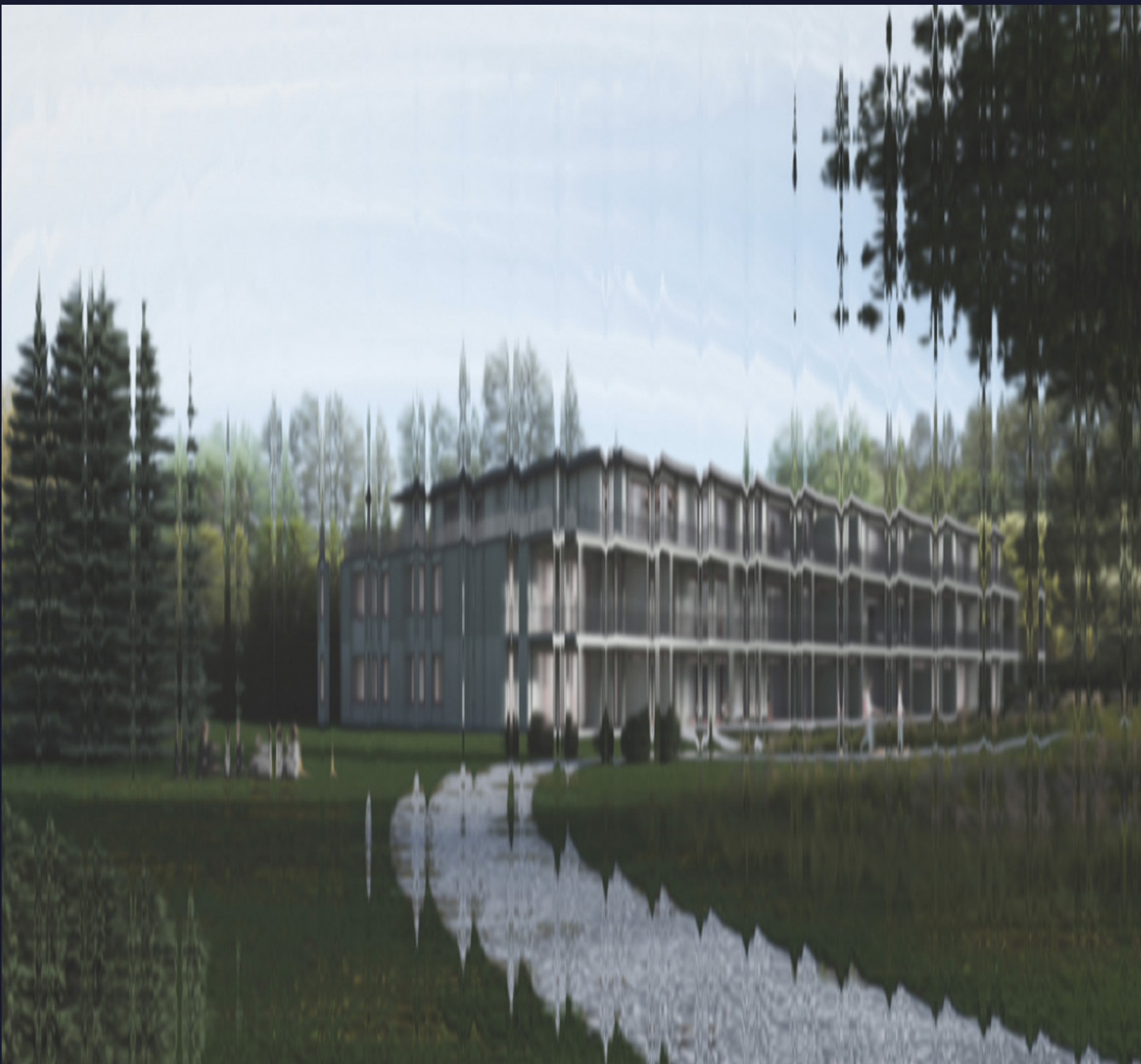
Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Magnus Kerner
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 24. April 2024

7.

Vergütungsbericht



7.1 Grundsätze

7.1.1 Allgemeine Grundsätze

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

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

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

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

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

7.1.2 Interne Grundsätze für eine Vergütung

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

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

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

7.1.3 Veränderungen im Vergütungssystem für das Berichtsjahr 2024 gegenüber dem Vorjahr

Veränderung in der Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG

Die Geschäftsleitung der Admicasa besteht aus den nachfolgenden Personen:

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

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

Variable Vergütung ab dem Berichtsjahr 2019

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

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

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

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

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

7.2 Entscheidungskompetenzen

7.2.1 Aufgabenteilung zwischen Generalversammlung, Verwaltungsrat und Vergütungsausschuss

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

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



7.2.2 Wahl, Zusammensetzung und Arbeitsweise des Vergütungsausschusses

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

Der Vergütungsausschuss der Gesellschaft besteht gemäss Artikel 20 der Admicasa Statuten aus mindestens zwei Mitgliedern, jedoch nicht aus allen Mitgliedern des Verwaltungsrats. An der ordentlichen Generalversammlung vom 15. Mai 2024 wurden Stefan Kölliker und Markus Alder zu Mitgliedern des Vergütungsausschusses ernannt.

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

7.3 Vergütungen für den Verwaltungsrat

7.3.1 Grundsätze

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

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

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

7.3.2 Bestandteile der Vergütung

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

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

7.3.3 Gesamtvergütung (Tabellen durch Revisionsstelle geprüft)

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3.4 Vergleich mit dem von der Generalversammlung genehmigten Betrag

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

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

7.3.5 Beteiligung (Aktienbesitz) der einzelnen Verwaltungsratsmitglieder

Siehe Punkt 5.3.4. für detaillierte Informationen.



7.3.6 Weitere Mandate und Tätigkeiten des Verwaltungsrats

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

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

7.4 Entschädigung der Geschäftsleitung

7.4.1 Grundsätze

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

7.4.2 Bestandteile der Vergütungen

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

7.4.3 Gesamtvergütung (Tabelle für 2024 durch Revisionsstelle geprüft)

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

7.4.5 Beteiligung (Aktienbesitz) der Geschäftsleitungsmitglieder

Siehe Punkt 5.3.4. für detaillierte Informationen.

7.5 Sonstige Vergütungen

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

7.5.1 Vergütungen für zusätzliche Funktionen und Aufgaben von VR-Mitgliedern

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

7.5.2 Vergütungen für zusätzliche Funktionen und Aufgaben von GL-Mitgliedern

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

7.5.3 Orgendarlehen und -kredite (durch Revisionsstelle geprüft)

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

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



7.6 Entschädigungen nahestehender Personen und Gesellschaften

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

Statutarische Bestimmungen in Bezug auf Vergütungen

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

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

8.

Bericht der Revisionsstelle

zum Vergütungsbericht





Deloitte AG
Pfingstweidstrasse 11
8005 Zürich
Schweiz

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

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

An die Generalversammlung der
Admicasa Holding AG, Zürich

Bericht zur Prüfung des Vergütungsberichts

Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Admicasa Holding AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2024 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den als «geprüft» gekennzeichneten Tabellen auf den Seiten 63 bis 66 des Vergütungsberichts. Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im beigefügten Vergütungsbericht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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



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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben gemäss Art. 734a-734f OR frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

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

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



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

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

Deloitte AG



Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Magnus Kerner
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 24. April 2024

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 2024 in Kraft waren.

→ Die aktuellen Statuten der Gesellschaft (Publikationsdatum 24. Mai 2022) sind auf der Webseite 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: ADMI, 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 sowie der Admicasa Service 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 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%

Offenlegungsmeldungen 2023

Keine Offenlegung

Sämtliche Meldungen, welche die bedeutenden Aktionäre betreffen, sind auf der Webseite 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 2024 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 2024 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 2024 noch in jenem von 2023 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 2024 keine ausstehenden Wandelanleihen oder Optionen.



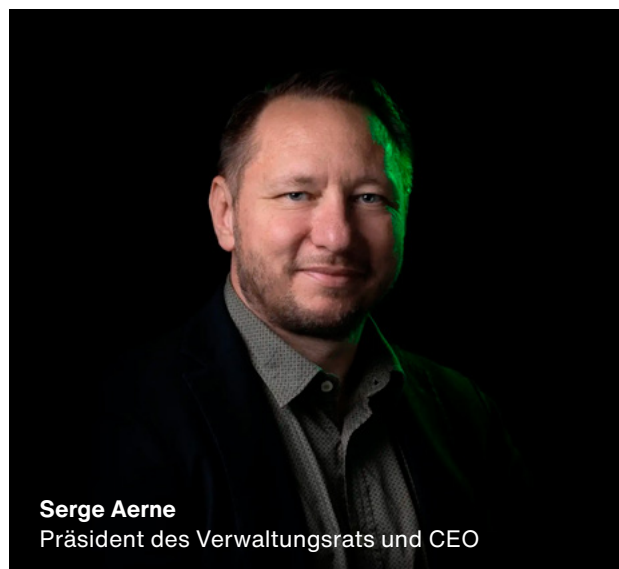
9.3 Verwaltungsrat

9.3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats am 31. Dezember 2024

Der Verwaltungsrat der Admicasa bestand am 31. Dezember 2024 aus drei Mitgliedern, von denen zwei nicht-exekutive Funktionen innehatten. Das einzige exekutive Mitglied war Serge Aerne.

An der Generalversammlung vom 15. Mai 2024 wurden Serge Aerne, Markus Alder und Stefan Kölliker 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 Interessenverbindungen



Personalien

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

Ausbildung

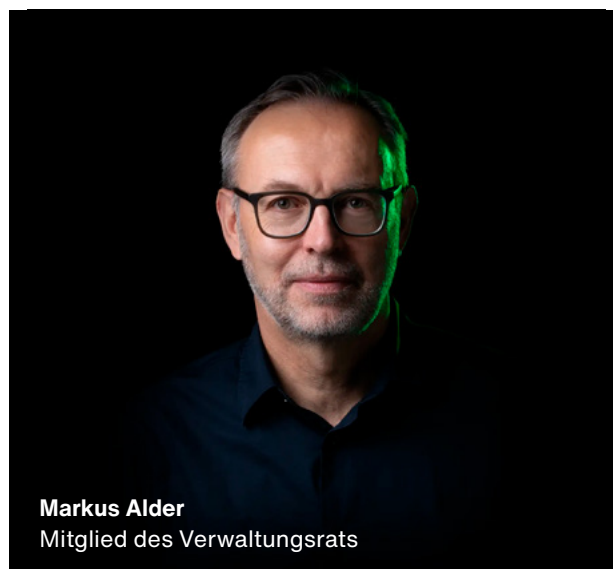
Dipl. Ökonom (MBA)

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

Verwaltungsratspräsident des Immobiliengefässes OPM Invest AG und Tochtergesellschaften.



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.

**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 von 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.

Weitere Tätigkeiten

- Verwaltungsrat der Thoma Immobilien/Treuhand, Amriswil, TG
- Verwaltungsrat der Weber & Partner AG, Wil, SG
- Präsident der Eidg. Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK)
- Stiftungsratspräsident der Stiftung Sunnehus, Wildhaus
- Stiftungsrat der Stiftung Verrucano, Mels
- Stiftungsrat der CSIO St. Gallen AG

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 neben 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 neben 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 2024 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 2024 haben 8 VR-Sitzungen stattgefunden.

Die Sitzungsteilnahme stellt sich im Verwaltungsrat wie folgt dar:

- Serge Aerne an 8 Sitzungen anwesend
- Markus Alder an 8 Sitzungen anwesend
- Stefan Kölliker (ab 15.05.2024 an 6 Sitzungen anwesend
- Hans Klaus (bis 15.05.2024) an 2 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 24. Mai 2023 setzt sich die Geschäftsleitung von Admicasa aus den folgenden Personen zusammen:

- CEO Serge Aerne
- CFO Nicolas von Gunten bis 30.09.2024
- CFO Orlando Pavano ab 01.10.2024

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 2024 sowie geplante Veränderungen im Berichtsjahr 2025

Am 15. Mai 2024 sind die nachstehenden Veränderungen im Verwaltungsrat erfolgt:

- Hans Klaus ist nach einer Amtszeit von drei Jahren als Verwaltungsrat zurückgetreten.
- Stefan Kölliker wurde als neuer Verwaltungsrat gewählt.

Was das laufende Berichtsjahr 2025 betrifft, so wurden an der Generalversammlung vom 27. Februar 2025 zwei zusätzliche Mitglieder des Verwaltungsrats gewählt. Es handelt sich um die zwei untenstehenden Personen:

- Michel Kade, (Betriebsökonom HWV, dipl. Wirtschaftsprüfer) verfügt über breite Erfahrung in der Steuer- und Unternehmensberatung in verschiedenen Branchen und ist Mehrfachmandatsträger in mittelgrossen KMU's.
- Patrick Thoma, (Kaufmann) leitet seit 25 Jahren als namhafter und erfolgreicher Unternehmer die Thoma Immobilien Treuhand AG und verfügt über ein sehr breites Netzwerk im Immobilien-Umfeld der Ostschweiz. Er ist Mehrfachmandatsträger in mittelgrossen KMU's und ist zudem Eigentümer und Betreiber des Haus des Sports in Ittigen (BE).



9.4 Geschäftsleitung

9.4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung am 31. Dezember 2024

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 2024 aus dem Präsidenten des Verwaltungsrats Serge Aerne und dem CFO Orlando Pavano.



9.4.2 Beruflicher Hintergrund sowie weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen



Serge Aerne
Exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Zu Serge Aerne siehe Punkt 9.3.2 auf Seite 76.



Orlando Pavano
Chief Financial Officer (CFO)

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 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 2024

Nicolas von Gunten hat im Zuge der Gesellschafter-Entflechtung die Admicasa Holding AG per 30. September 2024 verlassen. Orlando Pavano ist seit 1. Oktober 2024 in das Unternehmen eingetreten. Somit bestand die Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG ab diesem Datum bis Ende des Geschäftsjahres 2024 aus den folgenden Mitgliedern:

- 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 Stimmengleichheit 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 22. Mai 2025 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 Finanzmarktinfrastukturgesetzes 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 amtet seit der ordentlichen Generalversammlung vom 13. Mai 2020 die Deloitte AG Zürich. Seit dem 30. Juni 2022 ist Alexander Kosovan als leitender Revisor für das Mandat der Admicasa zuständig. Die Revisionsstelle wird jährlich durch die Generalversammlung gewählt bzw. bestätigt.

9.8.2 Revisionshonorar

Das Revisionshonorar belief sich im Berichtsjahr 2024 auf CHF 67'000 exklusive MWST (im Vorjahr waren es CHF 60'000 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 2023 an einer Telefonkonferenz mit dem Präsidenten des Verwaltungsrats teil.

9.9 Informationspolitik

Umfassende Informationen zur Admicasa-Gruppe sind auf deren [Webseite](#) 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-Webseite 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) sind auf [Seite 88](#) dieses Geschäftsberichts erwähnt.

Kontaktangaben für Investoren

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

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

10.

Informationen zu den Investor Relations





Wichtige Termine

25. April 2025	Publikation der Jahresergebnisse bzw. des Geschäftsberichts 2024
22. Mai 2025	Ordentliche Generalversammlung 2025
30. September 2025	Publikation der Halbjahresergebnisse bzw. des Halbjahresberichts 2025

Angaben zu den Admicasa-Namensaktien (per 31. Dezember 2024)

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 29,8 Mio.
Höchst / Tiefstkurs: 2024 CHF 17.00 / CHF 1.05
Jahresschlusskurs 2024: CHF 5.00

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	2024	2023	2022
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	CHF	22'295'319	9'016'046	9'749'686
Total Betriebsertrag	CHF	22'295'319	9'279'667	9'810'666
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF	-1'792'543	-1'447'391	1'564'179
Periodenergebnis	CHF	-1'749'390	-1'501'497	1'124'561

Bilanz	Einheit	2024	2023	2022
Bilanzsumme	CHF	16'754'642	15'162'998	17'127'785
Umlaufvermögen	CHF	13'662'656	11'709'768	13'962'985
Anlagevermögen	CHF	3'091'987	3'453'230	3'164'800
Fremdkapital	CHF	12'739'312	9'389'626	9'836'742
– kurzfristig	CHF	9'612'211	6'391'613	5'116'566
– langfristig	CHF	3'127'101	2'998'012	4'720'176
Eigenkapital	CHF	4'015'330	9'389'626	7'291'042
Eigenkapitalquote	%	24,0	38,08	42,6

Geldflussrechnung	Einheit	2024	2023	2022
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)	CHF	1'451'268	-1'511'707	6'521'329
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF	250'000	133'091	-3'133'568
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF	-1'308'653	-1'141'172	-2'140'156

Aktie	Einheit	2024	2023	2022
Ergebnis pro Aktie	CHF	-0.79	-0.68	0.51
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	5.00	13.30	15.25
Börsenkapitalisierung am Ende der Berichtsperiode	CHF	11'204'350	29'803'571	34'173'268
Börsenkurs (Höchst)	CHF	17.00	17.00	17.88
Börsenkurs (Tiefst)	CHF	1.05	10.00	13.00