



Geschäftsbericht 2016

Annual Report 2016





Inhalt

Contents

Konzernzahlen/Group Figures	6
Charts Charts	6
Finanzkennzahlen Key Financial Figures	8
Portfolio-Kennzahlen Portfolio Key Figures	9
Jahresbericht/Annual Report	10
Bericht der Geschäftsführung Report of the Directors	11
Konzernrechnung/Group Accounts	16
Bilanz Balance Sheet	17
Erfolgsrechnung Income Statement	18
Geldflussrechnung Cash Flow Statement	19
Eigenkapitalnachweis Shareholders' Statement of Equity	20
Anhang Notes	22
Bericht des Wirtschaftsprüfers Report of the Independent Auditor	38
Jahresrechnung der sitEX Properties AG/Annual Accounts of sitEX Properties AG	39
Bilanz Balance Sheet	40
Erfolgsrechnung Income Statement	41
Antrag Request	41
Anhang Notes	42
Bericht der Revisionsstelle Report of the Statutory Auditor	44

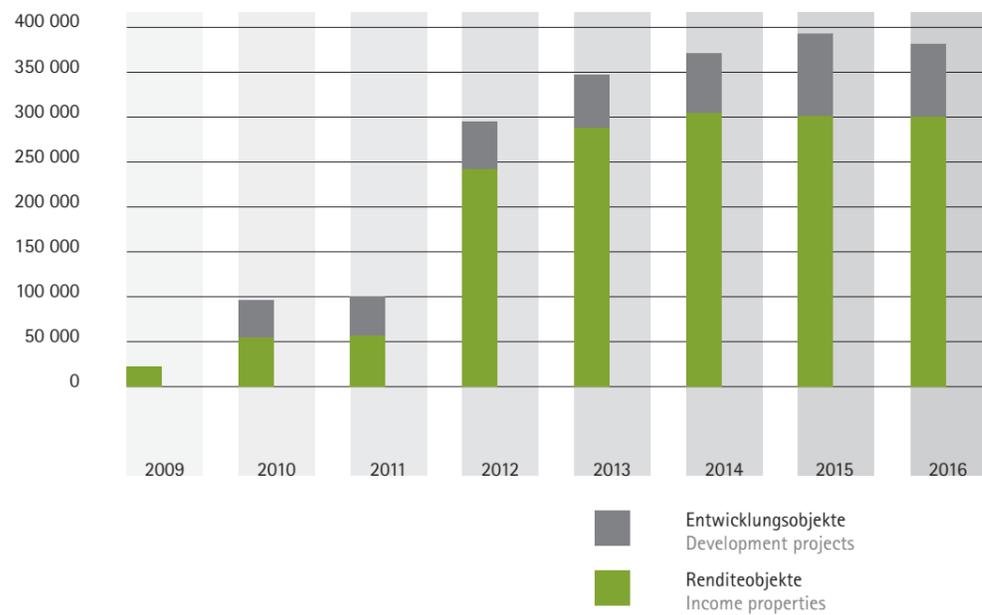
Märkte/Markets	45
Immobilienmarkt Schweiz Real Estate Market, Switzerland	46
Immobilienmarkt Zentralflorida Real Estate Market, Central Florida	49
Immobilienmarkt Asien Real Estate Market, Asia	52
Immobilienmarkt Australien Real Estate Market, Australia	54
Immobilienmarkt Kanada Real Estate Market, Canada	56
Immobilien/Real Estate	59
Anlageobjekte Investment Properties	60
Projektentwicklungen Real Estate Development Projects	66
Unternehmensporträt/Company Profile	70
Vision Vision	71
Facts & Figures Facts & Figures	71
Organisation Organization	72
Management Management	72
Corporate Governance Corporate Governance	74
Kapitalstruktur Capital Structure	74
Rechnungslegungsstandard Accounting Standards	74
Aktionariat Shareholders	74
Revisionsstelle Statutory Auditors	75
Risikomanagement Risk Management	75
Immobilienbewertung Real Estate Valuation	75

Konzernzahlen

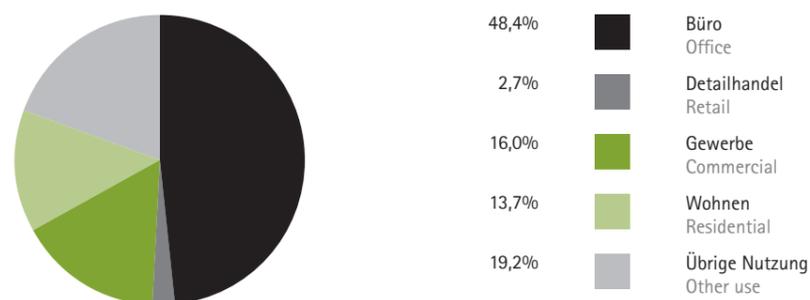
Group Figures

Konzern-Charts / Group Charts

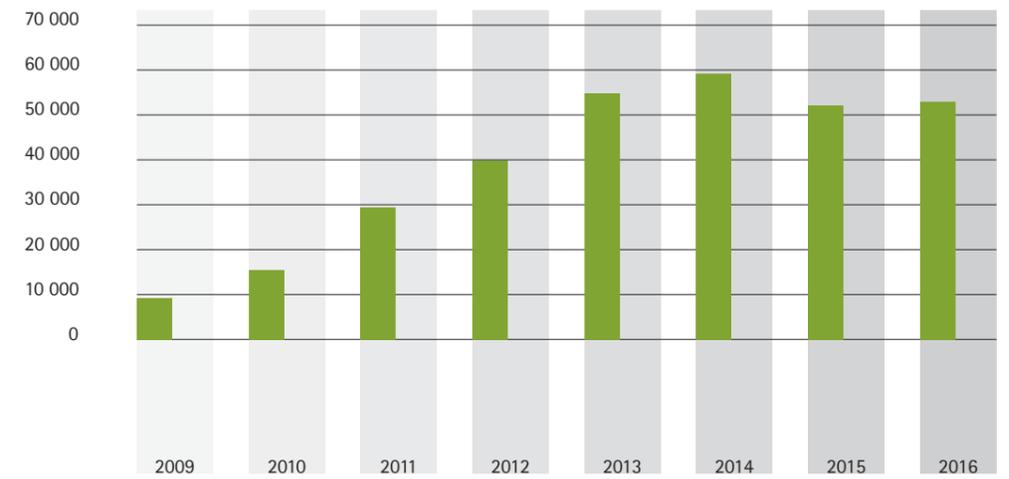
Immobilienbestand (Marktwerte) in TCHF / Real estate portfolio (market values) in TCHF



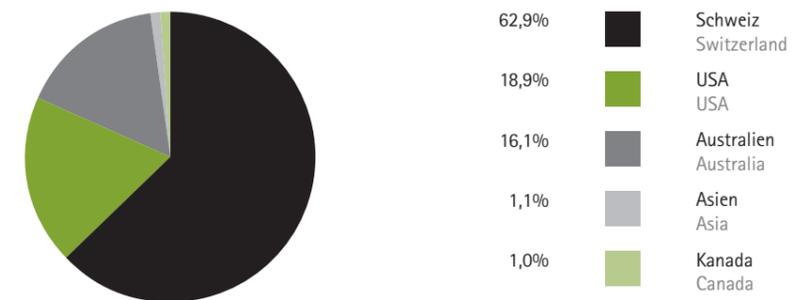
Portfoliostruktur Renditeliegenschaften 2016 / Portfolio structure income properties, 2016



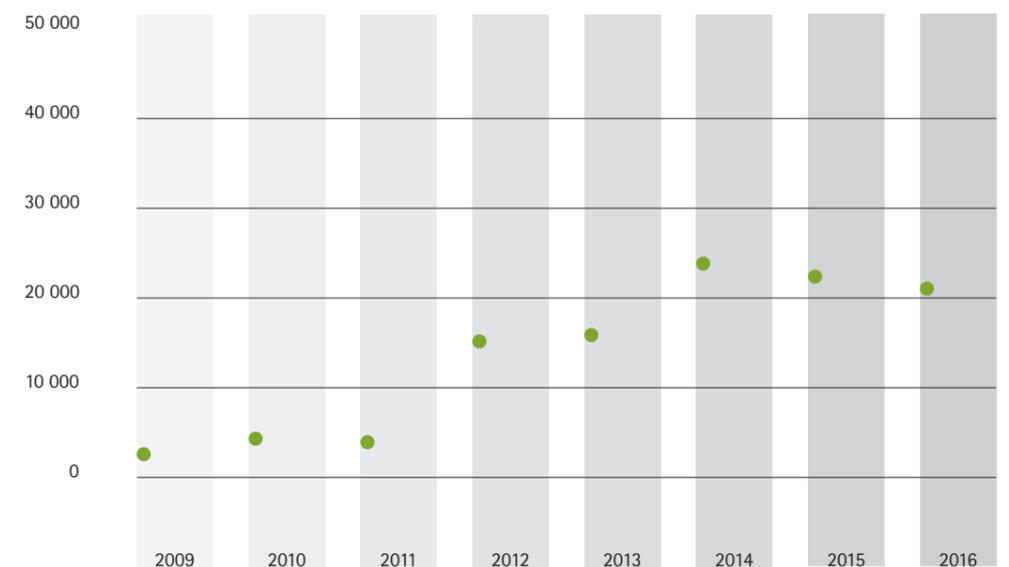
Aktienkapital in TCHF / Share capital in TCHF



Länderstruktur Immobilienwerte / Country allocation property values



Sollmietzinneinnahmen Renditeliegenschaften per Stichtag in TCHF / Target rental income as of closing date in TCHF



Konzern-Finanzkennzahlen Group Key Financial Figures

Finanzkennzahlen in TCHF/Key financial figures in TCHF	2015	in %	2016	in %
Bilanzsumme Balance sheet total	426 855		412 591	
Fremdkapital Total debt capital	325 078		288 160	
davon Wandelanleihen mit Eigenkapitalcharakter of which convertible bonds allocated to equity	25 997		17 102	
Entgeltliches Nutzniessungsrecht mit Eigenkapitalcharakter Usufruct allocated to equity	12 786		11 098	
Eigenkapital (ohne Minderheitsanteile) Equity (without minority interests)	101 648		124 302	
Eigenkapitalquote (1) Equity ratio (1)		32,9		37,0
Nennwert Nominal value	52 532		53 205	
Ordentliche Kapitalerhöhung Ordinary capital increase	-6 552		673	
Genehmigtes Kapital Authorized capital	21 860		25 327	
Bedingtes Kapital Conditional capital	22 967		22 967	
EBITDA (Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) EBITDA (earnings before interest, tax, depreciation and amortization)	19 612		32 978	
EBIT (Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern) EBIT (earnings before interest and taxes)	19 073		32 460	
Konzerngewinn vor Steuern Consolidated profit before tax	13 711		26 228	
Konzerngewinn Consolidated profit	8 309		22 963	
Gesamtkapitalrendite Return on total capital				
EBITDA-Rendite (Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) EBITDA margin (earnings before interest, tax, depreciation and amortization)		4,6		8,0
EBIT-Rendite (Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern) EBIT margin (earnings before interest and taxes)		4,5		7,9
Eigenkapitalrendite auf Basis von Return on equity based on				
Konzerngewinn vor Steuern net income before taxes		13,5		21,1
Konzerngewinn consolidated profit		8,2		18,5
Verhältnis Betriebsaufwand zum Gesamtumsatz Ratio of operating expenses to total revenue		8,6		7,5
Kennzahlen pro Aktie Key figures per share				
Anzahl Aktien/Number of shares	2 626 620		2 660 258	
Nennwert pro Aktie/Nominal value per share	20.00		20.00	
Innerer Wert (net asset value)/Intrinsic value (net asset value)	38.70		46.73	
Innerer Wert (net asset value) (2)/Intrinsic value (net asset value) (2)	44.02		50.28	
EBIT (Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern) EBIT (earnings before interest and taxes)	7.26		12.20	
Konzerngewinn vor Steuern/Consolidated profit before tax	5.22		9.86	
Konzerngewinn/Consolidated profit	3.16		8.63	
Gesamtrendite/Total return		15,8		43,2
Rückzahlung aus Kapitalreserve pro Namenaktien (3) Repayment from capital reserves per registered share (3)	1.50		1.75	

- 1 Inklusive Wandeldarlehen und entgeltlichen Nutzniessungsrechts
2 Inklusive entgeltlichen Nutzniessungsrechts und Verwässerung (nach Wandlung)
3 Antrag des Verwaltungsrates
1 Including conversion loans and non-gratuitous right of usufruct
2 Including non-gratuitous right of usufruct and dilution (after conversion)
3 Request of the Board of Directors

Konzern-Portfolio-Kennzahlen Group Portfolio Key Figures

Portfolio-Kennzahlen in TCHF/Portfolio key figures in TCHF	2015	in %	2016	in %
Marktwerte Immobilienportfolio Market values of real estate portfolio				
Renditeliegenschaften Investment properties	306 573	76,0	301 127	78,0
Projektliegenschaften Project properties	92 659	23,0	81 330	21,0
Beteiligung an Liegenschaftsinvestments Participation in property investments	3 935	1,0	3 945	1,0
Länderallokation Immobilienportfolio Country allocation property portfolio				
Schweiz Switzerland	280 414	69,5	242 906	62,9
USA USA	63 777	15,8	73 020	18,9
Australien Australia	53 131	13,2	62 372	16,1
Kanada Canada	1 910	0,5	4 159	1,1
Asien Asia	3 935	1,0	3 945	1,0
Anlagekategorien von Renditeobjekten Asset classes of investment properties				
Büro Office		41,1		48,4
Detailhandel Retail		1,3		2,7
Gewerbe Commercial		33,2		16,0
Wohnen Residential		18,1		13,7
Übrige Nutzung Other use		6,3		19,2
Transaktionen Transactions				
Käufe Purchases	41 788		26 124	
Verkäufe Sales	-20 194		-56 858	
Sollmietzinseinnahmen p.a. auf Stichtag Target rental income p.a. as of closing date	22 121		21 047	
Rendite auf Renditeliegenschaften (1) Return on investment properties (1)				
Bruttorendite Gross return		7,22		6,99

- 1 Basis Sollmietzinseinnahmen am 31. Dezember 2014 respektive 2015
1 Based on target rental income per December 31, 2014 or 2015, respectively

Jahresbericht

Annual Report

Bericht der Geschäftsführung Report of the Directors

Das Jahr 2016 war von etlichen Höhepunkten geprägt. Es freut uns besonders, dass wir uns nach dem erfolgreichen Geschäftsjahr 2015 weiter verbessern und das Jahr 2016 mit einem Rekordergebnis abschliessen konnten. Dank einer deutlichen Steigerung des Erfolgs aus Projektentwicklung und -realisierung sowie weiterer Erfolge aus der Neubewertung der gehaltenen Objekte steigerten wir den totalen Liegenschaftserfolg auf CHF 35,6 Mio. (Vorjahr CHF 21,5 Mio.). Die EBITDA-Marge wurde auf 92,5% gesteigert (Vorjahr 91,5%) und betrug in absoluten Zahlen CHF 32,98 Mio. (Vorjahr CHF 19,61 Mio.). Dank der weiter verbesserten Steuerstruktur der Gruppe sowie des andauernden Niedrigzinsumfelds konnten wir unseren Konzerngewinn und die Gewinnmarge deutlich steigern. Der Konzerngewinn betrug CHF 22,96 Mio. (Vorjahr CHF 8,3 Mio.). Mit Stolz verweisen wir auf die erzielte Eigenkapitalrendite nach Steuern von 18,5%, eine Kennzahl, welche unsere starke Position im Markt untermauert. Durch den Verkauf des Objekts Sperr- und Hammerstrasse in Basel im ersten Halbjahr 2016 sank unsere Bilanzsumme leicht auf CHF 412,6 Mio. (Vorjahr CHF 426,9 Mio.). Gleichzeitig konnten wir die Eigenkapitalquote deutlich auf 37% steigern (Vorjahr 32,9%), womit wir unserem Zielwert von 40% nähergekommen sind.

Dank dieses sehr erfolgreichen Geschäftsjahres schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vor, eine Ausschüttung von CHF 1.75 pro Aktie aus bestehenden Kapitalreserven vorzunehmen. Auf Basis des ausgewiesenen Eigenkapitals per Anfang 2016 entspricht dies einer Rendite von 4,5%.

Langfristiger Erfolg durch Fokussierung der Geschäftsstrategie

Analog unserer breit aufgestellten Geschäftsstrategie mit Bestandsimmobilien und Neubauprojekten auf vier Kontinenten beruht auch der Erfolg des Geschäftsjahres 2016 auf verschiedenen Säulen, die alle einen wichtigen Beitrag zum Jahresergebnis geleistet haben. Da die geopolitischen und marktwirtschaftlichen Entwicklungen in den verschiedenen geografischen Regionen zunehmend an Eigendynamik gewinnen, nimmt die Komplexität des Managements der verschiedenen Wachstumsfelder laufend zu. Nach intensiver Befassung mit unserer stark diversifizierten Strategie hat sich der Verwaltungsrat entschlossen, die Fokussierung der sitEX zu schärfen und das geografisch diversifizierte Portfolio in zwei separate Gesellschaften aufzuteilen, welche sich auch künftig nahestehen, aber juristisch getrennt agieren werden. Im Unternehmen sitEX Properties AG werden künftig alle Beteiligungen in der Schweiz und in Zentralflorida zusammengefasst. Die attraktiven und erfolgreichen Beteiligungen in Australien, Asien sowie in Kanada sollen in einer neuen Gesellschaft, welche sich primär auf die pazifische Region konzentriert und unter dem Namen PARLAY firmieren wird, weitergeführt werden. Damit werden zwei Unternehmen geschaffen, welche sich dank des geschärften strategischen Fokus im dynamischen Marktumfeld bestens weiterentwickeln können und den Aktionärinnen und Aktionären stabile oder wachsende Ausschüttungen garantieren sollen.

2016 was a year of many highlights. After the successful fiscal year 2015, we are particularly pleased with the ongoing improvements and that we were able to close the year 2016 with record results. Thanks to a significant increase in net gains from project development and implementation as well as gains from the revaluation of properties held, we increased our total net income from properties to CHF 35.6 million (PY: CHF 21.5 million). The EBITDA margin increased to 92.5% (PY: 91.5%) and was CHF 32.98 million in absolute terms (PY: CHF 19.61 million). Thanks to further improvements to our tax structure and the continuing low interest rate environment, we increased our net income and profit margins significantly. The company net income amounted to CHF 22.96 million (PY: CHF 8.3 million). We are proud to mention the achieved return on equity after tax of 18.5%, a figure which confirms our strong position in the market. Through the sale of properties on Sperr- and Hammerstrasse in Basel, during the first half of 2016, our total assets decreased slightly to CHF 412.6 million (PY: CHF 426.9 million). At the same time, we increased the equity ratio significantly to 37% (PY: 32.9%) which brings us even closer to our target of 40%.

Thanks to this highly successful business year, the Board of Directors proposes a dividend of CHF 1.75 per share from existing cash reserves. Based on the reported equity at the beginning of 2016, this corresponds to a yield of 4.5%.

Long-term success with a focused business strategy

Our diversified business strategy combines existing buildings and new construction projects on four continents. Accordingly, the success of the fiscal year 2016 was the result of various pillars that have made an important contribution to the overall year-end result. As geopolitical and market developments in the different geographical regions gain momentum, the complexity of managing the various growth areas is constantly increasing. After intense examination of our highly diversified strategy, the Board has decided to sharpen the focus of sitEX and divide the geographically diversified portfolio into two separate companies. They will remain close, but will be legally separated. Going forward, sitEX Properties AG will handle all subsidiaries in Switzerland and Central Florida. Our attractive and successful investments in Australia, Asia and Canada will be handled in a new company called PARLAY that will focus primarily on the Pacific region. Thanks to the sharpened strategic focus that the creation of these two companies allows, we should be able to guarantee stable or growing dividends in the dynamic market environment.



Gleichzeitig mit der strategischen Neuausrichtung wird auch die Führung der sitEX Properties AG angepasst. Herr Beat Kähli als langjähriger Verwaltungsrat der Gesellschaft und ausgewiesener, seit Jahrzehnten erfolgreicher Immobilienexperte in Zentralflorida und in der Schweiz, übernimmt per Generalversammlung die Geschäftsführung der sitEX Properties als CEO. Herr Urs Gribi wird per diesem Datum die Geschäftsführung der neuen Unternehmung PARLAY als CEO übernehmen. Als Zeichen der zukünftigen Verbundenheit der beiden Unternehmen wird Frau Dr. Adriana Ospel das Präsidium beider Verwaltungsratsgremien innehaben.

Die Strategie der sitEX Properties AG wird sich künftig auf die beiden Regionen Schweiz und Zentralflorida konzentrieren. Da die sitEX in Florida hauptsächlich auf Projektentwicklungen fokussiert, wird sich der Immobilienschwerpunkt der Gesellschaft zukünftig leicht verändern. Im Sinne einer langfristigen Stabilität sollen jedoch die Projektentwicklungen nicht die absolute Mehrheit des Portfolios darstellen. Die Aufteilung nach Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen stellte sich per 31.12.2016 wie folgt dar:



Stabile Basis durch Bestandsimmobilien

Der Liegenschaftserfolg aus Vermietung der Bestandsimmobilien machte 2016 37% des totalen Liegenschaftserfolgs aus und stellte somit eine stabile und vor allem werthaltige Basis für den Erfolg des Geschäftsjahres dar. Auch künftig werden wir die Bedeutung dieses Wachstumspfeilers beibehalten. Die wichtigsten Ereignisse des letzten Jahres innerhalb des Bestandsimmobilien-Portfolios lassen sich folgendermassen zusammenfassen:

Schweiz

Unser Portfolio an Schweizer Bestandsimmobilien offerierte uns eine starke und sichere Basis mit konstanten Einnahmen. Gleichzeitig waren die Gewinne oder Verluste aus Neubewertungen stabil und nicht durch starke Ausreisser geprägt. Im ersten Quartal des Jahres widmeten wir uns innerhalb des Verwaltungsrates einer detaillierten Analyse unseres Schweizer Portfolios. Nebst der Identifizierung der Weiterentwicklungspotenziale galt ein grosses Augenmerk den makroökonomischen Trends der einzelnen Regionen und dem möglichen künftigen Wertsteigerungspotenzial. Nach Berücksichtigung aller Faktoren kristallisierte sich heraus, dass ein Verkauf des in Kleinbasel gelegenen Objekts Sperr- und Hammerstrasse in Betracht gezogen werden könnte. Die positive Grundstimmung im Markt und die weiterhin starke Nachfrage nach rentablen Objekten offenbarten sich in der Geschwindigkeit, mit welcher wir die Transaktion abschliessen konnten. Dank unseres breiten Netzwerkes schlossen wir die Transaktion innerhalb eines Zeitfensters von nur drei Monaten und mit einem sehr erfreulichen Verkaufspreis ab.

In accordance with this strategic realignment, the management of sitEX Properties AG will also change: following the General Assembly, Mr Beat Kähli will take over the management of sitEX Properties as CEO. He is a longtime member of the Board and comes with a decade-spanning track record as a real estate expert in Central Florida and Switzerland. At the same time, Mr. Urs Gribi will be appointed CEO of the new company PARLAY. Meanwhile, Dr. Adriana Ospel will be President of the Boards of both companies – indicating the close future relationship between the two companies.

In future, the strategy of sitEX Properties AG will focus on the two regions Switzerland and Central Florida. Since sitEX in Florida mainly focused on project developments, the focus of the company will slightly shift in future. However, in the interest of long-term stability, project development should not represent an absolute majority of the portfolio. The breakdown by portfolio properties and project developments was per 31.12.2016 as follows:



Stable basis through investment properties

In 2016, the property income from the rental of investment properties accounted for 37% of the total property yield and thus represented a stable and especially sustainable basis for the success of the fiscal year. We will continue to attach importance to this growth. Within the investment property portfolio, the main events of last year can be summarized as follows:

Switzerland

Our portfolio of Swiss investment properties offered us a strong and secure foundation with steady revenues. At the same time, the gains or losses from revaluations were stable and unaffected by strong outliers. In the first quarter of the year, the Board dedicated itself to a detailed analysis of our Swiss portfolio. In addition to identifying areas of potential for further development, we paid a lot of attention to the macro-economic trends of the individual regions and the possibility of potential future appreciation. After taking into account all the factors, it became clear that we should consider the sale of the Sperr- und Hammerstrasse property located in Kleinbasel. The positive market mood and the continued strong demand for profitable properties was evident in the speed with which we were able to close the transaction. Thanks to our wide network, we completed the transaction within a time frame of only three months, and the sale price was very pleasing.

Australien

Im Jahr 2013 hatte der Verwaltungsrat beschlossen, den geografischen Fokus der sitEX auf Australien auszuweiten aufgrund der engen Verflechtung mit der asiatischen Wirtschaft – insbesondere mit China. In den vergangenen beiden Jahren zeigte sich, dass diese enge Verbindung mit den asiatischen Kernmärkten nicht nur in ökonomisch stabilen, sondern auch in eher ungewissen Zeiten (bspw. infolge des 2016 rückläufigen chinesischen Wirtschaftswachstums) einen positiven Effekt auf den australischen Immobilienmarkt hat. Ausländische Investoren, mehrheitlich aus China, waren im Jahre 2016 für mehr als 20% der australischen Immobilientransaktionen verantwortlich. In den grossen Metropolregionen, wie beispielsweise Sydney, dürften es jedoch deutlich mehr gewesen sein. Die starke Nachfrage sowie das relativ knappe Angebot an Neubauprojekten, ausgelöst durch die strikten Baubewilligungsprozesse, führten auch 2016 zu erfreulichen Neubewertungsgewinnen. Unsere beiden Beteiligungen im Zentrum von Sydney verzeichneten im vergangenen Jahr einen Erfolg aus Neubewertung von mehr als 15%. Auch in Australien haben wir im Sinne einer langfristigen Strategie weiter in die Aufwertung unserer Objekte investiert. So wurde beispielsweise die Klimaanlage des Lot 2 runderneuert.

USA

Wir sind stolz, dass unser Objekt, das Town Center III (TC III) mit 95 Mietwohnungen im Zentrum der Siedlung Avalon Park in Orlando auch im zweiten Jahr nach seiner Fertigstellung konstant vollvermietet war. Weiter erzielten wir bei diesem Objekt eine laufende Rendite von 32% auf dem bestehenden Eigenkapital. Die stetig steigenden Immobilienpreise in der Region Orlando sowie die landesweit strengeren Regeln bei der Vergabe von Hypotheken führen zu einer laufend wachsenden Nachfrage nach Mietwohnungen. Die sitEX hat sich hier rechtzeitig mit einem ersten Objekt positioniert. Bei Gelegenheit sollen weitere gleiche oder strukturell ähnliche Objekte dem Portfolio beigefügt werden.

Asien

Die Beteiligung am D&S Asia Green Property Fund II wurde im vergangenen Geschäftsjahr nicht ausgebaut bzw. es wurde von den Fondsmanagern kein weiteres Kapital abgerufen. Bis dato hat sich der Fonds an drei Projekten in China und einem Projekt in Jakarta beteiligt. Ziel des Fonds ist es, in weitere zwei oder drei Projekte zu investieren. Die getätigten Investments verlaufen stabil und die ersten Verkaufsanstrengungen innerhalb der Projekte verliefen positiv.

Wachstum durch Projektentwicklungen

Dank der stabilen Basis mit gut positionierten und sehr gut erhaltenen Bestandsimmobilien konnten wir unsere Energie auf zahlreiche Wachstumsinitiativen bzw. Projektentwicklungen richten, welche einen massgeblichen Anteil am Geschäftserfolg 2016 hatten und künftig weiter an Bedeutung gewinnen sollen.

In den vergangenen Jahren haben wir die sitEX sowohl in der Region Nordwestschweiz als auch in Zentralflorida als Immobilienentwickler positioniert. In dieser Rolle hat die sitEX auch im Jahr 2016 verschiedene Projekte umgesetzt oder neu initiiert.

Australia

In 2013, the Board decided to extend the geographical focus of sitEX in Australia because of the nation's close ties to Asian economies (particularly China). The past two years showed the Australian property market benefited from the links to key Asian economies both in times of stability and times of greater uncertainty (such as during the economic downturn of 2016 in China). Foreign investors (mainly from China) were responsible for more than 20% of the Australian real estate transactions in 2016. The share in large metropolitan areas, like Sydney, will probably be significantly higher. In 2016, the strong demand and relatively scarce supply of new construction projects, triggered by the strict building permit processes led to further revaluation gains. Last year, both of our investments in central Sydney recorded gains from revaluation of more than 15%. In Australia, as part of a long-term strategy, we have continued to invest in the upgrading of our properties. So, for example, the air conditioning of the Lot 2, was completely overhauled.

USA

Two years after completion, we are proud that our property, Town Center III (TCIII), with 95 rental apartments in the center of the Avalon Park in Orlando residential development remained fully let. Furthermore, we generated a current yield of 32% on our equity in this property. The steadily rising property prices in the Orlando region and the nation's stricter rules for granting mortgages led to a rising demand for rental housing. The market timing and positioning with this first property was ideal. As the opportunity arises, further identical or structurally similar objects should be added to the sitEX portfolio.

Asia

Our participation in the D&S Asia Green Property Fund II remained constant in the past fiscal year, as the fund managers made no additional capital calls. To date, the fund has invested in three projects in China and one project in Jakarta. The fund aims to invest in another two or three projects. The investments remain stable and the first sales efforts within the projects were positive.

Growth through project development

Thanks to a stable base with well-positioned and maintained investment properties, we were able to focus our energy on numerous growth initiatives and development projects. These contributed significantly to our business success during 2016 and are expected to continue to grow in importance.

In recent years, we have positioned sitEX as a real estate developer in Northwest Switzerland and in Central Florida. In this role, sitEX has implemented or newly initiated various projects in 2016.

Schweiz

Das Stockwerkeigentumsprojekt Inside Allschwil konnte im Herbst 2016 mit dem Einzug der ersten Wohnungsbesitzer abgeschlossen werden. Bis zum Druck dieses Geschäftsberichts wurden 97% aller Wohnungen verkauft. Ein Erfolg, den wir dank unseres breiten Netzwerkes sowie unserer starken lokalen Partner realisieren konnten.

Im März 2016 haben wir uns entschlossen, das ehemalige Burri-Mangold-Areal in Liestal zu akquirieren und mit einem fundierten Projekt an den Erfolg des Projekts Inside Allschwil anzuknüpfen. Wir arbeiten derzeit an einem Projektplan und verschiedenen Ausgestaltungsoptionen mit dem Ziel, in den kommenden Jahren die Umzonung durchgeführt und die notwendigen Bewilligungen erhalten zu haben. Aufgrund der makroökonomischen Faktoren und unseres starken lokalen Netzwerkes glauben wir an das Wachstumspotenzial dieser Region und möchten vor Ort ein Mischnutzungsprojekt realisieren.

Zentralflorida

Die Dynamik unserer verschiedenen Projekte nahm stetig zu. Besonders unser Grossprojekt Avalon Park West wurde stark vorangetrieben. Nach 18 Monaten intensiver Projektarbeit und Vorbereitungszeit durften wir im März 2017 einen grossen Meilenstein verzeichnen, als der neue Projektplan des Avalon Park West von den Lokalbehörden gutgeheissen und uns zudem zahlreiche Sondergenehmigungen erteilt wurden. Das Projekt soll als Downtown der sehr aufstrebenden Metropolregion von Tampa Bay bzw. der Kleinstadt Wesley Chapel etabliert werden. Ein verdichtetes Bauen mit Gebäudekomplexen, die bis zu acht Etagen umfassen, soll deshalb im Zentrum der ersten grossen Baustappe stehen, welche noch in diesem Jahr lanciert werden soll. Durch die laufenden Verkäufe von Parzellen innerhalb des Projekts Avalon Park West an bekannte Immobilienentwickler erzielten wir im vergangenen Jahr einen Reingewinn von über CHF 6 Mio. Die anderen Projekte im Raum Orlando wurden weiter vorangetrieben. Im Sinne eines weiteren Wachstums der Gesellschaft sollen dieses Jahr neue Projekte im Raum Orlando mit einem langfristigen Wachstumspotenzial ins Portfolio aufgenommen werden.

Kanada

Die sieben Einfamilienhäuser in Terrace wurden im Herbst 2016 fertiggestellt. Der Verkauf der sieben Einheiten wurde durch den harten Winter etwas verzögert und lief erst kürzlich mit positiven Signalen an. Erst nach dem Verkauf aller Häuser soll entschieden werden, ob weitere Baustappen in der bisherigen Joint-Venture-Konstellation entwickelt werden. Diese Entscheidung wird jedoch im zukünftigen Verwaltungsrat der PARLAY gefällt werden.

Gesamtwürdigung 2016

Wir dürfen mit Stolz auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Unser solides Fundament bestehend aus einem interdisziplinären, breit vernetzten und unternehmerischen Führungsteam ermöglichte uns auch im vergangenen Jahr, uns dynamisch den Marktbedingungen anzupassen und rasch auf etwaige Veränderungen zu reagieren. Komplettiert wurden wir dabei von einem hoch professionellen Team aus lokalen Experten, welche wann immer nötig zur Stelle waren und ihren wertvollen Input einbrachten und somit auch den Erfolg des Unternehmens positiv beeinflussten. Es war uns deshalb auch 2016 ein wichtiges Anliegen, die lokalen Netzwerke stets zu pflegen und die Repräsentanten vor Ort zu besuchen.

Auch den Kontakt mit Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, haben wir sehr geschätzt. Im Rahmen der Listung der sitEX-Aktien an der eKMU-X-Plattform der ZKB durften wir Sie nicht nur zur Generalversammlung, sondern auch zu einer lebhaften ausserordentlichen Generalversammlung begrüßen.

Switzerland

With the arrival of the first home owners in the fall of 2016, the condominium project Inside Allschwil was completed. As per this report, 97% of all the homes were sold. This success was achievable thanks to our broad network and our strong local partners.

In March 2016, we decided to acquire the former Burri-Mangold site in Liestal and initiate a solid project that builds on the success of the Inside Allschwil project. We are currently working on a project plan and have various design options; our goal is to complete the rezoning and obtain the necessary permits in the next few years. Due to the macroeconomic factors and our strong local network, we believe in the growth potential of this region and want to implement a mixed-use project site.

Central Florida

Our various projects have been taking off. In particular, we made great progress on our major project Avalon Park West, which is in the strongly rising metropolitan area of Tampa Bay. We reached a major milestone in March 2017, after 18 months of intensive preparation and project work, with the local authorities' approval of the new project plan. Furthermore, numerous special permits were issued to us. Located in the small town of Wesley Chapel, the project envisions a new Downtown for the region. Therefore, the first major phase of construction (which should be launched this year) will be a dense development with building complexes of up to eight floors. Ongoing sales of plots in Avalon Park West to well-known real estate developers generated net profits of over CHF 6 million last year.

In the Orlando area, other projects were pushed forwards. And to achieve further growth, in 2017 the company will add new projects with long-term growth potential to the Orlando area portfolio.

Canada

The seven single-family homes in Terrace were completed in the fall of 2016. The sale of the seven units was delayed somewhat by the harsh winter and the first encouraging sales only kicked-in recently. Whether further construction phases will be pursued in the same joint venture constellation is a decision that will have to wait until the sale of all the houses. This decision will be taken by the future Board of Directors of PARLAY.

2016 overall assessment

We can proudly look back on a successful financial year. Our solid foundation consisting of an interdisciplinary, well-connected and entrepreneurial management team enabled us to adapt dynamically to market conditions and to respond quickly to changes. Our highly professional team of local experts were a strong complement to us. They were available with valuable input whenever we needed them and contributed positively to the company's success. Thus in 2017, maintaining our local networks and visiting the local representatives will remain a priority.

We have also greatly appreciated the contact with you our valued shareholders. In the context of the listing of sitEX shares on the ZKB's eKMU-X platform, we were able to welcome you not only to the General Assembly, but also a lively Extraordinary General Meeting.

Der Start auf der Handelsplattform der ZKB war erfolgreich und es konnten bereits regelmässig Handelsvolumina erzielt werden. Gerne begrüßen wir an dieser Stelle auch alle neuen Aktionäre und freuen uns darauf, gemeinsam weitere Meilensteine zu erreichen und die Gesellschaft weiterzuentwickeln, um ihnen auch künftig eine attraktive Rendite zu ermöglichen. Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen!

Our launch on the ZKB trading platform was successful and volumes of shares are now trading regularly. Finally, we would like to warmly welcome all new shareholders and say that we look forward to working together to achieve further milestones as we develop the company to ensure attractive returns in future. We thank you for your trust!

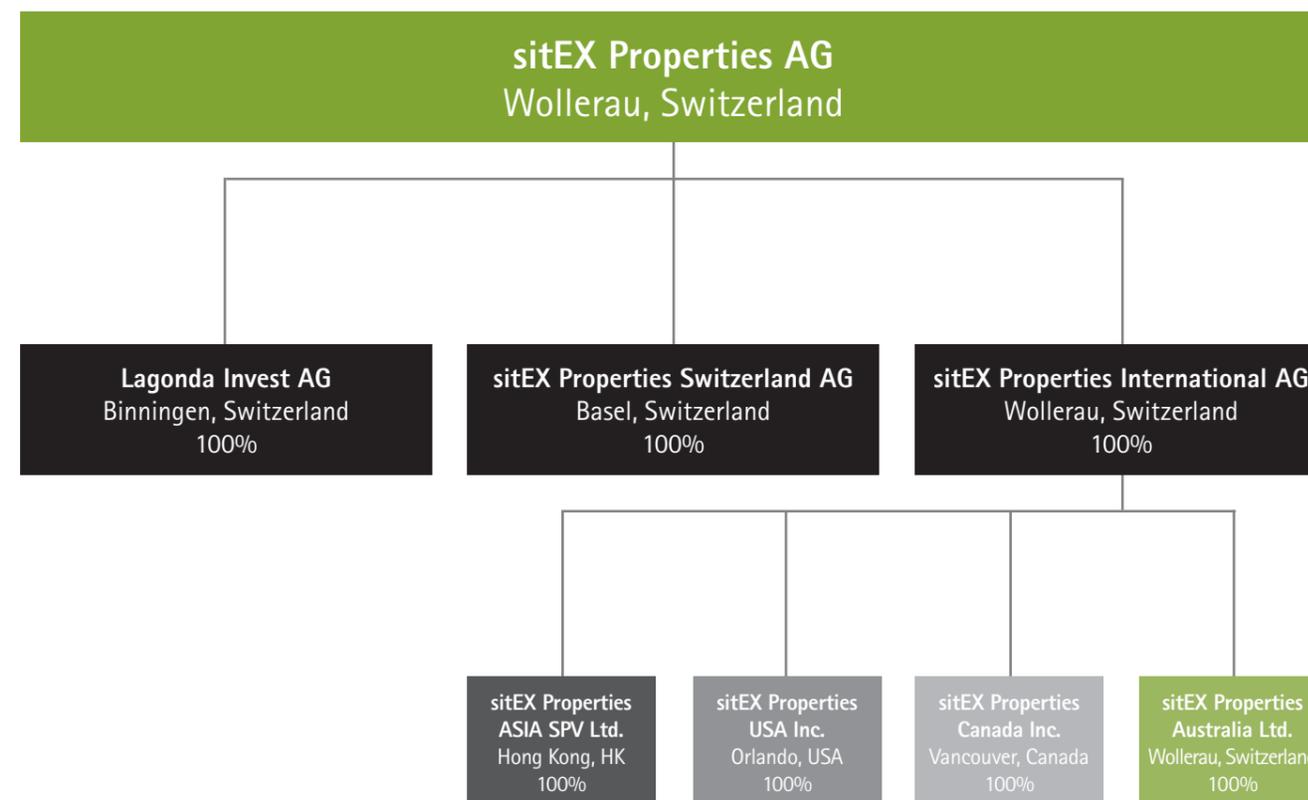
For the sitEX Board

Für den sitEX Verwaltungsrat

Dr. Adriana Ospel

Urs Gribi

Beat Kähli



Stand März 2017

Status as of March 2017

Konzernrechnung

Group Accounts



Bilanz in TCHF / Balance sheet in TCHF	Anhang/Notes	31.12.2015	31.12.2016
Flüssige Mittel Cash and cash equivalents		6 233	2 937
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Trade receivables		1 932	1 508
Andere Forderungen Other receivables		3 445	606
Liegenschaften im Verkauf Properties for sale	3.2	-	8 800
Aktive Rechnungsabgrenzung Accrued revenue		7 052	5 990
Umlaufvermögen Current assets		18 662	19 841
Finanzanlagen Financial assets	3.3	150	50
Darlehen Loans		-	5 530
Beteiligung an Liegenschaftsinvestments Participation in property investments		3 935	3 945
Immobilien Properties	3.4		
Renditeliegenschaften Investment properties		306 573	301 127
Projektliegenschaften Project properties		92 659	81 330
Immaterielle Anlagen Intangible assets		4 876	768
Anlagevermögen Non-current assets		408 193	392 750
Total Aktiven / Total assets		426 855	412 591
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Trade payables		1 384	2 902
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten Other current liabilities		2 853	1 861
Andere kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären Other current interest-bearing liabilities towards shareholders	3.5	-	2 100
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten Current interest-bearing financial liabilities		26 861	6 237
Passive Rechnungsabgrenzung Accrued expense		17 671	6 974
Rückstellungen Provisions		2 017	2 214
Kurzfristiges Fremdkapital Current debt capital		50 786	22 288
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten Non-current interest-bearing financial liabilities	3.6	199 388	195 537
Andere langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Other non-current interest-bearing liabilities towards			
Dritten third parties		486	1 647
Aktionären (Wandelanleihen) shareholders (convertible bonds)	3.7	25 997	17 102
Aktionären und Nahestehenden shareholders and related parties	3.8	6 774	10 111
Rückstellung für latente Steuern Provisions for deferred taxes	3.9	28 861	30 377
Langfristiges Fremdkapital Non-current debt capital		261 506	254 774
Entgeltliches Nutzungsrecht Usufruct payable	3.10	12 786	11 098
Fremdkapital Debt capital		325 078	288 160
Aktienkapital Share capital	3.11	52 532	53 205
Kapitalreserven Capital reserves	3.12	19 562	16 666
Neubewertungsreserven Revaluation reserves	3.13	11 016	10 504
Gewinnreserven Retained earnings	3.15	10 994	20 964
Minderheitsanteile Minority interests		129	129
Konzerngewinn Consolidated profit		8 309	22 963
Eigene Kapitalanteile Equity shares	3.14	-765	-
Eigenkapital Equity		101 777	124 431
Total Passiven / Total equity and liabilities		426 855	412 591

Konzern-Erfolgsrechnung Group Income Statement

Erfolgsrechnung in TCHF/Income statement in TCHF	Anhang/Notes	2015	2016
Liegenschaftsertrag Income from properties	4.1	19 844	19 803
Liegenschaftsaufwand Direct property expenditure	4.2	-7 710	-6 578
Liegenschaftserfolg aus Vermietung Property income from rentals		12 134	13 225
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften Income from revaluation of properties	4.3	10 908	12 349
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften Income from sale of investment properties	4.4	-695	1 754
Erfolg aus Projektentwicklung und -realisierung Income from project development and realization	4.5	-895	8 310
Total Liegenschaftserfolg Total rental income		21 452	35 638
Betriebsaufwand Operating expenses		-1 840	-2 660
EBITDA (Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortization)		19 612	32 978
Abschreibungen Depreciation, amortization and impairment		-539	-518
EBIT (Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern) EBIT (earnings before interest and taxes)		19 073	32 460
Finanzaufwand Financial expenses	4.6	-5 379	-6 277
Finanzertrag Financial income		17	45
Konzerngewinn vor Steuern Consolidated profit before tax		13 711	26 228
Steuern Tax	4.7	-5 402	-3 265
Konzerngewinn Consolidated profit		8 309	22 963

Konzern-Geldflussrechnung Group Cash Flow Statement

Geldflussrechnung in TCHF/Cash flow statement in TCHF	2015	2016
Konzerngewinn vor Minderheitsanteilen Net income before minority interests	8 309	22 963
+ Abschreibungen + Depreciation and amortization	539	518
+/- Ergebnis aus Neubewertung von Liegenschaften +/- Gains/losses from revaluation of properties	-10 908	-12 349
+/- Veränderung Rückstellung latente Steuern +/- Change in provisions for deferred taxes	3 333	1 516
+/- Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen +/- Change in trade receivables	-395	424
+/- Veränderung andere Forderungen +/- Change in other receivables	2 250	2 839
+/- Veränderung angefangene Arbeiten +/- Change on work in progress	1 436	0
+/- Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung +/- Change in accrued revenue	168	1 062
+/- Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen +/- Change in trade payables	295	1 518
+/- Veränderung andere kurzfristige Verbindlichkeiten +/- Change in other current liabilities	715	-492
+/- Veränderung passive Rechnungsabgrenzung +/- Change in accrued expense	-2 105	-10 697
+/- Veränderung Rückstellungen +/- Change in provisions	-973	197
+/- Verbindlichkeiten aus entgeltlichem Nutzungsrecht +/- Liabilities arising from non-gratuitous right of usufruct	-2 200	-2 200
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit/Cash flow from operating activities	464	5 299
Darlehen Loans	-425	-5 530
Erwerb Minderheitsanteile Acquisition of minority interests	-29 952	0
Beteiligungen Participations	-2 168	0
Mobile Sachanlagen Movable assets	-370	-418
Beteiligung an Liegenschaftsinvestment Participation in property investment	-1 817	-10
Renditeliegenschaften Investment properties	4 317	16 462
Projektliegenschaften Project properties	-25 911	8 874
Immaterielle Anlagen Intangible assets	1 115	207
Investitionstätigkeit/Investing activities	-57 441	19 585
+/- Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten +/- Change in current financial liabilities	23 365	-20 624
+/- Aufnahme/Rückzahlung langfristige Finanzverbindlichkeiten +/- Increase/decrease in non-current financial liabilities	7 087	-3 851
+/- Aufnahme/Rückzahlung langfristige Verbindlichkeiten +/- Increase/decrease in non-current liabilities	16 190	-704
+/- Kapitalrückzahlungen/-erhöhungen +/- Capital repayments/increases	4 529	0
+/- Kauf/Verkauf eigene Aktien +/- Purchase/sale own shares	84	889
- Ausschüttung Kapitalreserven/Dividenden - Distribution of capital reserves/dividends	0	-3 940
Finanzierungstätigkeit/Financing activities	51 255	-28 230
Umrechnungsdifferenzen Translation differences	3 785	50
Nettoveränderung Flüssige Mittel/Net change in cash and cash equivalents	-1 937	-3 296
Anfangsbestand Flüssige Mittel Opening balance of cash and cash equivalents	8 170	6 233
Endbestand Flüssige Mittel Closing balance of cash and cash equivalents	6 233	2 937
Veränderung Fonds Flüssige Mittel/Change in cash fund	-1 937	-3 296

Konzern-Eigenkapitalnachweis

Group Shareholders' Statement of Equity

Eigenkapitalnachweis in TCHF Statement of equity in TCHF	Aktienkapital Share capital	Kapitalreserven Capital reserves	Neubewertungsreserven Revaluation reserves	Gewinnreserven Retained earnings	Eigene Aktien Own shares	Eigenkapital Shareholders' equity	Minderheitsanteile Minority interests	Eigenkapital inkl. Minderheitsanteile Shareholders' equity incl. minority interests
Eigenkapital am 31.12.2015 Shareholders' equity at Dec 31, 2015	52 532	19 562	11 016	19 303	-765	101 648	129	101 777
Konzerngewinn Consolidated profit	0	0	0	22 963	0	22 963	0	22 963
Kapitalrückzahlungen/-erhöhungen Capital repayments/increases	673	-3 020	0	0	0	-2 347	0	-2 347
Abnahme Neubewertungsreserven Decrease in revaluation reserves	0	0	-512	0	0	-512	0	-512
Fremdwährungsumrechnungsdifferenz Exchange differences	0	0	0	1 661	0	1 661	0	1 661
Kauf/Verkauf eigene Aktien Purchase/sale own shares	0	124	0	0	765	889	0	889
Eigenkapital am 31.12.2016 Shareholders' equity at Dec 31, 2016	53 205	16 666	10 504	43 927	0	124 302	129	124 431

Eigenkapitalnachweis in TCHF Statement of equity in TCHF	Aktienkapital Share capital	Kapitalreserven Capital reserves	Neubewertungsreserven Revaluation reserves	Gewinnreserven Retained earnings	Eigene Aktien Own shares	Eigenkapital Shareholders' equity	Minderheitsanteile Minority interests	Eigenkapital inkl. Minderheitsanteile Shareholders' equity incl. minority interests
Eigenkapital am 31.12.2014 Shareholders' equity at Dec 31, 2014	59 084	8 244	11 592	18 488	-612	96 796	25 731	122 527
Konzerngewinn Consolidated profit	0	0	0	8 309	0	8 309	0	8 309
Kapitalrückzahlungen/-erhöhungen Capital repayments/increases	-6 552	11 081	0	0	28	4 557	0	4 557
Minderheitsanteile aus Beteiligungserwerb Minority interests from acquisition of participation	0	0	0	0	0	0	129	129
Verkauf von Beteiligungen Sale of participations	0	0	0	-1 210	0	-1 210	-1 087	-2 297
Erwerb von Minderheitsanteilen Acquisition of minority interests	0	0	0	0	0	0	-24 644	-24 644
Goodwill Goodwill	0	0	0	-5 308	0	-5 308	0	-5 308
Abnahme Neubewertungsreserven Decrease in revaluation reserves	0	0	-576	0	0	-576	0	-576
Fremdwährungsumrechnungsdifferenz Exchange differences	0	0	0	-976	0	-976	0	-976
Kauf/Verkauf eigene Aktien Purchase/sale own shares	0	237	0	0	-181	56	0	56
Eigenkapital am 31.12.2015 Shareholders' equity at Dec 31, 2015	52 532	19 562	11 016	19 303	-765	101 648	129	101 777

Anhang zur Konzernrechnung

Notes to the Consolidated Financial Statements

1. Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze/Accounting and valuation principles

1.1 Grundsätze der Rechnungslegung

Die Konzernrechnung der sitEX Properties AG, Wollerau, wurde in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen für die Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die Konsolidierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewendet.

Der Verwaltungsrat hat am 30. März 2017 die Konzernrechnung der sitEX Properties AG genehmigt.

1.2 Konsolidierungsgrundsätze

Die vorliegende Konzernrechnung basiert auf den Einzelabschlüssen der Konzerngesellschaften der sitEX-Gruppe.

Konzerninterne Aktiven und Passiven in den einzelnen Jahresrechnungen sowie Aufwendungen und Erträge aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der angelsächsischen Purchase-Methode, das heisst, der Beteiligungsbuchwert der Obergesellschaft wird dem anteilmässigen Eigenkapital des Tochterunternehmens im Zeitpunkt des Erwerbs bzw. der Erstkonsolidierung gegenübergestellt. Im Laufe des Jahres erworbene Gesellschaften werden auf das Erwerbsdatum nach konzerneinheitlichen Grundsätzen neu bewertet und ab diesem Stichtag konsolidiert.

Gesellschaften, an welchen die sitEX Properties AG direkt oder indirekt mit mehr als 50% beteiligt ist, werden nach der Methode der Vollkonsolidierung einbezogen, das heisst, die Positionen der Jahresrechnung werden zu 100% konsolidiert. Anteile von Minderheitsaktionären am Kapital und am Ergebnis werden separat ausgewiesen.

Zum Konsolidierungskreis gehören die sitEX Properties AG, Wollerau, sowie folgende Tochtergesellschaften:

Gesellschaft Company		Grundkapital Share capital	Beteiligungsquote in % Interest held in %	
sitEX Properties Switzerland AG, Basel sitEX Properties Switzerland AG, Basel	TCHF	21 604	100	direkt direct
sitEX International AG, Wollerau sitEX International AG, Wollerau	TCHF	22 000	100	direkt direct
Lagonda Invest AG, Binningen Lagonda Invest AG, Binningen	TCHF	100	100	direkt direct
sitEX Properties Australia Ltd., Wollerau sitEX Properties Australia Ltd., Wollerau	TCHF	4 000	100	indirekt indirect
sitEX USA Inc., Orlando (USA) sitEX USA Inc., Orlando (USA)	TUSD	4 022	100	indirekt indirect
sitEX Town Center LLC, Orlando (USA) sitEX Town Center LLC, Orlando (USA)	TUSD	4 711	100	indirekt indirect
sitEX Medical Plaza LLC, Orlando (USA) sitEX Medical Plaza LLC, Orlando (USA)	TUSD	3 043	100	indirekt indirect
sitEX Pasco Holding LLC, Orlando (USA) sitEX Pasco Holding LLC, Orlando (USA)	TUSD	19 489	100	indirekt indirect
sitEX Properties Australia Trust, Sydney (AUS) sitEX Properties Australia Trust, Sydney (AUS)	TAUD	10 000	100	indirekt indirect

1.1 Accounting principles

The consolidated financial statements of sitEX Properties AG, Wollerau, have been prepared in accordance with the accounting and reporting recommendations (Swiss GAAP FER) and provide a true and fair view of the net assets, financial position and results of operations. The application of principles of consolidation and valuation has remained unchanged from the previous year.

The Board of Directors approved the consolidated financial statements of sitEX Properties AG on March 30, 2017.

1.2 Principles of consolidation

The present consolidated financial statements are based upon the individual financial statements of the companies of the sitEX Group.

Intra-group assets and liabilities in the individual financial statements as well as income and expenditure from intra-group transactions have been eliminated. Capital consolidation has been treated in accordance with the Anglo-Saxon purchase method, i.e. the book value of the participation of the controlling company has been offset against the proportional equity capital of the subsidiary at the time of acquisition or first consolidation. Companies acquired during the year have been revalued at the acquisition date in accordance with uniform group principles and consolidated from this effective date.

Companies in which sitEX Properties AG has a direct or indirect holding of more than 50% have been incorporated using the full consolidation method, i.e. the positions of the financial statements have been consolidated at 100%. Shares of minority shareholders in the capital and results have been reported separately.

The consolidated companies include sitEX Properties AG, Wollerau, and the following subsidiaries:

Gesellschaft Company		Grundkapital Share capital	Beteiligungsquote in % Interest held in %	
sitEX Properties Sydney No. 1 Pty, Sydney (AUS) sitEX Properties Sydney No. 1 Pty, Sydney (AUS)	TAUD	0	100	indirekt indirect
sitEX Properties Sydney No. 2 Pty, Sydney (AUS) sitEX Properties Sydney No. 2 Pty, Sydney (AUS)	TAUD	0	100	indirekt indirect
sitEX Properties Canada Inc., Vancouver (CAN) sitEX Properties Canada Inc., Vancouver (CAN)	TCAD	1 210	100	indirekt indirect
Northern Terra Development LP, Vancouver (CAN) Northern Terra Development LP, Vancouver (CAN)	TCAD	3 243	80*	indirekt indirect
Northern Terra Development GP, Vancouver (CAN) Northern Terra Development GP, Vancouver (CAN)	TCAD	0	80*	indirekt indirect

* Der Anteil der Minderheiten am Ergebnis beträgt 20%, derjenige am Eigenkapital ist bedeutend tiefer, da gemäss Vertrag seit der Gründung nur die sitEX Properties Canada Inc. verpflichtet ist, neues Kapital zu liberieren.

* The contribution of minority interests to earnings is 20%, but the contribution to equity is significantly lower, as since founding, the contract stipulates that only sitEX Properties Canada Inc. has to pay up new capital.

Nicht konsolidierte Beteiligungen

Non-consolidated holdings				
sitEX Properties ASIA SPV Ltd., Hong Kong (CHN) sitEX Properties ASIA SPV Ltd., Hong Kong (CHN)	THKD	0	100	indirekt indirect

Die Gesellschaften in Australien wurden auf der Ebene der sitEX Properties Australia, Sydney, vorkonsolidiert, die Gesellschaften in den USA auf der Ebene der sitEX Properties USA Inc., Orlando, und die kanadischen Gesellschaften auf der Ebene der sitEX Properties Canada Inc., Vancouver. Die im Jahr 2014 gegründete sitEX Properties ASIA SPV Ltd., Hong Kong (CHN), mit einem Kapital von HKD 1.00 wurde noch nicht konsolidiert, da noch keine Betriebstätigkeit aufgenommen wurde. Die Gesellschaft hält lediglich einen Anteil an einem lokalen Immobilienfonds. Die Gesellschaft Avex Homes LLC, Orlando, wurde 2015 infolge Verkauf dekonsolidiert. Bei der Lagonda Invest AG, Binningen, und der sitEX Pasco Holding LLC, Orlando, wurden 2015 die Beteiligungsquoten von bisher 51% resp. 50% auf 100% erhöht.

Abschlussdatum

Das Abschlussdatum der Konzernrechnung ist der 31. Dezember.

Transaktionen mit nahestehenden Personen

Als nahestehende Personen werden Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder sowie Anteilsinhaber der berichtserstattenden Organisation bezeichnet, welche direkt oder indirekt allein oder zusammen mit anderen einen bedeutenden Einfluss (Stimmrechtsanteile von über 20%) ausüben.

1.3 Fremdwährungsumrechnung

Die zu konsolidierenden Jahresrechnungen in fremder Währung werden in die Währung der Konzernrechnung umgerechnet. Diese Umrechnung erfolgt nach der Stichtagskurs-Methode.

Dabei wurden die Aktiven und Verbindlichkeiten mit dem Tageskurs am Bilanzstichtag, das Eigenkapital zu historischen Kursen umgerechnet. Die Umrechnung im Anlagespiegel der Immobilien erfolgte ebenfalls zum Stichtagskurs. Die Fremdwährungsdifferenzen im Anlagespiegel gegenüber dem Vorjahresbilanzstichtag wurden den Gewinnreserven gutgeschrieben bzw. belastet. Für die Erfolgs- und Geldflussrechnung wurde der Jahresdurchschnittskurs angewendet.

The companies in Australia were pre-consolidated at the level of sitEX Properties Australia, Sydney; the companies in the USA at the level of sitEX Properties USA Inc., Orlando, and the Canadian companies at the level of sitEX Properties Canada Inc., Vancouver. sitEX Properties ASIA SPV Ltd., Hong Kong (CHN), which was formed in 2014 with a capital of HKD 1.00, has not yet been consolidated as no operational activity had been undertaken. The company merely holds a share of a local property fund.

Avex Homes LLC, Orlando, was deconsolidated in 2015 following disposal. Holdings in Lagonda Invest AG, Binningen, and sitEX Pasco Holding LLC, Orlando, were increased in 2015 from 51% and 50% respectively to 100%.

Closing date

The closing date of the consolidated financial statements is December 31.

Transactions with related parties

Related parties are defined as members of Boards of Directors and Management Boards as well as shareholders of the reporting organization who have a significant influence (more than 20% of voting rights) directly or indirectly and alone or in conjunction with others.

1.3 Foreign currency conversion

The financial statements in foreign currency to be consolidated have been converted into the currency of the consolidated financial statements. This conversion was undertaken using the current rate method. Assets and liabilities were converted at the exchange rate on the balance sheet date and equity capital was converted at historic rates. The conversion in the statement of changes in real estate assets was also undertaken at the effective date exchange rate. The foreign currency differences in the statement of changes compared with the previous year's balance sheet date were credited or charged via the retained earnings. The annual average exchange rate was applied for the income and cash flow statements.

	31.12.2016 Stichtagskurs Effective rate	2016 Durchschnittskurs Average rate	31.12.2015 Stichtagskurs Effective rate	2015 Durchschnittskurs Average rate
US-Dollar US dollar	1.0164	0.9850	1.0010	0.9626
Australischer Dollar Australian dollar	0.7359	0.7329	0.7283	0.7235
Kanadischer Dollar Canadian dollar	0.7579	0.7437	0.7206	0.7539

2. Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze/Valuation and accounting principles

Flüssige Mittel

Die Flüssigen Mittel wurden zu Nominalwerten erfasst. Diese bilden den Fonds der Geldflussrechnung und umfassen Kassabestände sowie Bank- und Postcheckguthaben.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen sind zum Nominalwert eingesetzt. Allfälligen Wertebussen wird durch die Bildung einer Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Darin enthalten sind Forderungen aus dem Vermietungsgeschäft.

Andere Forderungen

Die Forderungen sind zum Nominalwert eingesetzt. Allfälligen Wertebussen wird durch die Bildung einer Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Liegenschaften im Verkauf

Dabei handelt es sich um fertiggestellte Projekte, welche zum Verkauf stehen. Diese sind zu den Herstellkosten bilanziert.

Aktive Rechnungsabgrenzung

Die aufgelaufenen Heiz- und Betriebskosten stellen Aufwendungen dar, die jeweils im Rahmen der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen per Stichtag an die Mieter weiterverrechnet werden. Die Gegenposition stellen die aufgelaufenen Akontozahlungen der Heiz- und Betriebskosten der Mieter unter den passiven Rechnungsabgrenzungen dar.

Finanzanlagen und derivative Finanzinstrumente

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Wertberichtigungen bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden nur eingesetzt, um Zinsänderungsrisiken abzusichern. Sie werden nach den gleichen Grundsätzen wie die abgesicherten Grundgeschäfte bewertet.

Darlehen

Diese sind zum Nominalwert abzüglich allenfalls notwendiger Wertberichtigung erfasst.

Beteiligungen an Immobilieninvestments

In dieser Position sind Anlagen in Immobilienfonds in Asien enthalten. Diese wurden indirekt über die Beteiligungsgesellschaft sitEX Properties ASIA SPV Ltd. erworben und sind zum Anschaffungspreis bilanziert.

Immobilien

Bei den Liegenschaften handelt es sich um Rendite- und Projektliegenschaften, welche nach der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungswerten jeweils zu Marktwerten bilanziert werden. Die Projektliegenschaften enthalten Baulandreserven und aktivierte Projektkosten.

Cash and cash equivalents

Liquid assets have been recorded at nominal values. These comprise the funds from the cash flow statement and include cash on hand as well as bank and post office deposits.

Trade receivables

Receivables have been recorded at their nominal values. Any impairments have been reflected via the creation of a specific allowance. This includes receivables from letting business.

Other receivables

Receivables have been recorded at their nominal values. Any impairments have been reflected via the creation of a specific allowance.

Properties for sale

This relates to finished projects that are for sale. These are valued at the construction cost.

Accrued revenue

The accrued heating and operating costs represent expenses that will be invoiced to tenants via the heating and service charge reconciliations as at the balance sheet date. The contra entry comprises the accrued payments on account for tenant heating and operating costs under accrued expenses and deferred income.

Financial assets and derivative financial instruments

Financial assets have been valued at their acquisition costs net of any value adjustments. Derivative financial instruments are only used to hedge against interest rate change risks. These have been valued in accordance with the same principles as the hedged items.

Loans

These have been recorded at their nominal value net of any necessary value adjustment.

Participation in property investments

This position includes assets that are held in property funds in Asia. These were acquired indirectly through the holding company sitEX Properties ASIA SPV Ltd. and are valued at their acquisition value.

Properties

The real estate assets comprise investment properties and development assets which, having been first reported at their acquisition values, have been reported at their respective market values. The project properties include building land reserves and capitalized development costs.

Die Marktwertberechnung der in der Schweiz befindlichen Liegenschaften erfolgt nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF). Projektliegenschaften werden jährlich aufgrund von Gutachten, welche den Projektfortschritt und den auf dem Markt erzielbaren Verkaufserlös berücksichtigen, bewertet. Diese werden von einem unabhängigen neutralen Schätzungsexperten (contrust finance AG, Luzern) jeweils neu erstellt. Für die internationalen Liegenschaften wurden Schätzungen von lokalen Experten (Property Valuation Specialists LLC und Chief Appraisal Service Inc. sowie Colliers International Valuation Et Advisory Services, USA, und Savills Valuations Pty Ltd., Australia) für die Marktwertbewertung beigezogen. Die Bewertungsmethode der US-Grundstücke richtet sich nach dem «Multiples System», welches zahlreiche vergleichbare Transaktionen reflektiert. Die Bewertung der australischen Liegenschaften richtet sich nach einer «Market Valuation», welche der Gesellschaft als Kaufentscheidungshilfe diente. Die Bewertung der Projektliegenschaft in Kanada erfolgte zum Erwerbspreis. Die Nettoveränderung der Marktwerte der Liegenschaften ist in der Erfolgsrechnung als «Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften» separat ausgewiesen.

Immaterielle Anlagen und Goodwill

Die Projektkosten werden zu den Anschaffungskosten bilanziert und grundsätzlich über den Zeitraum von fünf Jahren oder im Einzelfall über ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Bei der bezahlten positiven Differenz zwischen Anschaffungskosten und anteiligem Vermögenswert einer Beteiligung handelt es sich um einen Goodwill. Bei einer Akquisition werden die Nettoaktiven zu aktuellen Werten bewertet. Der erworbene Goodwill wird im Zeitpunkt des Erwerbs mit den Neubewertungsreserven verrechnet und somit direkt dem Eigenkapital belastet.

Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

Die Bewertung der Finanzverbindlichkeiten erfolgt zum Nominalwert. Dabei handelt es sich um Kontokorrentkonten bei Finanzinstituten. Hypotheken und feste Vorschüsse werden in den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind zum Nominalwert bewertet.

Andere kurzfristige Verbindlichkeiten

In den anderen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind Verpflichtungen für vorausbezahlte Mietzinsen und Verpflichtungen aus dem Vermietungsgeschäft enthalten. Ebenfalls enthalten ist eine Anzahlung für einen Teilverkauf von Wohnungen.

Andere kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Ursprünglich gewährte verzinsliche Darlehen, welche innert Jahresfrist zur Rückzahlung fällig sind.

Passive Rechnungsabgrenzung und Rückstellungen

In den passiven Rechnungsabgrenzungen sind Verpflichtungen für laufende Steuern und noch nicht bezahlte Aufwendungen enthalten. Die aufgelaufenen Akontozahlungen stellen die Gegenposition zu den aufgelaufenen Heiz- und Betriebskosten unter den aktiven Rechnungsabgrenzungen dar.

The market value of the properties located in Switzerland has been calculated using the discounted cash flow method (DCF). Project properties are valued annually based upon valuation reports that reflect the progress of the development and sales proceeds achievable in the market. These are revalued annually by an independent and neutral valuer (contrust finance AG, Lucerne). For the international properties, estimates of the market value were made by local experts (Property Valuation Specialists LLC and Chief Appraisal Service Inc., as well as Colliers International Valuation Et Advisory Services, USA, and Savills Valuations Pty Ltd., Australia). The valuation method for the US property is based upon the "Multiples System", which takes into account numerous comparable transactions. The Australian properties are based upon the "market valuation", which was used to support the company in the purchase decision. The project property in Canada was valued at the acquisition price.

The net change in market values of the properties has been reported separately in the income statement as "Net income from the revaluation of properties".

Intangible assets and goodwill

Development costs have been reported at their acquisition costs and normally depreciated over a period of five years or, in exceptional cases, using the straight-line method over their economic useful lives. Where there is a positive difference between the acquisition costs paid and the proportional asset value of an interest, this constitutes goodwill. Upon an acquisition, net assets have been valued at current values. The goodwill acquired has been offset against the revaluation reserves at the date of acquisition and thus charged directly to the equity capital.

Current financial liabilities

Financial liabilities have been valued at their nominal value. These relate to current accounts with financial institutions. Mortgages and fixed advances have been reported in the long-term financial liabilities.

Trade payables

Trade payables have been valued at a nominal amount.

Other current liabilities

The other short-term liabilities include obligations for advance rental payments and obligations from the letting business. They also include a deposit for a partial disposal of apartments.

Other short-term interest-bearing liabilities

Originally granted interest-bearing loans, which are due for repayment within a year.

Accrued expenses, deferred income and provisions

The various accrued expenses and deferred income include liabilities for current taxes and as yet unpaid expenditure. The accrued payments on account represent the contra item to the heating and operating costs under accrued income.

Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten umfassen Hypotheken und feste Vorschüsse von Banken mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr oder einer vertraglich zugesicherten Kapitalzusage per Bilanzstichtag. Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert bewertet.

Andere verzinsliche langfristige Verbindlichkeiten

Die langfristigen Verbindlichkeiten umfassen Darlehen von Dritten und Nahestehenden sowie Aktionären. Ebenfalls darin enthalten sind die Wandeldarlehen mit Eigenkapitalcharakter. Die anderen langfristigen Verbindlichkeiten sind zum Nominalwert bewertet.

Rückstellungen für latente Steuern

Die latenten Steuern entstehen aus den Wertdifferenzen zwischen den aktuellen Werten und den Steuerwerten der einzelnen Bilanzpositionen. Für die Liegenschaften wurde der Steuerbetrag einzeln pro Liegenschaftsobjekt ermittelt. Berücksichtigt wurde dabei die Tatsache, dass die Gesellschaft auf eine langfristige Kapitalanlage ausgerichtet ist. Für die übrigen Positionen wurde mit Ausnahme der Differenz bei den Verbindlichkeiten aus entgeltlichem Nutzniessungsrecht ein pauschaler Steuersatz von 29% angewendet.

Verbindlichkeiten aus entgeltlichem Nutzniessungsrecht

Diese Verbindlichkeit steht im Zusammenhang mit einem Liegenschaftserwerb. Im Kaufvertrag wurde der Verkäuferschaft ein 10-jähriges Nutzniessungsrecht eingeräumt, basierend auf einem 10-jährigen Mietvertrag. Der Nominalwert dieses Rechts wird aufgrund der vertraglichen Vereinbarung bestimmt und mit einem Zinsfuß von 4% auf den Bilanzstichtag abgezinst. Die Bewertungsdifferenz zwischen Nominalbetrag und dem Barwert wurde im Erwerbszeitpunkt als Neubewertungsreserve dem Eigenkapital zugeschrieben. Die Auflösung dieser Differenz erfolgt über die 10-jährige Vertragsdauer (1. Oktober 2012 bis 30. September 2022) und wird ebenfalls über die Neubewertungsreserve ausgebucht.

Eigene Kapitalanteile

Eigene Aktien werden als Minusposition vom Eigenkapital abgezogen. Alle Transaktionen werden anhand der effektiven Geldflüsse direkt der Position «Eigene Aktien» gutgeschrieben beziehungsweise belastet.

Non-current interest-bearing financial liabilities

Long-term interest-bearing financial liabilities comprise mortgages and fixed advances from banks with a remaining term of more than one year or a contractually guaranteed capital commitment on the balance sheet date. The long-term financial liabilities have been valued at a nominal amount.

Other non-current interest-bearing liabilities

The long-term liabilities comprise loans from third parties and related parties as well as shareholders. These also include convertible loans with an equity character. The other long-term liabilities have been valued at a nominal amount.

Provisions for deferred taxes

Deferred taxes arise from the difference in value between the current values and the tax values of the individual balance sheet items. The amount of tax for the properties has been calculated individually for each property asset. The fact that the company is geared towards a long-term investment strategy has been taken into account. For the remaining items, with the exception of the difference in respect of liabilities arising from non-gratuitous right of usufruct, a flat rate of tax of 29% has been applied.

Liabilities arising from non-gratuitous right of usufruct

This liability is incurred in connection with a property acquisition. The sale contract grants the vendor a 10-year right of usufruct based upon a 10-year lease. The nominal value of this right is determined by way of contractual agreement and discounted at a rate of 4% on the balance sheet date. The valuation difference between the nominal value and the present value was allocated to equity capital as a revaluation reserve at the date of acquisition. This difference is amortized over the 10-year contract term (October 1, 2012, until September 30, 2022) as well as being written off via the revaluation reserve.

Equity shares

Own shares have been deducted from equity capital as a minus entry. All transactions are credited or charged directly to the "Own shares" entry using the effective cash flows.

3.1 Changes in consolidated companies

The scope of consolidation is unchanged during the year compared to last year.

3.2 Properties for sale

This relates to the unsold apartments of the project Inside, Baselmattweg, Allschwil that were completed in 2016 (see also para. 3.4).

3.3 Financial assets

The financial assets include the capitalized acquisition price of an interest rate hedge, which is depreciated over the term of the hedge (reference to point 5.3).

3.4 Anlagespiegel Immobilien

3.4 Statement of changes in real estate assets

Immobilien Sachanlagen (zu Marktwerten) in TCHF							
Tangible assets immobile (at market values) in TCHF							
	31.12.2014	Währungs- differenzen Currency differences	Abgänge Disposals	Zugänge Acquisi- tions	Aufwertungen Revaluations	Abwertungen Depreciation/ impairment	31.12.2015
Schweiz Switzerland	228 015	0	0	9 520	957	-1 089	237 403
USA USA	27 138	189	-14 128	0	2 840	0	16 039
Australien Australia	50 002	-5 218	0	6 357	2 731	-741	53 131
Total Renditeliegenschaften (Grundstücke und Bauten) Total investment properties (land and buildings)	305 155	-5 029	-14 128	15 877	6 528	-1 830	306 573
Schweiz Switzerland	24 335	0	0	20 037	1 305	-2 666	43 011
USA USA	42 000	269	-6 066	3 964	7 571	0	47 738
Kanada Canada	0	0	0	1 910	0	0	1 910
Total Projektliegenschaften (Sachanlagen im Bau) Total project properties (assets under construction)	66 335	269	-6 066	25 911	8 876	-2 666	92 659
Total Immobilien Total properties	371 490	-4 760	-20 194	41 788	15 404	-4 496	399 232

Immobilien Sachanlagen (zu Marktwerten) in TCHF							
Tangible assets immobile (at market values) in TCHF							
	31.12.2015	Währungs- differenzen Currency differences	Abgänge Disposals	Zugänge Acquisi- tions	Aufwertungen Revaluations	Abwertungen Depreciation/ impairment	31.12.2016
Schweiz Switzerland	237 403	0	-17 111	414	3 100	-1 516	222 290
USA USA	16 039	223	0	81	122	0	16 465
Australien Australia	53 131	557	0	155	8 529	0	62 372
Total Renditeliegenschaften (Grundstücke und Bauten) Total investment properties (land and buildings)	306 573	780	-17 111	650	11 751	-1 516	301 127
Schweiz Switzerland	43 011	0	-38 735	14 965	1 740	-365	20 616
USA USA	47 738	731	-1 012	8 359	739	0	56 555
Kanada Canada	1 910	99	0	2 150	0	0	4 159
Total Projektliegenschaften (Sachanlagen im Bau) Total project properties (assets under construction)	92 659	830	-39 747	25 474	2 479	-365	81 330
Total Immobilien Total properties	399 232	1 610	-56 858	26 124	14 230	-1 881	382 457

3. Erläuterungen zur Konzernbilanz/Notes to the consolidated balance sheet

3.1 Änderungen des Konsolidierungskreises

Der Konsolidierungskreis ist im Berichtsjahr unverändert gegenüber dem Vorjahr.

3.2 Liegenschaften im Verkauf

Dabei handelt es sich um die 2016 fertiggestellten und noch nicht verkauften Wohnungen des Projekts Inside, Baselmattweg, Allschwil (siehe auch Ziff. 3.4).

3.3 Finanzanlagen

In den Finanzanlagen ist der Erwerbspreis einer Zinsabsicherung aktiviert, welche über die Laufzeit der Absicherung abgeschrieben wird (Verweis auf Ziffer 5.3).

Beim Abgang in den Renditeliegenschaften Schweiz von TCHF 17 111 handelt es sich um den Verkauf einer Renditeliegenschaft in Basel. Die Zugänge von insgesamt TCHF 650 beinhalten wertvermehrende Investitionen in die Bestandsliegenschaften.

Der Abgang in den Projektliegenschaften Schweiz von TCHF 38 735 resultiert aus der Fertigstellung des Projekts Inside, Baselmattweg, Allschwil. Von den 41 Wohnungen waren am Bilanzstichtag 29 verkauft und bezogen. Entsprechend ist auch ein anteiliger Gewinnanteil abzüglich der anfallenden Grundstückgewinnsteuer von per saldo TCHF 2 280 im Jahr 2016 erfolgswirksam verbucht.

Die jährlich durchgeführte Marktwertbewertung der Liegenschaften per 31. Dezember führt zu Aufwertungen und Abwertungen auf den einzelnen Objekten, die hier separat aufgeführt werden. In der Erfolgsrechnung werden diese Veränderungen netto in der Position «Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften» ausgewiesen.

3.5 Andere kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären

Die im Berichtsjahr ausgewiesenen TCHF 2 100 sind ursprünglich langfristig gewährte verzinsliche Darlehen von Aktionären, welche jedoch innert eines Jahres zur Rückzahlung fällig werden.

3.6 Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Sämtliche langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind grundpfandgesichert. Der Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe beläuft sich auf TCHF 221 925. Die vertraglich vereinbarten Zinsbindungen (ohne Wandeldarlehen gemäss Ziffer 3.7) für die langfristigen Finanzverbindlichkeiten gestalten sich wie folgt:

2015 In TCHF	variabel variable	2016	2017	2018	2019	2020	nach 2021 beyond 2021	Total
Hypotheken Schweiz Mortgages Switzerland	95 336	1 610	2 300	2 300	0	9 835	15 976	127 357
Finanzverbindlichkeiten USA Financial liabilities USA	4 493	0	0	0	0	0	10 284	14 777
Finanzverbindlichkeiten AUS Financial liabilities AUS	0	6 013	28 020	0	0	0	0	34 033
Finanzverbindlichkeiten CAN Financial liabilities CAN	721	0	0	0	0	0	0	721
Total Hypotheken Total mortgages	100 550	7 623	30 320	2 300	0	9 835	26 290	176 888
Finanzverbindlichkeiten Financial liabilities	22 500	0	0	0	0	0	0	22 500
Total Finanzverbindlichkeiten Total financial liabilities	123 050	7 623	30 320	2 300	0	9 835	26 260	199 388

The outflow of TCHF 17,111 from investment properties in Switzerland relates to the sale of an investment property in Basel. The increase of TCHF 650 relates to value-enhancing investments in existing properties. The outflow of TCHF 38,735 from Project Properties Switzerland is the result of the completion of the project Inside, Baselmattweg, Allschwil. Of the 41 apartments, 29 were sold and occupied on the closing date. Accordingly, a proportionate share of earnings, less the incurred property gains tax of net TCHF 2,280, is recognized as income in 2016.

The annual market valuation of properties as at 31 December produces write-ups and write-downs of the individual properties, which are reported here separately. The income statement shows these changes net in the item "Net income from the revaluation of properties".

3.5 Other current interest-bearing liabilities to shareholders

As reported in the year under review, TCHF 2,100 relates to what were originally long-term interest-bearing loans from shareholders that became repayable within one year.

3.6 Non-current financial liabilities

All long-term financial liabilities are mortgage-backed. The nominal value of the pledged mortgage notes amounted to TCHF 221,925. The contractually agreed fixed interest rates (excluding convertible loans in accordance with point 3.7) for the long-term financial liabilities are as follows:

2016 In TCHF	variabel variable	2017	2018	2019	2020	2021	nach 2022 beyond 2022	Total
Hypotheken Schweiz Mortgages Switzerland	93 529	5 330	2 300	0	9 585	782	12 230	123 756
Finanzverbindlichkeiten USA Financial liabilities USA	6 776	0	0	0	0	0	10 282	17 058
Finanzverbindlichkeiten AUS Financial liabilities AUS	5 922	28 285	0	0	0	0	0	34 207
Finanzverbindlichkeiten CAN Financial liabilities CAN	1 516	0	0	0	0	0	0	1 516
Total Hypotheken Total mortgages	107 743	33 615	2 300	0	9 585	782	22 512	176 537
Finanzverbindlichkeiten Financial liabilities	19 000	0	0	0	0	0	0	19 000
Total Finanzverbindlichkeiten Total financial liabilities	126 743	33 615	2 300	0	9 585	782	22 512	195 537

Von den TCHF 126 743, welche kurzfristig mit variablen Zinsen finanziert sind, sind TCHF 51 350 mit Zinsabsicherungen zu durchschnittlich 2,26% bis Anfang 2033 abgesichert. Für weitere TCHF 40 000 besteht ein Zins-Cap bei 4,6% bis 21. Juli 2017.

Of the TCHF 126,743, which is on short-term financing with variable interest, TCHF 51,350 is backed by interest rate hedges at an average of 2.26% until the start of 2033. There is an interest rate cap at 4.6% until July 21, 2017, on a further TCHF 40,000.

3.7 Andere langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären (Wandelanleihen)

3.7 Other non-current interest-bearing liabilities towards shareholders (convertible bonds)

In TCHF	31.12.2015	31.12.2016
Wandelanleihen am 1. Januar Convertible bonds at January 1	10 983	25 997
Aufnahmen von Darlehen Loans taken out	19 000	620
Wandlung der Anleihen Bond conversion	-3 986	-1 593
Rückzahlungen von Darlehen Repayments of loans	0	-5 000
Wandlung von Anleihen im Austausch von eigenen Aktien Conversion of bonds in exchange for own shares	0	-2 907
Verrechnung Zins Internal interest	0	-15
Wandeldarlehen am 31. Dezember Convertible loans at December 31	25 997	17 102

Davon sind TCHF 6 000 (Vorjahr TCHF 15 014) Pflichtwandelanleihen, welche bis spätestens 30. Juni 2017 (Vorjahr 31.10.2020) gewandelt werden müssen.

Of this amount, TCHF 6,000 (previous year: TCHF 15,014) is convertible bonds, which must be converted by no later than June 30, 2017 (previous year: October 31, 2020).

Im Berichtsjahr wurden die Wandelanleihen aus den Vorjahren mit 4.25% verzinst. Die vorerwähnte Pflichtwandelanleihe mit einem Restsaldo von TCHF 6 000 wurde in der Höhe der Gewinnverwendung 2015 verzinst. Die im Berichtsjahr neu aufgenommenen Wandelanleihen wurden mit 3.0% verzinst.

During the report year, the interest rate on last year's convertible bonds was 4.25%. The interest rate on the aforementioned mandatory convertible bond with a remaining balance of TCHF 6,000 was set at the level of the 2015 profit distribution. The interest rate on the new convertible bonds issued in the report year was 3.0%.

3.8 Andere langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären und Nahestehenden

Wesentliche Transaktionen mit Nahestehenden fanden im Bereich der Immobilien- und Baudienstleistungen mit der Gribi-Real-Estate-Gruppe statt. Mit der Gesellschaft besteht ein marktconformer Rahmenvertrag. Die Bewirtschaftungsentschädigung bemisst sich auf 4% der Nettomieteinnahmen für die Liegenschaften der sitEX Properties Switzerland AG bzw. 3,5% gegenüber der Lagonda Invest AG. Die Transaktionshonorare für Immobilienkäufe betragen 0,5% vom Kaufpreis. Verkaufsaufträge werden erfolgsabhängig zwischen 1,5% und 2%, je nach Objekt und Verkäuflichkeit, vereinbart. Die nahestehende Firma adbodmer AG stellt ihre umfassenden Dienstleistungen im Bereich der Unternehmens- und Managementberatung für die sitEX Properties AG und die sitEX Properties Switzerland AG zur Verfügung. Das Honorar für die sitEX-Gruppe betrug im Jahr 2016 TCHF 279 (Vorjahr TCHF 175). Die Geschäftsführung wurde pauschal mit TCHF 272 (Vorjahr TCHF 125) entschädigt. Dr. Christoph Stutz führte zahlreiche projektbezogene Dienstleistungen im Umfang von TCHF 372 (Vorjahr TCHF 370) aus und wurde dafür marktconform entschädigt. In den USA wurden diverse Arbeiten von der Avalon Park Group, Orlando, ausgeführt, welche in nahestehendem Verhältnis zu Verwaltungsrat Beat Kähli steht. Das Honorarvolumen belief sich für die Bewirtschaftung, das Management aller US-Gesellschaften und speziell die Aufbauarbeiten auf TCHF 280 (Vorjahr TCHF 771). Die Kennzahl betreffend das Verhältnis Betriebsaufwand/Umsatz beläuft sich auf 7,5%, was das Kostenbewusstsein untermauert.

Die kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären in Höhe von TCHF 2 100 sind Darlehen von Nahestehenden. Ebenso sind in den Wandelanleihen von insgesamt TCHF 17 102 Positionen an Nahestehende von TCHF 9 320 enthalten.

Bei den bilanzierten Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären und Nahestehenden von insgesamt TCHF 10 111 handelt es sich um Darlehen zur Finanzierung der Immobilie Lagonda-Haus, MuttENZ, in der Lagonda Invest AG über total TCHF 4 111 und in der sitEX Properties AG über total TCHF 6 000, wobei insgesamt TCHF 9 911 als Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden zu betrachten sind.

3.9 Rückstellung für latente Steuern

Die Rückstellung für latente Steuerschulden hat sich im Berichtsjahr wie folgt verändert:

	In TCHF
Rückstellung für latente Steuern am 31. Dezember 2015 Provision for deferred taxes at December 31, 2015	28 861
Veränderung aufgrund Neubewertung von Liegenschaften Change due to revaluation of properties	1 516
Rückstellung für latente Steuern am 31. Dezember 2016 Provision for deferred taxes at December 31, 2016	30 377

3.8 Other non-current interest-bearing liabilities towards shareholders and related parties

There were material transactions with related parties in respect of property and construction services with the Gribi Real Estate group. There is a framework agreement with the company, which is in line with market standards. The management fee is calculated at 4% of net rental income for the properties of sitEX Properties Switzerland AG or 3.5% in respect of Lagonda Invest AG. The transaction fees for property purchases were 0.5% of the sale price. Success-related sales commissions are agreed at 1.5% and 2%, depending on the property and salability. The affiliated company adbodmer AG provides extensive business and management consultancy services to sitEX Properties AG and sitEX Properties Switzerland AG. In 2016, the fee for the sitEX Group was TCHF 279 (previous year TCHF 175). The management was compensated with a lump sum of TCHF 272 (previous year TCHF 125). Dr. Christoph Stutz delivered numerous project-related services totaling TCHF 372 (previous year TCHF 370) within normal parameters and was remunerated for these in line with market levels. In the USA, various works were undertaken by Avalon Park Group, Orlando, which is a related party of director Beat Kähli. The fees for property management, management of all US companies and particularly the construction work of Avex totaled TCHF 280 (previous year TCHF 771). The KPI for the ratio of operating expenditure/turnover stood at 7.5%, which substantiates cost awareness.

Current interest-bearing liabilities to shareholders in the amount of TCHF 2,100 are loans from related parties. Likewise the total Convertible Bonds position of TCHF 17,102 includes TCHF 9,320 to related parties.

The reported liabilities towards shareholders and related parties totaling TCHF 10,111 comprises loans to finance the Lagonda building property, MuttENZ, in Lagonda Invest AG totaling TCHF 4,111 and in sitEX Properties AG totaling TCHF 6,000, whereby a total of TCHF 9,911 are attributable to related parties.

3.9 Provision for deferred taxes

The provision for deferred tax liabilities changed as follows during the year:

3.10 Verbindlichkeiten aus entgeltlichem Nutzniessungsrecht

Diese Verbindlichkeit steht im Zusammenhang mit einem Liegenschaftserwerb. Als Kaufpreisregulierung wurde der Verkäuferschaft ein 10-jähriges Nutzniessungsrecht eingeräumt, basierend auf einem 10-jährigen Mietvertrag. Der Nominalwert dieses Rechts in der Höhe von TCHF 19 250 wurde auf den Bilanzstichtag abdiskontiert. Mit einem Zinsfuss von 4% resultiert per Ende Jahr ein Barwert der Verbindlichkeit in der Höhe von TCHF 11 098. Die Bewertungsdifferenz wurde als Neubewertungsreserve dem Eigenkapital zugeschrieben. Auf der Bewertungsdifferenz werden keine latenten Steuern berücksichtigt, da die Geschäftsleitung der Ansicht ist, dass die Auflösung dieser Verbindlichkeit keine Steuerfolgen nach sich ziehen wird.

3.11 Aktienkapital

Das nominelle Aktienkapital ist eingeteilt in 2 660 258 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 20.00.

	Anzahl Number	Nennwert Nominal value	In TCHF
Nominelles Aktienkapital am 1. Januar 2016 Nominal share capital at January 1, 2016	2 626 620	20.00	52 532
Kapitalerhöhung vom 1. September 2016 Capital increase of September 1, 2016	33 638	20.00	673
Total nominelles Aktienkapital am 31. Dezember 2016 Total nominal share capital at December 31, 2016	2 660 258	20.00	53 205

Genehmigtes Aktienkapital

Gemäss Statuten besteht ein genehmigtes Aktienkapital von maximal TCHF 25 327 durch Ausgabe von höchstens 1 266 362 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 20.00 bis zum 31. Mai 2018.

Bedingte Kapitalerhöhung

Gemäss Statuten besteht ein bedingtes Aktienkapital von maximal TCHF 22 230 durch Ausübung von Wandelrechten von 1 111 500 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 20.00 bis zum 31. Dezember 2018 sowie von maximal TCHF 737 durch Ausübung von Optionsrechten von 36 860 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 20.00.

3.12 Kapitalreserven

In TCHF	Kapitaleinlage- reserve Capital contribution reserve	Kapital- reserve Capital reserve	Total Kapitalreserve Total capital reserve
Kapitalreserven 31. Dezember 2015 Capital reserves at December 31, 2015	18 549	1 013	19 562
Rückzahlung von Kapitalreserven Repayment of capital reserves	-3 940	0	-3 940
Gewinn auf Verkauf eigener Aktien Profit on sale of treasury shares	0	124	124
Agio aus Kapitalerhöhung vom 1. September 2016 Premium from capital increase of September 1, 2016	920	0	920
Kapitalreserven am 31. Dezember 2016 Capital reserves at December 31, 2016	15 529	1 137	16 666

Kapitaleinlagereserven im Umfang von TCHF 15 004 können steuerfrei an die Aktionäre ausgeschüttet werden.

3.10 Liabilities arising from non-gratuitous right of usufruct

This liability is incurred in connection with a property acquisition. As a sale price adjustment, the vendor was granted a 10-year right of usufruct based upon a 10-year lease. The nominal value of this right totaling TCHF 19,250 has been discounted to the balance sheet date. Using a discount rate of 4%, the present value of the liability at the end of the year stood at TCHF 11,098. The valuation difference has been allocated to equity capital as a revaluation reserve. The valuation difference does not reflect any deferred taxes as the Management Board is of the opinion that the liquidation of this liability will have no tax consequences.

3.11 Share capital

The nominal share capital is divided into 2,660,258 registered shares with a nominal value of CHF 20.00 each.

Authorized share capital

In accordance with the articles of association, the authorized share capital is a maximum of TCHF 25,327 by way of issuing up to 1,266,362 registered shares with a nominal value of CHF 20.00 by May 31, 2018.

Conditional capital increase

In accordance with the articles of association, the conditional share capital is a maximum of TCHF 22,230 through the exercise of conversion rights of 1,111,500 registered shares with a nominal value of CHF 20.00 by December 31, 2018, as well as up to TCHF 737 through the exercise of option rights of 36,860 registered shares with a nominal value of CHF 20.00.

3.12 Capital reserves

Capital contribution reserves in the amount of TCHF 15,004 can be distributed tax-free to shareholders.

3.13 Neubewertungsreserven

Die Neubewertungsreserven sind der Gesamtbetrag der erfolgsneutralen Aufwertungen von Aktiven über deren historischen Anschaffungswert hinaus, nach Abzug der darauf zu bildenden latenten Ertragssteuerverpflichtungen und Berücksichtigung der Fremdwährungsumrechnungsdifferenzen.

	In TCHF
Neubewertungsreserven am 31. Dezember 2015 Revaluation reserves at December 31, 2015	11 016
Veränderung der Diskontierung der Verpflichtung aus entgeltlichem Nutzniessungsrecht Change in the discounting of the liability due to the non-gratuitous right of usufruct	-512
Neubewertungsreserven am 31. Dezember 2016 Revaluation reserves at December 31, 2016	10 504

3.14 Eigene Kapitalanteile

Entwicklung der eigenen Aktien:

	Aktien Shares	In TCHF
Eigene Aktien am 1. Januar 2016 Own shares at January 1, 2016	19 109	765
Kauf eigene Aktien Purchase of own shares	47 233	2 291
Verkauf eigene Aktien Sale of own shares	-66 342	-3 141
Gewinn auf Verkauf eigener Aktien Profit on sale of own shares		124
Ausschüttung von Kapitalreserven Payout of capital reserves		-39
Total eigene Aktien am 31. Dezember 2015 Total own shares at December 31, 2015	0	0

Die Gesellschaft verfügte am 31. Dezember 2016 über keine eigenen Aktien (Vorjahr: 19 109 eigene Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 20.00).

Während des Berichtsjahres wurden 47 233 eigene Aktien im Wert von CHF 48.51 erworben. Demgegenüber wurden 66 342 eigene Aktien mit einem Wert von CHF 47.33 verkauft.

Der realisierte Gewinn aus dem Verkauf der eigenen Aktien von insgesamt TCHF 124 wurde vollständig den Kapitalreserven gutgeschrieben. Im Berichtsjahr wurden keine Aktienvergütungen an Herrn Urs Gribi und Frau Adriana Ospel ausgegeben.

3.15 Gewinnreserven

Die Gewinnreserven beinhalten erarbeitete einbehaltene Gewinne inklusive direkt im Eigenkapital erfasster Erfolgspositionen sowie den Gewinnvortrag und die aus der periodischen Gewinnverwendung resultierenden gesetzlichen Reserven.

3.13 Revaluation reserves

The revaluation reserves represent the total amount of write-ups of assets above their historic acquisition value without effect on profit and loss, net of the deferred tax liabilities on profits to be provided for in this regard and taking into account currency exchange differences.

3.14 Equity shares

Changes in own shares:

On December 31, 2016, the company had no own shares (previous year: 19,109 own shares with a nominal value of CHF 20.00). During the year, the company acquired 47,233 own shares priced at CHF 48.51. On the other hand, 66,342 own shares with a value of CHF 47.33 were sold.

The gain realized from the sale of own shares totaling TCHF 124 was fully paid-in to capital reserves. In the reporting year, no stock-based compensation was issued to Mr. Urs Gribi and Mrs. Adriana Ospel.

3.15 Retained earnings

The retained earnings include retained generated profits, including profit items recorded directly in the equity capital, as well as profit carried forward and the statutory reserves resulting from the periodic appropriation of profits.

	In TCHF
Gewinnreserven am 31. Dezember 2015 Retained earnings at December 31, 2015	10 994
Konzerngewinn 2015 Consolidated profit 2015	8 309
Gewinnreserven am 1. Januar 2016 Retained earnings at January 1, 2016	19 303
Direkt dem Eigenkapital zugewiesene Fremdwährungsdifferenzen Currency exchange differences allocated directly to equity capital	1 661
Gewinnreserven am 31. Dezember 2016 Retained earnings at December 31, 2016	20 964

Darin enthalten sind gesetzliche Reserven von TCHF 4 248, welche gesperrt sind und somit nicht zur freien Ausschüttung zur Verfügung stehen.

This includes the statutory reserves of TCHF 4,248, which are blocked and are, therefore, not available for free distribution.

3.16 Goodwill-Behandlung

Der Goodwill ist im Zeitpunkt des Erwerbs mit den Gewinnreserven verrechnet worden. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf das Eigenkapital und das Ergebnis sind, unter Berücksichtigung einer Goodwill-Nutzungsdauer von höchstens 5 Jahren, unten stehend dokumentiert.

3.16 Treatment of goodwill

Goodwill has been offset against retained earnings at the date of acquisition. The resulting consequences on equity capital and results are documented below and reflect a useful life of goodwill of up to 5 years.

Auswirkung einer theoretischen Aktivierung des Goodwills auf die Bilanz:

Effect of a theoretical capitalization of the goodwill on the balance sheet:

	31.12.2015	31.12.2016
Anschaffungswert Goodwill in TCHF Goodwill acquisition value in TCHF		
Stand am 1. Januar Balance at January 1	240	5 548
Zugänge Acquisitions	5 308	0
Abgänge Disposals	0	0
Stand am 31. Dezember Balance at December 31	5 548	5 548
Kumulierte Abschreibungen in TCHF Accumulated amortization and impairment in TCHF		
Stand am 1. Januar Balance at January 1	144	1 254
Abschreibungen laufendes Jahr Amortization and impairment for the current year	1 110	1 110
Stand am 31. Dezember Balance at December 31	1 254	2 364
Theoretischer Nettobuchwert Goodwill Theoretical net book value of goodwill	4 294	3 184

Auswirkungen einer theoretischen Abschreibung des Goodwills auf die Ergebnisse:

Effects of a theoretical capitalization of the goodwill on the balance sheet:

In TCHF	31.12.2015	31.12.2016
Ausgewiesener Konzerngewinn Reported consolidated profit	8 309	22 963
Theoretische Abschreibung auf Goodwill Theoretical impairment of goodwill	-1 110	-1 110
Konzerngewinn nach Goodwill-Abschreibung Consolidated profit less impairment of goodwill	7 199	21 853

4. Erläuterungen zur Konzernerfolgsrechnung/Notes to the consolidated income statement

4.1 Geografische Verteilung des Liegenschaftserfolgs aus Vermietung

Der Liegenschaftsertrag aus Vermietung teilt sich wie folgt auf:

In TCHF	31.12.2015	31.12.2016
Schweiz Switzerland	13 189	12 649
USA USA	1 493	1 476
Australien Australia	5 162	5 678
Kanada Canada	0	0
Total Liegenschaftsertrag Total rental income	19 844	19 803

4.2 Liegenschaftsaufwand

Im Liegenschaftsaufwand von TCHF 6 578 (Vorjahr TCHF 7 710) sind TCHF 321 (Vorjahr TCHF 733) Baurechtszinsen enthalten. Nebst dem ordentlichen Liegenschaftsunterhalt sind auch einmalige Renovations- und Umbaukosten enthalten.

4.3 Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften

Der Erfolg aus Neubewertung von Liegenschaften gliedert sich wie folgt:

In TCHF	31.12.2015	31.12.2016
Renditeliegenschaften Schweiz Investment properties Switzerland	-132	1 584
Projektliegenschaften Schweiz Project properties Switzerland	-1 361	1 375
Renditeliegenschaften USA Investment properties USA	2 840	122
Projektliegenschaften USA Project properties USA	7 571	739
Renditeliegenschaften Australien Investment properties Australia	1 990	8 529
Projektliegenschaften Kanada Project properties Canada	0	0
Total Erfolg Neubewertung von Liegenschaften Total income from revaluation of properties	10 908	12 349

4.4 Erfolg aus Verkauf Liegenschaften

Im Berichtsjahr wurde die Liegenschaft Klingentalpark, Basel verkauft. Unter Berücksichtigung der daraus entstandenen Verkaufs- und Transaktionskosten resultiert ein Buchgewinn von TCHF 1 754.

4.1 Geographical distribution of net property income from lettings

The rental income from rent is divided as follows:

4.2 Property expenditure

The property expenditure of TCHF 6,578 (previous year TCHF 7,710) includes ground rents of TCHF 321 (previous year TCHF 733). Besides routine property maintenance, one-off renovation and reconstruction costs are included.

4.3 Income from revaluation of properties

The net income from the revaluation of properties breaks down as follows:

4.4 Income from sale of properties

During the report year the Klingentalpark property in Basel was sold. Taking into account the sales and transaction costs this resulted in a book gain of TCHF 1,754.

4.5 Geografische Verteilung des Liegenschaftserfolgs aus Projektentwicklung und -realisierung

Der Liegenschaftserfolg aus Projektentwicklung und -realisierung gliedert sich wie folgt:

In TCHF	31.12.2015	31.12.2016
Schweiz Switzerland	0	2 280
USA USA	-895	6 030
Australien Australia	0	0
Total Liegenschaftserfolg Projektentwicklung Total net rental income project development	-895	8 310

In der Schweiz handelt es sich um einen anteiligen Gewinn aus dem Projekt Inside, Baselmattweg, Allschwil. 2016 wurden die ersten Wohnungen verkauft und bezogen.

In den USA konnte nach jahrelangen Vorbereitungen nun ein erstes erschlossenes Teilgrundstück des Projektes Avalon Park West verkauft werden. Für 2017 werden die Verkaufstätigkeiten nochmals intensiviert.

4.6 Finanzaufwand

Der Finanzaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

In TCHF	31.12.2015	31.12.2016
Zinsen auf Hypothekendarlehen und festen Vorschüssen Interest on mortgages and fixed advances	4 218	4 552
Zinsen auf Finanzverbindlichkeiten Interest on financial liabilities	235	299
Zinsen auf Darlehen gegenüber Dritten Interest on loans to third parties	344	341
Zinsen auf Darlehen gegenüber Aktionären und Nahestehenden Interest on loans to shareholders and related parties	523	1 027
Fremdwährungsdifferenzen Currency differences	6	0
Bankspesen Bank charges	53	58
Total Finanzaufwand (ohne Abschreibung auf Zinsabsicherung CAP) Total financial expenses (without depreciation on CAP interest hedge)	5 379	6 277

4.7 Steuern

Der Steueraufwand beinhaltet die laufenden sowie die latenten Steueraufwendungen.

In TCHF	31.12.2015	31.12.2016
Laufender Steueraufwand Current tax expense	990	1 750
Latenter Steueraufwand Deferred tax expense	4 412	1 515
Total Steueraufwand Total tax expense	5 402	3 265

Die Gesellschaft hat keine Verlustvträge und keine latenten Steueransprüche, deren Realisation wahrscheinlich ist. Aus diesem Grund sind keine latenten Ertragssteueransprüche aktiviert.

4.5 Geographical distribution of property development and implementation income

The net rental income from project development and implementation is structured as follows:

In Switzerland there is a proportionate profit from the project Inside, Baselmattweg, Allschwil. In 2016, the first apartments were sold and occupied.

In the US, after years of preparation, at the Avalon Park West project, the first piece of developed land could now be sold. For 2017, sales activities will be further intensified.

4.6 Financial expenses

The financial expenditure is comprised as follows:

4.7 Tax

Tax expense includes current as well as deferred tax expenditure.

The company has no losses carried forward and no deferred tax assets that are likely to be realized. No deferred tax assets have therefore been capitalized.

5. Weitere Angaben/Further disclosures

5.1 Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter

5.1 Pledged or assigned assets

	31.12.2015	31.12.2016
Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter in TCHF	0	0
Guarantees in favor of third parties in TCHF		

5.2 Verpfändete oder abgetretene Aktiven

5.2 Guarantees in favor of third parties

	31.12.2015	31.12.2016
Liegenschaften (Schweiz) in TCHF		
Properties (Switzerland) in TCHF		
Grundpfand für Hypotheken	280 414	242 906
Sureties for mortgages		
Nominalwert Schuldbriefe	236 247	221 925
Nominal value of mortgage notes		
Kreditbeanspruchung	152 440	123 756
Borrowings		
Beteiligungen in TCHF		
Investments in TCHF		
sitEX Properties Switzerland AG	68 533	68 533
sitEX Properties Switzerland AG		
Lagonda Invest AG	10 272	10 272
Lagonda Invest AG		
Kreditbeanspruchung	22 500	19 000
Borrowings		

5.3 Derivative Finanzinstrumente

Am Bilanzstichtag bestanden folgende Zinsabsicherungen auf den langfristigen Finanzverbindlichkeiten:

5.3 Derivative financial instruments

On the balance sheet date, the following interest rate hedges were in place on the long-term financial liabilities:

In TCHF			31.12.2015		31.12.2016
	Nominalwerte	Laufzeit bis	Satz	Wiederbe-	Wiederbe-
	Nominal value	Term period	Rate	Replacement	Replacement
			in %	value	value
SWAP Neue Aargauer Bank, Aarau	8 500	31.12.2030	1,905	-1 254	-1 276
SWAP Neue Aargauer Bank, Aarau		December 31, 2030			
SWAP Neue Aargauer Bank, Aarau	2 850	31.03.2031	2,417	-696	-706
SWAP Neue Aargauer Bank, Aarau		March 31, 2031			
SWAP Basler Kantonalbank, Basel	20 000	02.07.2032	2,310	-6 190	-6 499
SWAP Basler Kantonalbank, Basel		July 2, 2032			
SWAP Basler Kantonalbank, Basel	20 000	03.01.2033	2,345	-6 635	-6 977
SWAP Basler Kantonalbank, Basel		January 3, 2033			
CAP Warrants J. Safra Sarasin AG, Zürich	40 000	21.07.2017	4,600	-	-
CAP Warrants J. Safra Sarasin AG, Zürich		July 21, 2017			

5.4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 31. Dezember 2016 und dem 30. März 2017 (Datum der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat) sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte per 31. Dezember 2016 zur Folge haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

5.4 Events after the balance sheet date

Between December 31, 2016, and March 30, 2017 (date of approval of the consolidated financial statements by the Board of Directors), there were no events that would entail an adjustment of book values at December 31, 2016, or that should be declared here.



An den Verwaltungsrat der sitEX Properties AG, Wollerau

Als Wirtschaftsprüfer haben wir die auf den Seiten 17 bis 36 wiedergegebene Konzernrechnung der sitEX Properties AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Konzernrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vorname angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Konzernrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Konzernrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Konzernrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Konzernrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Deloitte AG



Patrick Fawer
Zugelassener Revisionsexperte, leitender Revisor
Licensed Audit Expert, Auditor in Charge

Basel, 31. März 2017
Basel, March 31, 2017

To the Board of Directors of sitEX Properties AG, Wollerau

As certified auditors we have audited the presented consolidated financial statements on page 17 to 36 of sitEX Properties AG, which comprise the consolidated balance sheet as at 31 December 2016, and the consolidated statement of income, consolidated statement of changes in equity, consolidated statement of cash flows and notes to the consolidated financial statements for the year then ended.

Board of Directors' Responsibility

The Board of Directors is responsible for the preparation of these consolidated financial statements in accordance with Swiss GAAP FER and the requirements of Swiss law. This responsibility includes designing, implementing and maintaining an internal control system relevant to the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error. The Board of Directors is further responsible for selecting and applying appropriate accounting policies and making accounting estimates that are reasonable in the circumstances.

Independent Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Swiss Auditing Standards. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers the internal control system relevant to the entity's preparation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the existence and effectiveness of the entity's internal control system. An audit also includes evaluating the appropriateness of the accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2016 give a true and fair view of the financial position, the results of operations and the cash flows in accordance with Swiss GAAP FER and comply with Swiss law.



Christophe Aebi
Zugelassener Revisionsexperte
Licensed Audit Expert

Jahresrechnung der sitEX Properties AG

Annual Accounts of sitEX Properties AG

Die sitEX Properties AG als Holdinggesellschaft hält drei Beteiligungen und ist dadurch einfach strukturiert. Erstens gehört ihr zu 100% die sitEX Properties Switzerland AG, welche ihrerseits alle Liegenschaften in der Schweiz besitzt, Anlageliegenschaften und Projektentwicklungsland. Zweitens gehört ihr ebenfalls zu 100% die sitEX Properties International AG, welche alle ausländischen Tochtergesellschaften hält. Drittens gehört ihr die Lagonda Invest AG, welche die Liegenschaft Lagonda-Haus in Muttenz hält.

Im Einzelabschluss resultiert ein Jahreserfolg von TCHF 487. Der Verwaltungsrat schlägt der diesjährigen Generalversammlung eine steuerfreie Rückzahlung aus Kapitalreserven von CHF 1.75 pro Aktie in bar vor.

Den handelsrechtlichen Jahresabschluss nach OR finden Sie auf den nächsten Seiten.

sitEX Properties AG holds three interests as a holding company resulting in a simple structure. Firstly, it holds 100% of sitEX Properties Switzerland AG, which in turn owns the portfolio of investment in real estate and project development land in Switzerland. Secondly, it also holds 100% of sitEX Properties International AG, which owns all foreign subsidiaries. Thirdly, there is Lagonda Invest AG, which owns the Lagonda building property in Muttenz.

The separate financial statement results in an annual profit of TCHF 487. This year the Board of Directors proposes to the annual General Assembly a tax-free repayment of capital reserve of CHF 1.75 per share in cash.

The financial accounts in accordance with the Swiss Code of Obligations (OR) can be found on the following pages.

Bilanz in TCHF/Balance sheet in TCHF	31.12.2015	31.12.2016
Flüssige Mittel Cash and cash equivalents	60	64
Kurzfristige Forderungen Current receivables	42	3
Aktive Rechnungsabgrenzung Accrued revenue	5	9
Umlaufvermögen Current assets	107	76
Finanzanlagen Financial assets		
Darlehensforderungen gegenüber Beteiligungen Loan receivables from investments	40 341	40 390
Beteiligungen Investments	100 805	100 805
Anlagevermögen Non-current assets	141 146	141 195
Total Aktiven/Total assets	141 253	141 271
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Short-term interest-bearing liabilities	1 216	404
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten Current liabilities towards third parties	41	39
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen Current interest-bearing liabilities from investments	-	897
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären Current interest-bearing liabilities towards shareholders	-	2 100
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären Current liabilities towards shareholders	12	7
Passive Rechnungsabgrenzung Accrued expense	101	729
Rückstellungen Provisions	-	4
Kurzfristiges Fremdkapital Current debt capital	1 370	4 180
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Non-current interest-bearing liabilities	22 500	19 000
Andere langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Other non-current interest-bearing liabilities towards		
Dritten third parties	-	1 100
Beteiligungen investments	13 584	20 318
Aktionären shareholders	2 900	6 000
Aktionären (Wandeldarlehen) shareholders (convertible loans)	25 996	17 102
Langfristiges Fremdkapital Non-current debt capital	64 980	63 520
Fremdkapital Debt capital	66 350	67 700
Aktienkapital Share capital	52 532	53 205
Gesetzliche Kapitalreserve Statutory capital reserves	18 550	15 530
Gesetzliche Gewinnreserve Statutory retained earnings	2 752	2 794
Freiwillige Gewinnreserve Retained earnings		
Bilanzgewinn Net earnings	1 597	2 042
Eigene Kapitalanteile Treasury shares	-528	-
Eigenkapital Equity	74 903	73 571
Total Passiven/Total equity and liabilities	141 253	141 271

Erfolgsrechnung in TCHF/Income statement in TCHF	2015	2016
Beteiligungsertrag Income from investments	2 600	3 361
Dienstleistungsertrag Income from services	70	250
Betriebsaufwand Operating expenses	-784	-1 404
EBITDA (Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortization)	1 886	2 207
Abschreibungen Depreciation, amortization and impairment	-261	-
EBIT (Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern) EBIT (earnings before interest and taxes)	1 625	2 207
Finanzaufwand Financial expenses	-1 060	-2 010
Finanzertrag Financial income	271	297
Jahresgewinn vor Steuern Net operating profit before taxation	836	494
Direkte Steuern Direct taxes	-9	-7
Jahresgewinn Year-end results	827	487

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes und der Kapitalreserve Request regarding the appropriation of net retained earnings and of capital reserves

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes in TCHF Proposed appropriation of retained earnings in TCHF	2015	2016
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr Profit brought forward from previous year	770	1 555
Jahresgewinn Year-end results	827	487
Verfügbare Bilanzgewinn Disposable net profit	1 597	2 042
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven Allocation to statutory reserves	-42	-25
Zur Verfügung der Generalversammlung At the disposal of the General Assembly	1 555	2 017
Dividende Dividend	-	-
Vortrag auf neue Rechnung Carried forward	1 555	2 017

Antrag über die Verwendung von Kapitalreserven in TCHF Request regarding the appropriation of capital reserves in TCHF	2015	2016
Gesetzliche Kapitalreserve Statutory reserves	18 550	15 530
Rückzahlung von gesetzlicher Kapitalreserve von CHF 1.75 je Namenaktie (1) Repayment of statutory reserves of CHF 1.75 per registered share (1)	-3 940	-4 655
Gesetzliche Kapitalreserve nach Rückzahlung Statutory capital reserve following repayment	14 610	10 875

1 Vorjahr: CHF 1.50
1 Previous year: CHF 1.50

Anhang zur Jahresrechnung

Notes to the Annual Accounts

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze/Information on the principles applied in the financial statements

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere den Artikeln über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt. Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen können. Der Verwaltungsrat entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden. Die Beteiligungen sind zu den Anschaffungskosten abzüglich allenfalls notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

The present financial statements were prepared in accordance with the provisions of Swiss Code of Obligations, in particular Articles 957 to 962 on commercial accounting and book-keeping. The preparation of the financial statements requires the Board of Directors to make judgments and estimates that may affect the reported amounts of assets and liabilities and contingent liabilities on the balance sheet date, as well as income and expenses during the reporting period. The Board makes these judgements at its sole discretion within the legal constraints pertaining to valuation and accounting leeway. For the benefit of the company, write-downs, value adjustments, and risk provisions may be made beyond the economic necessity in accordance with the principle of prudence. The interests are valued at their acquisition costs net of any necessary value adjustments.

Anhang in TCHF/Notes to the balance sheet in TCHF	31.12.2015	31.12.2016
Beteiligungen Investments		
sitEX Properties Switzerland AG, Basel sitEX Properties Switzerland AG, Basel		
Halten und Verwalten von Immobilien Aktienkapital: TCHF 21 604, Kapitalanteil: 100%/Stimmenanteil: 100% Holding and property management of real estate assets Share capital: TCHF 21,604, share of capital: 100%/voting share: 100%		
sitEX Properties International AG, Wollerau sitEX Properties International AG, Wollerau		
Halten und Verwalten von Beteiligungen im Ausland Aktienkapital: TCHF 22 000, Kapitalanteil: 100%/Stimmenanteil: 100% Holding and property management of interests abroad Share capital: TCHF 22,000, share of capital: 100%/voting share: 100%		
Lagonda Invest AG, Binningen Lagonda Invest AG, Binningen		
Halten und Verwalten von Immobilien Aktienkapital: TCHF 100, Kapitalanteil: 100%/Stimmenanteil: 100% Holding and property management of real estate assets Share capital: TCHF 100, share of capital: 100%/voting share: 100%		
Indirekte Beteiligungen Indirect investments		
sitEX Properties USA Inc., Orlando sitEX Properties USA Inc., Orlando		
Halten und Verwalten von Immobilien in den USA Aktienkapital: TUSD 11 990, Kapitalanteil: 100%/Stimmenanteil: 100% Holding and property management of real estate assets Share capital: TUSD 11 990, share of capital: 100%/voting share: 100%		
Eigene Aktien Own shares		
Anzahl eigener Anteile, die das Unternehmen selbst und die Unternehmen, an denen es beteiligt ist, halten (im Jahr 2015 nach Aktiensplit) Number of shares that the company and its subsidiaries own (in 2015 after stock split)	19 109	-
Erwerb eigener Anteile vor Aktiensplit (Anzahl) Acquisition of own shares before stock split (number)	1 291	-
Erwerb eigener Anteile, durchschnittlicher Kaufpreis Purchase of own shares, average purchase price	842	-
Veräusserung eigener Anteile vor Aktiensplit (Anzahl) Disposal of own shares before stock split (number)	360	-

Anhang in TCHF/Notes to the balance sheet in TCHF	31.12.2015	31.12.2016
Erwerb eigener Anteile, durchschnittlicher Verkaufspreis in CHF Purchase of own shares, average price in CHF	1 069	-
Erwerb eigener Anteile nach Aktiensplit (Anzahl) Purchase of own shares after stock split (number)	-	47 233
Erwerb eigener Anteile, durchschnittlicher Kaufpreis in CHF Purchase of own shares, average purchase price in CHF	-	49
Veräusserung eigener Anteile nach Aktiensplit (Anzahl) Disposal of own shares after stock split (number)	15 642	66 342
Erwerb eigener Anteile, durchschnittlicher Verkaufspreis in CHF Purchase of own shares, average price in CHF	48	47
Kapitalherabsetzung 2015 (Nominalwert bisher CHF 450.00/neu CHF 380.00) Capital reduction 2015 (Nominal value previously CHF 450.00/new CHF 380.00)		
Aktiensplit im Jahr 2015 (Nominalwert bisher CHF 380.00/neu CHF 20.00) Stock split in 2015 (Nominal value previously CHF 380.00/new CHF 20.00)		
Sonstige Angaben Other information		
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven Total amount of assets assigned or pledged as security for own liabilities	78 805	78 805
Bedingtes und genehmigtes Kapital Conditional and authorized capital		
Genehmigtes Kapital gemäss Statuten Authorized capital according to statutes	21 860	25 327
Bedingtes Kapital gemäss Statuten Conditional capital according to statutes	22 957	22 967
Zusätzliche Anmerkungen zur Kapitaleinlagereserve Additional comments on the capital contribution reserve		
Die Eidgenössische Steuerverwaltung hat die Kapitaleinlagereserve gemäss Bilanz von TCHF 15 530 im Umfang von TCHF 15 004 per 31. Dezember 2016 bestätigt. The Federal Tax Administration confirmed the capital contribution reserve recorded in the balance of TCHF 15 530 in the amount of TCHF 15 004 per December 31, 2016.		
Verbuchung Dividende Dividend booking		
Am 30. März 2017 wurde anlässlich einer ausserordentlichen Generalversammlung der sitEX Properties International AG, Wollerau, die Ausschüttung einer Dividende von CHF 3 000 000.00 beschlossen. Diese Dividende wurde in der vorliegenden Jahresrechnung bereits als Dividendertrag verbucht. On March 30, 2017, on the occasion of the extraordinary general assembly of the shareholders of sitEX Properties International AG, Wollerau, the decision was made to pay a dividend of CHF 3,000,000.00. This dividend has been recognized in these financial statements as dividend income.		
Anzahl Mitarbeiter Number of employees		
Die Gesellschaft hat keine Mitarbeiter. The company has no employees.		
Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag Material events after the balance sheet date		
Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen. There were no material events after the balance sheet date that would impact the statement of assets or liabilities or that need to be disclosed at this point.		

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung Report of the Statutory Auditor on the Annual Accounts

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

An die Generalversammlung der sitEX Properties AG, Wollerau

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 40 bis 43 wieder-gegebene Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der sitEX Properties AG für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Deloitte AG

Basel, 31. März 2017
Basel, March 31, 2017

Patrick Fawer
Zugelassener Revisionsexperte, leitender Revisor
Licensed Audit Expert, Auditor in Charge

Christophe Aebi
Zugelassener Revisionsexperte
Licensed Audit Expert

Report of the statutory auditor on the limited statutory examination

To the General Meeting of sitEX Properties AG, Wollerau

As statutory auditor, we have examined the financial statements (balance sheet, income statement and notes) presented on pages 43 to 43 of sitEX Properties AG for the year ended December 31, 2016.

These financial statements are the responsibility of the Board of Directors. Our responsibility is to perform a limited statutory examination on these financial statements. We confirm that we meet the licensing and independence requirements as stipulated by Swiss law.

We conducted our examination in accordance with the Swiss Standard on the Limited Statutory Examination. This standard requires that we plan and perform a limited statutory examination to identify material misstatements in the financial statements. A limited statutory examination consists primarily of inquiries of company personnel and analytical procedures as well as detailed tests of company documents as considered necessary in the circumstances. However, the testing of operational processes and the internal control system, as well as inquiries and further testing procedures to detect fraud or other legal violations, are not within the scope of this examination.

Based on our limited statutory examination, nothing has come to our attention that causes us to believe that the financial statements and the proposed appropriation of available earnings do not comply with Swiss law and the company's articles of incorporation.

Märkte

Markets



Immobilienmarkt Schweiz

Real Estate Market, Switzerland

Nach 14 Jahren stetig steigender Immobilienpreise erlebte der Markt für privates Wohneigentum 2016 das erste Jahr rückläufiger Preise. Die rekordtiefen Hypothekenzinsen führten in den vergangenen Jahren zu einer verstärkten Nachfrage und liessen damit die Immobilienpreise in den meisten Regionen der Schweiz stark steigen. Die Metropolregionen Zürich, Genf, Lausanne und Zentralschweiz gehörten dabei zu den Regionen mit den stärksten Preisanstiegen. In den letzten Jahren liess sich jedoch beobachten, dass sich besonders in diesen Regionen die Schere zwischen Einkommen und Immobilienpreisen immer stärker öffnete. Die Öffnung geht heute bereits so weit, dass in gewissen Bezirken die Finanzierung von nur noch 5% der angebotenen Objekte von einem durchschnittlichen Haushalt getragen werden kann. Die Nachfrage nach Wohneigentum verschiebt sich deshalb zunehmend in Randregionen mit deutlich tieferen Durchschnittspreisen. Zu diesen Regionen gehört beispielsweise der Kanton Aargau. Die Nachfrage nach Objekten und somit auch die Immobilienpreise gingen deshalb trotz der weiterhin tiefen Zinsen in den grössten Metropolregionen zurück.

Weiter wurde der Immobilienmarkt durch die abnehmende Anzahl an Einwanderern negativ beeinflusst. Experten sind jedoch der Meinung, dass die Anzahl der neu eingewanderten Arbeitnehmer im vergangenen Jahr den Tiefpunkt erreicht haben sollte, da sich die Schweizer Wirtschaft derzeit wieder merklich vom Frankenschock erholt.

Wirtschaftsexperten sind sich einig, dass sich das Zinsumfeld in den kommenden Monaten bzw. 1–2 Jahren nicht signifikant ändern dürfte. Als Resultat sollten sich die Marktdynamiken nicht merklich verändern. Mehr denn je werden sich das Angebot und die Nachfrage auf gewisse Regionen der Schweiz konzentrieren. Während Regionen mit einer grösseren Anzahl an Objekten im mittleren und unteren Preissegment weiterhin profitieren werden, dürften die anderen Regionen wieder mit fallenden Immobilienpreisen sowie einer steigenden Leerstandsquote konfrontiert sein.

Auch der Markt für Büroflächen spürte im vergangenen Jahr einen zunehmenden Gegenwind. Der Frankenschock bewog viele Unternehmen zu Kosteneinsparungen, weshalb auch 2016 Investitionen teilweise zurückgehalten wurden. Als Folge verlangsamte sich auch das Jobwachstum in den meisten Teilen der Schweiz. Mangels Investitionsalternativen und dank der tiefen Zinsen blieb jedoch die Bauaktivität im Markt hoch. Dies führte dazu, dass heute das Angebot die Nachfrage in weiten Teilen der Schweiz übersteigt und die Leerstandsquoten in gewissen Metropolregionen zu steigen beginnen.

Insgesamt erholte sich die Schweizer Wirtschaft im Jahr 2016 und wuchs mit ca. 1,5%. Nach den turbulenten Jahren erwarten Experten auch in den kommenden Jahren ein stetiges Wachstum der Wirtschaft und eine Wachstumsquote von 1,5–1,9% in den Jahren 2017 und 2018.

Da die Anzahl an offenen Baugenehmigungen weiterhin hoch bleibt, darf erwartet werden, dass der Druck auf den Markt für Büroflächen weiterhin hoch bleiben wird. Experten rechnen erst für das Jahr 2018 mit einem leicht nachlassenden Druck. Da sich der Spread zwischen Immobilien- und anderen Investitionen mittelfristig verkleinern dürfte, wird es zu einem zusätzlichen Nachlassen des Drucks und einer Erholung des Marktes kommen. Gleichzeitig wird sich die Erholung der

After 14 years of constantly rising property prices, the Swiss residential property market experienced the first year of price contraction in 2016. The record low interest rates fuelled a strong market demand in the last years leading to strongly increasing property prices in most of the regions in Switzerland. The urban areas of Zurich, Geneva, Lausanne and Central Switzerland were amongst the regions with the steepest price increases. However, despite the record low interest rates, a growing share of the population is not able to shoulder the financing of a property in their desired region anymore as the gap between salaries and real estate prices widened significantly over the recent years. The strongly rising prices in certain areas of Switzerland caused a shift of the demand to areas with significantly lower average house prices such as the Canton of Aargau for example. The declining inflow of immigrants was another catalyst for the slightly contracting prices in 2016. As the Swiss economy is recovering from the aftermaths after the Swiss franc shock in early 2015, experts believe that the inflow of immigrants has bottomed out in 2016 and will not decline any further.

Economists expect interest rates to remain on the current record low level in the near future. As a result, the market dynamics are not expected to change significantly over the coming months respectively 1–2 years. Regions with a higher number of real estate objects and projects in the mid and lower price segment will still enjoy a high demand, while other regions will continue to be confronted with declining prices and possibly slightly rising vacancy rates.

The Swiss market for office space also faced rising headwinds in 2016. The Swiss franc shock significantly increased the cost cutting pressure of most Swiss corporations. As a result, investments were held back and the rate of job creation and the inflow of immigrants slowed down. At the same time, construction activity remained high, driven by the low interest rate environment resulting in a widening gap between supply and demand as well as in rising vacancy rates in most urban areas around Switzerland.

The Swiss economy slowly recovered in 2016 after the turbulent year and grew by around 1.5%. Economists expect the recovery to remain stable enabling Switzerland to achieve a GDP growth between 1.5–1.9% in 2017 and 2018, respectively.

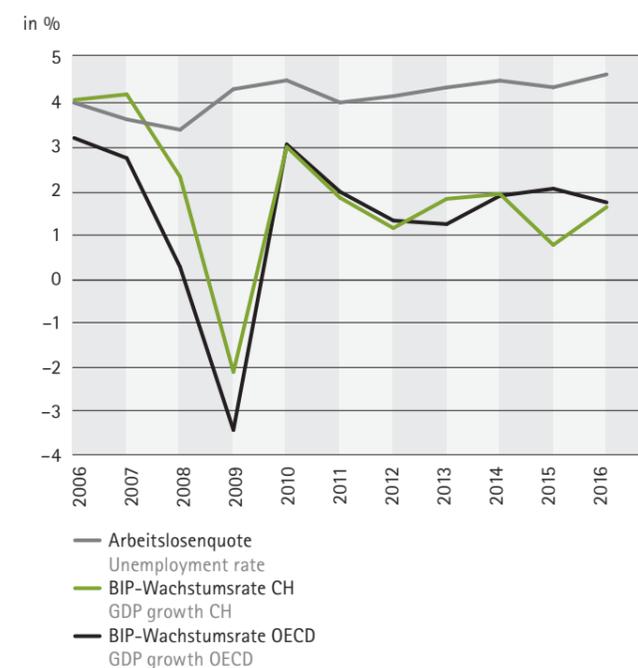
As the number of outstanding building permits is still high and the supply of new office space will remain strong, experts expect the pressure only to ease after the year 2018. The narrowing yield spread to alternative investments will eventually catalyze the recovery and lead to a decreasing number of new building projects. At the same time, it can be expected that the recovery of the Swiss economy will have a positive impact on the spending propensity of Swiss companies which will increase the demand for new office spaces.

Schweizer Wirtschaft positiv auf den Markt und die Stimmung der Unternehmen auswirken, wodurch die Bereitschaft für Investitionen und somit die Nachfrage nach Büroflächen wieder steigen dürfte.

Da sich der Schweizer Immobilienmarkt zunehmend fragmentiert und sich die Dynamiken zwischen den geografischen Regionen immer stärker unterscheiden, müssen sich Immobilienunternehmen, welche im Schweizer Markt aktiv sind, immer mehr mit geografischen und demografischen Entwicklungen auseinandersetzen, da derzeit kein landesweiter Trend erkennbar ist. Nur so können die Unternehmen erfolgreich gegen die aufkommenden Gegenwinde bestehen. Unternehmen, welche die Trends frühzeitig erkennen und dank regionaler Netzwerke sowie lokalen Know-hows gemischt genutzte (Nischen-)Projekte lancieren, welche die Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung am besten abbilden, werden sich gegen die Generalisten durchsetzen können.

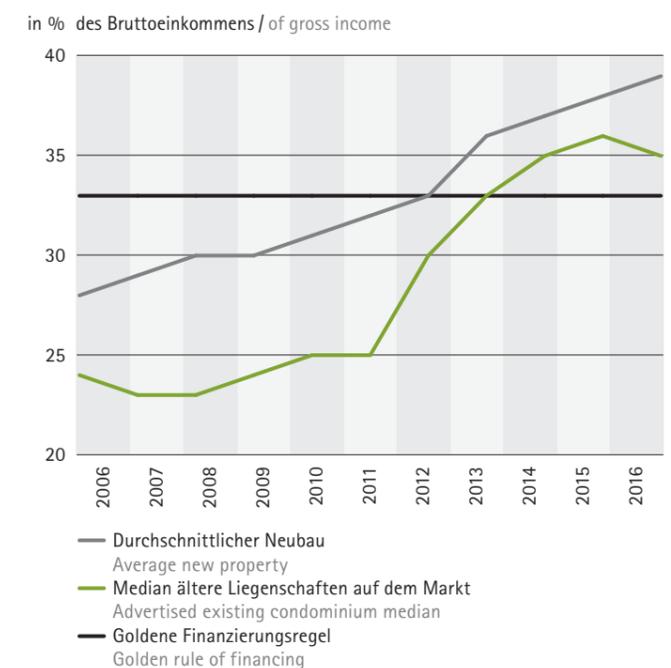
In order to withstand the rising headwinds, real estate companies which are active in the Swiss market will have to pay special attention to the geographic and demographic changes within the various subregions of Switzerland as the market atmosphere is expected to differ significantly between cantons and districts. Companies with strong regional networks and market know-how as well as the ability to create (mixed-use) projects which exactly cater to the local needs will outperform generalists with a broad focus.

Wirtschaftsentwicklung Schweiz
Economic development Switzerland



Quelle: OECD Economic Outlook No. 100, 2016
Source: OECD Economic Outlook No. 100, 2016

Finanzierbarkeit von Schweizer Immobilien
Affordability of Swiss real estate



Quelle: Credit Suisse
Source: Credit Suisse

Büromarkt Office rental space (Q4 2016)

Verfügbare Büroflächen Existing office space	Angebote Büroflächen Advertised office space	Leerstandsquote (Juni 2016) Vacancy rate (June 2016)	Maximaler Ertrag Top yield	Erwartete Zunahme Expected expansion	Preistrend Price trend
Zürich/Zurich	10 037 599	648 581	2,60%	2,30%	↘
Genf/Geneva	4 081 178	284 995	4,00%	2,60%	↘
Bern/Berne	3 433 471	121 902	4,50%	2,50%	↗
Basel/Basel	3 236 968	122 609	1,60%	3,00%	↗
Lausanne/Lausanne	2 568 998	163 635	2,40%	3,10%	↘

Quelle: Credit Suisse, Wüst & Partner
Source: Credit Suisse, Wüst & Partner

Mietwohnungsmarkt Rental apartments

Bestand (2014) Inventory (2014)	Leerstandsquote (Juni 2016) Vacancy rate (June 2016)	Maximaler Ertrag Top yield	Erwartete Zunahme Expected expansion	Preistrend Price trend	Trend Leerstandsquote Vacancy rate trend
Zürich/Zurich	182 300	0,20%	1,80%	→	↘
Genf/Geneva	83 400	0,60%	2,40%	→	↘
Bern/Berne	59 600	0,60%	2,30%	↗	↗
Basel/Basel	77 900	0,50%	2,30%	→	↗
Lausanne/Lausanne	60 700	0,30%	2,50%	↘	↗
Schweiz/Switzerland	2 197 000	2,00%			

Quelle: Credit Suisse, Wüst & Partner
Source: Credit Suisse, Wüst & Partner

Das Jahr 2016 war ein erfolgreiches Jahr für den amerikanischen Immobilienmarkt. Der Staat Florida profitierte überproportional von der steigenden Konsumentenstimmung im Land. Während der Finanzkrise gehörte Florida zu den grössten Verlierern, als der durchschnittliche Hauspreis um mehr als 50% auf USD 122 200 einbrach. Zuvor waren die Preise innerhalb der Jahre 2000 bis 2006 um mehr als 144% angestiegen. Nach dem starken Preiseinbruch erholten sich die Immobilienpreise in Florida stetig und standen im Jahr 2016 bei einem durchschnittlichen Hauspreis von USD 220 000 – weiterhin 15% unter dem Höchstwert von 2006.

Der Staat Florida reagiert besonders stark auf die wirtschaftliche Wetterlage im Land, da der Anteil an Zweitwohnsitzen dank des freundlichen Klimas hoch ist. Florida ist besonders unter Rentnern beliebt. Da die «Baby-Boomer-Generation» nach und nach das Rentenalter erreicht, kann mit einer weiteren Zuwanderung in den Bundesstaat gerechnet werden, was den gesamten Arbeitsmarkt positiv beeinflusst.

Ökonomen schätzen, dass das Wachstum des Arbeitsmarktes von Florida dasjenige des übrigen Landes in den kommenden vier Jahren um mindestens einen Prozentpunkt übertreffen wird. Das stetige Wachstum der vergangenen Jahre hatte bereits einen positiven Einfluss auf das Bevölkerungswachstum und somit indirekt auf den Immobilienmarkt des Bundesstaates.

Der Sektor der professionellen Unternehmensdienstleistungen sowie der Gesundheits- und Bildungssektor gehören zu den grössten Treibern hinter der wirtschaftlichen Erholung des Staates. Besonders der Gesundheitssektor, welcher eine hohe Korrelation mit der zunehmenden Anzahl an Rentnern aufweist, dürfte auch in Zukunft die Erholung der Wirtschaft des Staates weiter fördern und das Job- und Einkommenswachstum katalysieren.

Da die Gesamtfläche von Florida viermal grösser als diejenige der Schweiz ist und Heimat für mehr als zweieinhalbmal so viele Einwohner bietet, muss die Marktsituation auf Ebene der verschiedenen Metropolregionen betrachtet werden, da sich die einzelnen Markttendenzen teilweise stark unterscheiden können.

Allgemein gesehen befand sich der Immobilienmarkt von Florida im Jahr 2016 in einer sehr positiven Lage mit einer starken Nachfrage, welche teilweise das Angebot überstieg. Als Resultat davon stiegen die Preise in Florida im vergangenen Jahr um durchschnittlich 11%.

Durch die derzeit gehaltenen Investitionen und die zukünftig geplanten Projekte ist die sitEX stark vom wirtschaftlichen Klima in den Metropolregionen Orlando/Kissimmee und Tampa/St. Petersburg/Clearwater abhängig.

Orlando befindet sich im südlichen Zentralflorida. Die Metropolregion ist Heimat verschiedener weltbekannter Touristenattraktionen und des zweitgrössten Messezentrums Amerikas sowie der zweitgrössten Universität des Landes (University of Central Florida).

Die Metropolregion von Tampa/St. Petersburg/Clearwater besteht aus

2016 was a positive year for the American real estate market. The state of Florida benefited disproportionately from the rising consumer sentiment in the market. During the financial crisis Florida's property market was ranked amongst the largest losers in the United States as the median existing housing price fell to a low of USD 122,200 – a minus of more than 50% from its peak in 2006 which was marked after a six year price rally of more than 144%. Since then the median housing price has made substantial progress and stood at USD 220,000 in 2016. However, property prices are still 15% lower than during their peak in 2006.

The state reacts especially strong to economic developments as the number of second homes and condos is high in Florida due to its favorable climate. Florida is especially popular amongst retirees. As more and more "Baby Boomers" continue to reach the end of their working lives a continued population growth via the immigration of retirees can be expected which will have a positive impact in the state's payroll job growth.

Economists expect Florida's labor force growth to outpace the national economy by more than 1 percentage point in the coming four years. The continuous payroll job growth in the last years already had a very positive effect on the state's population growth which supported the recovery of the state's real estate market.

The professional and business services sector alongside health and education services were the main drives behind Florida's successful recovery. Especially the health sector and its high correlation with the rising number of retirees is expected to further catalyze the recovery of the region and boost the job and income growth in the region.

As Florida's surface area is four times bigger than that of Switzerland while being home to more than 2.5 times more inhabitants, the analysis of metropolitan regions within Florida is equally important as their economic state and future outlooks can differ significantly.

Generally, the Florida real estate market was in a very positive state in 2016 with a rising demand for single family homes and condos which slightly exceeded the supply. As a result, home prices rose by more than 11% in 2016.

With its current and planned projects, sitEX is highly exposed to the economic development of the Orlando/Kissimmee and the Tampa/St. Petersburg/Clearwater metropolitan regions.

Orlando is located in the southern center of the state and hosts numerous world-famous tourist attractions. Furthermore, the city is home to America's second largest convention center and the nation's second largest university (University of Central Florida).

The Tampa/St. Petersburg/Clearwater metropolitan region is comprised of Hernando, Hillsborough, Pinellas and Pasco county, the county in which the project Avalon West is located in. This region is not home to any world-famous tourist attraction but instead enjoys a growing popularity among private companies which open service and logistics centers in this region.



den Bezirken Hernando, Hillsborough, Pinellas und Pasco. In Letzterem befindet sich das Projekt Avalon West. Die Region ist nicht als Destination des weltweiten Tourismus bekannt, sondern stattdessen Heimat einer jährlich steigenden Anzahl von Service- und Logistikunternehmen.

Gemeinsam bieten diese beiden Metropolregionen einen Lebensraum für mehr als 5 Millionen Einwohner. Während die Wirtschaft von Orlando stark durch Bau- und Minenunternehmen sowie durch die Gesundheits- und Bildungsindustrie dominiert ist, machen professionelle Unternehmens- und Finanzdienstleistungen sowie die Bau- und Minenindustrie die Mehrheit der Wirtschaftsleistung von Tampa aus.

Gemeinsam mit verschiedenen Volkswirtschaftsexperten fühlen wir die positive Konsumentenstimmung sowie die stetige Nachfrage für unsere Projekte. Wir glauben deshalb an ein weiteres stabiles Wachstum dieser Region. Nichtsdestotrotz können sich plötzliche politische Schocks, verursacht durch die neue Regierung, jederzeit auch negativ auf die amerikanische Konsumentenstimmung und somit indirekt auf Florida auswirken. Da die aktuelle Erholung des Immobilienmarktes gradueller und bis anhin ohne starke Übertreibungen abließ und sich die Wirtschaft Floridas nach der letzten Rezession stark diversifizierte, befindet sich der Staat auf einem deutlich stabileren Fundament. Kommende Krisen dürften deshalb deutlich besser bewältigt werden können.

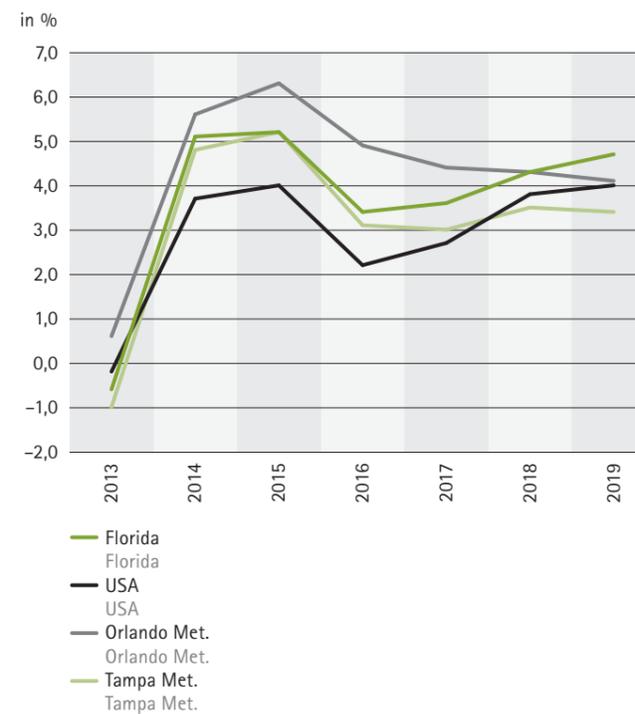
Mit ihrem nachhaltigen und starken Wachstum haben es die Metropolregionen von Orlando und Tampa auf die 2017 publizierte Forbes-Liste der am stärksten wachsenden Städte geschafft. Dabei werden Faktoren wie das Bevölkerungswachstum, die Löhne, die Arbeitslosenquote sowie der Immobilienmarkt in die Berechnung miteinbezogen. Orlando besetzt dabei den zweiten und Tampa den achten Rang.

Together the two regions are home to more than 5 million inhabitants. Whereby the economy of Orlando is highly dominated by the construction, mining, education and health services industries, the economy of Tampa is driven by the professional and business services sector, followed by mining, construction and finance.

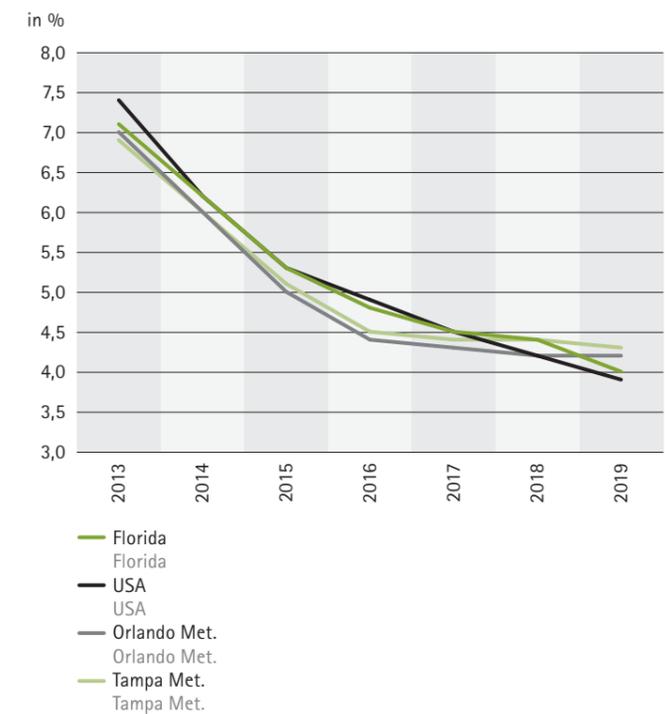
Alongside economists and market experts, we feel the very positive consumer sentiment through a stable demand for our projects and believe in a continuous gradual growth of the region. However, sudden political shocks caused by the new government could dampen the outlook of Florida and the USA in general. Nevertheless, it has to be noted that the recovery of Florida's real estate market has been gradual and more sustainable while both metropolitan regions have well diversified their regional economy since the financial crisis. Therefore, we are convinced that the region will be more resilient against any negative shocks.

With their sustainable and strong growth numbers, both regions made it on the 2017 Forbes list "America's fastest growing cities" which ranks cities based on their population, employment, wages, economic output and home price growth. Orlando was ranked 2nd and Tampa was ranked 8th.

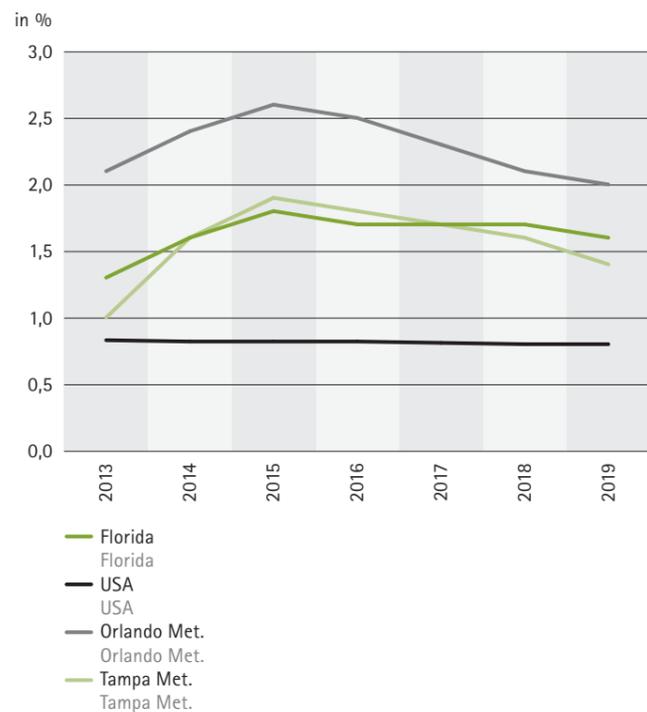
Wachstum der Realeinkommen
Real personal income growth



Arbeitslosenquote
Unemployment rate



Bevölkerungswachstum
Population growth



Immobilienmarkt Asien

Real Estate Market, Asia

In der Zeit von weiterhin fallenden (Hypothekar-)Zinsen wurde die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen auch in Asien durch die gleichen Faktoren beeinflusst wie in anderen Regionen dieser Welt.

Das Transaktionsvolumen ging jedoch in mehreren Regionen wie beispielsweise Tokio deutlich zurück aufgrund des fehlenden Angebots an Objekten. Aufgrund fehlender Anlagealternativen bevorzugten die Besitzer eine günstige Refinanzierung ihrer Objekte gegenüber einem Verkauf. Gleichzeitig nahm die durchschnittliche Transaktionsgröße zu. Es ist zu erwarten, dass die Transaktionsvolumina in den Zentren aufgrund der rückläufigen Mietrenditen tief bleiben und sich in Randregionen verschieben werden.

Da es zunehmend schwerer wird, geeignete Investitionsobjekte zu finden, ist eine steigende Anzahl an Investoren bereit, das Risikoprofil zu erhöhen und eigene Entwicklungsprojekte zu lancieren. Solche Projekte umfassen mehrheitlich auch Nischen wie Logistik- oder Datenzentren.

Vergleichbar mit Zentralflorida erfreuen sich Investitionen in Metropolregionen wachsender Beliebtheit, da sich auch in dieser Region der Trend zur Urbanisierung laufend verstärkt. Die Verknappung von Bauland in den Zentren sowie die fallenden Renditen haben den Trend in den letzten Jahren weiter verstärkt. Als Resultat haben Städte wie Shanghai, Mumbai und Jakarta milliardenschwere Infrastrukturprojekte lanciert, welche die Randregionen mit den Zentren verbinden sollen. Die Nachfrage nach Projekten in den Metropolregionen wird im Niedrigzinsumfeld weiterhin hoch bleiben.

Das Risiko der Einführung von neuen, teils sehr kreativen staatlichen Massnahmen zur Eindämmung der Nachfrage nach Immobilien wird latent bleiben und in gewissen Regionen Asiens sogar steigen. Nichtsdestotrotz blicken Marktexperten positiv in die Zukunft, da der Appetit von privaten und institutionellen Anlegern hoch bleibt. Experten schätzen, dass die institutionellen Anleger in dieser Region über Barreserven von mehr als USD 32 Mia. verfügen, wobei ein grosser Teil in Immobilien investiert werden wird.

Die Wachstumsaussichten werden sich jedoch von Region zu Region stark unterscheiden. Sekundärmärkte wie Vietnam, Indonesien oder die Philippinen gehörten 2016 zu den grössten Gewinnern. Die Immobilieninvestitionen in Vietnam wuchsen beispielsweise um mehr als 12%. Ein weiterer Gewinner der nächsten Jahre wird Indien sein, da weiterhin eine steigende Nachfrage verzeichnet wird und Investoren vermehrt in Immobilien investieren, um diese in einem nächsten Schritt in der Form von REIT's zusammenzufassen.

The demand in Asia for real estate investments was driven by the same external forces like in the other parts of the world with bond and general interest rates declining further.

However, several major markets such as Tokyo faced lower transaction volumes in 2016 reflecting a shortage of available assets, as owners opted to refinance properties at lower rates instead of selling them. At the same time, most markets reported rising ticket sizes as transaction volumes dropped. Like in Europe, rental yields in Asia continue to fall which will eventually have a further impact on the transaction volumes in the major centers and cause the investment focus to shift to other regions.

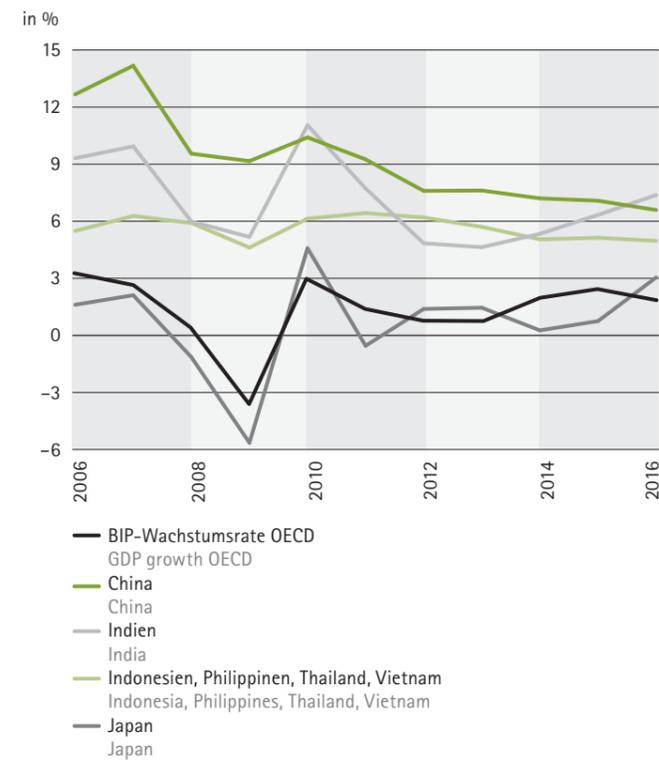
As the sourcing of investment opportunities becomes increasingly difficult, investors are more and more looking at developing own projects and move up the risk curve. Own development projects also include niche investments such as the development of logistics facilities or data centers.

Similar to Central Florida, investments in metropolitan areas have become very popular in recent years as the trend of urbanization has also increased in Asia due to land shortages in city centers and increasingly low yields from central business district projects. As a result, cities such as Shanghai, Mumbai or Jakarta launched major transportation construction projects which link suburbs or satellite towns with city centers. The demand for such projects will remain high over the coming years with interest rates remaining at their record low level.

However, the risk of an introduction of new (and very creative) governmental measures to cool down the rising demand will be latent or even growing in certain parts of Asia. Nevertheless, market experts expect the outlook for real estate in Asia to remain positive as the appetite from private and institutional investors remains high. Experts estimate that local institutional investors dispose of cash reserves beyond USD 32 billion. A substantial share of this capital will be allocated to real estate investments.

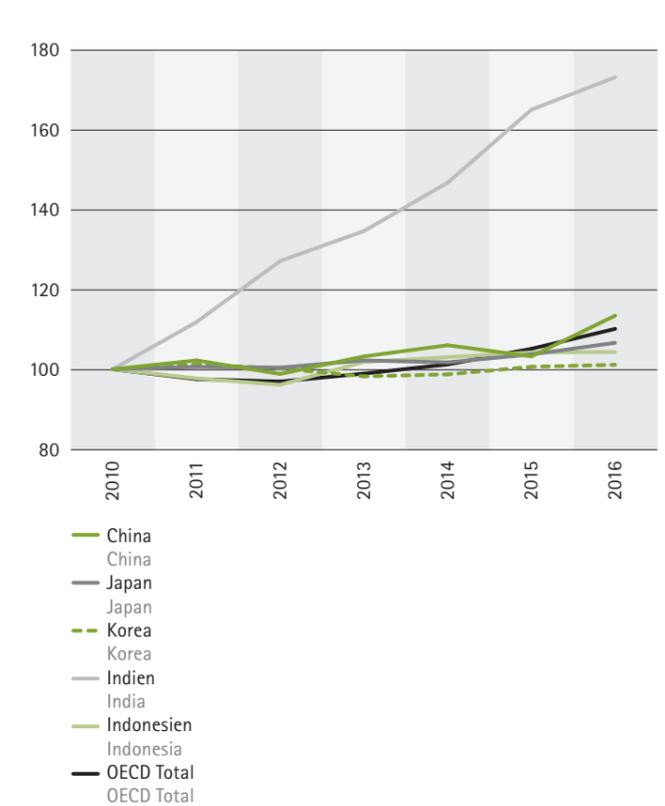
However, the growth prospects will differ significantly in the region as investors are increasingly looking at secondary markets in Southeast Asia such as Vietnam, Indonesia and the Philippines. As a result Vietnam's real estate investments grew by more than 12% in 2016 and was amongst the biggest winners in the region. Another market with a promising outlook will be India as investors are increasingly buying core assets, in order to capitalize them in the future with REIT's.

Wirtschaftsentwicklung Asien
Economic development Asia



Quelle: OECD Economic Outlook No. 100, 2016
Source: OECD Economic Outlook No. 100, 2016

Indizes Realpreise für Häuser
Real house price indices



Quelle: OECD 2016
Source: OECD 2016



Immobilienmarkt Australien

Real Estate Market, Australia

Australiens Wirtschaft bildet die Schnittstelle zwischen Asien und der angelsächsisch geprägten Welt. Sie ist hochtransparent und international in alle Richtungen verknüpft. Dies bewirkte in der letzten, durch die Finanzkrise ausgelösten wirtschaftlichen Baisse einen Schutz und stolze Wachstumsraten von 3% bis 5% jährlich wurden erzielt. Zentrale Wirtschaftssektoren sind der Bergbau sowie die Förderung von Rohstoffen und deren Verarbeitung.

Die australische Wirtschaft wuchs 2017 mit ca. 2,7%. Experten erwarten eine weitere Erholung des Marktes bis 2018 und ein Wachstum von 3%, da sich der negative Einfluss des in den letzten Jahren eher rückläufigen Rohstoffsektors schrittweise verkleinert. Stattdessen wird das Wachstum immer stärker von anderen Industrien, den steigenden Löhnen und der wachsenden Konsum- und Investitionsbereitschaft der Bevölkerung getragen.

Auch nach mehreren erfolgreichen Jahren wuchsen 2016 die Immobilienpreise in den acht wichtigsten Städten mit durchschnittlich mehr als 10%. Die Region um Sydney war der grösste Gewinner mit Zugewinnen von mehr als 16% im Durchschnitt. Der Durchschnittspreis eines Einfamilienhauses in Sydney betrug 2016 AU\$ 880.000 – mehr als 30% über dem australischen Medianpreis.

Der starke Anstieg der Immobilienpreise konnte auch 2016 zu einem Teil auf die steigende Anzahl an ausländischen Investoren zurückgeführt werden, welche für mehr als 20% aller Transaktionen verantwortlich zeichneten. Die Regierungen der verschiedenen Provinzen haben deshalb im letzten Jahr mehrere Massnahmen beschlossen (bspw. erhöhte Stempelsteuern), um diese Nachfrage schrittweise einzudämmen.

Weiter waren es die strengen Baugesetze des Landes und die hohen Steuern für Immobilienentwickler, welche auch 2016 ein Überangebot an Wohn- und Büroimmobilien verhinderten und zu einem Mangel an bezahlbaren Objekten führten. Da sich diese Rahmenbedingungen mittelfristig nicht ändern werden, wird das Angebot an bezahlbaren Räumen für eine zunehmende Prozentzahl der Bevölkerung knapp bleiben.

Verschiedene Marktexperten erwarten gegen Ende 2017 eine Verschärfung der nationalen Währungspolitik, um dem Entstehen von Preisblasen vorzubeugen und etwas Druck aus dem Markt zu nehmen. Der Ausblick des Immobilienmarktes bleibt jedoch durch die stetige und nachhaltige Erholung der Wirtschaft des Landes weiterhin positiv.

The Australian economy is the bridge between Asia and the English-speaking world. It is a highly transparent and internationally excellent connected market.

In the last economic recession precipitated by the financial crisis, these connections protected the Australian economy and allowed it to achieve impressive growth rates of 3% to 5% per year.

Central pillars of the economy include mining as well as the extraction and processing of raw materials.

The economy grew by around 2.7% in 2017 and is expected to reach 3% by 2018 as the decline and the impact of the resource-sector investment will decline while the non-resource sectors will be backed by the increase in household consumption and the propensity to invest as wages continue to rise and unemployment nears record low levels.

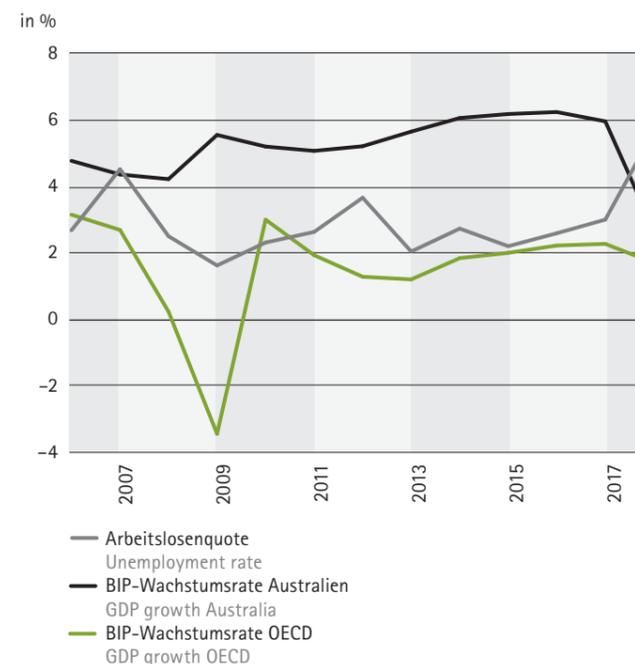
Property prices continued to rise in 2016 after several years of strong growth as the house prices in Australia's eight major cities rose by around 10% on average. The region of Sydney saw the biggest returns with a price increase of more than 16%. The average house price around Sydney stands now at around AU\$ 880,000 which is 30% above the national mean house price.

The surge in house prices in Australia can be partly attributed to the rising number of foreign investors, who held responsibility for more than 20% of all transactions. As a result, the Australian government introduced several measures (e.g. increased stamp duty) in 2016 to tighten the demand from foreign homebuyers.

As urban planning policies and land use restrictions remain stringent and tax burdens on builders as well as developers remain high, an increased shortage in the market for residential and commercial spaces can be expected which will keep the price level high. As a result, the housing affordability is expected to deteriorate further.

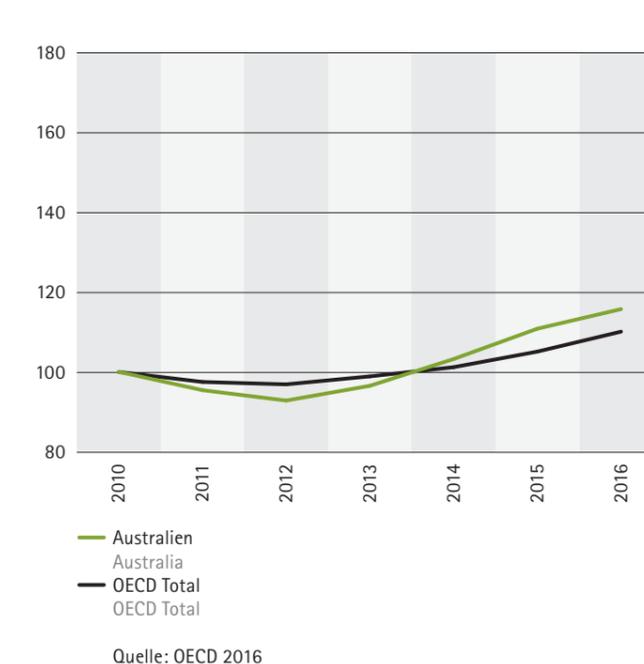
Several experts expect monetary policy tightening to start towards the end of 2017 in order to avoid the development of any price bubbles and unwind tensions from the low-interest environment. However, the outlook of the market remains positive alongside the strong and sustainable recovery of the economy.

Wirtschaftsentwicklung Australien Economic development Australia



Quelle: OECD Economic Outlook No. 100, 2016
Source: OECD Economic Outlook No. 100, 2016

Indizes Realpreise für Häuser Real house price indices



Quelle: OECD 2016



Immobilienmarkt Kanada Real Estate Market, Canada

Die wirtschaftliche Entwicklung Kanadas war zwischen 2005 und 2009 analog zu den USA ebenfalls von einem starken Rückgang des BIP-Wachstums sowie einem starken Anstieg der Arbeitslosenrate gekennzeichnet. Seit der Finanzkrise hat sich das BIP Kanadas schrittweise mit 1–3% p.a. erholt. Das Wachstum im Jahre 2016 war mit 1.2% das schlechteste seit sechs Jahren, da die Öl- und Gasindustrie weiterhin unter Druck blieben.

Der durchschnittliche Hauspreis betrug 2016 CAD 490.495 – ein Anstieg von mehr als 10% im Vergleich zum Jahr 2015. Die Unterschiede zwischen den Provinzen und den einzelnen Bezirken waren jedoch gross.

Eine rekordhohe Anzahl von 536.118 Objekten wurden 2016 verkauft (+6% verglichen mit 2015). Mehr als 66% dieser Objekte befanden sich in den beiden Provinzen Ontario und British Columbia.

Um nach diesem Jahr der Rekorde dem steigenden Druck entgegenzuwirken, rief die kanadische Regierung mehrere Massnahmen ins Leben, welche den Markt etwas abkühlen sollten. Dazu gehörten strengere Richtlinien bei der Vergabe von Hypotheken. Da die Immobilienpreise für einen zunehmenden Teil der Bevölkerung nicht mehr bezahlbar sind und die Zinsen langsam zu steigen beginnen, dürfte die Nachfrage nach Immobilien im Jahr 2017 etwas zurückgehen.

Die Aussichten für die kanadische Wirtschaft bleibt jedoch auch 2017 positiv. Ökonomen erwarten ein BIP-Wachstum von ca. 2%, da sich die Ölpreise langsam erholen und sich die Konsumentenstimmung merklich aufhellt. Die Wahrscheinlichkeit eines plötzlichen Schocks durch stark fallende Ölpreise dürfte relativ klein sein, da sich das Angebot und die Nachfrage von Erdöl mehr im Gleichgewicht befinden als zur Zeit des letzten Schocks. Gleichzeitig wird der weiterhin tief bewertete kanadische Dollar die Exporte und das gesamte Wirtschaftswachstum stützen.

Similarly to the USA, economic trends in Canada between 2005 and 2009 were characterized by a strong decline in GDP growth and a sharp rise in the unemployment rate. Since then, the GDP rate has gradually recovered and grew by 1.5–3% p.a. However, the GDP growth rate in 2016 was the weakest since 6 years and stood at a moderate 1.2% as the country's oil and gas industry remained under pressure.

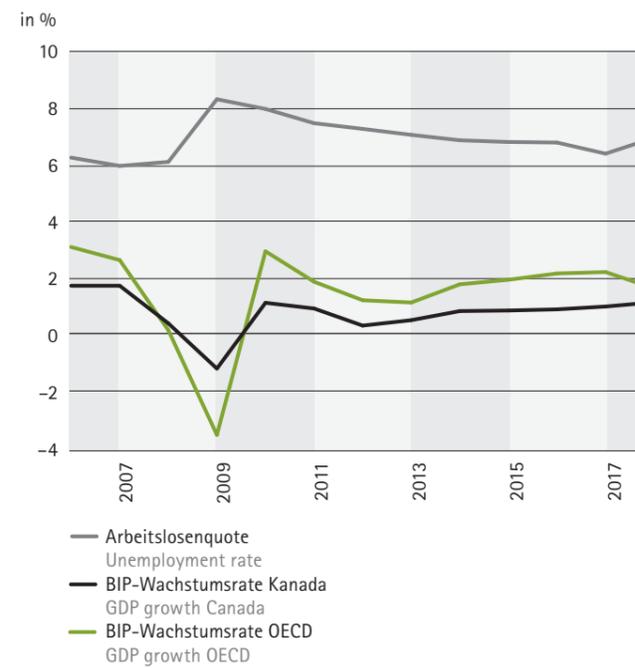
The average house price reached a record level in 2016 with a price of CAD 490,495 – up more than 10% from 2015. However, as in other countries in the world the differences between the provinces and districts were stark.

A record number of 536,118 residential properties were sold in 2016 – an increase of more than 6% from 2015. Ontario and British Columbia accounted for more than 66% of all sold properties.

The Canadian government introduced various cooling measures after this record breaking year (e.g. a tougher stress test for new homeowners). In general it can be expected that the affordability which appears to be increasingly stretched as well as the tougher regulations and the increasing interest rates will dampen the demand in 2017.

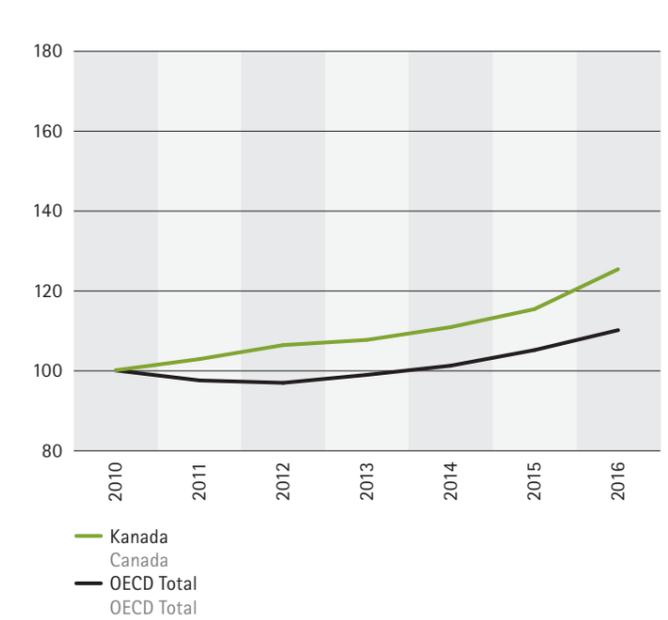
The outlook for the Canadian economy looks positive with an expected GDP growth rate of around 2% in 2017 as crude oil prices are slowly increasing in parallel with business investment. As the global oil supply and demand appear more balanced the probability of another collapse is low. At the same time, the low Canadian dollar should continue to favour exports.

Wirtschaftsentwicklung in Kanada
Economic development in Canada

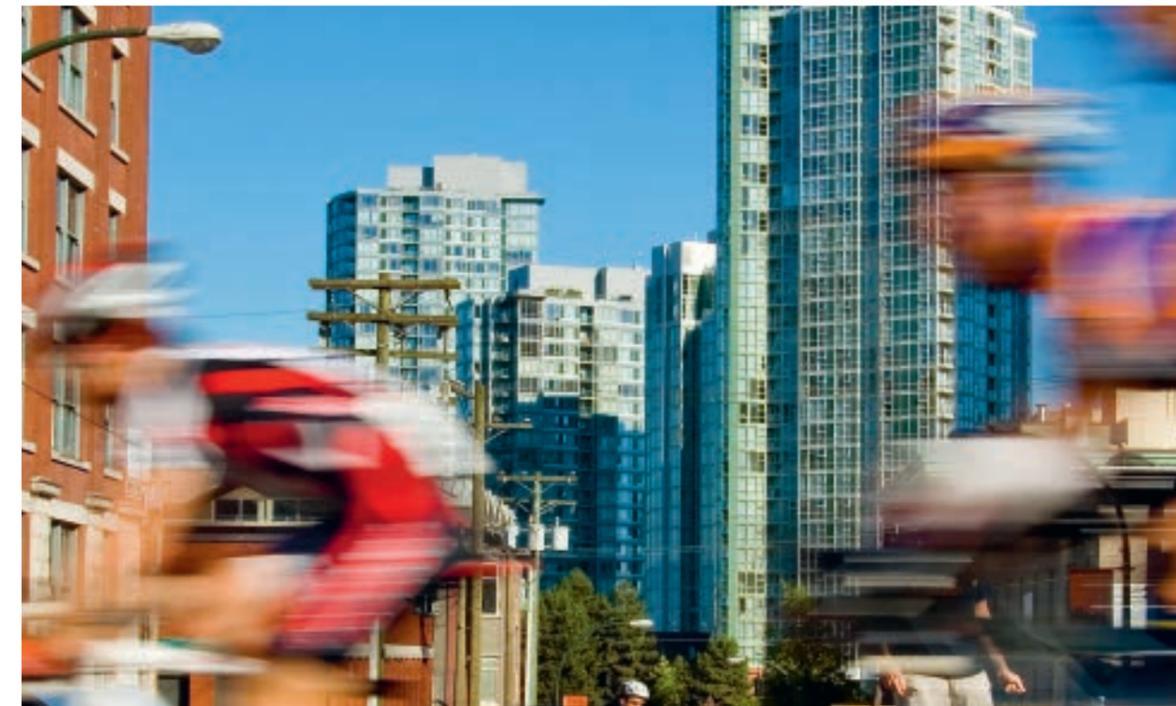


Quelle: OECD Economic Outlook No. 100, 2016
Source: OECD Economic Outlook No. 100, 2016

Indizes Realpreise für Häuser
Real house price indices



Quelle: OECD 2016



Immobilien

Real Estate





Hickson Road, Sydney, lot 1	
Erwerb / Acquired	2015
Standort / Address	23 Hickson Road Sydney
Baujahr / Year built	2001 vollständig erneuert completely refurbished in 2001
Nutzfläche Useable area	1 007 m ²
Nutzung / Use	Büroflächen Offices

Am südlichen Ende der Parzelle 2 an Pier 8/9 liegend, belegt die Parzelle 1 ca. 1.007 Quadratmeter bzw. 10% der Gesamtfläche von Pier 8/9. Das Gebäude, welches mehrere denkmalgeschützte Bestandteile umfasst, ist vollständig vermietet an das lokale Architekturbüro Jackson Teece und das Marketingunternehmen «Atomic 212».

At the southern end of lot 2, situated on Pier 8/9, lot 1 occupies approx. 1,007 square meters or 10% of the total area of Pier 8/9. The building, which comprises several heritage-protected sections, is fully let to local architects Jackson Teece and marketing firm "Atomic 212".



Hickson Road, Sydney, lot 2	
Erwerb / Acquired	2014
Standort / Address	23 Hickson Road Sydney
Baujahr / Year built	2001 vollständig erneuert completely refurbished in 2001
Nutzfläche Useable area	6 652 m ²
Nutzung / Use	Büroflächen und geringer Anteil Retailfläche Offices with small amount of retail space

Das 2001 vollständig renovierte, preisgekrönte Geschäftsgebäude liegt in unmittelbarer Nähe des aufstrebenden neuen Stadtteils Barangaroo. Die Parzelle 2 macht 70% des gesamten Piers 8/9 aus. Die Räumlichkeiten sind an bekannte Unternehmen wie Yahoo7 oder Murdoch Media vermietet. Die sitEX hat 2016 wichtige Investitionen in die Klimaanlage des Gebäudes getätigt.

Completely renovated in 2001, the award-winning commercial building is situated in the immediate vicinity of the new, up-and-coming Barangaroo district. Lot 2 accounts for 70% of the entire area of Pier 8/9. The space is let to such renowned companies as Yahoo7 and Murdoch Media. sitEX made significant investment in the building's air conditioning in 2016.



117 Harrington Street, Sydney	
Erwerb / Acquired	2013
Standort / Address	117 Harrington Street Sydney
Baujahr / Year built	1912/1914, Renovation 2007 1912/1914, refurbishing 2007
Nutzfläche Useable area	1 435 m ²
Nutzung / Use	Büro, Retail, Wohnen Office, retail, residential

Das Gebäude, welches 2007 komplett renoviert wurde, befindet sich an attraktiver Lage mitten im Finanzviertel von Sydney. Das Gebäude verfügt über vier Stockwerke mit historischen Büroräumlichkeiten sowie ein zweistöckiges Penthouse-Apartment, welches derzeit als Büro genutzt wird. Das Gebäude ist beinahe vollständig vermietet.

The building, which was completely renovated in 2007, is situated in an attractive location in the heart of Sydney's financial district. The property provides historic office space over four floors as well as a two-story penthouse apartment, which is currently being used as offices. The building is almost fully let.



Rössli, Wolhusen	
Erwerb / Acquired	2015
Standort / Address	Menznauerstrasse 2 Wolhusen
Baujahr / Year built	2009 vollständig erneuert completely refurbished in 2009
Nutzfläche Useable area	1 634 m ²
Nutzung / Use	Seminarräume, Eventsaal, Restaurant, Gewerbeflächen Meeting rooms, event hall, restaurant, trade space

Das «Rössli» hat die Ortsgeschichte von Wolhusen über Jahrzehnte mitgeprägt. Das zentral gelegene Gebäude wurde 2009 komplett erneuert. Es bietet auf vier Etagen ein Restaurant, eine Bar, Seminar- und Tagungsräume sowie mehr als 500 Quadratmeter Bürofläche. Der wichtigste Mieter ist die Gemeinde Wolhusen, welche den Eventsaal mit Platz für 600 Menschen bis 2034 fest gemietet hat.

The "Rössli" has been integral to the local history of Wolhusen for decades. The centrally located building was completely renovated in 2009. The four-story property provides a restaurant, bar, seminar and conference rooms as well as more than 500 square meters of office space. The most important tenant is the municipality of Wolhusen, which has signed a fixed rental agreement for the event hall with a capacity of 600 persons until 2034.





Rheinstrasse, Füllinsdorf

Erwerb / Acquired	2011
Standort / Address	Rheinstrasse 26 4414 Füllinsdorf
Baujahr / Year built	1992
Nutzfläche	1 705 m ²
Useable area	
Nutzung / Use	Geschäftshaus mit Wohnung Office building with apartment

Das vielseitig nutzbare Gewerbeobjekt liegt an ausgezeichneter Verkehrslage in der Baselbieter Gemeinde Füllinsdorf. Zum Gebäude gehören eine eigene Autoeinstellhalle sowie diverse Besucherparkplätze. Das gut erschlossene Objekt ist mit dem Auto ab Basel in knapp 15 Minuten zu erreichen.

The versatile commercial property is situated in the municipality of Füllinsdorf in the Canton of Basel-Landschaft and benefits from excellent transport links. The building includes an indoor car park as well as numerous visitor parking spaces. The property is easily accessible and can be reached by car from Basel in less than 15 minutes.



Eichwatt, Regensdorf

Erwerb / Acquired	2011
Standort / Address	Eichwatt 1, 3, 5, 7, 9, 11 Eichwatt 13, 15, 17, 19 8105 Regensdorf
Baujahr / Year built	1989
Nutzung / Use	Wohnhäuser, Gewerbebauten, Hotel Residential, retail, hotel

Die dorfähnliche Überbauung im Herzen von Regensdorf umfasst neben Wohnungen und Gewerbeflächen ein kürzlich renoviertes Hotel, welches sich in der Region grosser Beliebtheit erfreut, sowie eine der bekanntesten Tierkliniken des Kantons Zürich.

The village-like development in the heart of Regensdorf comprises apartments, commercial space and a recently renovated hotel, which enjoys huge popularity in the region, as well as one of the most famous veterinary hospitals in the Canton of Zurich.



Trillengässlein, Basel

Erwerb / Acquired	2010
Standort / Address	Trillengässlein 2 4051 Basel
Baujahr / Year built	1902
Nutzfläche	726 m ²
Useable area	
Nutzung / Use	Restaurant und Wohnungen Restaurant and apartments

Das altherwürdige Gebäude liegt mitten in der Altstadt von Basel zwischen Rümelinsplatz und Spalenberg und umfasst neben sehr gefragten und geschätzten Wohnungen das Restaurant «Schnabel», eines der traditionsreichsten Restaurants der Stadt Basel.

This historic building is situated in the heart of Basel's old town between Rümelinsplatz and Spalenberg and comprises both highly sought-after apartments and the "Schnabel" restaurant, one of the city's leading traditional dining destinations.



Lagonda-Haus, Muttenz

Erwerb / Acquired	2012
Standort / Address	Hofackerstrasse 40 4132 Muttenz
Baujahr / Year built	1994
Nutzfläche	46 004 m ²
Useable area	
Nutzung / Use	Büro und Gewerbe, Lagerflächen Office and commercial; warehouse/storage areas

Das Büro- und Gewerbehaus Lagonda befindet sich im Herzen des Areals Polyfeld Muttenz. Der Kanton Basel-Landschaft und die Gemeinde Muttenz verfolgen das Ziel, den Ortsteil Kriegacker (Polyfeld) städtebaulich, wirtschaftlich, ökologisch und funktional nachhaltig aufzuwerten. Das Gebäude bietet eine moderne Infrastruktur, um den Bedürfnissen der bisherigen ebenso wie der neuen Mieter zu entsprechen.

The Lagonda office and commercial building is situated in the heart of the Polyfeld Muttenz area. The Canton of Basel-Landschaft and the municipality of Muttenz are pursuing urban development goals for the Kriegacker (Polyfeld) area to improve it economically, ecologically and functionally. The Lagonda building boasts modern infrastructure and meets the requirements of both current and new tenants.





Renggloch, Kriens	
Erwerb / Acquired	2010
Standort / Address	Rengglochstrasse 19, 25a, 29 6010 Kriens
Baujahr / Year built	Rengglochstrasse 19: 2000 Rengglochstrasse 25a: 1990 Rengglochstrasse 29: 1980
Nutzfläche	Rengglochstrasse 19: 7 422 m ²
Useable area	Rengglochstrasse 25a + 29: 4 120 m ²
Nutzung / Use	Büro und Gewerbe, Lagerflächen Office and commercial; warehouse/storage areas

Die bestens erschlossene und vielseitig nutzbare Gewerbeliegenschaft liegt im Industriegebiet von Kriens. Nebst einer grossen Autogarage gehören andere Unternehmen und schulische Einrichtungen zu den Mietern. Das Objekt ist schnell und einfach erreichbar.

The easily accessible and versatile commercial property is situated in the industrial area of Kriens. Tenants include a large auto garage as well as various companies and educational institutions. The property is easily reachable.



Wengipark, Solothurn	
Erwerb / Acquired	2010
Standort / Address	Wengistrasse 29/31 und Segetzstrasse 3/5 4500 Solothurn
Baujahr / Year built	2001
Nutzfläche	5 426 m ²
Useable area	
Nutzung / Use	Wohnungen, Büro und Gewerbe, Restaurant Apartments, office, commercial, restaurant

Die sehr zentral am Rande der Altstadt gelegene Liegenschaft bietet den Mietern moderne Büros und frisch renovierte Lofts mit hohem Komfort. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die allgemein gute Erschliessung stellen eine hervorragende Vermietbarkeit der Räumlichkeiten sicher.

Centrally located on the periphery of the old town, the property offers tenants modern offices and newly renovated lofts with a high level of comfort. The good public transport links and generally good accessibility ensure excellent lettable of the space.



Werbhölle, Dornach	
Standort / Address	Werbhölle 54 4143 Dornach
Baujahr / Year built	1991
Nutzfläche	1 543 m ² (Anteil sitEX im StWE und Baurecht)
Useable area	1,543 m ² (sitEX shares in StWE and construction rights)
Nutzung / Use	Gewerbe- und Lagerflächen Commercial and warehouse areas

Die funktionale und moderne Architektur der Liegenschaft bietet den Nutzern ideale Arbeitsbedingungen im Büro- und Gewerbebereich. Das Objekt in Dornach, Bezirkshauptort im Kanton Solothurn, ist bestens erschlossen. Der Anschluss ans (inter-)nationale Autobahnnetz ist in 5 Minuten erreichbar.

The functional and modern architecture of the property provides ideal working conditions for tenants in the office and commercial segment. The object in Dornach, main town of the homonymous county, is well developed. The connection to the (inter)national motorway network is only 5 minutes away.



Town Center III, Avalon Park, Orlando, Florida	
Erwerb / Acquired	2011, Fertigstellung Neubau 2015 2011, completion new building 2015
Standort / Address	Avalon Park Nähe Orlando, FL Avalon Park In the vicinity of Orlando, Florida
Grösse / Size	7 203 m ²
Nutzung / Use	95 Mietwohnungen 95 rental apartments

Die Liegenschaft liegt im Zentrum von Avalon Park in der Nähe von Orlando. Seit ihrer Fertigstellung ist sie voll vermietet, was die steigende Nachfrage nach Mietobjekten in der Metropolregion Orlando unterstreicht.

The property is situated in the centre of Avalon Park near Orlando. Since completion the property has been fully let, underlining the rising demand for rental property in the Orlando metropolitan region.



Projektentwicklungen Real Estate Development Projects



Reserve at Sawgrass, Orlando, Florida

Erwerb/Acquired	2015
Standort/Address	12006 Sawgrass Boulevard Orlando, Florida
Nutzung/Use	25 Einfamilienhausparzellen zum Verkauf 25 single-family lots held for sale

Dieses Ferienreservat befindet sich rund 25 Autominuten südlich von Orlando. Das Projekt umfasst 25 Parzellen, welche unter einem spezifischen Erfüllungsvertrag zum Verkauf an Avex Homes mit einer Laufzeit von 22 Monaten stehen. Der festgelegte Kaufpreis ermöglicht der sitEX Properties USA eine garantierte Rendite von 4%. Per 31. Dezember 2016 hat Avex Homes alle 25 Parzellen käuflich erworben.

This holiday reserve is situated 25 minutes' drive from Orlando. The development comprises 25 lots, which are under a specific contract of fulfillment for sale to Avex Homes. The term is 22 months and the agreed sale price provides sitEX Properties USA with a guaranteed return of 4%. As at December 31, 2016, Avex Homes has acquired all 25 lots by purchase.



Chelsea Park at West Haven, Davenport, Florida

Erwerb/Acquired	2015
Standort/Address	Davenport, Florida
Nutzung/Use	87 Einfamilienhausparzellen zum Verkauf 87 single-family lots held for sale

Die 87 Einfamilienhausparzellen, die 2016 erfolgreich von der sitEX Properties USA entwickelt wurden, befinden sich in unmittelbarer Nähe des berühmten Freizeitparks Walt Disney World. Dieses Projekt steht unter einem spezifischen Erfüllungsvertrag zum Verkauf an Avex Homes mit einer Laufzeit von 45 Monaten. Per 31. Dezember 2016 wurden 11 Parzellen an Avex Homes veräussert.

The 87 single-family house lots successfully developed by sitEX Properties USA in 2016 are situated in the immediate vicinity of the world-famous Walt Disney World leisure park. The development is under specific performance contract for sale to Avex Homes over a 45-month period. As at December 31, 2016, 11 lots have been sold to Avex Homes.



Reserve at Lake Wildmere, Longwood, Florida

Erwerb/Acquired	2015
Standort/Address	601 Grand Street Longwood, Florida
Nutzung/Use	27 Reiheneinfamilienhäuser zum Verkauf 27 townhome lots held for sale

Das im Jahr 2016 von der sitEX Properties USA entwickelte Projekt befindet sich 20 Minuten nördlich von Downtown Orlando. Das 27 Parzellen umfassende Projekt steht unter einem spezifischen Erfüllungsvertrag zum Verkauf an Avex Homes mit einer Laufzeit von 18 Monaten. Per 31. Dezember 2016 wurden 11 Parzellen von Avex Homes erworben.

Developed by sitEX Properties USA in 2016, the reserve is situated 20 minutes north of downtown Orlando. The development comprising 27 lots is under specific performance contract for sale to Avex Homes over an 18-month period. As at December 31, 2016, 11 lots have been acquired by Avex Homes.



Inside, Allschwil

Erwerb/Acquired	2010
Standort/Address	Baselmattweg 135b 4123 Allschwil
fertiggestellt	2016
Construction phase	
Nutzung/Use	41 Eigentumswohnungen und Einstellhalle 41 condominiums and a parking garage

Die Liegenschaft mit 41 Eigentumswohnungen wurde im September 2016 fertiggestellt und bezogen. Die komfortablen und grosszügig konzipierten Wohnungen erfreuen sich grosser Nachfrage. Per März 2017 wurden 40 der 41 Wohnungen erfolgreich verkauft.

The property comprising 41 condominiums was completed and occupied in September 2016. The comfortable and spaciouly designed apartments are enjoying high demand. As of March 2017, 40 of the 41 apartments have been successfully sold.



Inside.
Zuhause in Allschwil





siteX
Indian Summer
 Exklusives Wohnen im Park.

Indian Summer, Basel

Erwerb / Acquired	2010
Standort / Address	Gellertstrasse 37/37a 4052 Basel
Geplante Nutzung / Planned use	Offen / Open

Indian Summer steht für eine Projektentwicklung, die langfristig umgesetzt werden kann. Bis auf weiteres wurden die Räumlichkeiten der Bilingual Kids Academy zum Betrieb einer Kindertagesstätte und eines Kindergartens im Sinne einer Zwischennutzung gewinnbringend vermietet.

Indian Summer represents a project development that can be implemented in the long term. For the time being, the Bilingual Kids Academy accommodation has been let as a children's day care centre and kindergarten as a profitable interim use.



Avalon Park West, Wesley Chapel, Florida

Erwerb / Acquired	2011
Standort / Address	Wesley Chapel Nähe Tampa, FL Wesley Chapel In the vicinity of Tampa, Florida
Grösse / Size	6 628 748 m ²
Nutzung / Use	Entwicklung von ca. 3 500 Wohneinheiten und eines Stadtzentrums Development of approximately 3,500 residential units and a town center

Avalon Park West ist mit einer Gesamtfläche von mehr als 6,6 Mio. Quadratmetern das grösste Projekt in der Geschichte der sitEX. Die sitEX fungiert dabei als Entwickler und veräussert die Parzellen an lokale und bekannte nationale Bauunternehmen. Das Projekt befindet sich in der aufstrebenden Metropolregion von Tampa Bay und soll als Downtown der nahegelegenen Ortschaft Wesley Chapel etabliert werden.

Avalon Park West is the largest project in the history of sitEX, covering a total area of more than 6.6 million square meters. sitEX is acting as the developer and is disposing of the lots to local and renowned national building companies. The development is situated in the up-and-coming Tampa Bay metropolitan region and is expected to establish itself as a downtown area to the nearby Wesley Chapel locality.



Terrace, British Columbia

Erwerb / Acquired	2014
Standort / Address	5101 McConnell Avenue Terrace, British Columbia, Canada
Grösse / Size	4 831 m ²
Nutzung / Use	35 Reiheneinfamilienhäuser in 12 Gebäuden 35 town homes in 12 buildings

In einer ersten Bauetappe wurden 2016 sieben Reiheneinfamilienhäuser fertiggestellt. Der Verkauf der Einheiten startete im 3. Quartal, wurde jedoch aufgrund des strengen Winters etwas zurückgehalten. Je nach Verkaufserfolg dieser Einheiten wird über die nächsten Bauetappen entschieden. Die Häuser liegen in Terrace, einer stark wachsenden, aufstrebenden Stadt in British Columbia. Die Region profitiert vor allem von den Öl-, Gas- und Bergbausektoren.

The first phase of construction saw the completion of seven single-family terraced houses in 2016. Sales of the units commenced in the third quarter but were somewhat restrained owing to the harsh winter. A decision will be taken on the next phase depending on the success of the sale of these units. The houses are situated in Terrace, a rapidly growing, up-and-coming city in British Columbia. The regional economy is primarily driven by the oil, gas and mining sectors.



Burri-Mangold-Areal, Liestal

Erwerb / Acquired	30. März 2016
Standort / Address	Orientalstrasse 53-59 4410 Liestal
Grösse / Size	13 709 m ²
Nutzung / Use	Industrie- und Gewerbeland Industrial and commercial land

Die Gebäude, welche sich derzeit noch auf dem Areal befinden, werden bis zur Realisierung des Projekts vermietet. Zurzeit werden verschiedene Projektvarianten geprüft. Die Parzelle soll jedoch in den nächsten zwei bis drei Jahren grösstenteils umgezont werden, um neuen Lebensraum in der aufstrebenden Region zu schaffen.

The remaining buildings on the site will be let until the project commences. A number of variants of the development are currently being investigated. However, the majority of the lots are expected to be rezoned over the next two to three years in order to create new living space in the up-and-coming region.



Unternehmensporträt

Company Profile



Die sitEX orientiert sich an folgenden fünf Grundsätzen:

Wertsteigerung ist unsere Stärke.

Die sitEX schafft Werte. Dieser Fokus manifestiert sich in Strategie, Prozessen und Struktur der Immobiliengesellschaft. Die sitEX investiert in Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial und entwickelt ihr Immobilienportfolio mit einer langfristig ausgerichteten, wertorientierten Wachstumspolitik.

Unentwickelte Immobilien.

Die sitEX setzt auf das Potenzial unentwickelter Immobilien und Areale. Das Unternehmen akquiriert, positioniert und entwickelt diese Objekte und profitiert von der resultierenden Wertsteigerung. Versteckte Perlen aufzuspüren, ist eine ihrer Stärken. Die sitEX weiss, wo sich interessante Chancen bieten, und nutzt sie konsequent durch strategische Projektentwicklung.

Rasche Entscheide und schlanke Prozesse.

Wer Chancen ergreifen will, muss rasch und richtig handeln. Schnelle und eingespielte Prozesse führen zu fundierten Resultaten. Innert kurzer Zeit ist die sitEX in der Lage, Vorentscheide über potenzielle Investments zu treffen. Dies ermöglicht, Immobilien innert kürzester Zeit zu evaluieren, zu prüfen und zu kaufen. Chancen nutzen und Werte schaffen – dafür steht die sitEX.

Marktkennntnisse.

Die Strategie der sitEX setzt auf umfassende Marktkennntnis sowie ausgeprägte Marktnähe, in der Schweiz und mittels Partnerschaften im Ausland.

Unternehmerisch geführt.

Als inhabergeführtes Unternehmen agiert die sitEX mit besonderem Fokus auf stetige Wertsteigerung und Schaffung einer soliden Wachstumsbasis durch besonders nachhaltige Investitionsentscheide. Die Geschäftsführung denkt langfristig und im Sinne einer konstanten Steigerung des Unternehmenswertes, um auf Dauer nachhaltigen Wert für die Aktionäre zu schaffen.

sitEX adheres to the following five principles:

Adding value is our strength.

sitEX creates value. This focus is expressed in our strategies, processes and structures. sitEX invests in properties with a clear potential for value growth. Our portfolio horizon is long-term and we are looking for value-driven growth.

Developing undeveloped sites.

sitEX invests in property and areas with upside potential. We acquire, reposition and develop these properties and benefit from the resulting value increase. Our strength lies in discovering hidden pearls. sitEX knows where to find interesting opportunities and pursues them through strategic project development.

Quick decision-making processes.

To seize opportunities you need to act quickly and carefully. Fast, proven processes lead to solid results. sitEX is able to make preliminary investment decisions about potential properties within a short time. This makes it possible for us to evaluate, confirm and purchase properties in the shortest possible time. At sitEX we are committed to creating value by never missing a good opportunity.

Market knowledge.

The sitEX strategy is based on in-depth knowledge and proximity to the market, both in Switzerland and through partnerships abroad.

Entrepreneurial management.

As an owner-managed company, sitEX is particularly focused on constant value enhancement and creating a solid basis for growth through particularly sustainable investment decisions. The Executive Board applies long-term thinking for the constant improvement of the company's value in order to create sustainable value for shareholders.

Facts & Figures

Name: sitEX Properties AG

Geschäftszweck: Immobilieninvestment und Projektentwicklungen im In- und Ausland
Business purpose: Real estate investment and project developments in Switzerland and abroad

Gesellschaftsform: Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht
Corporate form: Stock corporation under Swiss law

Sitz: Rossbergstrasse 17, 8832 Wollerau (SZ), Schweiz
Domicile: Rossbergstrasse 17, 8832 Wollerau (SZ), Switzerland

ISIN: CH0009219186

Investmentfokus: Die sitEX schafft Werte, indem sie auf diversifizierte Immobilienanlagen setzt, die eine nachhaltige, solide Rendite abwerfen. Dabei hält die sitEX Anlageobjekte und entwickelt schweremwichtig Immobilienobjekte mit einer diversifizierten Länderstrategie – global auf drei Achsen – zur optimalen Abfederung. Aktionäre profitieren nebst einer Risikoabfederungsstrategie auch von einer einzigartigen Anlagesituation.

Investment focus: sitEX creates value by pursuing investment in diversified real estate assets that generate sustained and solid returns. In doing so, sitEX holds and administers investment properties and develops large-scale real estate properties with a diversified country strategy involving three global axes for optimal risk mitigation. In addition to the risk reduction strategy, shareholders benefit from a unique investment situation.

Die sitEX Properties AG mit Sitz in Wollerau ist übersichtlich und kostenbewusst als Holding organisiert. Sie hat drei Tochtergesellschaften. Die sitEX Properties Switzerland AG mit Sitz in Basel, die Lagonda Invest AG mit Sitz in Binningen und die sitEX Properties International AG mit Sitz in Wollerau gehören zu 100% der Muttergesellschaft. Letztere wiederum besitzt zu 100% die sitEX Properties Australia Ltd., ebenfalls mit Sitz in Wollerau, sowie die sitEX Properties USA Inc. mit Sitz in Orlando (USA), die sitEX Properties ASIA SPV Ltd. mit Sitz in Hong Kong und die sitEX Properties Canada Inc. mit Sitz in Vancouver (Kanada).

Der Verwaltungsrat setzte sich im Berichtsjahr aus den Personen Dr. Adriana Ospel als Präsidentin und den Mitgliedern Thomas Giese, Urs Gribi, Beat Kähli und Dr. Christoph Stutz zusammen. Die Geschäftsführung obliegt Urs Gribi bis im Juni 2017. Im Zuge der zukünftigen Neuausrichtung der Gesellschaft übernimmt Beat Kähli die Geschäftsführung des Unternehmens. Der Verwaltungsrat der sitEX Properties International AG wird dabei mit lic. iur. Alain Lachappelle ergänzt. Die Gesellschaften beschäftigen weiterhin kein eigenes Personal.

Sämtliche immobilien-spezifischen Aufgaben wurden 2016 als Dienstleistungsaufträge an spezialisierte und ortsansässige Unternehmen im In- und Ausland vergeben. Als Teil der zukünftigen strategischen Konzentration auf die beiden Märkte Schweiz und USA sollen zukünftig vermehrt Dienstleistungsaufträge durch interne Stellen abgedeckt werden. Damit soll sichergestellt werden, dass jederzeit auf alle Kernkompetenzen und das breite Know-how zurückgegriffen werden kann.

sitEX Properties AG, based in Wollerau, Switzerland, is simply and cost-consciously structured as a holding company. sitEX Properties Switzerland AG with its registered office in Basel, Lagonda Invest AG with its registered office in Binningen, and sitEX Properties International AG with its registered office in Wollerau are 100%-owned by the parent company. The latter, in turn, owns 100% of sitEX Properties Australia Ltd., also based in Wollerau, as well as sitEX Properties USA Inc. with its registered office in Orlando (USA), sitEX Properties ASIA SPV Ltd. with its registered office in Hong Kong and sitEX Properties Canada Inc. with its registered office in Vancouver (Canada).

In the report year, the Board comprised the following people: Dr. Adriana Ospel as President and Thomas Giese, Urs Gribi, Beat Kähli and Dr. Christoph Stutz all as members. Urs Gribi is CEO of the company until June 2017. As part of the future reorientation of the company, he will be replaced by Beat Kähli at the helm of the Executive Board. In the course of the reorganization the Board of Directors of sitEX Properties International AG will be completed with lic. iur. Alain Lachappelle (MLaw). Furthermore, the companies do still not employ their own personnel.

All real estate-specific tasks have been outsourced with service contracts to specialized and local companies at home and abroad. In line with the future strategic focus on the Swiss and US markets, service requirements should be increasingly fulfilled via internal positions going forward. This should ensure that the company can call upon all core competencies as well as wide-ranging know-how at any time.

Präsidentin/President



Dr. oec. publ. Adriana Ospel
In dieser Funktion seit: 22.4.2010
In this office since: 04/22/2010

Adriana Ospel, Dr. oec. publ., ist verheiratet und Mutter von Zwillingen. Adriana Ospel gründete 2002 die Firma adbodmer ag und ist Managing Partner. Diese ist spezialisiert auf Unternehmenstransaktionen und Beteiligungsmanagement.

Adriana Ospel, Dr. oec. publ. (Doctoral degree in public policy), is married and the mother of twins. In 2002 Adriana Ospel founded adbodmer ag – a firm specializing in M&A and investment management for which she is a Managing Partner.

Geschäftsführer/Executive officer



Urs Gribi
In dieser Funktion bis: Juni 2017
In this office until: June 2017

Urs Gribi ist verheiratet und Vater von drei Kindern. Als Unternehmer ist er Inhaber und CEO der GRIBI REAL ESTATE AG, eines der führenden Immobiliendienstleistungsunternehmen in der Deutschschweiz. Urs Gribi war unter anderem während seiner aktiven politischen Zeit als Grossrat des Kantons Basel-Stadt in verschiedenen Gremien tätig und vertrat die Basler FDP in der kantonalen Finanzkommission. Seit 2002 ist Urs Gribi amtierender Präsident des SVIT Schweiz.

Urs Gribi is married and the father of three children. As a businessman, he is the owner and CEO of GRIBI REAL ESTATE AG, the leading real estate services corporation in German-speaking Switzerland. During his active political career as member of the cantonal parliament of Basel-Stadt, Urs Gribi was involved in various committees, and represented the Basel-branch of the FDP party on the cantonal Finance Commission. Since 2002 Urs Gribi has been president of the Swiss Real Estate Association (SVIT).

Geschäftsführer (ab Juni 2017)/Executive officer (from June 2017)



Beat Kähli
In dieser Funktion ab: Juni 2017
In this office from: June 2017

Beat Kähli ist verheiratet und Vater von vier Kindern. Das Amt als CEO der sitEX übernimmt Beat Kähli im Juni 2017 im Zuge der strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft. Er ist seit 2011 Mitglied des Verwaltungsrates der sitEX. Als Gründer und CEO der Avalon Park Group hat er mehr als 20 Jahre Erfahrung in den Bereichen Immobilien, Investmentbanking und Finanzberatung. Er ist Mehrheitsaktionär, Partner und CEO von mehreren Gesellschaften aus verschiedenen Industrien. Unter anderem hat er das Immobilienprojekt Avalon Park in Orlando mit einem Gesamtvolumen von USD 1,5 Mia. lanciert. Dieses gehörte mehrere Jahre zu den erfolgreichsten Immobilienprojekten in Florida. Weiter war Beat Kähli erfolgreicher Unternehmer in der Zementindustrie. Sein Unternehmen Prestige wurde zum grössten unabhängigen Betonproduzenten im Bundesstaat Florida. 2007 verkaufte er die Prestige-Gruppe erfolgreich an einen ausländischen Betonhersteller. Beat Kähli sitzt im Verwaltungsrat von verschiedenen Unternehmen in der Schweiz und den USA.

Beat Kähli is married and father of four children. He will serve as CEO of sitEX from June 2017. Beat Kähli is a member of the board of sitEX since 2011. Being founder and CEO of Avalon Park Group, he has over 20 years of experience in the fields of real estate, investment banking and financial consulting. He is the controlling shareholder, partner and CEO in a wide range of corporations spanning multiple industries. His successful projects include the development of Avalon Park in Orlando, a real estate development which was the number one selling development in the Orlando area for several years with a total value upon completion of USD 1.5 billion. Beat Kähli has also found success in the concrete industry. His company Prestige became the largest independent concrete producer in the State of Florida. In 2007, the Prestige group of companies was sold to a foreign concrete manufacturer. Beat Kähli serves on the board of various companies and organizations in Switzerland and the United States of America.

Management

Verwaltungsrat/Board of Directors

Dr. Adriana Ospel, erfahrene Ökonomin mit Zahlenflair und hochkarätigem Netzwerk
Dr. Adriana Ospel, experienced economist with a flair for figures and a high-caliber network

Urs Gribi, Immobilienfachmann, CEO der GRIBI REAL ESTATE AG, Präsident SVIT Schweiz
Urs Gribi, real estate professional, CEO of GRIBI REAL ESTATE AG, President of the Swiss Real Estate Association (SVIT)

Thomas Giese, Unternehmer, deutscher Staatsangehöriger, wohnhaft in der Schweiz
Thomas Giese, entrepreneur, German citizen, resident in Switzerland

Beat Kähli, Unternehmer, Immobilienentwicklungen, CEO der Avalon Park Group (APG) in Orlando, Florida
Beat Kähli, entrepreneur, property developer, CEO of Avalon Park Group (APG) in Orlando, Florida

Dr. Christoph Stutz, Jurist mit Schwergewicht auf Bau- und Planungsrecht
Dr. Christoph Stutz, legal practitioner who specializes in construction and planning law

Corporate Governance

Wir erachten unsere Corporate Governance als die Gesamtheit der organisatorischen und inhaltlichen Ausgestaltung der Führung und Überwachung des Unternehmens. Die Corporate Governance gibt uns einen rechtlichen und faktischen Ordnungsrahmen vor, insbesondere bezüglich der Einbindung des Unternehmens in sein Umfeld. Die Corporate-Governance-Regeln sind für uns verpflichtend.

We consider our corporate governance as the totality of the organization and substance of the company's management and supervision. Corporate governance gives us a legal and factual regulatory framework, specifically with regard to the involvement of the company within its own environment. Corporate governance regulations and policies are mandatory for us.

Kapitalstruktur / Capital Structure

Am 31. Dezember 2016 betrug das Aktienkapital CHF 53 205 160, eingeteilt in 2 660 258 Aktien à nominal CHF 20 pro Aktie. Im vergangenen Jahr wurde eine Dividende in der Höhe von CHF 1.50 ausbezahlt, was einer Dividendenrendite von 3.88% entspricht.

As at December 31, 2016, the share capital totalled CHF 53,205,160, divided into 2,660,258 shares with a nominal value of CHF 20 per share. A dividend was paid last year in the amount of CHF 1.50, representing a dividend yield of 3.88%.

Rechnungslegungsstandard Accounting Standards

Die Einzelabschlüsse sind nach länderspezifischen Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt. Der Konzernabschluss wurde per 31. Dezember 2016 wiederum nach den Richtlinien von Swiss GAAP FER erstellt.

The individual financial statements are prepared in accordance with country-specific accounting principles. The consolidated financial statements as of December 31, 2016, were again prepared in line with Swiss GAAP FER accounting standards.

Aktionariat / Shareholders

Die 2 660 258 Aktien wurden am Jahresende von 84 (Vorjahr 76) Aktionären gehalten. Der grösste Einzelaktionär hielt 396 568 Aktien (14,9%) und der kleinste Aktionär besass 19 Aktien. Die verbreiterte Streuung ist für die Entwicklung und den Ausbau der Gesellschaft von Vorteil. Ein breites Aktionariat spiegelt auch die Sympathie und Unterstützung für die Gesellschaft wider. Der Zuwachs erfolgte aufgrund der Rentabilität und Perspektive dieser Anlage.

At the end of the year, the 2,660,258 bearer shares were held by 84 (previous year 76) shareholders. The largest individual shareholder owned 396,568 shares (14.9%), and the smallest shareholder had 19 shares. The broadened spread is beneficial for the development and expansion of the company and is welcomed by the Board. Having a diverse group of shareholders reflects the empathy and support enjoyed by the company. The growth is due to the profitability and the prospect of this investment.

Revisionsstelle / Statutory Auditors

Die sitEX Properties AG und ihre Schweizer Tochtergesellschaften werden durch die Deloitte AG geprüft. Zusätzlich hat der Verwaltungsrat die Gesellschaft beauftragt, die freiwillig erstellte konsolidierte Jahresrechnung der Gesellschaft zu prüfen.

sitEX Properties AG and its Swiss subsidiaries were audited by Deloitte AG. Furthermore, the Management Board has charged this company with auditing the non-obligatory consolidated financial statements.

Risikomanagement / Risk Management

Ein besonderes Anliegen des Verwaltungsrates war es im Jahr 2016, die Integration des Risikocontrollings weiterhin mit Priorität zu behandeln. Das interne Kontrollsystem wurde regelmässig in der Geschäftsführung und dem Verwaltungsrat erörtert und angepasst. Der Verwaltungsrat war auf eine hinreichende Überwachung bedacht und veranlasste gegebenenfalls Korrekturen. Deshalb schätzt er die Gefahr wesentlicher Falschaussagen als gering ein.

A particular concern of the Board of Directors in 2016 was to push ahead with the integration of risk controlling as a priority matter. The internal controlling system was regularly discussed and adjusted by the Board of Directors and Executive Board. Therefore, the risk of material misstatement is considered low.

Immobilienbewertung / Real Estate Valuation

Der Verwaltungsrat lässt alle zum Erwerb definierten Objekte in der Schweiz durch den gewählten Vertrauensschätzer, die Firma contrast finance ag, Luzern, bewerten. Der gesamte Liegenschaftsbestand wurde im Jahr 2016, vorwiegend per 31. Dezember 2016, neu bewertet. Die Bewertungen werden nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) erstellt. Es wird dabei ein aktueller, marktüblicher Verkehrswert ermittelt, welcher bei einer Veräusserung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen ist (entspricht dem Marktwert der Liegenschaften).

2016 wurden ebenfalls in den USA und in Australien die Grundstücke per Stichtag 31. Dezember geschätzt. Der Verwaltungsrat beauftragte für die Wertgutachten ausgewiesene Fachpersonen, die nach Branchen- und Ortsüblichkeiten die Schätzungen erstellten.

The Board of Directors ordered that all the objects earmarked for acquisition in Switzerland be evaluated by contrast finance AG, Lucerne – our trusted property appraiser. The entire property portfolio was reappraised in 2016, with most properties evaluated per December 31, 2016. The valuations/appraisals are established using the discounted cash flow (DCF) method and ascertain the fair market value. This corresponds to the amount achievable in a normal commercial transaction.

In 2016, in the USA and in Australia, property appraisals were again conducted per December 31. The Board of Directors commissioned certified specialists, to conduct the valuations in accordance with industry and local practices and norms.



Diese Publikation dient ausschliesslich zu Informationszwecken und darf nicht als ein Angebot, eine Empfehlung oder Aufforderung zum Verkauf, Kauf oder zum Abschluss sonstiger Transaktionen verstanden werden. Für den Inhalt dieser Publikation geben wir weder Zusicherungen noch Garantien ab, insbesondere nicht für dessen Richtigkeit, Vollständigkeit oder Ausgewogenheit, und übernehmen keine diesbezügliche Haftung oder Verantwortung. Die in dieser Publikation erwähnten Produkte sind nicht für alle Empfänger geeignet. Der Anleger ist sich bewusst, dass bei allen Arten von Anlagen ein Verlustrisiko besteht, auch bei vorsichtigen und defensiven Anlagen. sitEX lehnt jegliche Haftung oder Verantwortung für das Verfehlen einer bestimmten Rendite oder in Bezug auf den Kapitalerhalt ab. Es kann daher sein, dass der Anleger nicht das gesamte investierte Kapital zurückerhält. Weitere Informationen erhalten Sie auf Anfrage. Alle Angaben sind urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte sind vorbehalten. Die gesamte Kommunikation (einschliesslich Telefonanrufe) kann aufgezeichnet werden.

This publication is intended for informational purposes only, and may not be construed as an offer, a recommendation or an invitation to sell, to buy or to conduct any transaction whatsoever. We offer no assurances or guarantees on the contents of this publication, specifically with respect to its accuracy, completeness or its balanced presentation, and we assume no liability or responsibility of any kind with regard to these. The products cited in this publication are not suitable for all recipients of this document. The investor is aware that the risk of loss exists with investments of any nature, even with conservative and defensive investments. sitEX rejects any liability or responsibility for the failure to achieve a specific yield or with respect to capital preservation. Therefore, as the case may be, the investor might not be able to recover his or her entire invested capital. You can obtain further information upon request. All statements are protected by copyright. All rights reserved. Any communications (including telephone calls) may be recorded.

sitEX Properties AG
Rossbergstrasse 17
8832 Wollerau (SZ), Switzerland

Telephone +41 58 710 40 00

info@sitex.ch
www.sitex.ch

