

siteX
true value.

»» GESCHÄFTSBERICHT

20
21





S. 4 KONZERNZAHLEN

Konzern-Charts - S.4
Konzern-Finanzkennzahlen - S.6
Rechtliche Struktur - S.7

S. 8 GESPRÄCH ZWISCHEN CEO UND VRP

Gespräch zwischen CEO und VRP - S.8

S. 10 JAHRESBERICHT

Bericht der Geschäftsführung - S.11

S. 16 KONZERNRECHNUNG

Konzern-Bilanz - S.17
Konzern-Erfolgsrechnung - S.18
Konzern-Geldflussrechnung - S.19
Konzern-Eigenkapitalnachweis - S.20
Anhang zur Konzernrechnung - S.22
Bericht der Revisionsstelle - S.34

S. 38 JAHRESRECHNUNG DER SITEX PROPERTIES HOLDING AG

Bilanz - S.40
Erfolgsrechnung - S.41
Anhang zur Jahresrechnung - S.42
Bericht der Revisionsstelle - S.48

S. 50 IMMOBILIEN

Portfolioübersicht - S.51
Auszug aus dem Immobilienportfolio - S.52

S. 60 UNTERNEHMENS PORTRÄT

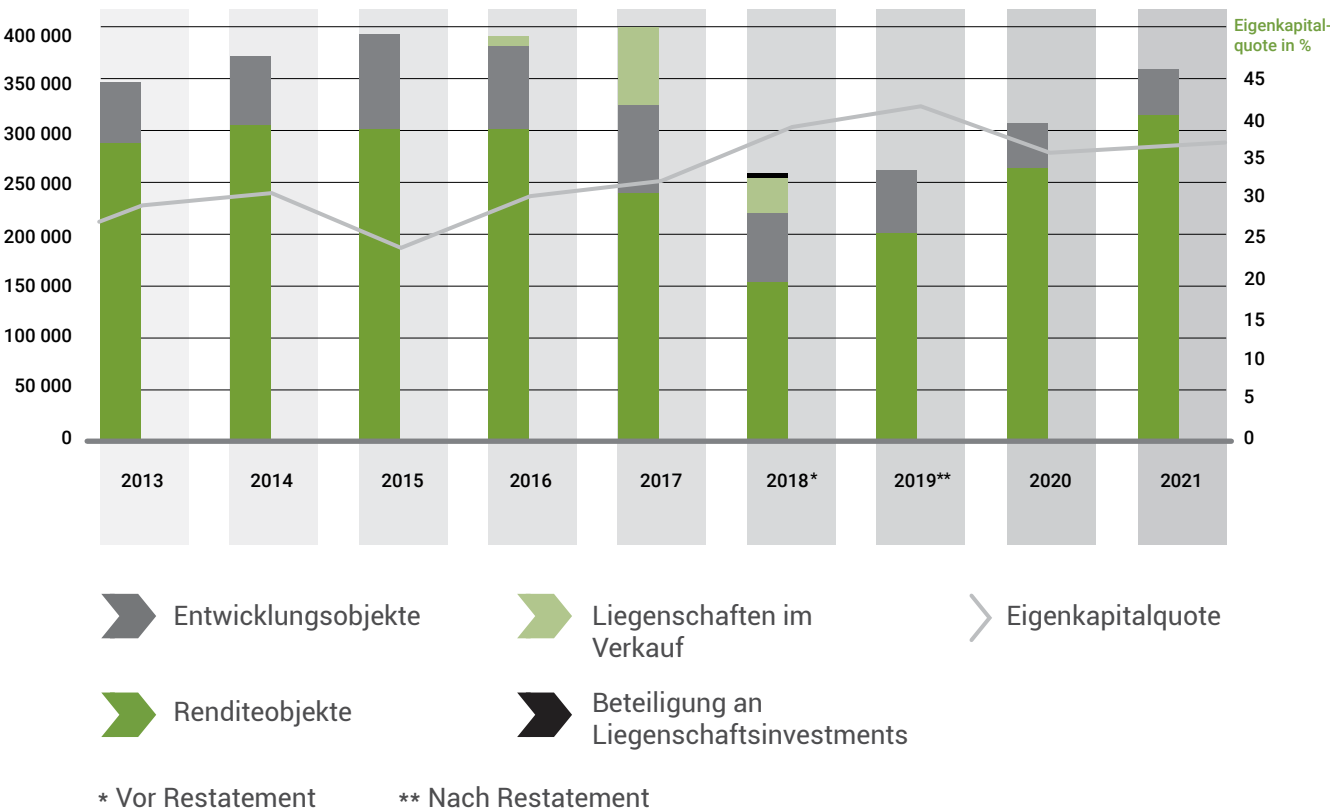
Vision und Mission - S.61
Zahlen und Fakten - S.62
Organisation - S.63
Management - S.64
Corporate Governance - S.66
Kapitalstruktur - S.66
Rechnungslegungsstandard - S.66
Aktionariat - S.66
Revisionsstelle - S.66
Risikomanagement - S.66

S. 68 sitEX AKTIE

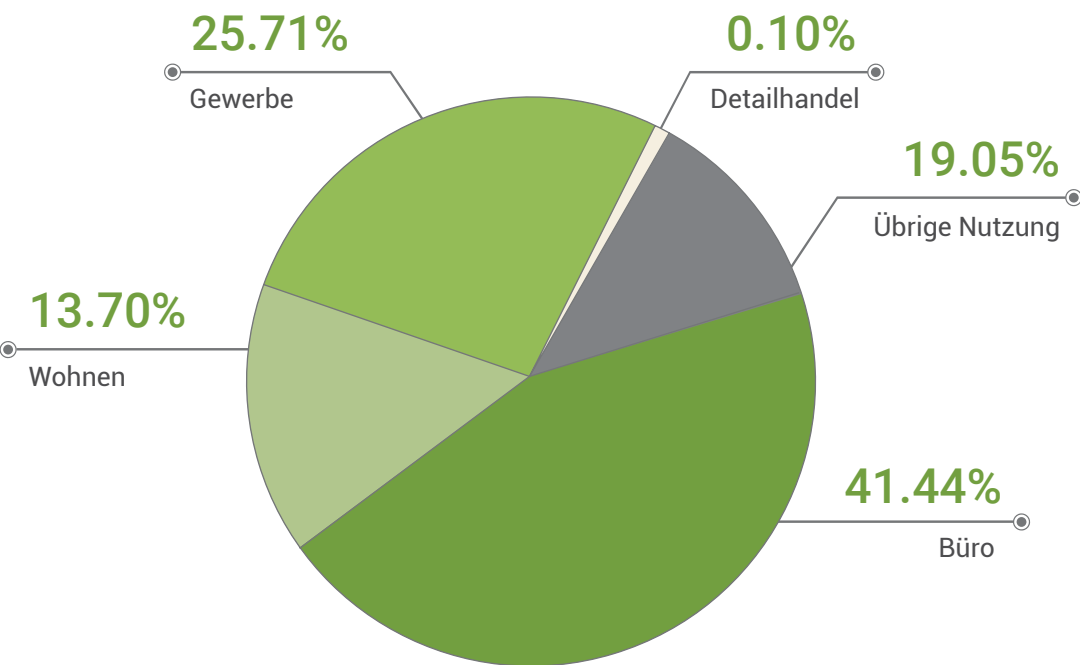
Ein erfolgreiches Handelsjahr und Umzug an
die BEKB OTC-X Handelsplattform - S.69
Zahlen und Fakten - S.69

Konzern-Charts

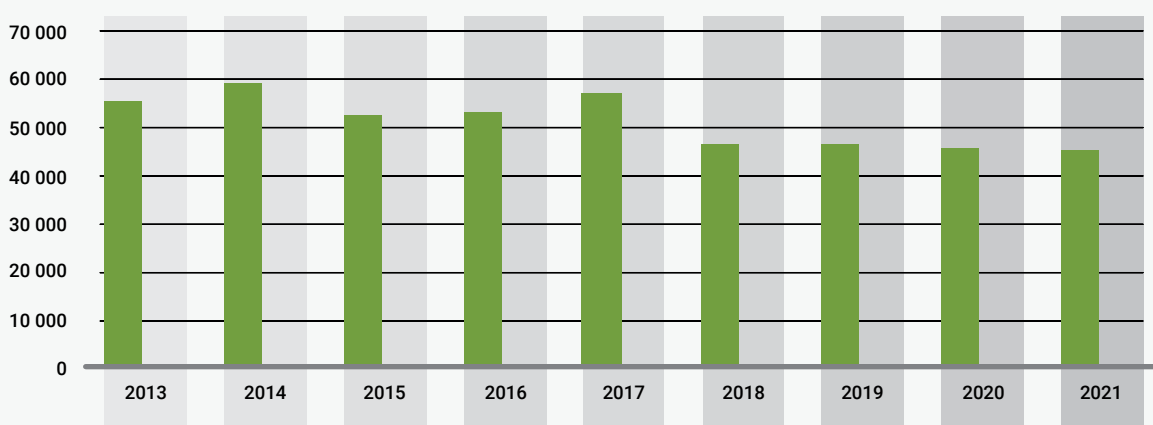
Immobilienbestand (Marktwerte) in TCHF



Anlagekategorien Renditeobjekte 2021



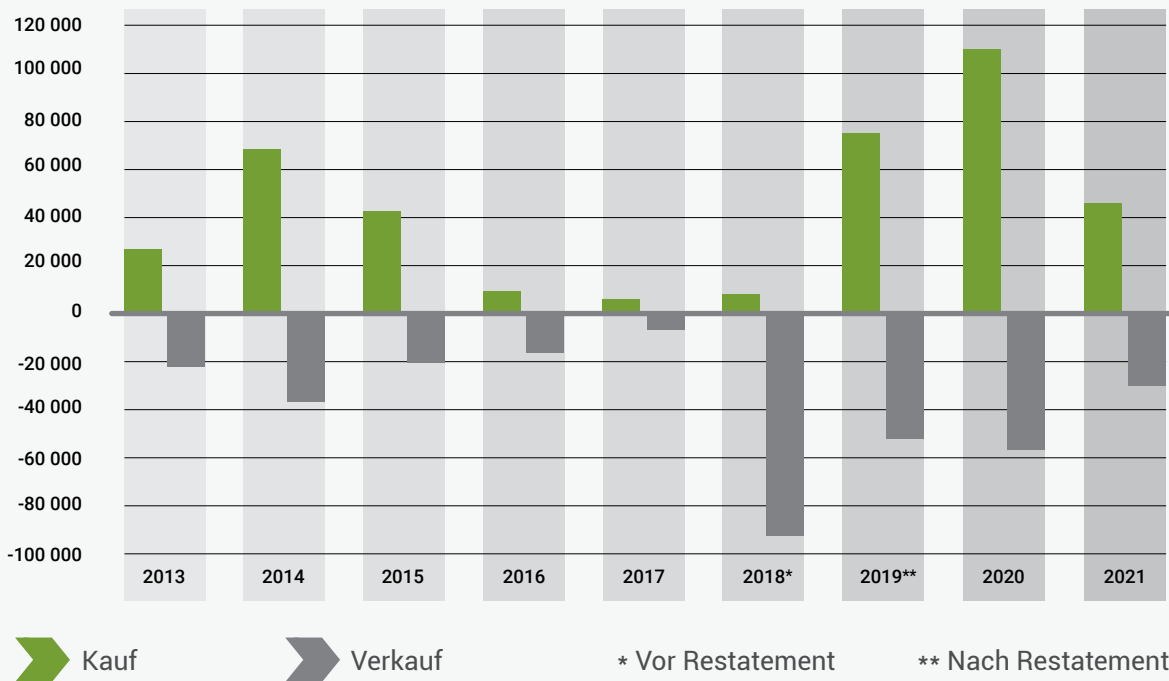
Aktienkapital in TCHF



Länderstruktur Immobilienwerte 2021



Transaktionen in TCHF

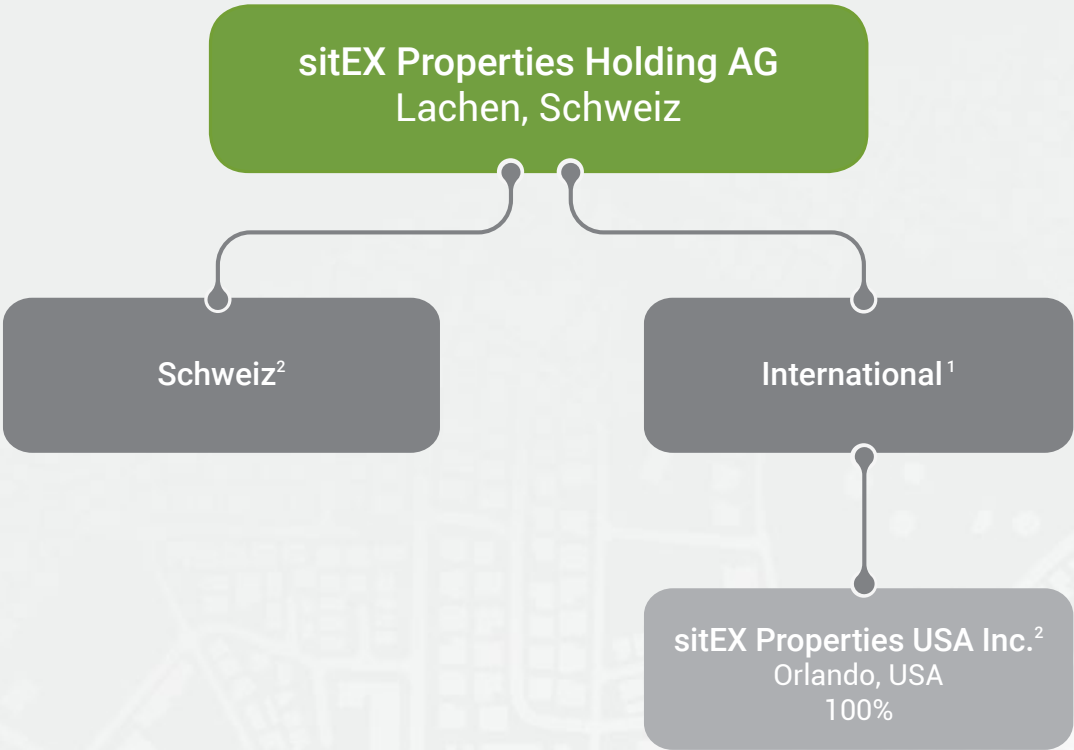


Konzern- Finanzkennzahlen

Finanzkennzahlen in TCHF	2021	in %	2020	in %
Bilanzsumme	450 245		400 089	
Fremdkapital	286 714		256 339	
davon Wandelanleihen	4 000		620	
Eigenkapital	163 531		143 750	
Eigenkapitalquote		36,3		35,9
Nennwert Aktienkapital	45 104		46 023	
Genehmigtes Kapital	22 552		23 011	
Bedingtes Kapital	22 230		22 967	
EBITDA (Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen)	58 780		41 633	
EBIT (Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern)	57 836		41 282	
Konzerngewinn vor Steuern	53 361		36 285	
Konzerngewinn	35 982		26 814	
Gesamtkapitalrendite				
EBITDA-Rendite (Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen)		13,1		10,4
EBIT-Rendite (Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern)		12,8		10,3
*Eigenkapitalrendite auf Basis von				
Konzerngewinn vor Steuern		34,7		25,2
Konzerngewinn		23,4		18,7
Verhältnis Betriebsaufwand (inkl. Personalkosten) zu den totalen Erträgen		4,1		5,1
Kennzahlen pro Aktie				
Anzahl Aktien	2 255 192		2 301 146	
Nennwert pro Aktie in CHF	20		20	
**Innerer Wert (net asset value) in CHF	78.85		64.52	
***EBIT (Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern)	25.65		17.94	
Konsolidierter Gewinn pro Aktie vor Steuern	23.66		15.77	
Konsolidierter Gewinn pro Aktie nach Steuern	15.96		11.65	
Gesamtrendite	79,8%		58,3%	

* Die Eigenkapitalrendite auf Basis von Konzerngewinn vor und nach Steuern wird mit dem durchschnittlichen Eigenkapital berechnet.
** Inkl. Minderheitsanteile.
*** Der Gewinn pro Aktie wurde wie folgt berechnet: Kennzahl geteilt durch die Gesamtzahl der Aktien. Eigene Aktien wurden der Einfachheit halber nicht berücksichtigt.

Rechtliche Struktur – Sollzustand 2022



¹ Per Druckdatum dieses Geschäftsberichts war die sitEX Properties Australia Ltd. mit Sitz in Lachen, Schweiz, weiterhin eine 100%-Tochtergesellschaft der sitEX Properties Holding AG. Dazu gehören auch die in Australien ansässigen Tochtergesellschaften sitEX Properties Australia Trust (100%) sowie sitEX Properties Sydney No. 4 Trust (100%).

² Ein detaillierter Überblick über alle Tochtergesellschaften in der Schweiz und den USA ist in der Konzernrechnung aufgeführt.

Gespräch zwischen CEO und VRP



Gemäss den Rückmeldungen von Aktionären und anderen Lesern ist das Gespräch zwischen Christoph Stutz und Beat Kähli jedes Jahr der am stärksten beachtete Teil des Geschäftsberichts. Christoph und Beat stehen in täglichem Kontakt und haben sich im März 2022 einen ganzen Tag lang getroffen, um über die sitEX-Aktivitäten im Jahr 2021 und die Zukunft zu sprechen. Ihre gemeinsame Beteiligung an sitEX ist ein beträchtlicher Teil ihres Gesamtvermögens.



Beat Kähli:

Ein zweites Jahr in einer weltweiten Pandemie und sitEX hat hervorragende finanzielle Ergebnisse erzielt, mit einer Rendite von mehr als 20% auf das Eigenkapital nach Steuern. Man könnte sagen, um solche Renditen zu erzielen, müssen auch aussergewöhnliche Risiken eingegangen werden.

Christoph Stutz:

Neil Armstrong, der erste Mensch, der den Mond betrat sagte: "Wir haben echtes Vertrauen in die Mission, und es gibt einige Risiken, aber wir haben die feste Absicht, zurückzukommen."

Bei sitEX streben wir nicht nach dem Mond, aber wie Mr. Armstrong planen wir unsere Projekte mit dem Ziel, "sicher zurückzukommen". In unserer Welt bedeutet das, dass wir nicht nur eine Rendite auf unsere Investitionen erzielen wollen, sondern auch immer Risiken eingehen, mit der Absicht, unsere Investitionen so schnell und so sicher wie möglich zurückzuführen.

Obwohl wir wahrscheinlich die grösste Immobilienentwicklungspipeline aller in der Schweiz domizilierten Immobilienunternehmen haben, arbeiten wir mit einer vergleichsweise schlanken Bilanz. Der Grund: Im Vergleich zu anderen Immobiliengesellschaften sind wir stets bereit, jeden unserer Vermögenswerte zu verkaufen, wenn wir der Meinung sind, dass mit einem bestimmten Objekt keine zusätzlichen Erträge, die über eine marktkonforme Rendite hinausgehen, erzielt werden können.

Im vergangenen Jahr haben wir die Vermögenswerte und das operative Geschäft von Avex Homes, einem in Orlando (Florida) ansässigen Homebuilder (Hausbauunternehmen) verkauft, an dem sitEX mit 57% beteiligt war.

Beat Kähli:

Entgegen meiner Annahme hat der Wohnungsbaumarkt in Zentralflorida in den Jahren 2020 und 2021 nicht unter der COVID-19-Pandemie gelitten. Als wir die Situation im Frühjahr 2020 analysierten, waren die Medien voller Vorhersagen, dass COVID-19 eine wirtschaftliche Kernschmelze auslösen könnte, die noch grösser sei als die grosse Depression im Jahr 1929. Der Kauf des 12 Millionen Quadratmeter grossen Grundstücks in Daytona Beach im Sommer 2020, welches von einem an der New Yorker Börse kotierten Unternehmen in Partnerschaft mit einem Hedge-Fonds gehalten wurde, war eine Gelegenheit, bei welcher der Preis des Grundstücks stark von solchen Vorhersagen beeinflusst wurde. In der Folge brach der Markt jedoch nicht ein, wie man es bei einer Pandemie erwartet hätte, sondern die Preise für sämtliche Wohnimmobilien stiegen und steigen weiter, insbesondere für Grundstücke.

Christoph Stutz:

Der aktuelle Krieg zwischen Russland und der Ukraine ist weit von den amerikanischen Küsten entfernt, aber wesentlich näher zur Schweiz. Aufgrund der Verbindungen zwischen den weltweiten Volkswirtschaften denke ich, dass die USA die monetären Auswirkungen des Krieges in der Ukraine ebenso zu spüren bekommen werden wie die Schweiz und der Rest der Welt. Kurzfristig wird die Situation wahrscheinlich die Inflation weiter anheizen sowie das

Wirtschaftswachstum und die Finanzmärkte unter Druck setzen. Die USA sind in Bezug auf Öl und Gas nicht von Russland abhängig, aber der Krieg lässt die Weltmarktpreise für beides steigen.

Ich bin froh, dass die Vermögenswerte und das operative Geschäft von Avex Homes im vergangenen Jahr verkauft wurden, insbesondere wenn ich mir die Aktienkurse der grossen US-Wohnbauunternehmen ansehe, die Ende Februar 2022 um mindestens 20% niedriger notierten als noch vor 3 Monaten.

Ich glaube nicht, dass es zu einem wirklichen Crash des Immobilienmarktes kommen wird, weder in der Schweiz noch in Zentralflorida oder Texas, aber wir haben viele Jahre eine Aufwertung der Immobilienpreise beobachtet, und es gibt reichlich Grund, vorsichtig zu sein. Ich finde es gut, dass wir die Beteiligung an neuen Grossprojekten in Florida und Texas, die uns letztes Jahr angeboten wurden, abgelehnt haben.

Wir müssen uns allerdings darüber im Klaren sein, dass es nach dieser langen Serie von guten Jahren in den USA und in der Schweiz zu einem weiteren Rückschlag kommen könnte. Daher achten wir sehr genau auf unsere Liquidität.

Beat Kähli:

Ich stimme vollkommen zu, dass es eine Zeit zum Kaufen, eine Zeit zum Halten und eine Zeit zum Verkaufen gibt. Derzeit befinden wir uns meiner Meinung nach in der Phase des Haltens oder Verkaufens. Die Immobilien, die uns in der Schweiz und in den USA angeboten werden, sind unserer Meinung nach zu hoch bewertet. Mit unserer grossen Entwicklungspipeline müssen wir keine neuen Projekte akquirieren und haben keinen Investitionsdruck. Wir können uns stattdessen auf die Wertsteigerung unserer bestehenden Projekte konzentrieren und unsere Politik der stetigen Monetarisierung fortsetzen.

In den letzten 30 Jahren als Immobilienunternehmer habe ich gelernt, dass man in Zeiten wie heute fast jede Immobilie zu einem hohen Preis verkaufen kann, aber dass es angesichts des Inflationsdrucks bei Arbeitskräften und Material teuer und schwierig ist, Gebäude zu bauen. Allerdings gab es immer auch Zeiten, in denen Immobilien mit einem Abschlag auf den Marktwert verkauft wurden und Arbeitskräfte und Baumaterial zu vernünftigen Kosten verfügbar waren.

Christoph Stutz:

Wir sind immer bereit, Immobilienprojekte in Märkten zu prüfen, in denen wir über jahrzehntelange Erfahrung verfügen, unabhängig von unserer allgemeinen Beurteilung des Marktes. Beispielsweise wird sitEX in Bubendorf (Basel-Landschaft) ein Geschäftsgebäude mit ALDI als Ankermieter im Erdgeschoss errichten. Im zweiten Stock wollen wir Mieter aus der Gesundheitsbranche ansiedeln. Generell sind wir auf der Suche nach anspruchsvollen Projekten, bei denen unsere lokale Expertise, unsere Kreativität und manchmal auch unsere Ausdauer gefragt sind.

Beat Kähli:

Während das bekannte Motto "Lage, Lage, Lage" im Immo-

biliengeschäft weiterhin gilt, war ich immer der Meinung, dass "Timing, Timing, Timing" noch wichtiger ist, wobei es entscheidend ist, jederzeit das richtige Projekt zu finden.

Christoph Stutz:

Mit unserer umfangreichen Entwicklungspipeline haben wir keine Angst vor einer Rezession, denn sie würde es uns ermöglichen, Infrastruktur und Gebäude wahrscheinlich zu besseren Preisen und schneller zu bauen. Idealerweise möchte man in einem Abschwung bauen und in einem Boom verkaufen.

Beat Kähli:

Seit 2018 und einschliesslich der vorgeschlagenen Nennwertreduktion in diesem Jahr hat sitEX mehr als 50 Millionen CHF an seine Aktionäre ausgeschüttet, wobei der grösste Teil in Form von Aktienrückkäufen erfolgte. Ich denke, wir haben alle unsere Versprechen übertroffen, die wir vor etwa 5 Jahren in Bezug auf Rentabilität, eine schlanken Kostenstruktur und Fokussierung auf Märkte, in denen wir über eine langjährige Erfahrung und starke Netzwerke verfügen, gegeben haben. Die Frage ist immer: "Was kommt als nächstes für unsere Aktionäre?"

Christoph Stutz:

Letztlich möchte ein Aktionär vor allem wissen, ob seine Aktie steigt (Performance), ob er seine Aktien bei Bedarf verkaufen kann (Liquidität) und ob er eine Dividende erhält.

- Die sitEX-Aktie ist in den letzten 5 Jahren erheblich gestiegen. Von unter CHF 50.00 im Jahr 2017 auf den aktuellen Kurs von rund CHF 120.00.
- Sie können sitEX-Aktien täglich entweder über die OTC-X-Plattform der Berner Kantonalbank oder über die Privatbank Lienhardt & Partner in Zürich kaufen oder verkaufen.
- Im Jahr 2022 werden wir eine Ausschüttung in Form einer Nennwertreduzierung von CHF 5.00 pro Aktie vornehmen, die von der jährlichen sitEX Generalversammlung am 27. April genehmigt werden soll.

Beat Kähli:

Manchmal ist opportunistisch vielleicht nicht die richtige Strategie. Auf die Frage, ob sitEX seine Bilanzsumme auf CHF 1 Milliarde oder mehr erhöhen, auf dem derzeitigen Niveau von ca. CHF 0.5 Milliarden belassen oder verringern will, wissen wir derzeit keine Antwort. Es besteht kein Druck, unsere Bilanzsumme zu erhöhen oder zu verringern. In dieser Hinsicht ist sitEX opportunistisch. Wir werden verkaufen, wenn der Preis stimmt oder aus anderen strategischen Gründen (bspw. Avex Homes) und kaufen, wenn es für uns günstig ist - unabhängig von "Wettbewerbsdruck" (z.B. 12 Millionen Quadratmeter Land in Daytona Beach, Florida).

Christoph Stutz und Beat Kähli:

Wir möchten unserem gesamten Team in MuttENZ, Schweiz, und Orlando (Florida) für ihre hervorragenden Leistungen, ihre harte Arbeit, ihr Engagement und ihre Leidenschaft sowie unseren Aktionären für ihre Loyalität danken.

Bericht der Geschäftsführung

Dies ist jedoch nur möglich, wenn Vermögenswerte, bei denen wir einen Mehrwert generieren konnten, regelmässig monetarisiert werden.

Im Folgenden stellen wir einige wichtige Meilensteine des Jahres 2021 vor:

- Wir haben die Vermögenswerte und das operative Geschäft unserer 57%-Beteiligung an Avex Homes (Orlando, FL) an Stanley Martin Homes (Reston, VA) verkauft. Stanley Martin ist eine Tochtergesellschaft von Daiwa House, dem grössten japanischen Wohnungsbauunternehmen. Nicht nur die Realisierung eines Vermögenswerts mit einem hohen Gewinn, sondern auch die Schaffung einer strategischen Allianz mit deren US-Tochtergesellschaft eines der grössten Immobilienentwicklungsunternehmen der Welt war ein Schlüsselereignis des vergangenen Jahres.
- Das sitEX Powerhouse, eines der grössten sich in Privatbesitz befindlichen und verwalteten Gebäudes im Kanton Basel-Landschaft, hatte im Februar 2022 einen Vermietungsstand von 96% und der Ankermieter verlängerte seinen Mietvertrag um weitere 5 Jahre.
- Die Stadt Liestal hat die endgültige Genehmigung für ein ganzes Quartier ("Im Oristal") erteilt, das sitEX in den nächsten Jahren entwickeln wird.
- Wir haben zwei weitere The 5th Floor Coworking Spaces und Gründerzentren in Orlando (Florida, USA) und San Juan (Puerto Rico) eröffnet.
- Die Planungen und Genehmigungen für Avalon Park Daytona in Daytona Beach (Florida), eines der grössten Projekte des Unternehmens mit mehr als 12 Millionen Quadratmetern Grundstücksfläche, kamen gut voran.

Seit 2018 und einschliesslich der vorgeschlagenen Nennwertreduzierung, über die auf der diesjährigen Generalversammlung abgestimmt werden soll, hat sitEX über CHF 50 Millionen in bar an die Aktionäre ausgeschüttet - der grösste Teil davon in Form von Aktienrückkäufen. D.h. es wurden Barausschüttungen vorgenommen, die das einbezahlte Aktienkapital übersteigen.

Derzeit befinden sich rund 8% aller ausstehenden sitEX-Aktien im Besitz des Unternehmens. Fast 80% der Aktien sind im Besitz der drei Mitglieder des Verwaltungsrates, ihrer Familien oder ihrer juristischen Personen.

Der Geschäftsgang in der Schweiz

sitEX Powerhouse, MuttENZ, Basel-Landschaft

Diese gemischt genutzte Immobilie mit rund 44.000 m² Mietfläche ist nahezu vollständig vermietet. Die Leerstandsquote beträgt weniger als 5% Anfang 2022 und wir erwarten eine

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre

Wir freuen uns, Ihnen den sitEX Jahresbericht 2021 zu präsentieren. Unser Engagement ist klar: Wir wollen Werte für alle schaffen, die mit uns zu tun haben, und mit den von uns geschaffenen Lebensräumen einen positiven Beitrag zur Gesellschaft leisten.

Das Jahr 2021 in Zahlen

sitEX übertrifft weiterhin die Erwartungen bezüglich Ergebnis, Gesamtentwicklung und langfristige Perspektiven.

- **Nettogewinn vor Steuern und Minderheitsanteilen:**
CHF 53.361 Mio. (Vorjahr: CHF 36.285 Mio.)
- **Nettogewinn nach Steuern und Minderheitsanteilen:**
CHF 35.982 Millionen (Vorjahr: CHF 26.814 Millionen)
- **EBITDA:**
CHF 58.780 Millionen (Vorjahr: CHF 41.633 Millionen)
- **Erzielte Gesamterträge:**
CHF 100.781 Millionen (Vorjahr: 110.298 Millionen)
- **Bilanzsumme per Dezember 2021:**
CHF 450.245 Millionen (Vorjahr: CHF 400.089 Millionen)
- **Summe des Eigenkapitals per Dezember 2021:**
CHF 163.531 Millionen (Vorjahr: CHF 143.750 Millionen)
- **Gewinn pro Aktie nach Steuern:**
CHF 15.96 (Vorjahr: CHF 11.65)
- **Eigenkapitalrendite:**
23.4% (Vorjahr: 18.7%)

sitEX schafft und realisiert weiterhin Wert aus sich bietenden Opportunitäten in der Schweiz und den USA. Wir sind überzeugt, dass unser Ansatz, bei der Auswahl und dem Management unserer Projekte und unserer Strategie "den weniger begangenen Weg" zu gehen, der Grund für unsere deutlich über dem Branchendurchschnitt liegenden Renditen ist, wie die Erträge des Jahres 2021 zeigen.

Das Geschäft, ganze Städte von Grund auf neu zu bauen, erfordert andere Fähigkeiten und Denkweisen als der herkömmliche Kauf und das Halten von Liegenschaften. Es ermöglicht uns jedoch im Verlaufe der Zeit einen viel grösseren Mehrwert zu erzielen.

Wie bereits in früheren Berichten erwähnt, glauben wir, dass nur ein realisierter Gewinn ein nachhaltiger Gewinn ist. Wir kontrollieren zwar Millionen von Quadratmetern Land und eine milliardenschwere Projektpipeline, ohne eine grosse Bilanzsumme aufzubauen.



Quote von weniger als 2% bis Ende 2022 aufgrund neuer Mietverträge. Die Valora Holding AG, unser Ankermieter, hat sich bereit erklärt, ihren Mietvertrag um 5 Jahre plus zwei weitere optionale 5-Jahres-Perioden zu für beide Seiten vorteilhaften Bedingungen zu verlängern.

Während die COVID-19-Pandemie den lokalen “The 5th Floor”, eines der grössten Coworking- und Gründerzentren in der Schweiz, stark in Mitleidenschaft zog, arbeiten wir weiter an der Marke und der Vision, mehrere andere Standorte auf der ganzen Welt zu eröffnen - immer nach dem Vorbild des Flagship-Standorts in Muttenz, Basel. Weitere Informationen finden Sie auf www.the5thfloor.com oder auf unserer lokalen Seite www.the5thfloor.ch.

Wir führen den Wert des sitEX Powerhouse in unserer Bilanz mit einem Wert von TCHF 128'480. Wir sind der Ansicht, dass die Mieten des Gebäudes im Laufe der Jahre noch ansteigen können, da sie gegenwärtig etwa 25% unter den durchschnittlichen Büromieten in der Region Basel liegen. In der konsolidierten Bilanz macht das Gebäude rund 28% unserer Vermögenswerte aus. Als wir das Gebäude im Jahr 2013 erwarben, wies es einen Leerstand von über 50% auf.

Diese Liegenschaft ist ein Beispiel für unsere Strategie, Chancen mit Beharrlichkeit und Kreativität zu nutzen und so den Wert eines Gebäudes nachhaltig zu steigern.

Gewerbegebäude in Bubendorf, Basel-Landschaft
sitEX hat nach dem Bilanzstichtag ein Grundstück mit einem Projekt zum Bau eines Gewerbegebäudes erworben. Die Schweizer Tochtergesellschaft von ALDI wird für mindestens 15 Jahre der Ankermieter von 50% des Gebäudes sein. Zum Gebäude gehört auch eine Tiefgarage mit 75 Stellplätzen. Der Grundriss der 2. Etage erlaubt polyvalente Nutzungen. Nach der Durchführung einer Marktstudie beabsichtigen wir, Mieter aus der Gesundheitsbranche (Arztpraxen, Physiotherapie, Tierkliniken usw.) für die Anmietung des 2. Stocks mit einer Mietfläche von rund 2'000 m² zu gewinnen. Der Abschluss dieser Transaktion erfolgte im ersten Quartal 2022. Wir gehen davon aus, dass der Bau Anfang 2023 beginnt und ALDI die Filiale Mitte 2024 eröffnet.

Im Oristal, ein neues Quartier in der Nähe des Bahnhofs in Liestal, Basel-Landschaft
Dieser Quartierplan mit einer Grösse von gut 13'000 Quadratmetern wird ein wichtiger Meilenstein für die Stadt Liestal sein, denn er ermöglicht eine neue Form des Wohnens, Lernens, Arbeitens und Spielens nur einen Steinwurf vom Stadtzentrum (“Stedtli”) entfernt.

Einsprachen erhoben wurden. Wir gehen davon aus, dass der Bau im Jahr 2023 beginnen kann. Insgesamt werden über 100 Wohneinheiten gebaut, davon 86 Tiny Homes. Diese sogenannten Tiny Homes wurden mit Bedacht für Menschen entworfen, die einen kleineren ökologischen Fussabdruck hinterlassen wollen, und werden zwischen 36 und 46 Quadratmetern Wohnfläche umfassen. Die Käufer können die Wohneinheiten vertikal oder horizontal zu grösseren Einheiten zusammenlegen. Ausserdem wird es einen (gemeinschaftlichen) Lebensmittelladen, eine Kindertagesstätte und ein Café geben. Einer der grössten Anbieter von Charterschulen in Amerika und darüber hinaus, Academica aus Miami (Florida), wird eine internationale Privatschule betreiben.

Live, learn, work and play in Aesch, Basel-Landschaft
sitEX besitzt ein Büro- und ein Produktionsgebäude in Aesch, Basel-Landschaft. Das Produktionsgebäude ist bereits vollständig vermietet. Das Bürogebäude ist auf gutem Weg, Ende 2022 ebenfalls vollständig vermietet zu sein. Gleichzeitig sind wir eine der treibenden Kräfte hinter einem komplexen Planungsprozess für eine Entwicklung hin zu mehr “ Wohnen, Lernen und Arbeiten” im nördlichen Teil von Aesch, wodurch rund 130 Wohneinheiten auf dem Grundstück entstehen würden, während die derzeitigen Gebäude erhalten blieben.

Gemischt genutzte Überbauung im Herzen von Pratteln, Basel- Landschaft
Derzeit realisieren wir 13 Wohnungen und 4 Ladenlokale im Zentrum von Pratteln- 10 Autominuten von Basel entfernt. Das Projekt liegt im Zentrum der Gemeinde, genau zwischen den beiden grossen Lebensmittelgeschäften Coop und Migros. 90% der Wohnungen und Ladenlokale sind bereits verkauft. Die Vermarktung der Mietwohnungen beginnt im Mai 2022.

Weitere voll vermietete Objekte im Gellert-Quartier im Herzen von Basel, in Kriens bei Luzern und in Dornach (Solothurn) sind Teil des diversifizierten Portfolios in der Schweiz.

sitEX-Geschäft in Florida und Texas, USA

Verkauf von Avex Homes und strategische Allianz mit dem grössten japanischen Hausbauunternehmen
sitEX und unser US-amerikanischer General Partner, die Avalon Park Group (APG), sind seit mehr als fünfundzwanzig Jahren Entwickler von grossen gemischt genutzten Immobilienprojekten. Unsere Hauptkunden sind die führenden US-Homebuilder - die meisten von ihnen sind an der New Yorker Börse notiert. Wir verkaufen ihnen fertig entwickelte Grundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern. Im Laufe der Jahre haben wir erkannt, dass der Kauf und die Entwicklung und Erschliessung von Grundstücken bezüglich Gewinnmargen wesentlich attraktiver ist als der Häuserbau.

Nach der Finanzkrise von 2008 waren die grossen US-Wohnungsbaugesellschaften finanziell nicht in der Lage, Verpflichtungen für Grundstücke einzugehen und auch nicht bereit, unsere Designanforderungen für Einfamilienhäuser zu erfüllen. Aus diesem Grund und um unsere Stadt Avalon Park Wesley Chapel in Nord-Tampa zu starten, haben wir 2013 Avex Homes gegründet, ein Joint Venture zwischen der Avalon Park Group und sitEX. Zu diesem Zeitpunkt traten wir in Konkurrenz zu unseren traditionellen Kunden, indem wir nicht nur Projektentwickler, sondern auch Häuserbauer waren. In den acht Jahren seit der Gründung hat sich Avex Homes von einem Startup-Unternehmen zum drittgrössten in Privatbesitz befindlichen Homebuilder in Zentralflorida entwickelt.

Während der letzten zwei Jahre, als COVID-19 für viele Unternehmen eine grosse Herausforderung darstellte, boomte der Hausbaumarkt in Zentralflorida. Eine Rekordzahl von Menschen zog aus dem Nordosten und Westen der USA nach Florida. In Verbindung mit extrem niedrigen Hypothekarzinsen verzeichneten Avex Homes und viele

andere Homebuilder rekordverdächtige Umsätze und Gewinne. Wir waren daher der Meinung, dass dies ein idealer Zeitpunkt für den Verkauf eines Hausbauunternehmens war.

Avex Homes suchte mit Hilfe einer in San Francisco ansässigen Investmentbank einen potenziellen Käufer oder Partner. Das Interesse am Markt für den Kauf von Avex war bei nationalen Hausbauern, Private-Equity-Gruppen und anderen Investoren gross. Mit drei vergleichbaren Höchstgeboten fiel die Wahl des Käufers auf Stanley Martin Homes (SMH) mit Sitz in Reston, Virginia. SMH ist eine Tochtergesellschaft von Daiwa House, Japan, dem grössten Hausbauer in Japan und einem der grössten Bauunternehmen der Welt.

Der Verkauf von Avex Homes brachte sitEX nach Rückzahlung aller Schulden und Steuern rund USD 35 Millionen an flüssigen Mitteln ein. sitEX verwendete einen Teil dieser Mittel für den Rückkauf von sitEX-Aktien im Wert von über CHF 10 Millionen, wobei 84% der Aktionäre am Rückkauf teilgenommen haben.

Daiwa House expandiert über seine US-Gesellschaften im Rahmen eines ehrgeizigen langfristigen Geschäftsplans in die USA. Derzeit erwirtschaftet Daiwa House rund 90% seines Umsatzes von über USD 40 Mrd. in Japan.

Für uns bedeutet der Verkauf auch eine wichtige strategische Allianz mit Daiwa. Eric Marks, der seit der Gründung von Avex Homes als CEO fungierte, leitet weiterhin den Geschäftsbereich Florida von SMH. Wir arbeiten mit SMH und Daiwa House USA an umfangreichen Entwicklungsmöglichkeiten in Florida und Texas. SMH wird ebenfalls mindestens 500 Einfamilienhäuser in unserem Grossprojekt Avalon Park Daytona und etwa 200 Einfamilienhäuser in Avalon Park Tavares bauen.

Entwicklungsprojekte in Florida und Texas, USA

Sowohl Florida als auch Texas sind die beiden führenden Staaten, wenn es um das Wachstum in den USA geht. Im vergangenen Jahr verzeichnete Florida mehr Nettozuwanderung als alle anderen südöstlichen US-Bundesstaaten zusammen.

Zentralflorida ist der wichtigste Wirtschaftsstandort für sitEX in den USA. In den letzten mehr als zwanzig Jahren hat sich der I-4-Korridor von Tampa bis Orlando und Daytona Beach mit einer Gesamtbevölkerung von etwa 8 Millionen zu einem der dynamischsten Wirtschaftsräume der USA entwickelt.

Eine weitreichende Diversifizierung der Wirtschaft über den in der Vergangenheit dominierenden Tourismussektor hinaus prägt heute Zentralflorida. Das Durchschnittsalter in Orlando liegt derzeit bei 33.8 Jahren (im Vergleich zu Basel mit 42.7 Jahren), während der Gesundheitssektor zusammen mit der Privatisierung der Raumfahrtindustrie (Cape Canaveral) den Tourismus an jährlichen Wachstumsraten übertrifft. Die University of Central Florida (UCF) ist heute mit über 70'000 Studenten die grösste US-Universität. Dicht gefolgt von der University of South Florida in Tampa als eine weitere sogenannte Mega-Universität mit mehr als 50'000 Studenten. Es besteht kein Zweifel, dass COVID-19 die Migration nach Florida und Texas beschleunigt hat. Beide Staaten haben zum grössten Teil keine COVID-Beschränkungen wie Lockdowns verhängt. Restaurants und alle anderen Geschäfte waren jederzeit

geöffnet. Daher zogen und ziehen viele Amerikaner aus dem Nordosten (New York, Boston, Philadelphia usw.) oder Kalifornien nach Florida und Texas. Als Folge sind die Grundstücks- und Hauspreise in den letzten 2 Jahren stark angestiegen. Doch auch die Lebenshaltungskosten, die Lohnkosten und Kosten für Baumaterialien sind stark gestiegen.

Wir sind nach wie vor optimistisch für Zentralflorida und Texas, insbesondere für den Korridor Austin - San Antonio. Die Volatilität auf den internationalen Finanz- und Rohstoffmärkten, der Krieg in der Ukraine und die steigenden Zinssätze rund um den Globus veranlassen die Verantwortlichen von sitEX dazu, das “Anschnallzeichen” einzuschalten. Der Verkauf von Avex Homes und der Verzicht auf umfangreiche Entwicklungsmöglichkeiten, die uns angeboten wurden, sind das Ergebnis unserer jüngsten eher vorsichtigen Strategie.

Basierend auf unserer Entwicklungspipeline in Florida werden wir in den nächsten 5 Jahren weiterhin in der Lage sein, Mehrwert zu schaffen. Dies kann bedeuten, dass wir unsere umfassenden Landreserven oder auch bereits erstellte Liegenschaften teilweise monetarisieren. Mit anderen Worten: Wir wissen heute, wie wir in den kommenden Jahren mit einer Eigenkapitalrendite nach Steuern von mehr als 10% fortfahren können.

Avalon Park Wesley Chapel (APW), Nord-Tampa, Florida
APW wird zu den Top 10 der Masterplan-Siedlungen in der Region Tampa Bay gehören, die mit rund 3 Millionen Einwohnern die zweitgrösste Stadt in Florida nach Miami ist.

Wichtige Meilensteine bei diesem Projekt waren:

- D.R. Horton beginnt monatlich mit dem Bau von etwa 30 neuen Einfamilienhäusern und wird voraussichtlich innerhalb von 3 Jahren ihren eigenen Bereich mit 1'000 Einfamilienhäusern in APW fertigstellen.
- Mit unserem Partner Academica erweitern wir unsere Charterschule von 1'000 auf 1'800 Schüler.
- Die State Road 54 wird von 2 auf 4 Fahrspuren verbreitert.
- Die Infrastruktur für weitere 64 Reihenhäuser ist fast fertig.
- Die Siedlung besteht nun aus rund 1'500 Einfamilienhäusern, die fertiggestellt sind oder sich im Bau befinden.
- Middleburg Real Estate aus Virginia führt die Planung und das Engineering für 590 Wohneinheiten im südöstlichen Teil von APW durch.

Downtown Phase Eins: APW 1
Wir sind bereit, noch vor Mitte dieses Jahres mit dem Bau von 204 Wohnungen und 4'600m² Gewerbefläche in dieser Partnerschaft zwischen sitEX USA und einer Gruppe von Investoren zu beginnen.

Dieses Projekt mit einem Volumen von mehr als USD 60 Millionen wird das Herzstück des Downtowns von APW

bilden. Die Bauarbeiten werden voraussichtlich Anfang 2024 abgeschlossen sein.

Nach den oben beschriebenen Aktivitäten wird APW zu etwa 50% fertiggestellt sein, wobei noch über 2'000 Wohneinheiten und mehr als 46'000 Quadratmeter Gewerbefläche gebaut werden müssen, um diese kleine Stadt nördlich von Tampa zu vollenden. Derzeit prüfen wir Kaufangebote von Dritten für Teile des Entwicklungsprogramms, da unser Geschäftsplan eine erhebliche Realisierung von Verkaufsmöglichkeiten im Laufe des Jahres 2022 vorsieht.

Avalon Park Orlando (APO), Orlando, Florida

Avalon Park Orlando, der "ursprüngliche" Avalon Park, ist eine kleine Stadt, die in den letzten 25 Jahren von der Avalon Park Group (dem General Partner von sitEX USA) entwickelt wurde. Weitere Informationen finden Sie unter: www.avalonpark.com

Heute beherbergt Avalon Park fast 20'000 Einwohner, knapp 5'000 Wohneinheiten, mehr als 150 Unternehmen, 8 Schulen mit über 10'000 Schülern, 25 Restaurants, mehrere Parks sowie öffentliche Schwimmbäder und ist damit das Musterbeispiel einer von Grund auf neu entwickelten Stadt in Zentralflorida.

sitEX besitzt 185 Wohnungen in seinen Gebäuden Towncenter III und Encore Assisted Living, die derzeit keine Leerstände aufweisen.

sitEX besitzt weitere 94 Apartments in Towncenter IV. Die Vermietungsbemühungen werden Ende März 2022 beginnen. Der Bau des Gebäudes hat sich aufgrund von Herausforderungen in der Wertschöpfungskette verzögert, wurde jedoch im Vergleich zu den aktuellen Preisen auf dem Bauemarkt zu einem attraktiven Preis erstellt.

Wir haben die Planung, das Engineering und die Genehmigung unserer ersten Entwicklungsphase auf dem APO Flagpole-Grundstück abgeschlossen. Sie umfasst 200 Wohnungen, die sich an aktive ältere Mieter richten, sowie ein Boutique-Hotel, ein Fitnesscenter und ein öffentliches Schwimmbad. Wir werden dieses umfangreiche Bauprojekt noch vor Mitte dieses Jahres öffentlich ausschreiben. Auch hier ist Vorsicht geboten, denn während die Mieten stark gestiegen sind, haben sich auch die Baukosten massiv erhöht.

Avalon Park Daytona (APD), Daytona Beach, Florida

Wir haben dieses Grundstück mit über 12 Millionen Quadratmetern im Juli 2020 erworben. Obwohl wir über eine Baugenehmigung für über 7'000 Wohneinheiten und mehr als 280'000m² Gewerbefläche verfügen, haben Planung, Design und Engineering mehr Zeit in Anspruch genommen als erwartet.

Wir gehen davon aus, dass der Bau der Infrastruktur 2022/2023 erfolgen kann und dass die ersten Wohnungen 2024 gebaut und bezogen werden können.

Aufgrund häufiger Anfragen und spontaner Kaufangebote sind wir der Ansicht, dass der Wert des Grundstücks, das wir inmitten unsicherer wirtschaftlicher Aussichten (Sommer 2020) erworben haben, erheblich an Wert gewonnen hat -

zum Teil aufgrund unserer umfangreichen Arbeit und Investitionen in das Projekt, vor allem aber aufgrund des starken Anstiegs der Grundstückspreise in Florida in den vergangenen 2 Jahren.

Weitere Meilensteine dieses Projekts umfassen:

- Wir haben etwa 1/4 des Grundstücks ausgegliedert und verkauft, um die Infrastruktur für 2'000 respektive 500 Einfamilienhausparzellen für D.R. Horton Homes - Amerikas grösster Hausbauer - und Stanley Martin zu erstellen. Der Gesamtpreis für diese Grundstücke beläuft sich auf über USD 160 Millionen.
- Wir haben einen Kaufvertrag über den Verkauf von weiteren 500 Parzellen für rund USD 40 Millionen an ICI Homes, den grössten privaten Hausbauer in Volusia County, abgeschlossen.
- Wir planen eine zusätzliche Spin-off-Partnerschaft, um einen Teil der entstandenen Landwertsteigerung in Verbindung mit dem zukünftigen Stadtzentrum von APD zu realisieren.
- Unsere Verhandlungen mit dem öffentlichen Schulbezirk schreiten voran. Unser Ziel ist es, eine Partnerschaft zum Bau einer öffentlichen K-12-Schule (Kindergarten bis High School) für etwa 3'000 Schüler in APD zu schaffen.

Avalon Park Tavares (APT), Tavares, Florida

Die Infrastruktur (Strassen, Kanalisation, Wasser, Strom usw.) für 228 Einfamilienhausgrundstücke wurde fertiggestellt. Stanley Martin Homes und D.R. Horton Homes bauen derzeit in rasantem Tempo Einfamilienhäuser.

Gegenwärtig sind etwa 100 Häuser entweder fertiggestellt oder befinden sich noch im Bau. Die Preisgestaltung für die Grundstücke basiert auf einem True-Up-Modell, das angesichts der steigenden Hauspreise wegen der Inflation der Baumaterialien basiert - eine Struktur, die wir in unseren zukünftigen Bauprojekten umzusetzen versuchen. Wir werden in diesem Sommer mit einer weiteren Phase mit insgesamt 236 Grundstücken für Einfamilienhäuser und Reihenhäuser beginnen, die bereits an D.R. Horton und Stanley Martin Homes verkauft sind. Die K-8 Schule, die von Academica betrieben wird, wird von 650 auf 1'150 Schüler erweitert. Die Vorplanung für das zukünftige Zentrum von APT hat begonnen.

Avalon Park Texas

Derzeit konzentrieren wir uns auf zwei Projekte in Texas.

- **Riverbend, Golfplatz-Community**
Wir stellen derzeit 140 Einfamilienhausgrundstücke fertig, die bereits an D.R. Horton Homes verkauft wurden. Die Fertigstellung ist für Mitte 2022 geplant. Diese Golfplatzsiedlung, die rund 40 Minuten südlich von San Antonio liegt, wird voraussichtlich auch in den kommenden Jahren einen stabilen Beitrag zu unserem Einkommen leisten.

- **Gonzales**
Wir vermarkten derzeit unserer 43 Acres (174'000m²) Land und die verbleibenden Baugrundstücke dieses Projekts.

Land Development und Lot-Aktivitäten mit D.R. Horton

Wir setzen die lukrative Zusammenarbeit mit D.R. Horton im Bereich des "lot bankings" in verschiedenen Gemeinden in Zentralflorida fort. Florida und Texas trugen im Jahr 2021 mehr als 70% zum Reingewinn von D.R. Horton in Höhe von mehr als 4 Milliarden USD bei. Für das Geschäftsjahr 2022 rechnet Horton mit dem Bau von 100'000 Häusern.

Wir glauben, dass wir und D.R. Horton sowie Daiwa Homes USA hervorragende Partner sind, um umfangreiche Immobilienprojekte in Florida und Texas zu entwickeln.

D.R. Horton kann für uns als "Produktionsbetrieb" für den Bau von Städten fungieren, mit der Fähigkeit, in jedem einzelnen Projekt jährlich hunderte von Häusern zu bauen. Für den Bau von gemischt genutzten Stadtzentren mit Wohnungen, Einzelhandelsflächen, Büros und Schulen benötigen wir Wohnflächen und deren Bewohner. Horton kann den Verkauf von Häusern beschleunigen, wenn wir gleichzeitig ein Stadtzentrum und Schulen bauen. Daiwa Homes USA ist an einer Partnerschaft interessiert und im Gegensatz zu D.R. Horton auch von Fall zu Fall bereit, Immobilien langfristig zu halten.

Dr. Christoph Stutz
Präsident des
Verwaltungsrates

Beat Kähli
CEO & Mitglied des VR

Thomas Giese
Mitglied des
Verwaltungsrates

Marybel Defillo
Chief Financial Officer

Fazit

Mit einem Nettogewinn vor Steuern und Minderheitsanteilen von über CHF 50 Millionen hat sitEX im Jahr 2021 ein hervorragendes Ergebnis erzielt.

Der Verwaltungsrat schlägt daher eine Ausschüttung von CHF 5.00 pro Aktie vor. Dies entspricht auf Basis des Jahresendkurses einer Rendite von 4.3%.

Wir schlagen vor, die Ausschüttung in Form einer Herabsetzung des Nennwerts der sitEX-Aktien von CHF 20.00 auf CHF 15.00 vorzunehmen.

Wie in den vergangenen Geschäftsberichten verzichten wir darauf, ein Marktkapitel in diesem Bericht zu veröffentlichen, da solche Analysen im Internet weithin verfügbar sind und laufend aktualisiert werden.

Das Gespräch zwischen unserem Verwaltungsratspräsidenten Dr. Christoph Stutz und unserem CEO Beat Kähli ist unsere Form der Einschätzung von Märkten und Wirtschaft. Bitte beachten Sie auch immer unsere Website www.sitex.ch.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen.

Geschäftsführung und Verwaltungsrat der sitEX Properties Holding AG





Bilanz in TCHF

	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Flüssige Mittel		25 075	14 161
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		914	880
Forderungen gegenüber Nahestehenden		4 750	1 810
Übrige Forderungen		475	510
Kurzfristige Darlehen gegenüber Nahestehenden	3.8	10 934	10 748
Projektliegenschaften	3.2	40 778	42 861
Aktive Rechnungsabgrenzung		7 027	3 501
Umlaufvermögen		89 953	74 471
Darlehen Nahestehende	3.8	20 560	25 792
Anteile an assoziierten Unternehmen	3.1	24 960	34 995
Sonstige Sachanlagen		536	521
Renditeliegenschaften	3.2	311 884	261 526
Immaterielle Anlagen		2 352	2 784
Anlagevermögen		360 292	325 618
Total Aktiven		450 245	400 089
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 959	4 414
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		854	717
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	3.3	3 605	3 586
Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	3.4	-	600
Kurzfristige Wandelanleihen gegenüber Aktionären	3.7	-	620
Darlehen gegenüber Dritten		-	1 300
Passive Rechnungsabgrenzung		10 486	8 972
Kurzfristige Rückstellungen		978	1 784
Kurzfristiges Fremdkapital		17 882	21 993
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	3.5	178 210	153 495
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		-	2 237
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären und Nahestehenden	3.8	-	2 500
Langfristige Wandelanleihen gegenüber Aktionären	3.7	4 000	-
Anleihenverbindlichkeit	3.6	50 050	50 050
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		500	500
Latente Steuerrückstellung	3.9	36 072	25 564
Langfristiges Fremdkapital		268 832	234 346
Fremdkapital		286 714	256 339
Aktienkapital	3.10	45 104	46 023
Kapitalreserven	3.11	12 082	15 900
Pflichtwandelanleihen gegenüber Aktionären	3.14	-	3 183
Gewinnreserven	3.13	74 721	45 216
Minderheitsanteile		16 247	15 066
Konzerngewinn		35 982	26 814
Eigene Kapitalanteile	3.12	-20 605	-8 452
Eigenkapital		163 531	143 750
Total Passiven		450 245	400 089

Konzern- Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung in TCHF	Notes	2021	2020
Erträge aus Landverkäufen	4.2	38 118	94 565
Mieteinnahmen		12 776	11 264
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften		34 527	2 602
Beteiligungserträge von Immobilieninvestitionen	4.3	15 360	1 867
Betriebliche Erträge		100 781	110 298
Aufwendungen aus Landverkäufen	4.2	-34 376	-61 064
Direkte Liegenschaftsaufwände	4.4	-3 451	-2 897
Personalaufwand		-826	-716
Übriger Betriebsaufwand	4.5	-3 335	-4 894
Übriger Ertrag	4.7	-13	906
EBITDA (Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen)		58 780	41 633
Abschreibungen und Wertberichtigungen		-944	-351
EBIT (Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern)		57 836	41 282
Finanzaufwand	4.6	-4 475	-4 997
Konzerngewinn vor Steuern		53 361	36 285
Steuern	4.8	-15 434	-4 019
Konzerngewinn vor Minderheitsanteilen		37 927	32 266
Minderheitsanteile		-1 945	-5 452
Konzerngewinn nach Minderheitsanteilen		35 982	26 814
Gewinn pro Aktie (unverwässert)	4.9	16.92	12.00
Gewinn pro Aktie (verwässert)	4.9	16.79	11.95

Geldflussrechnung in TCHF

	2021	2020
Konzerngewinn	37 927	32 266
+ Abschreibungen und Wertberichtigungen	944	351
- Abnahme aus Neubewertung von Liegenschaften	-34 527	-2 602
+ Zunahme latente Steuerrückstellung	10 508	3 677
+/- Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-34	50
+ Abnahme der übrigen Forderungen	35	489
+/- Zunahme/ Abnahme in Forderungen von Nahestehenden	-2 940	7 002
- Abnahme von Projektliegenschaften	3 642	8 289
- Zunahme der aktiven Rechnungsabgrenzungen	-3 376	-1 125
+/- Abnahme/Zunahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-2 455	2 630
+/- Zunahme/ Abnahme übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	137	-328
- Abnahme übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	-600	-1 200
+/- Zunahme/Abnahme passive Rechnungsabgrenzung	1 067	-1 614
- Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-806	-4 233
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	9 522	43 652
+ Einzahlungen aus neuen Darlehen	5 046	-
- Auszahlungen für Darlehensgewährung	-	-22 978
- Auszahlungen von Dividenden an Minderheitsaktionäre	-764	-
+ Einzahlungen aus Devestition von Minderheitsanteilen	-	2 538
+ Einzahlungen aus Devestition von Beteiligung an Liegenschaftsinvestment	18 103	-
- Auszahlungen für Investitionen von Beteiligung an Liegenschaftsinvestment	-8 068	-22 606
- Auszahlungen für Investitionen in sonstige Sachanlagen	-15	-521
- Auszahlungen für Investitionen von Renditeliegenschaften	-17 093	-57 443
+ Einzahlungen aus Devestition von Renditeliegenschaften	-	20 041
- Auszahlungen für Investitionen von immateriellen Anlagen	-512	-1 504
Investitionstätigkeit	-3 303	-82 473
- Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	-491	-3 017
+ Ausgabe von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	38 272	46 130
- Rückzahlung von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	-13 047	-25 780
- Rückzahlung von langfristigen Verbindlichkeiten	-6 037	-7 758
+ Einzahlungen aus Aufnahme von Wandelanleihen	4 000	-
+ Einzahlungen aus Aufnahme von Anleihen	-	50 050
- Rückzahlungen von Wandelanleihen gegenüber Aktionären	-	-3 063
- Gewinnausschüttung an Aktionäre	-320	-320
- Kauf eigener Aktien	-20 693	-8 758
Finanzierungstätigkeit	1 684	47 484
Umrechnungsdifferenzen	3 011	-10 902
Nettoveränderung flüssige Mittel	10 914	-2 239
Anfangsbestand flüssige Mittel	14 161	16 400
Endbestand flüssige Mittel	25 075	14 161
Veränderung Fonds flüssige Mittel	10 914	-2 239

Konzern- Eigenkapitalnachweis

Eigenkapitalnachweis in TCHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Pflichtwandelanleihe	Gewinnreserven	Eigene Aktien	Eigenkapital	Minderheitsanteile	Eigenkapital inkl. Minderheitsanteile
Eigenkapital am 31.12.2020	46 023	15 900	3 183	72 030	-8 452	128 684	15 066	143 750
Konzerngewinn	-	-	-	35 982	-	35 982	1 945	37 927
Begleichung von Verbindlichkeiten mit eigenen Aktien	-	-	-3 183	-	3 183	-	-	-
Ausschüttungen Vorzugsaktien	-	-	-	-320	-	-320	-	-320
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-	-	-	-764	-764
Herabsetzung des Aktienkapitals	-919	-1 379	-	-	-	-2 298	-	-2 298
Fremdwährungsumrechnungsdifferenz	-	-	-	3 011	-	3 011	-	3 011
Kauf/Verkauf eigener Aktien	-	-2 439	-	-	-15 336	-17 775	-	-17 775
Eigenkapital am 31.12.2021	45 104	12 082	-	110 703	-20 605	147 284	16 247	163 531

Eigenkapitalnachweis in TCHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Pflichtwandelanleihe	Gewinnreserven	Eigene Aktien	Eigenkapital	Minderheitsanteile	Eigenkapital inkl. Minderheitsanteile
Eigenkapital am 31.12.2019	46 023	17 185	17 363	56 586	-582	136 575	7 076	143 651
Konzerngewinn	-	-	-	26 814	-	26 814	5 452	32 266
Begleichung von Verbindlichkeiten mit eigenen Aktien	-	-	-5 603	-	5 603	-	-	-
Ausschüttung Vorzugsaktien	-	-	-	-468	-	-468	-	-468
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-	-	-	2 538	2 538
Abnahme Neubewertungsreserven	-	-	-	-	-	-	-	-
Fremdwährungsumrechnungsdifferenz	-	-	-	-10 902	-	-10 902	-	-10 902
Kauf/Verkauf eigener Aktien	-	-1 285	-	-	-13 473	-14 758	-	-14 758
Änderung der Bedingungen	-	-	-8 577	-	-	-8 577	-	-8 577
Eigenkapital am 31.12.2020	46 023	15 900	3 183	72 030	-8 452	128 684	15 066	143 750

Anhang zur Konzernrechnung

1. Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

1.1 Grundsätze der Rechnungslegung

Die Konzernrechnung der sitEX Properties Holding AG, Lachen (SZ), wurde in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur 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. Die offizielle Version ist die englische und die deutsche Version ist die zweckmässige Übersetzung.

Die sitEX Properties Holding AG übernahm die Bestimmungen von Swiss GAAP FER 31 (Ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen), welche zum 1. Januar 2020 in Kraft gesetzt wurde. Diese sind für Einzel- und Konzernabschlüsse von börsennotierten Unternehmen anwendbar. Wie in Anmerkung 3.6 näher erläutert, steht die Übernahme von Swiss GAAP FER 31 hauptsächlich in Zusammenhang mit der Emission einer Anleihe von TCHF 50'000, die an der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) öffentlich notiert ist. Durch die Übernahme dieses neuen Standards soll die Aussagefähigkeit des Abschlusses verbessert werden. Die neue Verordnung enthält Vorgaben zum Ergebnis je Aktie, zu den Ertragsteuern, zu den Finanzverbindlichkeiten und zur Segmentberichterstattung.

Der Verwaltungsrat hat am 22. März 2022 die Konzernrechnung der sitEX Properties Holding 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 Purchase-Methode, das heisst, der Beteiligungsbuchwert der Obergesellschaft wird dem anteilmässigen Eigenkapital des Tochterunternehmens im Zeitpunkt des Erwerbs bzw. der Erstkonsolidierung gegenübergestellt. Für die im Laufe des Jahres erworbenen Gesellschaften werden die Vermögenswerte und Schulden auf das Erwerbsdatum nach konzerneinheitlichen Grundsätzen neu bewertet und ab diesem Stichtag konsolidiert.

Die Differenz zwischen dem Kaufpreis einer erworbenen Gesellschaft und dem Fair Value des daraus erworbenen Nettovermögens wird als Goodwill aus Akquisitionen mit dem Eigenkapital (Gewinnreserven) verrechnet. Ein negativer Goodwill wird mit dem Eigenkapital (Gewinnrücklagen) verrechnet. Akquisitionskosten werden in der Erfolgsrechnung erfasst.

Gesellschaften, an welchen die sitEX Properties Holding 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. In den Jahren 2021 und 2020 wurden Anteile von Minderheitsaktionären am Kapital und am Ergebnis separat ausgewiesen.

Im Jahr 2021 gehören die sitEX Properties Holding AG, Lachen, sowie folgende Tochtergesellschaften zum Konsolidierungskreis:

Gesellschaft		Grundkapital	Beteiligungsquote in %	
sitEX Coworking Concepts AG, MuttENZ	TCHF	100	100	direkt
sitEX International AG, Lachen	TCHF	22 000	100	direkt
sitEX Powerhouse AG, MuttENZ	TCHF	100	85,7	direkt
Pfeffingerring AG, Basel	TCHF	4 550	100	direkt

Gesellschaft		Grundkapital	Beteiligungsquote in %	
sitEX Properties USA Inc., Orlando (USA)	TUSD	90 456	100	indirekt
sitEX Town Center LLC, Orlando (USA)	TUSD	2 208	100	indirekt
*sitEX Pasco Holdings LLC, Orlando (USA)	TUSD	28 293	100	indirekt
sitEX Town Plaza LP, Orlando (USA)	TUSD	2 263	99	indirekt
Avalon Senior Housing (ASH), Orlando (USA)	TUSD	10 480	100	indirekt
APT Avalon Park Holdings (APH), Orlando (USA)	TUSD	3 186	80	indirekt
sitEX Coworking Concepts LLC	TUSD	57	100	indirekt
Avalon Park Tavares LLC	TUSD	8 771	100	indirekt
Avalon Park Daytona LLC	TUSD	8 588	80	indirekt
sitEX Properties Australia Ltd., Lachen	TCHF	4 000	100	indirekt
sitEX Properties Australia Trust, Sydney (AUS)	TAUD	10 000	100	indirekt
sitEX Properties Sydney No. 4 Pty, Sydney (AUS)	TAUD	0	100	indirekt
Nicht konsolidierte Beteiligungen				
APW Downtown Phase 1 LP	TUSD	19 700	49	indirekt
Avalon Park Daytona Land Holding LP (USA)	TUSD	40 000	20	indirekt
Avex Homes LLC, Orlando (USA)	TUSD	1 350	57	indirekt

* sitEX NR Development LLC und sitEX NR Holding LLC wurden auf Stufe sitEX Pasco Holdings LLC vorkonsolidiert

In den Jahren 2021 und 2020 wurde der Betriebsteil Avex Homes LLC nicht in die sitEX-Gruppe konsolidiert, da es sich bei der 57%-Beteiligung um eine nicht beherrschende und stimmrechtslose Beteiligung handelt, die daher nicht konsolidiert und gemäss der Equity-Methode behandelt werden muss.

Abschlussdatum

Das Abschlussdatum der Konzernrechnung ist der 31. Dezember.

Transaktionen mit nahestehenden Personen

Als nahestehende Personen werden Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder sowie Anteilsinhaber der berichtstattenden Organisation bezeichnet, welche direkt oder indirekt allein oder zusammen mit anderen einen bedeuten-

den 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 Erträge und Aufwendungen wurde der Jahresdurchschnittskurs angewendet.

	31.12.2021	2021	31.12.2020	2020
	Stichtagskurs	Durchschnittskurs	Stichtagskurs	Durchschnittskurs
US-Dollar	0.9111	0.9143	0.8947	0.9381
Australischer Dollar	0.6624	0.6865	0.6821	0.6476

2. Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze

Flüssige Mittel
Die flüssigen Mittel werden zu Nominalwerten erfasst. Diese bilden den Fonds der Geldflussrechnung und umfassen Kassa-bestände sowie Bank- und Postcheckguthaben und Geldmark-
tkonten.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Die Forderungen sind zum Nominalwert eingesetzt. Allfälligen Wertebussen wird durch die Bildung einer Einzelwertberichti-
gung Rechnung getragen. Darin enthalten sind Forderungen aus dem Vermietungsgeschäft.

Forderungen gegenüber Nahestehenden
Forderungen gegenüber verbundenen Parteien wurden zu ihrem Nominalwert verbucht. Etwaige Wertminderungen wurden durch die Bildung einer spezifischen Wertberichtigung berücksichtigt.

Übrige Forderungen
Die Forderungen sind zum Nominalwert eingesetzt. Allfälligen Wertebussen wird durch die Bildung einer Einzelwertberichti-
gung Rechnung getragen.

Projektliegenschaften
Zu den Projektgrundstücken gehören bebaute und unbebaute Grundstücke. In Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 17 werden Projektliegenschaften zum niedrigeren Wert aus An-
schaffungs- oder Erschliessungskosten und Verkehrswert abzüglich Veräusserungskosten bewertet. Wertvermehrnde Arbeiten an den Grundstücken werden aktiviert. Wertminderun-
gen werden, falls vorhanden, zur Reduzierung der Grund-
stückskosten erfasst.

Aktive Rechnungsabgrenzung
Die aufgelaufenen Heiz- und Betriebskosten stellen Aufwend-
ungen dar, die jeweils im Rahmen der Heiz- und Nebenkosten-
abrechnungen per Stichtag an die Mieter weiterverrechnet werden. Die Gegenposition stellen die aufgelaufenen Akon-
tozahlungen der Heiz- und Betriebskosten der Mieter unter den passiven Rechnungsabgrenzungen dar. Der aktive Rech-
nungsabgrenzungsposten enthält auch vorausbezahlte Ein-
kommenssteuern, die in den USA gezahlt wurden, sowie abge-
grenzte Erträge aus dem Verkauf fertiger Grundstücke an Hausbauunternehmen.

Darlehen
Diese sind zum Nominalwert abzüglich allenfalls notwendiger Wertberichtigung erfasst. Der Betrag, der innerhalb des näch-
sten Jahres fällig wird, wurde als kurzfristiges Darlehen ge-
genüber Nahestehenden dargestellt.

Anteile an assoziierten Unternehmen
Die Anteile an assoziierten Unternehmen wurden zu ihren ur-
sprünglichen Anschaffungskosten erfasst und um die Gewinne

und Verluste der einzelnen Investitionen und/oder um zusät-
zlich geleistete Beiträge oder erhaltene Ausschüttungen bereinigt (Equity-Methode).

Renditeliegenschaften
Bei den als Renditeliegenschaften gehaltenen Immobilien handelt es sich um Immobilienvermögen, das zunächst mit den Anschaffungskosten bewertet wird. Nachfolgend werden die Renditeliegenschaften in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 zum Marktwert bilanziert, wobei der Anfang-
swert aufgrund von Bewertungsgutachten, die den Entwick-
lungsfortschritt und/oder den am Markt erzielbaren poten-
ziellen Verkaufserlös widerspiegeln, angepasst wird. Die als Renditeliegenschaften gehaltenen Immobilien werden zum Marktwert bilanziert. Im Marktwert sind die Entwicklung-
skosten enthalten. Der Marktwert der in der Schweiz und in den USA gelegenen Immobilien wurde von unabhängigen und neutralen Gutachtern ermittelt, die in der Regel die Dis-
counted-Cashflow-Methode (DCF) zur Berechnung des Wertes verwenden oder in einigen Fällen entspricht der Marktwert konkreten Kaufangeboten und Verträgen. Die Nettoveränderung der Marktwerte der Renditeliegenschaften wurde in der Erfolgsrechnung separat als «Erfolg aus Neu-
bewertung von Liegenschaften» ausgewiesen.

Immaterielle Anlagen
Die immateriellen Anlagen werden zu den Anschaffung-
skosten bilanziert und grundsätzlich über den Zeitraum von fünf Jahren oder im Einzelfall über ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Finanzverbindlichkeiten
Finanzverbindlichkeiten umfassen kurzfristige Finanz-
verbindlichkeiten, die innerhalb der nächsten zwölf Monate fällig sind, und langfristige Finanzverbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als zwölf Monaten. Die Finanzverbindlich-
keiten umfassen durch Immobilien gesicherte Kredite, Darle-
hen gegenüber Aktionären, nahestehenden Personen und Dritten sowie die Anleihenverbindlichkeit gegenüber einem Finanzinstitut. Alle in der Schweiz ausgegebenen Anleihen wurden in Schweizer Franken ausgegeben, während die in den USA emittierten Anleihen in US-Dollar ausgegeben wurden. Die Finanzverbindlichkeiten haben Laufzeiten zwischen einem und zwölf Jahren. Die Finanzverbindlichkeit-
en wurden zu ihrem Nominalwert bewertet.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind zum Nominalwert bewertet.

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten
In den übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind Verpflich-
tungen für vorausbezahlte Mietzinsen und Verpflichtungen aus dem Vermietungsgeschäft enthalten.

Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten
Gewährte verzinsliche Darlehen, welche innert Jahresfrist zur Rückzahlung fällig sind.

Passive Rechnungsabgrenzung
Die verschiedenen Rechnungsabgrenzungen enthalten Verbindlichkeiten für bereits getätigte, aber noch nicht bezahlte Ausgaben. Die aufgelaufenen Akontozahlungen stellen die Gegenposition zu den aufgelaufenen Heiz- und Betriebskosten unter den aktiven Rechnungsabgrenzungen dar.

Rückstellungen
Die Rückstellungen umfassen die Verbindlichkeiten für laufende Steuern, die noch nicht bezahlt wurden.

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 unter Berücksichtigung des lokalen, landesübli-
chen Steuersatzes einzeln pro Liegenschaftsobjekt ermittelt.

Erläuterungen zur Konzernbilanz in TCHF	2021	Gehaltener Anteil	2020	Gehaltener Anteil
APW Downtown Phase I, LP - ein Partnersip, gegründet für die künftige Entwicklung des Stadtzentrums in Avalon Park Wesley Chapel	13 109	49%	12 780	49%
Avex Homes, LLC - Beteiligung an den Stammanteilen von diesem Hausbauunternehmen	2 355	57%	8 864	57%
Avex Homes, LLC - Beteiligung an den Vorzugsaktien die keinen eigentumsrechtlichen Charakter haben	-	0%	3 500	0%
Avalon Park Daytona Land Holding, LP - ein Partnership, gegründet für die zukünftige Entwicklung von Wohnbau- parzellen in Avalon Park Daytona	7 289	20%	7 157	20%
Waterman Center, LLC - ein Unternehmen, das Land in Tavares, Florida, besitzt, um das zukünftige Stadtzent- rum von Avalon Park Tavares zu entwickeln	1 141	42.5%	1 120	42.5%
Avex Longwood Town Holdings, LLC - ein Unternehmen, das gegründet wurde, um Grundstücke zu erwerben, die voll- ständig zu Reihenhausparrzellen entwickelt wurden	-	29%	500	29%
Avalon Town Holding, LLC - ein Unternehmen, das ge- gründet wurde, um Grundstücke zu erwerben, die voll- ständig zu Reihenhausparrzellen entwickelt wurden	-	48%	1 074	48%
Sonstige Investitionen	1 066	-	-	-
Anteile an assoziierten Unternehmen	24 960	-	34 995	-

3.2 Anlagespiegel Immobilien
Wie unter Ziffer 1.2 erwähnt, handelt es sich bei der 57%igen Beteiligung an Avex Homes um eine nicht beherrschende und stimmrechtslose Beteiligung, die daher nicht konsolidiert und gemäss der Equity-Methode behandelt werden muss. Darüber hinaus wurde die Investition in Avex Homes-
Vorzugsaktien durch Avex Homes für die Entwicklung von Wohnparzellen in bestimmten Communities verwendet und garantierte sitEX USA eine Mindestrendite von 10% auf seine Investition. Im September 2021 wurden die Vermögenswerte und das operative Geschäft von Avex Homes an einen strategischen Partner, Stanley Martin Homes (SHM), eine

Pflichtwandelanleihen gegenüber Aktionären
Obligatorische Wandelanleihen wurden zum vereinbarten An-
schaffungs- wert verbucht, welcher dem zukünftigen Ausgabe-
wert entspricht. Die Beträge wurden aufgrund der Pflichtwan-
delbarkeit dieses Instruments zum Zeitpunkt der Ausgabe als Teil des Eigenkapitals des Unternehmens ausgewiesen.

Eigene Aktien
Eigene Aktien werden als Minusposition vom Eigenkapital abgezogen. Alle Transaktionen werden anhand der effektiven Geldflüsse direkt der Position «Eigene Aktien» gutgeschrieben beziehungsweise belastet. In den Geschäftsjahren 2020 und 2021 wurde der Gewinn/Verlust aus dem Kauf/Verkauf von eigenen Aktien in den Kapitalreserven verbucht.

3. Erläuterungen zur Konzernbilanz

3.1 Anteile an assoziierten Unternehmen
Im Jahr 2021 und im Jahr 2020 besitzt das Unternehmen ver-
schiedene Beteiligungen an assoziierten Unternehmen, welche gemäss der Equity-Methode behandelt werden und wie folgt aussehen:

Tochtergesellschaft der japanischen Daiwa House Group, zu einem Nettoverkaufspreis von insgesamt USD 106 Mio. verkauft. Nach dem Verkauf erhielt sitEX USA Ausschüttungen aus seiner Beteiligung an Avex Homes (einschliesslich der Ausschüttungen auf den Vorzugsaktien), seiner Beteiligung am Projekt Avex Longwood Town Holdings und seiner Beteiligung an Avalon Town Holding in Höhe von insgesamt TCHF 32'522. Der verbleibende ausstehende Saldo der Investition in Avex Homes zum 31. Dezember 2021 stellt den noch ausstehenden Betrag mehrerer Summen dar, die von SMH auf Treuhandkonten gehalten wurden. Diese Beträge werden in den Jahren 2022 und 2023 ausgezahlt.

Immobilien in TCHF	31.12.2020	Währungs- differenzen	Abgänge	Zugänge	Neubewer- tungen	31.12.2021
Schweiz	3 814	-	-	2 691	-	6 505
USA	39 047	718	-33 990	28 498	-	34 273
Total Projektliegenschaften (ausg. als kurzfristige Aktiven)	42 861	718	-33 990	31 189	-	40 778
Schweiz	160 359	-	-	4 647	21 271	186 277
USA	101 167	1 859	-	9 325	13 256	125 607
Total Renditeliegenschaften Immobilien (ausg. als langfristige Aktiven)	261 526	1 859	-	13 972	34 527	311 884
Total Immobilien	304 387	2 577	-33 990	45 161	34 527	352 662

Immobilien in TCHF	31.12.2019 (nach restatement)	Währungs- differenzen	Abgänge	Zugänge	Neubewer- tungen	31.12.2020
Schweiz	2 588	-	-	1 226	-	3 814
USA	57 193	-3 533	-47 594	32 981	-	39 047
Total Projektliegenschaften (ausg. als kurzfristige Aktiven)	59 781	-3 533	-47 594	34 207	-	42 861
Schweiz	132 997	-	-	28 047	-685	160 359
USA	66 772	-5 579	-9 939	46 626	3 287	101 167
Total Renditeliegenschaften Immobilien (ausg. als langfristige Aktiven)	199 769	-5 579	-9 939	74 673	2 602	261 526
Total Immobilien	259 550	-9 112	-57 533	108 880	2 602	304 387

Das Unternehmen besitzt ein Gebäude mit der Bezeichnung «Rengglochstrasse 29», das in der Bilanz unter «Renditeliegenschaften» präsentiert wird. Das Erdgeschoss dieser Immobilie wurde für eine Dauer von fünf Jahren an eine dritte Partei vermietet. Sollte die Gesellschaft beschliessen, dieses Gebäude zu verkaufen, hat dieser Mieter ein Vorkaufsrecht für die Immobilie zu einem festgelegten Verkaufspreis von TCHF 5'400. Diese Kaufoption endet am Ende der Mietperiode am 1. März 2025.

Die Veräusserung von Projektliegenschaften in den USA im Jahr 2021 für TCHF 33'990 (TCHF 47'594 im Jahr 2020) steht im Zusammenhang mit dem Verkauf von verschiedenen Parzellen von erschlossenen Grundstücken an Stanley Martin Homes (vormals Avex Homes) und D.R. Horton, Inc. («D.R.»). Im Jahr 2021 ist der Zugang an Projektliegenschaften in Höhe von insgesamt TCHF 28'498 (TCHF 32'981 im Jahr 2020) bei sitEX USA hauptsächlich auf den Erwerb von fertig erschlossenen Grundstücken zurückzuführen, die zu vorher festgelegten Preisen an D.R. weiterverkauft werden, sowie auf

die Erschliessung von Grundstücken in Tavares und Texas, USA, die zu Wohnbauparzellen entwickelt werden. Die fertig erschlossenen Grundstücke stehen unter Abnahmeverträgen mit SMH und D.R. In der Schweiz beziehen sich TCHF 2'691 (TCHF 1'226 im Jahr 2020) der Projektliegenschaften auf die Entwicklungskosten für das Projekt in Pratteln, wo sitEX 13 Wohnungen und vier Ladenflächen errichtet.

Bei den Renditeimmobilien hat sitEX USA im Jahr 2021 TCHF 9'325 (TCHF 6'626 im Jahr 2020) für wertsteigernde Massnahmen an den Objekten aufgewendet. Dazu gehören vor allem der Bau des Mehrfamilienhauses mit 94 Wohnungen, das sitEX Town Plaza, LP gehört, sowie Verbesserungen an den Grundstücken für die Projekte Avalon Park Daytona Beach und Avalon Park Wesley Chapel.

Im Jahr 2020 erwarb sitEX USA zudem ca. 12 Mio. Quadratmeter in der Stadt Daytona Beach für ca. TCHF 40'000. Gleichzeitig verkaufte sitEX USA im Jahr 2020 von dem Grundstück in Daytona Beach ca. 3 Mio. Quadratmeter, was

zu einem Abgang von TCHF 9'939 an eine neue Partnerschaft führte, an der sitEX USA mit 20% beteiligt ist.

In der Schweiz wurden TCHF 4'647 (TCHF 10.301 im Jahr 2020) an wertvermehrenden Investitionen in die Renditeliegenschaften getätigt. Im Jahr 2020 wurde der Betrieb der Pfeffingerring AG konsolidiert, wodurch sich der Gesamtbestand an Renditeliegenschaften um TCHF 17'746 erhöhte.

3.3 Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

Bei den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten handelt es sich um die in den nächsten zwölf Monaten fälligen Beträge (siehe Anmerkung 3.5).

3.4 Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären

In dieser Rubrik sind die im Jahr 2020 ausgewiesenen TCHF 600 enthalten, die ursprünglich als langfristige verzinsliche

2021 In TCHF	Variabel	2022	2023	2024	2025	2026	Nach 2027	Total
Hypotheken Schweiz	57 280	3 226	2 700	12 700	5 200	2 700	84 745	111 271
Hypotheken USA	46 171	379	42 771	4 226	8 185	379	14 604	70 544
Total Finanzverbindlichkeiten	103 451	3 605	45 471	16 926	13 385	3 079	99 349	181 815

2020 In TCHF	Variabel	2021	2022	2023	2024	2025	Nach 2026	Total
Hypotheken Schweiz	45 880	3 216	3 216	3 216	3 216	3 216	38 124	100 084
Hypotheken USA	38 304	370	527	370	370	2 216	14 795	56 997
Total Finanzverbindlichkeiten	84 184	3 586	3 743	3 586	3 586	5 477	52 919	157 081

Der vertraglich vereinbarte, im Jahr 2022 fällige Betrag von TCHF 3'605 (TCHF 3'586 im Jahr 2020) wurde unter den kurzfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen, während der Restbetrag von TCHF 178'210 (TCHF 153'495 im Jahr 2020) unter den langfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen wurde. Hypotheken in der Höhe von TCHF 103'451 (TCHF 84'184 im Jahr 2020) sind mit variablen Zinsen zu durchschnittlich 2.81% bis Anfang 2032 finanziert.

3.6 Anleihenverbindlichkeit

Die sitEX Properties Holding AG hat am 17. Juni 2020 mit der Basellandschaftlichen Kantonalbank (BLKB) einen Vertrag über die Ausgabe einer festverzinslichen Anleihe in Höhe von TCHF

3.7 Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten (Wandelanleihen)

In TCHF	2021	2020
Wandelanleihen am 1. Januar	620	620
Aufnahme von Darlehen	4 000	-
Rückzahlungen von Darlehen	-	-
Wandlung von Anleihen im Austausch gegen eigene Aktien	-620	-
Verrechnung Zins	-	-
Wandeldarlehen am 31. Dezember	4 000	620

Darlehen von Aktionären gewährt wurden und innerhalb eines Jahres durch eine monatliche Tilgung von TCHF 100 amortisiert wurden.

3.5 Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

Alle langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind durch Grundpfandrechte gesichert. Alle in der Schweiz ausgegebenen Darlehen wurden in Schweizer Franken ausgegeben, während die in den USA emittierten Darlehen in US-Dollar ausgegeben und Ende Jahr in Schweizer Franken umgerechnet wurden.

Die Finanzverbindlichkeiten haben Laufzeiten von einem bis zwölf Jahren. Der Nominalwert der verpfändeten Schuldscheine beläuft sich auf TCHF 218'049. Die vertraglich vereinbarten Zins- oder Amortisationszahlungen (ohne Wandelanleihen gemäss Ziffer 3.7) für die langfristigen Finanzverbindlichkeiten gestalten sich wie folgt:

50'000 mit einem Zinssatz von 0.375%, einem Preis von 100.099% und einer Laufzeit von fünf Jahren bis im Juni 2025 abgeschlossen. Die Anleihe wird öffentlich gehandelt und ist an der Schweizer Hauptbörse SIX unter der Wertpapiernummer CH0551012807 (SIT20) kotiert. Die Bürgen der Anleihe lauten wie folgt: Dr. Christoph Stutz mit TCHF 10'000, die Avalon Park Group Holding AG, eine Gesellschaft im Besitz von Beat Kähli, mit TCHF 10'000 und die sitEX Powerhouse AG mit TCHF 30'000. Die im Zusammenhang mit der Emission der Anleihe angefallenen Kosten in Höhe von TCHF 271 wurden unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert und werden über die Laufzeit der Anleihe abgeschrieben.

Im Jahr 2021 schloss das Unternehmen mehrere Wandelanleihenverträge mit Drittparteien ab. Die Bedingungen der Vereinbarungen sind wie folgt:

- TCHF 1'000'000 zu einem festen Zinssatz von 1%, mit Fälligkeit im Juni 2025 und der Möglichkeit, die Anleihe zu einem Preis von CHF 135 pro Aktie zu wandeln.
- TCHF 1'000'000 zu einem festen Zinssatz von 1.25%, mit Fälligkeit im Juni 2026 und der Möglichkeit, das Darlehen zu einem Preis von CHF 150 pro Aktie zu wandeln.
- TCHF 2'000'000 zu einem festen Zinssatz von 1.25%, mit Fälligkeit im Juni 2026 und der Möglichkeit, das Darlehen zu einem Preis von CHF 150 pro Aktie zu wandeln.

Die im Jahr 2020 ausstehenden Wandelanleihen hatten einen festen Zinssatz von 4.5% und wurden am 15. Januar 2021 fällig. An diesem Datum wurden die Anleihen gegen 10'877 eigene Aktien gewandelt.

3.8 Transaktionen mit Nahestehenden

In den Jahren 2021 und 2020 gab es mehrere Transaktionen und Vereinbarungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen, deren Auswirkungen in der Jahresrechnung erfasst wurden. Die Avalon Park Group Management Inc. erbringt Management-, Beratungs-, Immobilien- und Entwicklungsdienstleistungen für die Immobilien in den USA. Die Bewirtschaftungsentschädigung für alle Liegenschaften von sitEX beträgt 3–4% vom Bruttoumsatz plus einer Asset Management-Gebühr von bis zu 2%. Die Avalon Park Group hat verschiedene Arbeiten in den USA durchgeführt und steht in einem engen Verhältnis zu Beat Kähli, Mitglied des Verwaltungsrates und CEO. Zwischen sitEX Properties USA Inc. und der Firma Avex Homes LLC bestehen Erfüllungsverträge mit im Voraus festgelegten Laufzeiten und Abnahmemengen und einer garantierten Rendite von bis zu 20%. Diese Abnahmeverträge bestehen hauptsächlich darin, dass sitEX USA fertig entwickelte Bauparzellen an Avex Homes verkauft. Diese Verträge wurden im September 2021 im Rahmen des Verkaufs der Vermögenswerte und des Geschäftsbetriebs an SMH gekündigt und an diese abgetreten.

Die Geschäftsführung, bestehend aus Dr. Christoph Stutz (VRPräsident) und Beat Kähli (CEO), wurde mit den vom Verwaltungsrat genehmigten Vergütungssätzen im Umfang von TCHF 60 bzw. TCHF 120 entschädigt. Dr. Christoph Stutz erbrachte zahlreiche projektbezogene Dienstleistungen, für

die er pauschal mit der Management Fee in Höhe von TCHF 60 vergütet wurde. sitEX USA hat mehrere Landverkäufe an Unternehmen durchgeführt, an denen Beat Kähli beteiligt ist. Mehrere dieser Landverkäufe wurden im Rahmen von Ratenverkäufen abgewickelt, was dazu führte, dass Darlehen in Höhe des Verkaufsbetrags ausstehend waren. 2021 betrugen die Darlehen von nahestehenden Personen TCHF 31'494, wovon TCHF 10'934 als kurzfristig und TCHF 20'560 als langfristig präsentiert wurden. Im Jahre 2020 betrugen die Darlehen von nahestehenden Personen TCHF 31'494, wovon TCHF 10'934 als kurzfristig und TCHF 20'560 als langfristig präsentiert wurden. Zusätzlich bürgen der CEO und der VRP persönlich für eine Verpflichtung der sitEX Powerhouse AG in Höhe von TCHF 8'000. Sowohl der CEO als auch der VRP haben Garantien für die Anleihe in Höhe von TCHF 50'000 geleistet (siehe 3.6). Der CEO bürgt zudem persönlich für verschiedene von sitEX USA gehaltene Darlehen im Gesamtbetrag von TCHF 36'232 (TCHF 38'460 im Jahr 2020).

Avalon Park Tavares (APT), ein Unternehmen im Besitz von Beat Kähli, schloss mit einem verbundenen Unternehmen einen Vertrag über den Kauf von ca. 526'000 Quadratmetern unbebautem Land zu einem Preis von TCHF 6'679 ab. Danach schloss sitEX Properties USA Inc. einen Vertrag mit Beat Kähli über TCHF 7'263 ab, um 100% der ausstehenden Anteile von Avalon Park Tavares im Austausch gegen eigene Aktien zu erwerben (siehe 3.14). Phase I dieses Vertrags, die etwa 50% des Grundstücks umfasste, wurde 2021 entwickelt. Die Phase II wird im Jahr 2022 gestartet. Zusätzlich schloss die sitEX Properties Holding AG einen Vertrag mit Dr. Christoph Stutz zum Erwerb von 100% der Aktien der Pfeffingerring AG zu einem Preis von TCHF 10'100 (siehe 3.14). Im Jahr 2020 wurde eine Änderung des Vertrages vorgenommen, wodurch die ursprüngliche Investition von TCHF 10'100 auf TCHF 4'550 reduziert wurde. Diese Änderung hat die 100%-Beteiligung von sitEX an Pfeffingerring nicht beeinflusst oder reduziert. Bei Erfüllung bestimmter Bedingungen wird eine Verbindlichkeit in Höhe von TCHF 5'550 an Herrn Dr. Stutz gezahlt. Darüber hinaus hat sitEX USA im Jahr 2020 von Beat Kähli eine Beteiligung an der Avalon Town Holding LLC für einen Betrag von TCHF 537 erworben.

Nachfolgend sind alle Transaktionen und Vereinbarungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen zusammengefasst:

Transaktionen mit nahestehenden Personen in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken an Nahestehende Unternehmen	1 652	39 521
Vergütungen bezahlt an Verwaltungsrat und Management	612	485
Gebühren bezahlt an Avalon Park Group Management Inc.	1 921	2 408
Zins auf Darlehen von Aktionären und Nahestehenden	44	146
Bilanzpositionen mit Nahestehenden in TCHF		
Forderungen gegenüber Nahestehenden	4 750	1 810
Kurzfristige Darlehen von Nahestehenden	10 934	10 748
Langfristige Darlehen gegenüber Nahestehenden	20 560	25 792
Kurzfristige Wandeldarlehen gegenüber Aktionären	-	620

In TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Bilanzpositionen mit Nahestehenden		
Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	-	600
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gg. Aktionären und Nahestehenden	-	2 500
Wandelanleihen gegenüber Aktionären	-	620

3.9 Rückstellung für latente Steuern

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

	In TCHF
Rückstellung für latente Steuern am 31. Dezember 2020	25 564
Veränderung aufgrund Neubewertung von Liegenschaften und neuer Steuersätze	10 508
Rückstellung für latente Steuern am 31. Dezember 2021	36 072

3.10 Aktienkapital

Das nominelle Aktienkapital ist eingeteilt in 2'255'192 Namenaktien (2'301'146 im Jahr 2020) mit einem Nennwert von je CHF 20.00.

	Anzahl	Nennwert	In TCHF
Nominelles Aktienkapital am 1. Januar 2021	2 301 146	20	46 023
Kapitalherabsetzung vom 13. September 2021	- 45 954	20	-919
Total nominelles Aktienkapital am 31. Dezember 2021	2 255 192	20	45 104

Genehmigtes Aktienkapital

Gemäss Statuten besteht ein genehmigtes Aktienkapital von maximal TCHF 22'551 (TCHF 23'011 in Jahr 2020) durch Ausgabe von höchstens 1'127'596 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 20.00 bis zum 31. Mai 2023.

übung von Wandelrechten von 1'111'500 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 20.00 bis zum 31. Dezember 2023 sowie von maximal TCHF 737 durch Ausübung von Optionsrechten von 36'860 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 20.00.

Bedingte Kapitalerhöhung

Gemäss Statuten besteht ein bedingtes Aktienkapital von maximal TCHF 22'230 (TCHF 22'967 im Jahr 2020) durch Aus-

3.11 Kapitalreserven

Kapitaleinlagereserven im Umfang von TCHF 12'082 können steuerfrei an die Aktionäre ausgeschüttet werden.

Kapitalreserven in TCHF	Total Kapitalreserve	Davon Kapitaleinlagereserve
Kapitalreserven 31. Dezember 2019	17 185	16 048
Erfolg aus Kauf/Verkauf eigener Aktien	-1 285	-1 285
Kapitalreserven 31. Dezember 2020	15 900	14 763
Kapitalherabsetzung (Reduktion des Agios)	-1 379	-1 379
Erfolg aus Kauf/Verkauf eigener Aktien	-2 439	-2 439
Kapitalreserven am 31. Dezember 2021	12 082	10 945

3.12 Eigene Kapitalanteile

Entwicklung der eigenen Aktien:

	Aktien	31.12.2021 In TCHF	Aktien	31.12.2020 In TCHF
Eigene Kapitalanteile am 1. Januar	122 545	8 452	10 687	582
Kauf eigener Kapitalanteile	193 749	21 961	227 608	15 698
Verkauf eigener Kapitalanteile	-21 691	-1 888	-15 750	-940
Kapitalabnahme	-45 954	-22 982	-	-
Reduktion Pflichtwandelanleihen (siehe Ziffer 3.14)	-67 284	-3 183	-100 000	-5 603
Gewinn/Verlust aus Kauf/Verkauf eigener Kapitalanteile	-	-2 439	-	-1 285
Total eigene Kapitalanteile am 31. Dezember	181 365	20 605	122 545	8 452

Während des Berichtsjahres wurden 193'749 eigene Aktien zu einem Durchschnittspreis von CHF 113.35 je Aktie erworben. Gleichzeitig wurden 21'691 Aktien zu einem Durchschnittspreis von CHF 88.71 verkauft und 67'284 Aktien wurden zum Durchschnittspreis von CHF 46.77 reduziert (2020 wurden 100'000 Aktien zu einem Durchschnittspreis von CHF 56.03 reduziert), (siehe Ziffer 3.14) und 45'954 Aktien wurden zu einem Preis von CHF 50.00 pro Aktie vernichtet. 2020 wurden 227'608 eigene Aktien zu einem Durchschnittspreis von CHF 68.97 je Aktie erworben. Gleichzeitig wurden 15'750 Aktien zu einem

Durchschnittspreis von CHF 59.58 verkauft.

3.13 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. Darin enthalten sind gesetzliche Reserven von TCHF 6'383, welche gesperrt sind und somit nicht zur freien Ausschüttung zur Verfügung stehen.

Gewinnreserven in TCHF

Gewinnreserven am 1. Januar 2020	56 586
Direkt dem Eigenkapital zugewiesene Fremdwährungsdifferenzen	-10 902
Vorzugsdividenden	-468
Gewinnreserven am 31. Dezember 2020	45 216
Konzerngewinn 2020	26 814
Gewinnreserven am 1. Januar 2021	72 030
Direkt dem Eigenkapital zugewiesene Fremdwährungsdifferenzen	3 011
Vorzugsdividenden	-320
Gewinnreserven am 31. Dezember 2021	74 721

3.14 Pflichtwandelanleihen gegenüber Aktionären

In vorangegangenen Jahren wurden mehrere Vereinbarungen im Gesamtbetrag von TCHF 17'363 für die Übernahme von Unternehmen im Tausch gegen eigene sitEX-Aktien getroffen. Die sitEX Properties Holding AG schloss mit Dr. Christoph Stutz einen Vertrag über den Erwerb in zwei Tranchen von 100% der ausstehenden Aktien der Pfeffingerring AG ab, vorbehaltlich des erfolgreichen Abschlusses eines Planungs- sowie Quartierplanverfahrens, welches die Gesellschaft durchführt. Die originale Gesamtverpflichtung aus der ersten Tranche beläuft sich auf TCHF 10'100. Dieser Betrag wurde 2020 angepasst und auf TCHF 4'550 gesenkt. Im Jahr 2020 wurde ein Gesamtbetrag von TCHF 1'403 mit eigenen Aktien beglichen, was 30'000 eigenen Aktien zu einem Preis von CHF 46.77 pro Aktie entspricht. Der ausstehende Betrag wurde 2021 mit 67'284 Aktien beglichen (siehe Ziffer 3.12).

Darüber hinaus hat sitEX USA mit Beat Kähli eine Vereinbarung zum Erwerb von 100% der ausstehenden Anteile an der Avalon Park Tavares LLC (APT) unterzeichnet, sobald APT die Genehmigung der lokalen Regierung für die zukünftige

Entwicklung von ca. 450 Einfamilienhausgrundstücken erhalten hat. Die Gesamtverpflichtung aus diesem Vertrag beläuft sich auf TCHF 7'263. Im Jahr 2020 wurde in einer Vertragsänderung vereinbart, dass ein Teil des Kaufpreises in bar bezahlt werden kann. Im Jahr 2020 wurde der Betrag von TCHF 4'200 mit 70'000 eigenen Aktien zu einem Preis von CHF 60.00 pro Aktie beglichen (siehe Ziffer 3.12), während der verbleibende Restbetrag von TCHF 3'063 in bar bezahlt wurde.

3.15 Eventualverbindlichkeiten

sitEX verfügt über ein Grundstück in der Stadt Liestal, das derzeit ein Quartierplanverfahren durchläuft. Falls sich der Wert des bestehenden Grundstücks durch das Verfahren erhöht, muss das Unternehmen an den ehemaligen Verkäufer des Grundstücks bis zu TCHF 960 (20% der Wertsteigerung bis zu CHF 350/m²) zahlen. Im Vertrag mit der Pfeffingerring AG wurde vereinbart, dass der Gesamtkaufpreis in zwei Raten zu bezahlen ist. Die zweite zu zahlende Rate in Höhe von TCHF 5'550 ist abhängig vom Ausgang des zukünftigen Quartierplanungsverfahrens.

4. Erläuterungen zur Konzern-Erfolgsrechnung

4.1 Segmentberichterstattung

	Schweiz		USA		Australien		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Erträge aus Landverkäufen	-	-	38 118	94 565	-	-	38 118	94 565
Mieteinnahmen	8 592	8 045	4 184	3 213	-	6	12 776	11 264
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	21 271	-685	13 256	3 287	-	-	34 527	2 602
Beteiligungserträge von Immobilieninvestitionen	-	-	15 360	1 867	-	-	15 360	1 867
Betriebliche Erträge	29 863	7 360	70 918	102 932	-	6	100 781	110 298
Aufwendungen aus Landverkäufen	-	-	-34 376	-61 064	-	-	-34 376	-61 064
Direkte Liegenschaftsaufwände	-1 960	-1 919	-1 491	-978	-	-	-3 451	-2 897
Personalaufwand	-826	-716	-	-	-	-	-826	-716
Übriger Betriebsaufwand	-1 231	-1 378	-1961	-3 513	-143	-3	-3 335	-4 894
Übriger Ertrag	-13	906	-	-	-	-	-13	906
EBITDA (Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen)	25 833	4 253	33 090	37 377	-143	3	58 780	41 633
Abschreibungen und Wertberichtigungen	-153	-79	-791	-272	-	-	-944	-351
EBIT (Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern)	25 680	4 174	32 299	37 105	-143	3	57 836	41 282

Die sitEX Properties Holding AG ist eine inhabergeführte Immobilien-gesellschaft mit besonderem Fokus auf nachhaltige und innovative Projektentwicklungen in der Schweiz und den USA. Die Gesellschaft hält ein diversifiziertes Immobilienportfolio. Darüber hinaus konzentriert sich die Gesellschaft auf das Potenzial unterentwickelter Immobilien und Grundstücke sowie deren Neupositionierung und profitiert von der daraus resultierenden Wertsteigerung. Die konsolidierten Daten sind pro Segment in die einzelnen geografischen Regionen unterteilt, wobei es sich um die Daten handelt, die das Management und der Verwaltungsrat jeweils für die interne Entscheidungsfindung überprüfen und analysieren. Darüber hinaus zeigt die Berichterstattung die verschiedenen Ertragsströme des Unternehmens, bei denen es sich hauptsächlich um Mieteinnahmen, Erträge aus der Neubewertung von Immobilien, Erträge aus Landverkäufen und Beteiligungserträge von Immobilieninvestitionen handelt.

4.2 Geografische Verteilung der Erträge aus Landverkäufen und Aufwendungen für Landverkäufe

Im Berichtsjahr erzielte sitEX USA Erlöse aus dem Verkauf von Land über TCHF 38'118 (TCHF 94 565 im Jahr 2020) und hatte Aufwendungen für verkauftes Land über TCHF 34'376 (TCHF 61'064 im Jahr 2020), hauptsächlich resultierend aus dem Verkauf verschiedener Parzellen innerhalb des Projekts Avalon Park Wesley Chapel sowie anderer Parzellen an SMH, Avex Homes und D.R. Horton. Zusätzlich realisierte Avalon Park Daytona im Jahr 2020 Erträge aus Landverkäufen aufgrund des Verkaufs von 765 Acres Bauland (3.1 Mio. Quadratmeter) an eine andere Partnerschaft, welche in diesem Betrag beinhaltet sind.

4.3 Erträge aus Beteiligungen an Immobilienanlagen

Im Jahr 2021 verkaufte Avex Homes seine Vermögenswerte und seinen operativen Betrieb an SMH (siehe Anmerkung 3.1). sitEX USA verbuchte im Jahr 2021 seinen Anteil am Nettogewinn aus dem Verkauf. Der Gesamtertrag aus der Beteiligung an Immobilienanlagen aus der Investition in Avex Homes beträgt TCHF 15'360 im Jahr 2021 und TCHF 1'867 im Jahr 2020.

4.4 Direkte Aufwendungen für Immobilien

Im direkten Immobilienaufwand von TCHF 3'451 (TCHF 2'897 im Jahr 2020) sind Baurechtszinsen von TCHF 43 (TCHF 68 im Jahr 2020) enthalten. Neben der laufenden Instandhaltung der Immobilien sind auch einmalige Renovierungs- und Umbaukosten erfasst.

4.5 Übriger Betriebsaufwand

Im Berichtsjahr betrug der Betriebsaufwand TCHF 3'335 (TCHF 4'894 im Jahr 2020). Die Kennzahl betreffend das Verhältnis Betriebsaufwand (inkl. Personalkosten)/Total Einkommen beträgt dank der deutlichen Senkung der Fixkosten (insbesondere durch Insourcing von Leistungen) weiterhin sehr gute 4.1% (5.1% im Jahr 2020).

Der Betriebsaufwand umfasst die Kosten, die für den Berichterstattungsprozess anfallen, andere Verwaltungskosten und Kosten für von Dritten erbrachte Dienstleistungen, wie Managementgebühren und professionelle Dienstleistungen. Die Revisionshonorare sind ebenfalls in dieser Kategorie enthalten und belaufen sich auf TCHF 168 im Jahr 2021 und TCHF 140 im Jahr 2020. Es wurden keine prüfungsfremden Leistungen durch die Revisionsstelle Deloitte AG erbracht.

4.6 Finanzaufwand

Der Finanzaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

In TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Zinsen auf Hypothekardarlehen und festen Vorschüssen	3 575	4 338
Zinsen auf Finanzverbindlichkeiten	750	404
Zinsen auf Darlehen gegenüber Dritten	58	88
Zinsen auf Darlehen gegenüber Aktionären und Nahestehenden	44	146
Bankspesen	48	21
Total Finanzaufwand	4 475	4 997

4.7 Sonstiger Erfolg

Der sonstige Erfolg in den Jahren 2021 und 2020 setzte sich aus unterschiedlichen Anpassungen zusammen, die im Zusammenhang mit Transaktionen aus früheren Jahren stehen.

4.8 Steuern

Der Steueraufwand beinhaltet die laufenden sowie die latenten Steueraufwendungen.

Steuern in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Konsolidierter Gewinn vor Steuern	53 361	36 285
Laufender Steueraufwand	4 926	342
Latenter Steueraufwand	10 508	3 677
Total Steueraufwand	15 434	4 019

Die Nettoabgrenzungen aus latenten Ertragssteuern stiegen von TCHF 25'564 im Jahr 2020 auf TCHF 36'072 im Jahr 2021. Die latenten Ertragssteuern werden für jedes Unternehmen unter Verwendung des effektiv anwendbaren Steuersatzes berechnet. Zum 31. Dezember 2021 betrug der daraus resultierende gewichtete Durchschnittssteuersatz 28.92% (11.08% im Jahr 2020). Die latenten Ertragsteuern stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit der Neubewertung von Immobilien und dem Verkauf der Vermögenswerte und des Betriebs von Avex Homes.

4.9 Gewinn pro Aktie

Das Ergebnis pro Aktie wird berechnet, indem der den Ak-

tionären der sitEX Properties Holding AG zurechenbare Konzerngewinn nach Minderheitsanteilen durch die durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Aktien geteilt wird.

Die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie berücksichtigt kurzfristige und langfristige Wandelanleihen gegenüber Aktionären, welche die Anzahl der ausstehenden Aktien zum 01.01.2021 um 10'877 Aktien und zum 31.12.2021 um 27'407 Aktien erhöhen können.

Eigene Aktien sind in der durchschnittlichen Anzahl der ausstehenden Aktien nicht enthalten.

Gewinn pro Aktie in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Konsolidierter Gewinn	37 927	32 266
Den Aktionären der sitEX Properties Holding AG zurechenbar	35 982	26 814
Auf nicht beherrschende Anteile entfallend	1 945	5 452
Gewinn pro Aktie in CHF	16.92	12.00
Verwässerter Gewinn pro Aktie in CHF	16.79	11.95

5. Weitere Angaben

5.1 Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter

	31.12.2021	31.12.2020
Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter in TCHF	3 052	3 052

5.2 Verpfändete oder abgetretene Vermögenswerte

Liegenschaften in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Grundpfand für Hypotheken	352 662	304 387
Nominalwert Schuldbriefe	218 049	215 123*
Kreditbeanspruchung	181 815	157 081

Beteiligungen in TCHF

sitEX Powerhouse AG	8 802	8 802
Kreditbeanspruchung	-	-

* Der Vorjahreswert wurde korrigiert, um den Nominalwert der Register-Schuldbriefe für alle konsolidierten Unternehmen einzubeziehen.

5.3 Derivative Finanzinstrumente

In den Jahren 2021 und 2020 bestanden die folgenden Zinsabsicherungen, wie unten dargestellt, im Zusammenhang mit den finanziellen Verbindlichkeiten.

In TCHF				31.12.2021	31.12.2020
	Nominalwerte	Laufzeit bis	Satz in %	Wiederbeschaffungswerte	Wiederbeschaffungswerte
SWAP Neue Aargauer Bank, Aarau	8 500	31.12.2030	1 905	*	-1 070
SWAP Credit Suisse, Switzerland (ehemals Neue Aargauer Bank, Aarau)	2 850	31.03.2031	2 417	-459	-608

* Im Jahr 2021 wurde die Hypothek für eine der Renditeliegenschaften bei dem betreffenden Finanzinstitut refinanziert. Als Teil der Vereinbarung löste die Bank diesen SWAP auf und erhöhte im Gegenzug den Hypothekenzinssatz von einem jährlichen Zinssatz von 0,80% auf einen jährlichen Zinssatz von 3,76%.

5.4 Sonstige Informationen

In den Jahren 2021 und 2020 hat sich die Ausbreitung des Coronavirus (COVID-19) zu einer Pandemie ausgeweitet, von der mehr als 150 Länder und die Weltwirtschaft betroffen sind. Darüber hinaus besteht ein militärischer Konflikt zwischen der Ukraine und Russland, der zu einer Störung der Finanzmärkte und des wirtschaftlichen Umfelds führen kann. Die sitEX Gruppe hat bisher eine normale Geschäftstätigkeit erlebt und keine negativen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihre Investitionen, Mieter, Lieferanten und allgemeinen Dienstleister gespürt. Dennoch sind wir angesichts der rasanten täglichen Entwicklungen in vielen Märkten derzeit nicht in der Lage, das Ausmass dieser kurzfristigen Auswirkungen genau einzuschätzen. Das Management der Gruppe überwacht die Situation täglich, um die Liquidität im Auge zu behalten und das Geschäft zu schützen.

5.5 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 14. Februar 2022 und am 15. Februar 2022 erwarb die Gesellschaft ein neues Grundstück und ein Nachbarschaftsprojekt mit der Bezeichnung "K7 Center Bubendorf" für einen Gesamtbetrag von TCHF 5'400. Mit diesem Erwerb erhält das Unternehmen die Pläne und Genehmigungen für den Bau von Büro- und Geschäftsflächen. Letztere sind für 15 Jahre (plus zwei fünfjährige Verlängerungsoptionen) an die ALDI Suisse AG vermietet. Diese Akquisition wurde durch ein neues Darlehen bei einem Finanzinstitut in Höhe von TCHF 4'050 finanziert und der restliche Betrag wurde von der Gesellschaft in bar bezahlt, wovon ein Betrag von TCHF 120 im Jahr 2021 vorausbezahlt und in den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten verbucht wurde.

Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der
sitEX Properties Holding AG, Lachen

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Konzernrechnung der sitEX Properties Holding AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Eigenkapitalnachweis, Geldflussrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates
Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den 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 Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle
Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Konzernrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und 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 Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenom~menen 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 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde
Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Wie die Prüfungstätigkeit den besonders wichtigen Prüfungssachverhalt adressiert
Marktwert-Bewertung der Renditeliegenschaften <i>Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Renditeliegenschaften) bilden einen wesentlichen Teil der Bilanz und weisen per 31. Dezember 2021 einen Marktwert von TCHF 311'884 (Vorjahr TCHF 261'526) auf.</i> <i>Die gesamten Renditeliegenschaften der Gruppe werden zum Marktwert am Bilanzstichtag bewertet (in Übereinstimmung mit FER 2/20). Die Bewertung basiert auf dem Bericht des externen Bewertungsgutachten, welches in der Regel die Discounted-Cashflow-Methode (DCF) anwendet. In einigen Fällen entspricht der Marktwert konkreten Kaufangeboten und Verträgen.</i> <i>Wir erachten die Bewertung der Renditeliegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung dieser Liegenschaften im Verhältnis zur Bilanzsumme (70% der gesamten Vermögenswerte) sowie der Annahmen und Ermessensspielräume, welche die Bewertungsmodelle und die fortgeführten Bewertungen beinhalten.</i> <i>Vgl. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der Konzernrechnung Abschnitt «Renditeliegenschaften» (Anhangsangabe 2).</i>	<i>Wir haben die Kompetenz und Objektivität der externen Sachverständigen beurteilt. Wir haben unsere eigene Bewertungsexperten zur Unterstützung unseres Prüfungsverfahrens herangezogen.</i> <i>Für eine anhand quantitativer und qualitativer Faktoren identifizierte Stichprobe haben wir, unter anderem, folgende Prüfungsschritte durchgeführt:</i> <i>Beurteilung der methodischen Genauigkeit des Modells zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts;</i> <i>Infragestellung der wichtigsten Inputfaktoren die bei der Bewertung verwendet werden (beispielsweise Diskontierungssatz, historische Transaktionen, Marktmieten, Leerstands-quote, Gemein-/ Instandhaltungs-/ und Renovierungskosten) durch Vergleich mit Werten aus der Vergangenheit, Benchmarks, öffentlich verfügbaren Daten und unseren eigenen Markteinschätzungen;</i> <i>Investitionen in bestehende Immobilien wurden auf ihre Aktivierbarkeit und ihren wertvermehrenden Charakter geprüft.</i> <i>Im Weiteren haben wir die internen Kontrollen im Bereich der Bewertung der Renditeliegenschaften beurteilt.</i> <i>Wir beurteilten die Angemessenheit und Vollständigkeit der Angaben in der beiliegenden konsolidierten Jahresrechnung (Anhangsangabe 3.2).</i> <i>Auf der Grundlage der oben durchgeführten Prüfungshandlungen haben wir ausreichende Prüfungsnachweise zur Bestätigung der Beurteilung und Annahmen des Managements hinsichtlich der Bewertung der Renditeliegenschaften eingeholt.</i>

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisions-aufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

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

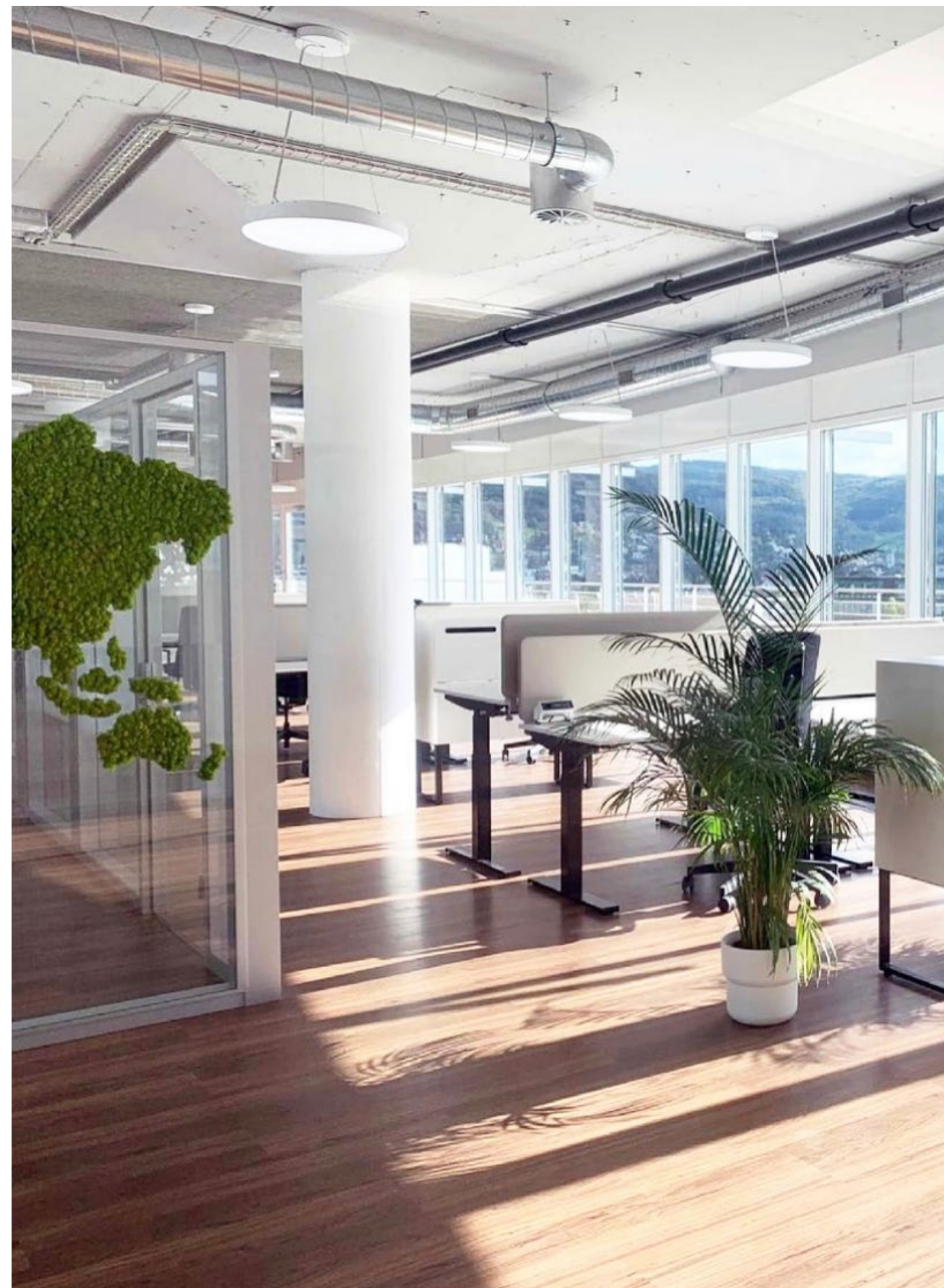
Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG

Christophe Aebi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Severin Holder
Zugelassener Revisionsexperte

Basel, 22. März 2022



Jahresrechnung der sitEX Properties Holding AG

Die sitEX Properties Holding AG als Holdinggesellschaft mit Sitz in Lachen (SZ) hält vier Beteiligungen und ist dadurch einfach strukturiert. Erstens gehört ihr zu 100% die sitEX Co-working Concepts AG, welche neuartige Arbeitskonzepte in der Schweiz aufbaut. Zweitens gehört ihr ebenfalls zu 100% die sitEX Properties International AG, welche alle ausländischen Tochtergesellschaften hält. Drittens gehört ihr zu 100% die Pfeffingerring AG in Basel. Viertens gehört ihr zu 85.7% die sitEX Powerhouse AG, welche die Liegenschaft sitEX Powerhouse in Muttenz hält.

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



Bilanz

Bilanz in TCHF	12.31.2021	12.31.2020
Flüssige Mittel	1 459	3,488
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	135	35
Forderungen gegenüber Nahestehenden	-	46
Übrige Forderungen	5	142
Projektliegenschaften	6 361	3 670
Aktive Rechnungsabgrenzung	978	987
Umlaufvermögen	8 938	8 368
Darlehensforderungen gegenüber Beteiligungen	65 984	77 095
Beteiligungen	35 452	35 452
Renditeliegenschaften	18 181	18 619
Anlagevermögen	119 617	131 166
Total Aktiven	128 555	139 534
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	163	387
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	155	153
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	-	600
Kurzfristige verzinsliche Darlehen von Dritten	726	1 516
Kurzfristige Wandeldarlehen gegenüber Aktionären	-	620
Passive Rechnungsabgrenzung	2 438	436
Steuerrückstellungen	651	890
Kurzfristiges Fremdkapital	4 133	4 602
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	500	500
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	4 749	7 400
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	-	2 500
Langfristige Wandeldarlehen	4 000	0
Anleihenverpflichtung	50 050	50 050
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	27 740	14 562
Pflichtwandelanleihen gegenüber Aktionären	-	3 183
Renovationsfonds	5 665	5 665
Langfristiges Fremdkapital	92 704	83 860
Fremdkapital	96 837	88 462
Aktienkapital	45 104	46 023
Gesetzliche Kapitalreserve	13 039	14 417
Gesetzliche Gewinnreserve	5 135	5 135
Verlustvortrag	-8 491	-3 966
Jahresverlust	-2 464	-2 085
Eigene Kapitalanteile	-20 605	-8 452
Eigenkapital	31 718	51 072
Total Passiven	128 555	139 534

Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung in TCHF	2021	2020
Mieteinnahmen	1 788	1 229
Beteiligungsertrag	400	584
Sonstige Erträge	101	155
Total Ertrag	2 289	1 968
Liegenschaftsaufwand	-461	-437
Total Liegenschaftserfolg	1 828	1 531
Personalaufwand	-77	-158
Betriebsaufwand	-1 649	-1 376
EBITDA (Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen)	102	-3
Abschreibungen	-762	-809
EBIT (Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern)	-660	-812
Finanzaufwand		
Zinsaufwand – Tochtergesellschaften	-29	-27
Zinsaufwand – Aktionärsdarlehen	-44	-146
Zinsaufwand – Dritte	-48	-88
Zinsaufwand – SWAP	-618	-567
Amortisation Kosten Bondemission	-750	-404
Zinsaufwand – Finanzverbindlichkeiten	-574	-272
Bank- und andere Gebühren	-46	-20
Währungsverlust	-41	-189
Finanzertrag		
Zinsertrag – Tochtergesellschaften	562	480
Betriebsergebnis vor Steuern	-2 248	-2 045
Ausserordentliche, einmalige oder periodenfremde Ausgaben	-206	-12
EBT (Betriebsergebnis vor Steuern)	-2 454	-2 057
Direkte Steuern	-10	-28
Jahresverlust	-2 464	-2 085

Anhang zur Jahresrechnung

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Organisation

Die sitEX Properties Holding AG, «sitEX» oder «Unternehmen», wurde in der Schweiz gegründet. Die Gesellschaft hält Beteiligungen an verschiedenen Immobiliengesellschaften.

Grundlage der Präsentation

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des schweizerischen Rechnungslegungsgesetzes (32. Titel des Schweizerischen Obligationenrechts), insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Schweizerischen Obligationenrechts (Artikel 957 bis 962), erstellt.

Der Verwaltungsrat hat am 22. März 2022 den Einzelabschluss der sitEX Properties Holding AG genehmigt.

Verwendung von Schätzungen

Die Erstellung von Jahresabschlüssen erfordert von der Geschäftsführung Schätzungen und Annahmen, die sich auf die ausgewiesenen Beträge von Aktiva und Passiva und die Offenlegung von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten zum Zeitpunkt des Jahresabschlusses sowie auf die ausgewiesenen Beträge von Einnahmen und Ausgaben während des Berichtszeitraums auswirken. Die Geschäftsführung entscheidet in jedem Fall nach eigenem Ermessen über die Nutzung des bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielraums. Die tatsächlichen Ergebnisse können von diesen Schätzungen abweichen. Zugunsten der Gesellschaft können im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das wirtschaftlich notwendige Mass hinaus gebildet werden.

Debitoren

Forderungen werden zu festgelegten Sätzen verbucht und werden nicht verzinst. Die Wertberichtigung für zweifelhafte Forderungen ist die bestmögliche Schätzung des Unternehmens in Bezug auf die Höhe der Kreditverluste bei bestehenden Forderungen. Das Unternehmen bestimmt die Wertberichtigung auf der Grundlage von historischen Erfahrungswerten. Überfällige Salden werden individuell auf Eintreibbarkeit geprüft. Kontosalen werden mit der Wertberichtigung verrechnet, nachdem alle Inkassomöglichkeiten ausgeschöpft sind und das Eintreibungspotenzial als gering eingeschätzt wird. Zum 31. Dezember 2021 gab es keine ausstehenden Konten, die als nicht einforderbar galten.

Projekt- und Renditeliegenschaften

Die als Projekt- und Renditeliegenschaften gehaltene Immobilien werden zu den Anschaffungskosten nach Abzug steuerlich zulässiger Abschreibungen und unter Berücksichtigung von Wertberichtigungen, falls vorhanden, bilanziert. Die Abschreibung erfolgt linear über die geschätzte Nutzungsdauer der abschreibungsfähigen Vermögenswerte.

Umsatzrealisierung

Die Mietflächen des Unternehmens werden in der Regel mit einer Kündigungsfrist von drei bis sechs Monaten an die Mieter vermietet. Mieteinnahmen werden über die Laufzeit des Mietvertrags verbucht. Im Voraus erhaltene Mietzahlungen werden abgegrenzt und als Verbindlichkeiten klassifiziert, bis sie fällig werden. Sonstige Einnahmen bestehen aus Einnahmen im Zusammenhang mit Nebendienstleistungen und werden als Erbringung von Dienstleistungen verbucht.

Anhang in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen gegenüber Nahestehenden		
In den Vorjahren verkaufte die Gesellschaft mehrere Immobilien an die SoWoTri GmbH, die aufgrund gemeinsamer Eigentumsverhältnisse ein nahestehendes Unternehmen ist. Der Gesamtverkaufspreis belief sich auf TCHF 30'000, wovon der Betrag von TCHF 46 im Jahr 2020 als Forderung gegenüber einer nahestehenden Person ausgewiesen und schliesslich im Jahr 2021 vollständig eingezogen wurde.		
Darlehen von/an Tochtergesellschaften		
Darlehen von Tochtergesellschaften werden in Lokal- oder Fremdwährungen bewertet und gegebenenfalls um erforderliche Wertminderungen reduziert. Auf Fremdwährungen lautende Darlehen werden zu den von der ESTV (Eidgenössische Steuerverwaltung) festgelegten Kursen umgerechnet. Darlehen von/an Tochtergesellschaften sind verzinslich und haben keine spezifischen Rückzahlungsbedingungen.		

Anhang in TCHF

31.12.2021 31.12.2020

Beteiligungen

Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten bewertet und gegebenenfalls um erforderliche Wertminderungen vermindert. Die Gesellschaft hat die folgenden wesentlichen Beteiligungen:

sitEX Coworking Concepts AG, MuttENZ (CH)

Halten und Verwalten von Immobilien, Fokus auf das Anbieten innovativer Arbeitskonzepte
Aktienkapital: TCHF
Kapitalanteil:
Stimmenanteil:

100
100%
100%

Pfeffingerring AG, Basel (CH)

Halten und Verwalten von Immobilien
Aktienkapital: TCHF
Kapitalanteil:
Stimmenanteil:

4 550
100%
100%

sitEX Properties International AG, Lachen (CH)

Halten und Verwalten von Beteiligungen im Ausland
Aktienkapital: TCHF
Kapitalanteil:
Stimmenanteil:

22 000
100%
100%

sitEX Powerhouse AG, MuttENZ (CH)

Halten und Verwalten von Immobilien
Aktienkapital: TCHF
Kapitalanteil:
Stimmenanteil:

100
85.7%
85.7%

Wesentliche indirekte Beteiligungen

sitEX Properties Australia Ltd., Lachen (CH)

Halten und Verwalten von Immobilien
Aktienkapital: TCHF
Kapitalanteil:
Stimmenanteil:

4 000
100%
100%

sitEX Properties Australia Trust, Sydney (AUS)

Halten und Verwalten von Immobilien
Aktienkapital: TAUD
Kapitalanteil:
Stimmenanteil:

10 000
100%
100%

sitEX Properties USA Inc., Orlando (USA)

Halten und Verwalten von Immobilien
Aktienkapital: TUSD
Kapitalanteil:
Stimmenanteil:

90 456
100%
100%

Anhang in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Wesentliche indirekte Beteiligungen		
sitEX Pasco Holdings LLC., Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	28 293	28 293
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%
sitEX Town Center LLC., Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	2 208	2 208
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%
sitEX Town Plaza LP, Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	2 263	2 230
Kapitalanteil:	99%	99%
Stimmenanteil:	100%	100%
Avalon Senior Housing (ASH), Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	10 480	10 480
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%
APT Avalon Park Holdings (APH), Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	3 186	3 998
Kapitalanteil:	80%	80%
Stimmenanteil:	80%	80%
sitEX NR Development LLC, Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	1 618	1 618
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%
sitEX NR Holding LLC, Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	26 675	26 675
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%
Avalon Park Tavares LLC, Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	8 771	8 771
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%
APW Downtown Phase I LP, Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	19 700	22 900
Kapitalanteil:	49%	49%
Stimmenanteil:	49%	49%

Anhang in TCHF	31.12.2021	31.12.2020	
Beteiligungen			
Avalon Park Daytona LLC, Orlando (USA)			
Halten und Verwalten von Immobilien			
Aktienkapital: TUSD	8 588	10 188	
Kapitalanteil:	80%	80%	
Stimmenanteil:	80%	80%	
sitEX Coworking Concepts LLC, Orlando (USA)			
Halten und Verwalten von Immobilien			
Aktienkapital: TUSD	57	30	
Kapitalanteil:	100%	100%	
Stimmenanteil:	100%	100%	
Avex Homes LLC, Orlando (USA)			
Halten und Verwalten von Immobilien			
Aktienkapital: TUSD	1 350	16 500	
Kapitalanteil:	57%	57%	
Stimmenanteil:	57%	57%	
Avalon Park Daytona Land Holding LP, Orlando (USA)			
Halten und Verwalten von Immobilien			
Aktienkapital: TUSD	40 000	40 000	
Kapitalanteil:	20%	20%	
Stimmenanteil:	20%	20%	
In vorangegangenen Jahren wurden mehrere Vereinbarungen im Gesamtbetrag von TCHF 17'363 für die Übernahme von Unternehmen im Tausch gegen zukünftig auszugebende sitEX-Aktien getroffen. Die sitEX Properties Holding AG schloss mit Dr. Christoph Stutz einen Vertrag über den Erwerb in zwei Tranchen von 100% der ausstehenden Aktien der Pfeffingerring AG ab, vorbehaltlich des erfolgreichen Abschlusses eines Planungs- sowie Quartierplanverfahrens, welches die Gesellschaft durchführt. Die originale Gesamtverpflichtung aus der ersten Tranche beläuft sich auf TCHF 10'100. Dieser Betrag wurde 2020 angepasst und auf TCHF 4'550 gesenkt. Im Jahr 2020 wurde ein Gesamtbetrag von TCHF 1'403 mit eigenen Aktien gewandelt, was 30'000 eigenen Aktien zu einem Preis von CHF 46.77 pro Aktie entspricht. Diese Verpflichtung hat einen ausstehenden Saldo von TCHF 3'183, was ca. 68'000 Aktien zu einem Preis von CHF 46.77 pro Aktie und dem NAV per Vertragsunterzeichnung im Jahre 2017 entspricht. Der restliche Betrag wurde 2021 mit 67'284 Aktien beglichen. Darüber hinaus hat sitEX USA mit Beat Kähli eine Vereinbarung zum Erwerb von 100% der ausstehenden Anteile an der Avalon Park Tavares LLC (APT) unterzeichnet, sobald APT die Genehmigung der lokalen Regierung für die zukünftige Entwicklung von ca. 450 Einfamilienhausgrundstücken erhalten hat. Die Gesamtverpflichtung aus diesem Vertrag beläuft sich auf TCHF 7'263. Im Jahr 2020 wurde in einer Vertragsänderung vereinbart, dass ein Teil des Kaufpreises in bar bezahlt werden kann. Im Jahr 2020 wurde der Betrag von TCHF 4'200 mit 70'000 eigenen Aktien zu einem Preis von CHF 60.00 pro Aktie beglichen, während der verbleibende Restbetrag in Höhe von TCHF 3'063 in bar bezahlt wurde.			
Grundkapital			
Das nominelle Aktienkapital ist eingeteilt in 2'255'192 Namensaktien (2'301'146 im Jahr 2020) mit einem nominalen Wert von CHF 20.00 pro Aktie.			
	Nummer	Nominalwert	In TCHF
Nominelles Aktienkapital per 1. Januar 2021	2 301 146	20	46 023
Kapitalherabsetzung vom 13. September 2021	-45 954	20	-919
Gesamtes nominelles Aktienkapital per 31. Dezember 2021	2 255 192	20	45 104

Anhang in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Eigene Kapitalanteile		
Anzahl eigener Kapitalanteile, die das Unternehmen selbst und die Unternehmen, an denen es beteiligt ist, halten (Anfang Jahr)	122 545	10 687
Erwerb eigener Kapitalanteile (Anzahl)	193 749	227 608
Erwerb eigener Kapitalanteile, durchschnittlicher Kaufpreis in CHF	113.35	68.97
Veräusserung eigener Kapitalanteile (Anzahl)	21 691	15 750
Veräusserung eigener Kapitalanteile, durchschnittlicher Verkaufspreis in CHF	88.71	59.58
Reduktion aufgrund von Pflichtwandelanleihen gegenüber Aktionären (Anzahl)	67 284	100 000
Reduktion der eigenen Kapitalanteile, durchschnittlicher Verkaufspreis in CHF	46.77	56.03
Anzahl eigener Kapitalanteile, die das Unternehmen selbst und die Unternehmen, an denen es beteiligt ist, halten (Ende Jahr)	181 365	122 545
Dauerhafte Herabsetzung des Aktienkapitals (Anzahl)	45 954	-
Dauerhafte Herabsetzung des Aktienkapitals, Preis in CHF	50	-
Der Verlust aus dem Kauf/Verkauf von Aktien führte zu einem Verlust von TCHF 2'439 im Jahr 2021 und TCHF 1'285 im Jahr 2020. Dieser Betrag wurde über den Verlustvortrag verbucht.		
Sonstige Angaben		
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verpfändeten Aktiven	33 343	31 090
Bedingtes und genehmigtes Kapital		
Genehmigtes Kapital gemäss Statuten	22 551	23 011
Bedingtes Kapital gemäss Statuten (bis 31. Dezember 2021)	22 230	22 967
Zusätzliche Anmerkungen zur Kapitalreserve		
Im Jahr 2021 wurden insgesamt 45'954 Namensaktien vernichtet, was zu einer Verringerung des Aktienkapitals der Gesellschaft im Umfang von TCHF 919 und zu einer Verringerung der gesetzlichen Kapitalreserven der Gesellschaft im Betrag von TCHF 1'379 führte. Die Eidgenössische Steuerverwaltung hat Kapitaleinlagereserven in Höhe von TCHF 12'424 bestätigt - ein Wert, der um TCHF 615 unter dem Buchwert liegt. Im Jahr 2021 wurden keine Kapitalreserven ausgeschüttet, daher bleibt die Bestätigung weiterhin gültig.		
Renditeliegenschaften		
Das Unternehmen besitzt ein Gebäude mit der Bezeichnung " Rengglochstrasse 29", das in der Bilanz in der Kategorie "Renditeliegenschaften" enthalten ist. Das Erdgeschoss dieser Immobilie wurde für einen Zeitraum von fünf Jahren an eine dritte Partei vermietet. Falls die Gesellschaft sich zum Verkauf dieses Gebäudes entschliessen sollte, hat dieser Mieter das Vorkaufsrecht für das Gebäude zu einem festen Verkaufspreis von TCHF 5'400. Diese Kaufoption wird Ende Februar 2025 auslaufen.		
Anleihenverpflichtung		
Am 17. Juni 2020 schloss die Gesellschaft mit der Basellandschaftlichen Kantonalbank (BLKB) einen Vertrag über die Ausgabe einer festverzinslichen 0.375%-Anleihe in Höhe von TCHF 50'000 zu 100.099% mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einer Fälligkeit im Juni 2025. Die Anleihe wird öffentlich gehandelt und ist an der Schweizer Hauptbörse SIX unter der Valorenummer CH0551012807 (SIT20) kotiert. Der Saldo der Anleihe beträgt im Jahr 2021 und 2020 50'049'500.		

Anhang in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Eventualverbindlichkeiten		
sitEX verfügt über ein Grundstück in der Stadt Liestal, das derzeit ein Quartierplanverfahren durchläuft. Falls sich der Wert des bestehenden Grundstücks durch das Verfahren erhöht, muss das Unternehmen an den ehemaligen Verkäufer des Grundstücks bis zu TCHF 960 (20% der Wertsteigerung bis zu CHF 350/m²) zahlen. Im Vertrag betreffend die Pfeffingerring AG wurde vereinbart, dass der Gesamtkaufpreis in zwei Raten zu bezahlen ist. Die zweite zu zahlende Rate in Höhe von TCHF 5'550 ist abhängig vom Ausgang des zukünftigen Quartierplanungsverfahrens.		
Zinsaufwand – SWAP		
Innerhalb des diesjährigen Zinsaufwandes des SWAP sind TCHF 210 enthalten, die im Jahr 2020 entstanden sind, aber im Vorjahr nicht abgegrenzt wurden.		
Erläuterungen zu ausserordentlichen, nicht wiederkehrenden oder periodenfremden Posten		
Anpassung der Verbindlichkeit gegenüber OAKvest Asia SPV Ltd.	-2	
Mehrwertsteuerkorrekturen vor 2021	-85	
Abschreibung aller ausstehenden Beträge aus dem Projekt "Baselmattweg", das vor 2021 abgeschlossen wurde	-161	
Total ausserordentliche, einmalige oder periodenfremde Aufwendungen	-248	
Auflösung von Kapitaleinlagereserven, die älter als fünf (5) Jahre sind	6	
Anpassung der im Jahr 2020 verbuchten Pflichtwandelanleihe	36	
Total ausserordentliche, einmalige oder periodenfremde Erträge	42	
Ausserordentlicher Aufwand, netto	-206	
Anzahl Mitarbeiter		
Das Unternehmen beschäftigte 2021 und 2020 keine Mitarbeiter.		
Sonstige Informationen		
In den Jahren 2021 und 2020 hat sich die Ausbreitung des Coronavirus (COVID-19) zu einer Pandemie ausgeweitet, von der mehr als 150 Länder und die Weltwirtschaft betroffen sind. Darüber hinaus besteht ein militärischer Konflikt zwischen der Ukraine und Russland, der zu einer Störung der Finanzmärkte und des wirtschaftlichen Umfelds führen kann. Die sitEX Gruppe hat bisher eine normale Geschäftstätigkeit erlebt und keine negativen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihre Investitionen, Mieter, Lieferanten und allgemeinen Dienstleister gespürt. Dennoch sind wir angesichts der rasanten täglichen Entwicklungen in vielen Märkten derzeit nicht in der Lage, das Ausmass dieser kurzfristigen Auswirkungen genau einzuschätzen. Das Management der Gruppe überwacht die Situation täglich, um die Liquidität im Auge zu behalten und das Geschäft zu schützen.		
Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns		
Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung eine Ausschüttung in Form einer Kapitalherabsetzung von CHF 5 pro Aktie vor (Nennwertreduktion von CHF 20 auf CHF 15).		
Ereignis nach Bilanzstichtag		
Am 14. Februar 2022 und am 15. Februar 2022 erwarb die Gesellschaft ein neues Grundstück und ein Nachbarschaftsprojekt mit der Bezeichnung "K7 Center Bubendorf" für einen Gesamtbetrag von TCHF 5'400. Mit diesem Erwerb erhält das Unternehmen die Pläne und Genehmigungen für den Bau von Büro- und Geschäftsflächen. Letztere sind für 15 Jahre (plus zwei fünfjährige Verlängerungsoptionen) an die ALDI Suisse AG vermietet. Diese Akquisition wurde durch ein neues Darlehen bei einem Finanzinstitut in Höhe von TCHF 4'050 finanziert und der restliche Betrag wurde von der Gesellschaft in bar bezahlt, wovon ein Betrag von TCHF 120 im Jahr 2021 vorausbezahlt und in den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten verbucht wurde.		

Bericht der Revisionsstelle

Deloitte.

Deloitte AG
Meret Oppenheim-Platz 1
4053 Basel
Switzerland

Tel: +41 (0)58 279 90 00
Fax: +41 (0)58 279 98 00
www.deloitte.ch

Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der
sitEX Properties Holding AG, Lachen

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der sitEX Properties Holding AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, 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 Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

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

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung 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 Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die 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 Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisions-aufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

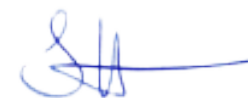
In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG



Christophe Aebi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Severin Holder
Zugelassener Revisionsexperte

Basel, 22. März 2022



Portfolioübersicht

Unsere Unternehmensgruppe verfügt über ein Immobilienportfolio, das sich in Rendite- und Projektliegenschaften unterteilen lässt. Die Jahre zwischen 2017 und 2020 waren vor allem von einer umfassenden Neuausrichtung unseres Unternehmens und dem Verkauf verschiedener nicht strategischer Anlageobjekte geprägt. Da der Verwaltungsrat unseres Unternehmens jedoch kontinuierlich Kauf- und Verkaufsangebote prüft, konnten wir schnell reagieren, als sich in den Jahren 2021 und 2022 neue Gelegenheiten boten, die unseren Aktionären eine nachhaltige und überdurchschnittliche Rendite bieten können. Auf diese Weise ist das Umlauf- und Anlagevermögen in den letzten 2 Jahren wieder gewachsen. Dennoch hat unser Unternehmen nach wie vor keinen Investitionsdruck und kann daher weiterhin flexibel und unabhängig agieren.

Zum Zeitpunkt der Drucklegung besitzen wir in der Schweiz vier Renditeliegenschaften und sechs Grundstücke für neue Entwicklungsprojekte. Auch im Jahr 2021 repräsentiert das sitEX Powerhouse mit einem Anteil von rund 48% den mit Abstand grössten Anteil an den gesamten Mieteinnahmen der Gruppe. Die Immobilie, die in den letzten Jahren mit hohem Aufwand auf dem Markt neu positioniert wurde und derzeit eine Leerstandsquote von weniger als 5% aufweist, wird auch in diesem Jahr in einem separaten und ausführlichen Segment dargestellt

Wie im Vorjahr basieren die Einnahmen in den USA auch im Jahr 2021 auf vier verschiedenen Quellen. Während im Jahr 2020 92% der Einnahmen aus Grundstücksverkäufen stammten, stellt sich die Verteilung der Einnahmen im Jahr 2021 wesentlich ausgeglichener dar. "Erträge aus Landverkäufen" machten einen Anteil von 54% aus. Die "Mieteinnahmen" betrugen rund 6%. Die verbleibenden 40% verteilten sich fast gleichmässig auf "Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften" und "Beteiligungserträge aus Immobilieninvestitionen".

Durch die Konzentration auf die Regionen um Zentralflorida (Tampa, Orlando, Tavares, Daytona, etc.) und Texas (Riverbend & Gonzales) erreicht das Unternehmen eine gute geografische Diversifizierung auf nationaler und internationaler Ebene. Ähnlich wie in den letzten beiden Jahren werden wir uns auf den nächsten Seiten auf unsere wichtigsten Assets konzentrieren und sie näher beschreiben. Ständig aktualisierte Informationen und Bilder zu unseren übrigen Anlagen sowie regelmässige Updates zu unseren Entwicklungsprojekten finden Sie auf unserer Website www.sitex.ch sowie auf den jeweiligen Webseiten unserer Projekte.



Auszug aus dem Immobilienportfolio

Liestal

Erwerb 30 März 2016

Standort Oristalstrasse 53-59
4410 Liestal

Grösse 13'709m²

Nutzung Industrie- und Gewerbeland

Diese Industriebrache, welche sich durch ihre Nähe zum Bahnhof, zum Stedtl (Zentrum von Liestal) sowie zur Natur auszeichnet, haben wir im Jahre 2016 erworben. Seither haben wir gemeinsam mit unserem breiten Team an kompetenten Fachplanern viel Zeit und Energie in die Ausarbeitung des Quartierplanes investiert.

Die Parzelle mit ihrem grossen Kiesparkplatz, einem kleinen Wohnhaus und diversen Lagerschuppen soll in den kommenden 3 Jahren komplett neu entwickelt werden. Neu soll ein breiter Nutzungsmix entstehen, welcher Grundlage für ein durchmishtes und lebendiges Quartier bieten soll.



Statt der heute auf dem Areal vorhandenen 13 Arbeitsplätze und 2 Wohnhäuser sollen dereinst etwa 120 Arbeitsplätze und 100 Wohnungen das Areal beleben. Die unverwechselbare, dem Standort angepasste Architektur wird ein neues Stadtzentrum mit einer eigenen Identität an der Schnittstelle zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung schaffen.

Der Einwohnerrat hat am 22. Dezember 2021 die Quartierplanung "Im Oristal" einstimmig beschlossen. Da während der öffentlichen Auflagefrist keine Einsprachen eingereicht wurden, kann per Druckdatum dieses Berichtes mit den Vorbereitungen für das Einreichen des Baugesuches begonnen werden, damit in rund drei Jahren auf dem Areal eine internationale Schule, gewerbliche Nutzungen, verschiedene Wohnungen sowie eine Kindertagesstätte und ein Café mit kleinem Verkaufsbereich eröffnet werden können.



Powerhouse

Key Facts

Erwerb	2012
Standort	Hofackerstrasse 40 4132 Muttenz
Baujahr	1994
Nutzfläche	44'615m ²
Nutzung	Büro und Gewerbe, Lagerflächen

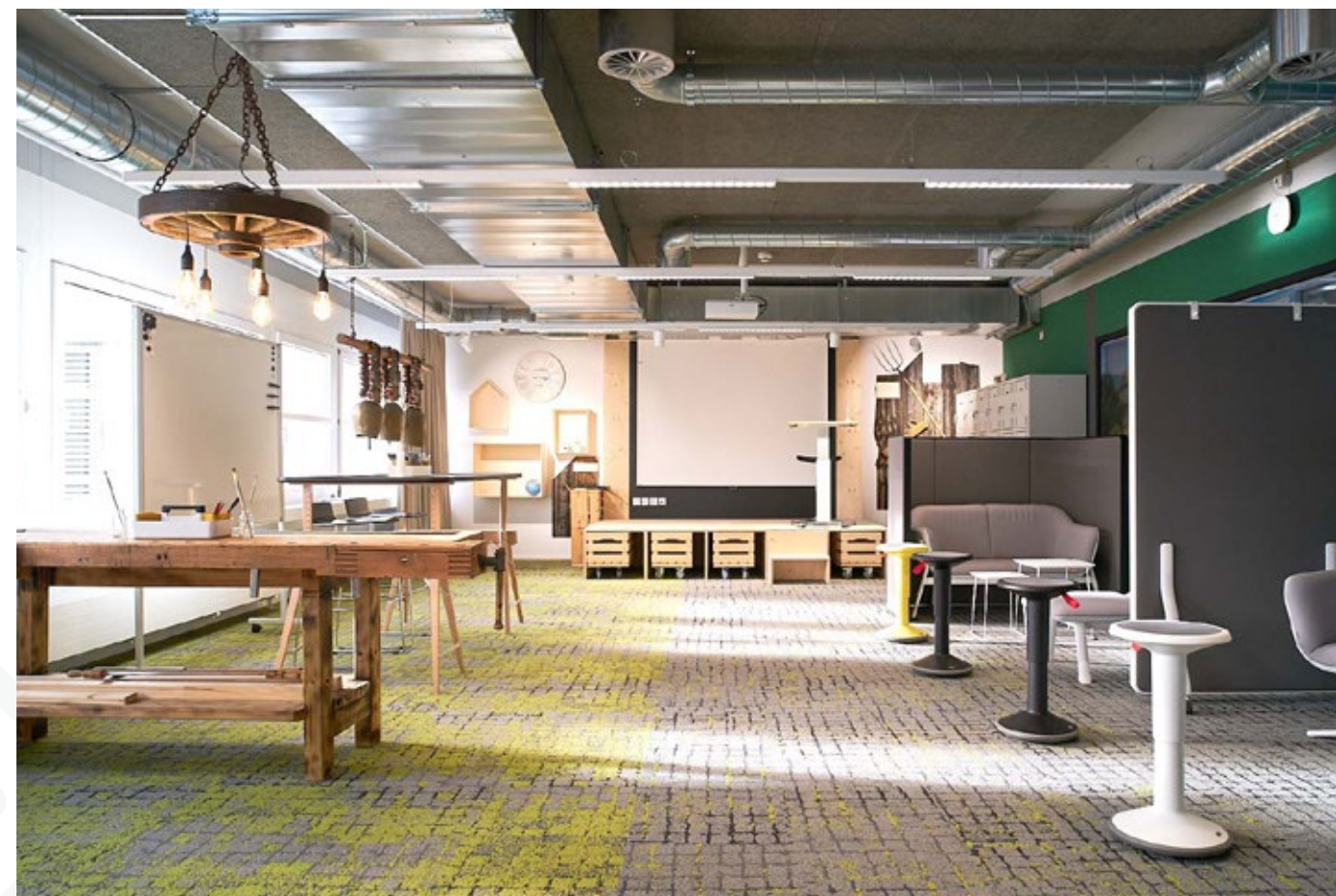
Das sitEX Powerhouse war auch im vergangenen Jahr eine äusserst zentrale Säule in unserem Portfolio. Mit seinen mehr als 44'000 Quadratmetern an Mietfläche gehört diese Liegenschaft zu den grössten privat gehaltenen und verwalteten Liegenschaften im Kanton Basel-Landschaft. Vor Ort beschäftigen wir unser eigenes Team, welches sich um die Bewirtschaftung und die Reinigung des Gebäudes, die Betreuung der Mieter sowie um den Unterhalt und die Reparatur der zahlreichen technischen Anlagen kümmert.

Das sitEX Powerhouse ist dank seiner Grösse und dem breiten Leistungsangebot ein einzigartiges Asset, das ein komplettes Leistungsspektrum unter einem Dach anbietet. Die Mieter können alle Bedürfnisse des Arbeitstages unter einem Dach erfüllen. Nachdem 2020 ein Fitnesscenter der Kette "Update Fitness" eröffnet wurde, konnten wir letztes Jahr im Erdgeschoss die hauseigene Kinderkrippe in Zusammenarbeit mit der renommierten Firma KIMI Krippen AG in Betrieb nehmen.

Trotz dem herausfordernden Marktumfeld im Zuge der andauernden Corona-Pandemie konnten wir in den vergangenen 16 Monaten seit dem Druckdatum dieses Reports zahlreiche signifikante (Neu-) Vermietungserfolge erzielen. Der Leerstand unserer Liegenschaft nimmt dadurch kontinuierlich ab und wir nähern uns der Vollvermietung.

Im kommenden Jahr wird unsere Liegenschaft an die Fernkälte angeschlossen. Dadurch können wir für unsere Mieter eine ökonomisch und ökologisch deutliche attraktivere Alternative zu den Kältemaschinen anbieten, welche nun am Ende ihrer Nutzungsdauer angekommen sind.

Unser Innovationscampus, «The 5th Floor», welcher sich über 4'000m² Quadratmetern im 5. Stock des Gebäudes erstreckt,



wird dieses Jahr vollvermietet sein. Die moderne Infrastruktur und die auf die jeweiligen individuellen Mieterbedürfnisse zugeschnittenen Mieterausbauten, haben zahlreiche national und international bekannte (Jung-) Unternehmen angelockt. Daneben konnten wir das Herzstück des Stockwerks, das Coworking sowie den Social Square, den grossen Event- und Seminarspace laufend beleben und befinden uns derzeit bei einer fünfzigprozentigen Kapazitätsauslastung. Das Aufheben der besonderen Lage nach Artikel 6 des Epidemiegesetzes dürfte diesen Räumlichkeiten weiter Auftrieb verleihen und den Standort weiter beleben. Die Markisen, welche im Frühling 2022 auf der Dachterrasse installiert werden sollen, werden die Attraktivität von «The 5th Floor» und dem Gebäude zusätzlich erhöhen.



AVALON PARK

LIVE • LEARN • WORK • PLAY

Seit 25 Jahren steht der Begriff «Avalon Park» für Siedlungen, welche sich städtebaulich stark von anderen Projekten unterscheiden. Die Mission von «Avalon Park» ist es, die Art und Weise, wie Menschen leben, lernen, arbeiten und sich vergnügen, im Vergleich mit anderen amerikanischen Immobilienprojekten grundlegend zu ändern und die Lebensbereiche effizient miteinander zu verknüpfen.

Die «Avalon Park»-Siedlungen folgen alle dem Prinzip des «New Urbanism», einem Planungs- und Entwicklungsansatz, der auf den Prinzipien basiert, wie Städte und Gemeinden insbesondere in Europa in den letzten Jahrhunderten gebaut wurden. In den USA sind solche Entwicklungsprojekte relativ selten, da deren Planung deutlich komplexer ist als die Erstellung einer klassischen amerikanischen Wohnsiedlung ohne weitere Annehmlichkeiten.

Kern der Entwicklung einer Kleinstadt bzw. einer Siedlung unter der Marke «Avalon Park» ist jeweils ein TND (engl. Traditional Neighborhood Development), ein umfassendes Planungssystem, in welchem, ähnlich einem Quartierplan in der Schweiz, verschiedene Zonen und Nutzungen innerhalb des Grundstücks festgelegt werden. Ein TND wird durch ein Netz von Wegen und Strassen erschlossen, die sowohl für Fussgänger als auch für Fahrzeuge geeignet sind. Dadurch haben die Bewohner die Möglichkeit, zu Fuss zu gehen, oder sie können mit dem Fahrrad oder mit dem Auto zu Orten in ihrer Nachbarschaft fahren.

Der CEO unserer Gesellschaft, Herr Beat Käbli, legte bereits 1995 den Grundstein für die erste «Avalon Park»-Siedlung, die heute mehr als 14'000 Einwohner umfasst und zu einer Kleinstadt wuchs, welche bekannt ist als Avalon Park Orlando. Aufgrund der steigenden Bekanntheit und des grossen Erfolgs von Avalon Park Orlando, welches für mehrere Jahre zu den am stärksten wachsenden Entwicklungsprojekten in den USA gehörte, beschloss das Management der Gesellschaft, dass das einzigartige Konzept von «Avalon Park» an weiteren Standorten umgesetzt werden soll.

sitEX entwickelt derzeit drei «Avalon Park»-Projekte in Zentralflorida, wobei die Avalon Park Group als Projektmanager agiert. Daneben entwickelt die Gesellschaft die beiden Projekte «TC IV» und «Flag Pole Lot», welche sich innerhalb von Avalon Park Orlando befinden. Gemeinsam bilden diese fünf Projekte einen zentralen Baustein für den zukünftigen Erfolg der Gesellschaft und werden deshalb im Folgenden etwas detaillierter vorgestellt.

Avalon Park Wesley Chapel

Avalon Park Wesley Chapel ist mit einer Gesamtfläche von mehr als 6.6 Millionen Quadratmetern das zweitgrösste Projekt in der Pipeline von sitEX. Unser Unternehmen fungiert dabei als Bauträger, veräussert die Grundstücke an lokale



und renommierte nationale Baufirmen und entwickelt das kommerzielle Zentrum für das Projekt.

Das Entwicklungsgebiet befindet sich in der aufstrebenden Metropolregion von Tampa Bay und soll sich als Downtown der Ortschaft Wesley Chapel etablieren. Nach Fertigstellung wird Avalon Park Wesley Chapel in Grösse und Umfang dem Projekt Avalon Park Orlando ähnlich sein.

Die für das Projekt erteilten Genehmigungen umfassen 4'400 Wohneinheiten, 52'000 Quadratmeter Gewerbefläche und 11'150 Quadratmeter Bürofläche. Nachdem die erste Phase der «Charter School», einer privat geführten, aber dem öffentlichen System untergeordneten Bildungseinrichtung, im Jahr 2020 abgeschlossen wurde und die ersten 1'000 Schüler angemeldet wurden, ist nun die zweite Phase im Gange, in der bis zu 1'500 weitere Schüler aufgenommen werden sollen. Der Bau der ersten Entwicklungsphase des Stadtzentrums wird voraussichtlich noch in diesem Jahr beginnen, da in den letzten Wochen Angebote von verschiedenen Bauunternehmen eingegangen und geprüft worden sind.

D.R. Horton Inc., das 985 Grundstücke im nordöstlichen Teil des Projekts erworben hat, hat mit der Erschliessung des Geländes begonnen, das als «Westgate at Avalon Park» vermarktet wird. Die ersten Häuser werden noch in diesem Kalenderjahr bezugsfertig sein. Der Bau der Verbindungsstrasse zwischen dem «Westgate»-Teil und dem Stadtzentrum soll in naher Zukunft beginnen.

Im vergangenen Jahr war Avalon Park Wesley Chapel erneut Veranstaltungsort für vier Grossveranstaltungen, die zum festen Bestandteil des örtlichen Jahresprogramms geworden sind und jedes Mal tausende von Anwohnern aus der Region anziehen (Absolutely Avalon, 4th of July, Spooktacular und Avalon Aglow). Weitere kleinere und regelmässige Veranstaltungen ergänzten das Angebot und sorgten für einen starken Community-Geist innerhalb dieses für die Region einzigartigen Projekts.

Avalon Park Daytona Beach

Im Jahr 2020 übte sitEX seine Kaufoption für ein Grundstück in der Stadt Daytona Beach aus und erwarb damit ca. 12 Millionen Quadratmeter Land für die Entwicklung einer Kleinstadt in dieser aufstrebenden Region in Zentralflorida. Der Masterplan für die Entwicklung dieses Grundstücks wurde erstellt und im selben Jahr bei den zuständigen Behörden eingereicht.

Im Laufe des letzten Jahres konzentrierte sich das Projektteam auf die Fertigstellung der endgültigen Master- und Baupläne. Nach der Fertigstellung wird Avalon Park Daytona das grösste Projekt im Grossraum Daytona-Ormond Beach sein. Mit mehr als 10'000 Wohneinheiten wäre Avalon Park Daytona doppelt so gross wie die nächstgrössere Gemeinde Plantation Bay (5'000 Häuser) und dreimal so gross wie der direkte Nachbar Latitude Margaritaville (3'000 Häuser). Die Vertragsverhandlungen mit den Bauunternehmen D.R. Horton (DRH), Stanley Martin (ehemals Avex Homes) und ICI Homes laufen gut, was diesem Grossprojekt weiteren Schwung verleiht.



Avalon Park Tavares

Avalon Park Tavares liegt etwa 45 Autominuten nordwestlich von Orlando direkt am Lake Hermosa und in direkter Umgebung des "Advent Health Waterman" Krankenhauses. Avalon Park Tavares umfasst 1'100 Wohneinheiten auf ungefähr 627'000 Quadratmetern. Aufgrund seiner Lage legt das Projekt einen starken Fokus auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Anwohner und wird eine Vielzahl von Wander- und Radwegen, Hundeparks, Pools und Grünflächen umfassen. Die Pinecrest Academy Charter School wurde letztes Jahr eröffnet und hat bereits ihre Kapazitätsgrenze erreicht. Die Gesamtkapazität wird in den kommenden Jahren kontinuierlich erweitert.

Avalon Park Orlando

Der Bau des Town Center IV wird in den kommenden Wochen abgeschlossen, nachdem er sich aufgrund von pandemiebedingten Problemen wie dem Mangel an Baumaterialien mehrfach verzögert hatte. Dieses Gebäude, dessen Design dem des Town Center III ähnelt, umfasst 94 Mietwohnungen und soll die wachsende Nachfrage nach Mietmöglichkeiten in der Region befriedigen. Unter dem Projektnamen "Flag Pole Lot" entwickeln wir auf der letzten unbebauten Parzelle innerhalb von Avalon Park Orlando 400 Apartments (einige davon sind altersgerechte und barrierefreie Wohneinheiten), eine Schule und ein kleines Boutique-Hotel. Damit wird die Entwicklung der Community abgeschlossen und die Palette der verfügbaren Annehmlichkeiten vervollständigt.

"The 5th Floor Orlando" wurde im vergangenen März eröffnet. Der Innovationscampus, der dem sitEX Powerhouse in Muttenz nachempfunden ist, verfügt über 22 Büros, die innerhalb von 4 Monaten nach der Eröffnung vollständig vermietet waren.

Derzeit gibt es eine Warteliste für die Büroflächen. Die Mieter kommen aus verschiedenen Branchen, allerdings sind sie weniger forschungsintensiv als am Standort in der Schweiz. Aufgrund der sehr guten Nachfrage werden mögliche Erweiterungsmöglichkeiten am Standort Orlando geprüft. Neben den Büros werden auch die Seminar- und Tagungsräume immer beliebter.



Vision und Mission

sitEX ist ein inhabergeführtes Immobilienunternehmen. Dank unserer äusserst schlanken Strukturen sind wir agil und können dynamisch auf Veränderungen reagieren. Dadurch ergeben sich die folgenden Stärken unseres Unternehmens:



Wir fokussieren uns auf Nischen.

sitEX sieht sich keinem Anlagedruck gegenüber. Stattdessen investiert die Gesellschaft nur in Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial und entwickelt ihr Immobilienportfolio mit einer langfristig ausgerichteten, wertorientierten Wachstumspolitik.



Wir sind modern und dynamisch.

Mit unserer langjährigen Erfahrung sind wir nahe am Markt und beobachten neue Trends laufend. Unsere Unternehmensstruktur erlaubt es uns, neue Konzepte schnell und frühzeitig ins Portfolio aufzunehmen, zu verfeinern und an unsere Standards anzupassen.



Wir sind Projektentwickler und Areal spezialisten.

In den letzten Jahrzehnten hat unsere Geschäftsführung Immobilienprojekte im Umfang von deutlich mehr als CHF 3 Mia. im In- und Ausland erfolgreich umgesetzt. Dadurch konnte ein immenser Erfahrungsschatz aufgebaut werden, welcher nun als Basis für die erfolgreichen Entwicklungsprojekte innerhalb von sitEX dient und es uns erlaubt, Grossprojekte trotz unserer schlanken Organisationsstrukturen abzuwickeln.



Wir sind fokussiert.

sitEX konzentriert sich auf die beiden Kernmärkte (Nordwest-) Schweiz und Zentralflorida (Orlando und Tampa) sowie Texas (San Antonio). Dadurch können wir auf umfassende Marktkennntnisse und engmaschige Netzwerke zurückgreifen.



Wir sind international.

Die Globalisierung hat auch einen starken Einfluss auf die Immobilienwirtschaft. Einzelne Märkte sind stark miteinander vernetzt, Trends werden zu länder- und kontinenteübergreifenden Phänomenen, welche es frühzeitig zu erkennen gilt. Dank unserer internationalen Erfahrungen haben wir ein weltumspannendes Netzwerk und können so im Sinne eines Risiko-, aber auch Expansionsmanagements wichtige Trends frühzeitig erkennen.



Wir sind Unternehmer.

Als inhabergeführtes Unternehmen agiert 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. Wir haben keinen Anlagedruck – wir wollen langfristig Gewinn erzielen.



Name:
sitEX Properties Holding AG

Geschäftszweck:
Immobilieninvestment und Projektentwicklungen im In- und Ausland

Gesellschaftsform:
Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht

Sitz:
Alpenblickstrasse 20,
8853 Lachen (SZ),
Schweiz

ISIN:
CH0009219186

Investmentfokus:
sitEX schafft Werte durch Investitionen in diversifizierte Immobilienanlagen, die nachhaltige und solide Renditen erzielen. Dabei hält und verwaltet sitEX Anlageimmobilien und entwickelt umfangreiche Immobilienprojekte. Ergänzt wird diese Strategie durch unsere diversifizierte internationale Strategie, die sich auf zwei globale Achsen zur optimalen Risikoabsicherung konzentriert. Aktionäre profitieren nebst einer Risikodiversifikation auch von einer optimalen Anlagesituation.

Die sitEX Properties Holding AG mit Sitz in Lachen, hat eine relativ einfache und kostenbewusste Struktur als Holdinggesellschaft mit vier Tochtergesellschaften. Die Pfefferring AG mit Sitz in Basel, die sitEX Coworking Concepts AG mit Sitz in Muttenz und die sitEX Properties International AG mit Sitz in Lachen gehören zu 100% der Muttergesellschaft. Letztere wiederum besitzt 100% der sitEX Properties Australia Ltd., ebenfalls mit Sitz in Lachen, und sitEX Properties USA Inc. mit Sitz in Orlando (USA). sitEX Powerhouse AG mit Sitz in Muttenz befindet sich zu 85,7% im Besitz der Muttergesellschaft.

Im Verwaltungsrat gab es im Vergleich zum Vorjahr keine Veränderungen. Dr. Christoph Stutz ist weiterhin Präsident des Verwaltungsrates und wird von den Verwaltungsratsmitgliedern Thomas Giese und Beat Kähli unterstützt.

Herr Beat Kähli steht der Gruppe auch weiterhin als CEO zur Verfügung. Zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Berichts beschäftigten die Unternehmen acht Mitarbeiter. Wir gehen jedoch davon aus, dass wir in naher Zukunft weitere Mitarbeiter einstellen werden, um die Anzahl der neuen Projekte, die in naher Zukunft in Angriff genommen werden können, zu unterstützen. Damit soll sichergestellt werden, dass jederzeit intern auf die wichtigsten Kernkompetenzen und ein breites Know-how zurückgegriffen werden kann.

Um unsere schlanke Organisationsstruktur grundsätzlich beizubehalten, haben wir jedoch bestimmte immobilien-spezifische Aufgaben über professionelle Dienstleistungsverträge an spezialisierte und lokale Unternehmen im In- und Ausland ausgelagert.



Management

Präsident des Verwaltungsrates



Dr. Christoph Stutz

In dieser Funktion seit: 29.6.2017

Dr. Christoph Stutz aus Basel ist Jurist mit Schwergewicht auf Bau- und Planungsrecht, speziell Quartierplan- respektive Bebauungsplanverfahren zur Umzonung bestehender grösserer Areale. Seit 1997 führt er die eigene Firma Büro Dr. Stutz, Projektmanagement und Immobilienentwicklung. Er ist Verwaltungsrat in verschiedenen Gesellschaften der Immobilien- und Baunebenbranche sowie der Energiebranche. Seine früheren Tätigkeiten im öffentlichen Transportwesen, im Gesundheitswesen und als Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt verschaffen ihm ein breites Wissens- und Erfahrungsfeld. Zu den grösseren Projekten unter seiner Mitwirkung zählen beispielsweise die Gesamtleitung der Überbauung «Bahnhof Ost, Peter Merian Haus und Jacob Burckhardt Haus» mit einem Investitionsvolumen von CHF 700 Mio. und einer Bruttogeschossfläche von mehr als 100 000 m². Weiter war er mitverantwortlich für die Erstellung mehrerer Stockwerkeigentumsüberbauungen und Mietwohnungsbauten in Basel, Rheinfelden, Oberwil, Ettingen, Allschwil, Liestal, Laufen und Schlieren mit Investitionsvolumina zwischen CHF 10 Mio. und CHF 75 Mio. Er war überdies Mitglied des Steuerungsausschusses für die städtebauliche Entwicklung des Grossareals Klybeck plus (260 000 m²) in Basel mit den drei Partnern Novartis – BASF – Kanton Basel-Stadt. Zudem leistet war überdies Mitglied des Stiftungsratsausschusses der Fondation Beyeler Basel/Riehen wesentliche ehrenamtliche Arbeit.

Geschäftsführer & VR-Mitglied



Beat Kähli

In dieser Funktion seit: 29.6.2017

Beat Kähli ist verheiratet und Vater von vier Kindern. Das Amt als CEO von sitEX übernahm Beat Kähli im Juni 2017 im Zuge der strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft. Er ist seit 2011 Mitglied des Verwaltungsrates von 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» nahe 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.

Mitglied des Verwaltungsrates



Thomas Giese

In dieser Funktion seit: 2010

Thomas Giese begleitet sitEX bereits seit ihrer Gründung als Mitglied des Verwaltungsrates. Er startete seine Berufslaufbahn bei Nestlé in Frankfurt und New York. Er arbeitete in verschiedenen globalen Managementfunktionen bei Nestlé, Cereal Partners Worldwide und E*Trade. Im Jahr 1999 gründete er die Investmentgesellschaft C.S.I. Capital Strategies International GmbH in Frankfurt am Main. Mit seiner Kompetenz für die Analyse von Investitionsoportunitäten und für das Risikomanagement ergänzt er den Verwaltungsrat auf ideale Weise.

Chief Financial Officer

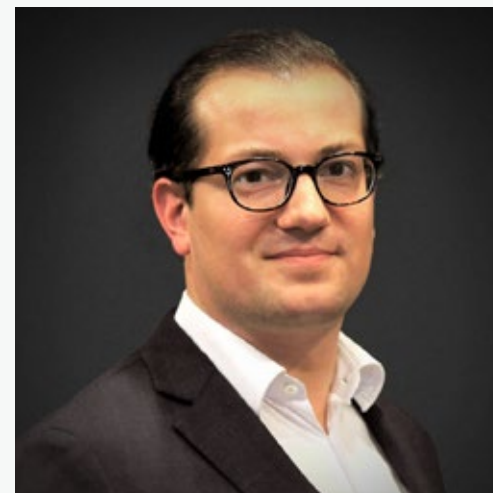


Marybel Defillo

In dieser Funktion seit: 29.6.2017

Marybel Defillo kam im Frühjahr 2017 zu sitEX, wo sie über die nahestehende Gesellschaft Avalon Park Group mit Sitz in Orlando (FL), USA, als Chief Financial Officer tätig ist. Sie verfügt über mehr als 15 Jahre Erfahrung im Bereich Wirtschaftsprüfung, hauptsächlich bei führenden amerikanischen Unternehmen. Während ihrer Tätigkeit im Bereich der Wirtschaftsprüfung war sie hauptsächlich für Unternehmen der Bau- und Immobilienbranche, des verarbeitenden Gewerbes und des Gross- und Einzelhandels tätig. Marybel Defillo hat einen Bachelorabschluss in Rechnungswesen und einen Masterabschluss in Finanzen und ist in Florida zugelassene Wirtschaftsprüferin. Sie ist Mitglied des American Institute of Certified Public Accountants und des Florida Institute of Certified Public Accountants.

Sekretär des Verwaltungsrates



Andreas Derzsi

In dieser Funktion seit: Juli 2013

Andreas Derzsi begleitet sitEX seit Juli 2013 als Sekretär des Verwaltungsrates. Andreas Derzsi besitzt einen Bachelor of Arts der Universität St. Gallen (HSG) in Betriebswirtschaft sowie einen Master of Science in Investment Management der Cass Business School in London. Vor seiner Zeit bei sitEX war er im Bereich Private Equity, Unternehmensberatung, internationale Beziehungen sowie Business Development in Zürich und Singapur tätig.

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.

Kapitalstruktur

Am 31. Dezember 2021 betrug das Aktienkapital CHF 45'103'840, eingeteilt in 2'255'192 Aktien à nominal CHF 20.00 pro Aktie

Rechnungslegungsstandard

Die Einzelabschlüsse sind nach länderspezifischen Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt. Der Konzernabschluss wurde per 31. Dezember 2021 wiederum nach den Richtlinien von Swiss GAAP FER erstellt.

Aktionariat

Die 2'255'192 Aktien wurden am Jahresende von mindestens 59 (61 im Jahr 2020) Aktionären gehalten. Der Dispo bestand betrug 9'071 Aktien, die von einer unbekannten Anzahl verschiedener Aktionäre gehalten wurden. Diese Position ist eine Folge der Kotierung an der OTC-Börse. Der Saldo des letzten Jahres war jedoch einer der niedrigsten seit der Börsennotierung des Unternehmens im Jahr 2017. Der grösste Einzelaktionär hielt 544'221 Aktien (24,13%) und der kleinste Aktionär besass 90 Aktien.

Revisionsstelle

sitEX Properties Holding AG und ihre Schweizer Tochtergesellschaften werden durch die Deloitte AG geprüft. Zusätzlich hat der Verwaltungsrat die Gesellschaft beauftragt, die vom von Gesetzes wegen erstellte konsolidierte Jahresrechnung der Gesellschaft gemäss dem Obligationenrecht zu prüfen.

Risikomanagement

Auch im vergangenen Jahr war es dem Verwaltungsrat ein besonderes Anliegen, die Integration des Risikocontrollings weiterhin mit Priorität zu behandeln. Das interne Kontrollsystem wurde regelmässig in der Geschäftsführung und dem Verwaltungsrat innerhalb von Risikomanagement-Modulen 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.



Ein erfolgreiches Handelsjahr und Umzug an die BEKB OTC-X Handelsplattform

Die sitEX Aktie konnte auch das vergangene Jahr wieder mit einer positiven Performance abschliessen. Nach dem starken Anstieg der Aktie im Jahr 2020 (+34.67%) stieg die Aktie auch im vergangenen Jahr um 14.85%.

Die regelmässigen direkten und indirekten Ausschüttungen an unsere Aktionäre sowie der weiterhin positive Newsflow sorgten auch 2021 für eine stabile Nachfrage nach sitEX Aktien - von neuen aber auch von bestehenden Aktionären, welche ihren Aktienanteil erhöht haben. Das Market Making, für welches die Gesellschaft und ihr nahestehende Personen verantwortlich sind, konnte das Handelsvolumen zusätzlich stützen.

Das Handelsvolumen betrug rund CHF 1.2 Mio., was einem Rückgang von rund 15% im Vergleich zum Vorjahr entspricht und das generelle Marktumfeld widerspiegelt, welches deutlich weniger volatil war als im Jahre 2020,

dem ersten Jahr der COVID-19 Pandemie. Das Handelsvolumen der sitEX Aktie entsprach rund leicht weniger als 1% des gesamten Handelsvolumen an der ZKB OTC-X Börse - eine durchaus sehenswerte Quote.

Mit dem letzten Jahr endete unser Listing an der ZKB eKMU-X, da die Zürcher Kantonalbank den Betrieb der Handelsplattform per Ende Dezember 2021 einstellte. Per 1. Dezember nahm jedoch unsere Aktie den Handel an der OTC-X Plattform der Berner Kantonalbank auf. Weiter können unsere Aktien auch über die Privatbank Lienhardt & Partner in Zürich gehandelt werden.

Der erfolgreiche Geschäftsgang ermöglichte es uns, im vergangenen Jahr zwei Aktienrückkaufprogramme durchzuführen. Im Juli wurden insgesamt 100'833 Aktien zu einem Preis von CHF 111 zurückgekauft. Im November waren es 81'498 Aktien zu einem Preis von CHF 116 pro Aktie.

Zahlen und Fakten

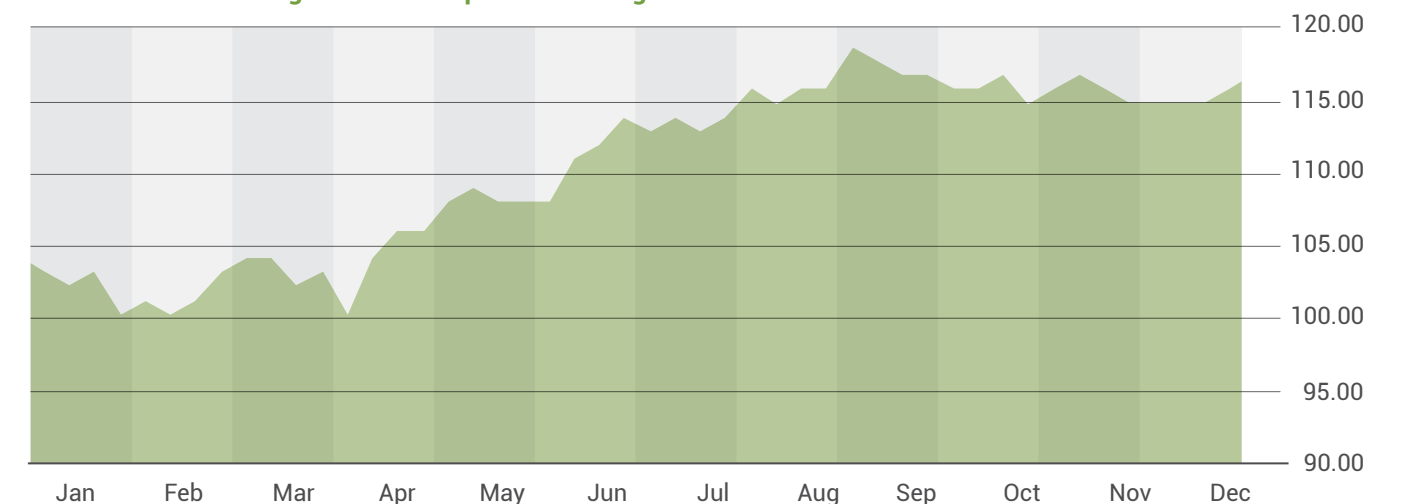
Markt:
BEBK OTC-X by Berner Kantonalbank

ISIN:
CH0009219186

Valor:
921918

52-W-Hoch	CHF 119.00
52-W-Tief	CHF 100.00
Total Handelsvolumen	12'873 Aktien
Grösster Abschluss	3'705 Aktien
Kleinster Abschluss	5 Aktie
Durch. Handelsgrösse	221 Aktien
Total Abschlüsse	49

Aktienkursentwicklung der sitEX Properties Holding AG 2021



Quelle: Zürcher Kantonalbank eKMU-X and BEKB OTC-X

siteX
AKTIE



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.



sitEX Properties Holding AG
Alpenblickstrasse 20
8853 Lachen (SZ), Schweiz

Telephone +41 41 545 85 10



info@sitex.ch
www.sitex.ch