

GESCHÄFTSBERICHT
2024



“ LIVE LEARN WORK PLAY ”

INHALT

s. **4**

Konzernzahlen

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

s. **53**

Immobilien

Portfolioübersicht - S.54
Auszug aus dem
Immobilienportfolio - S.55

s. **8**

Gespräch zwischen CEO und VRP

s. **62**

Unternehmensporträt

Vision and Mission - S.63
Zahlen und Fakten - S.64
Organisation - S.64
Management - S.65
Corporate Governance - S.67
Kapitalstruktur - S.67
Rechnungslegungsstandard
- S.67
Aktionariat - S.67
Revisionsstelle - S.67
Risikomanagement - S.67

s. **11**

Jahresbericht

Management-Bericht 2024 - S.12

s. **18**

Konzernrechnung

Konzern-Bilanz - S.19
Konzern-Erfolgsrechnung - S.20
Konzern-Geldflussrechnung - S.21
Konzern-
Eigenkapitalnachweis - S.22
Anhang zur
Konzernrechnung - S.24
Bericht der Revisionsstelle - S.38

s. **68**

sitEX Aktie

Herausforderndes Handelsjahr
- S.69
Zahlen und Fakten - S.69

s. **42**

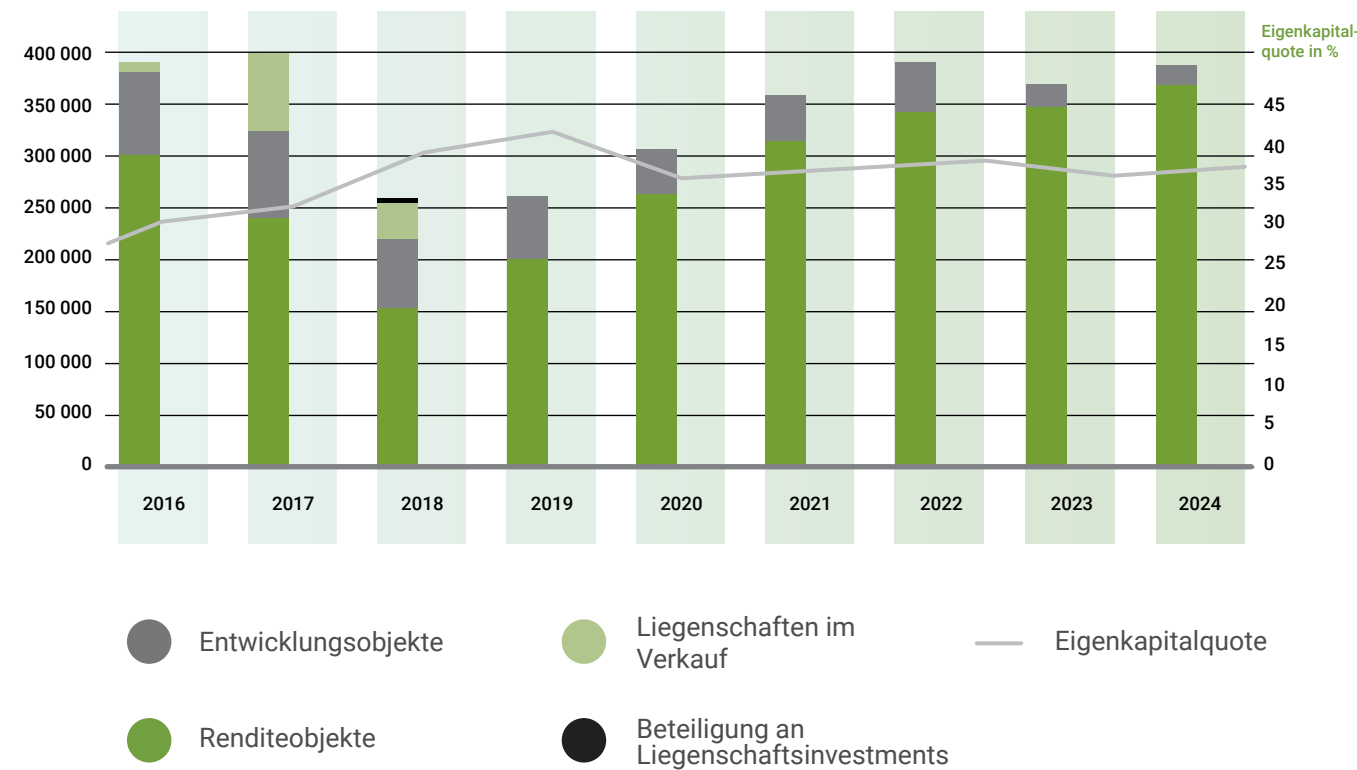
Jahresrechnung der Sitex Properties Holding AG

Bilanz - S.44
Erfolgsrechnung - S.45
Anhang zur Jahresrechnung - S.46
Bericht der Revisionsstelle - S.52

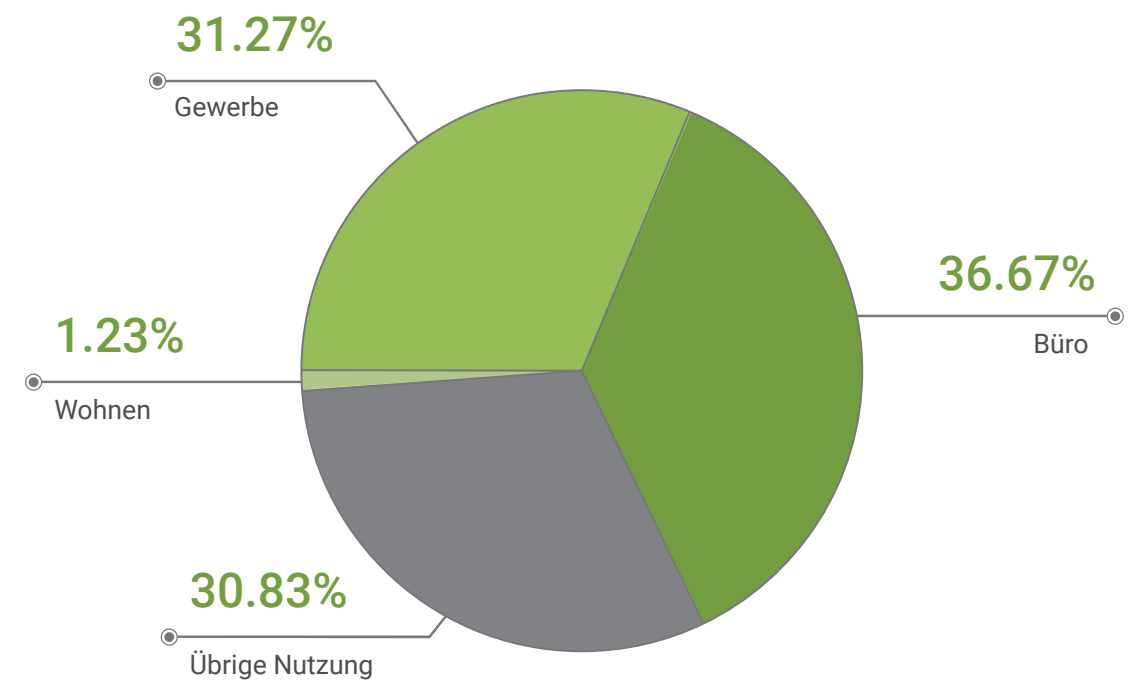


KONZERN-CHARTS

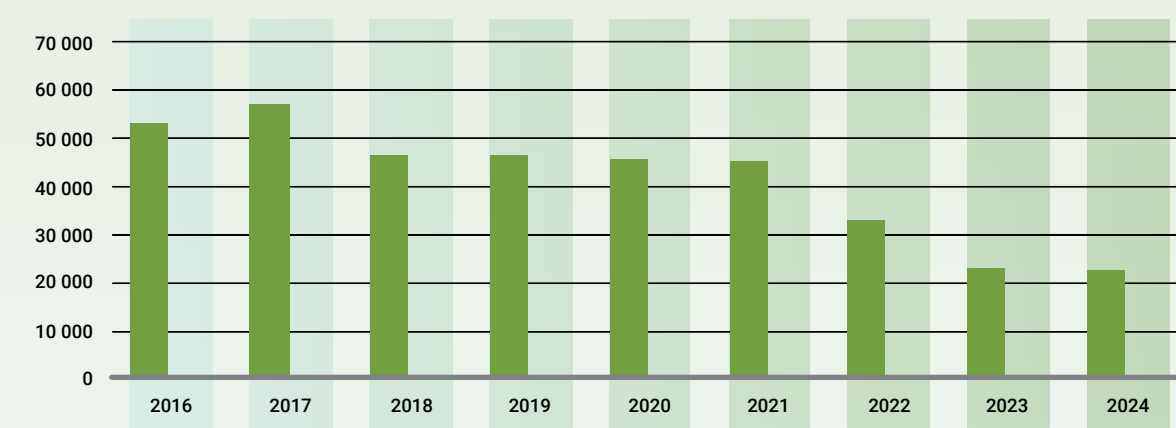
IMMOBILIENBESTAND (MARKTWERTE) IN TCHF



ANLAGEKATEGORIEN RENDITEOBJEKTE 2024



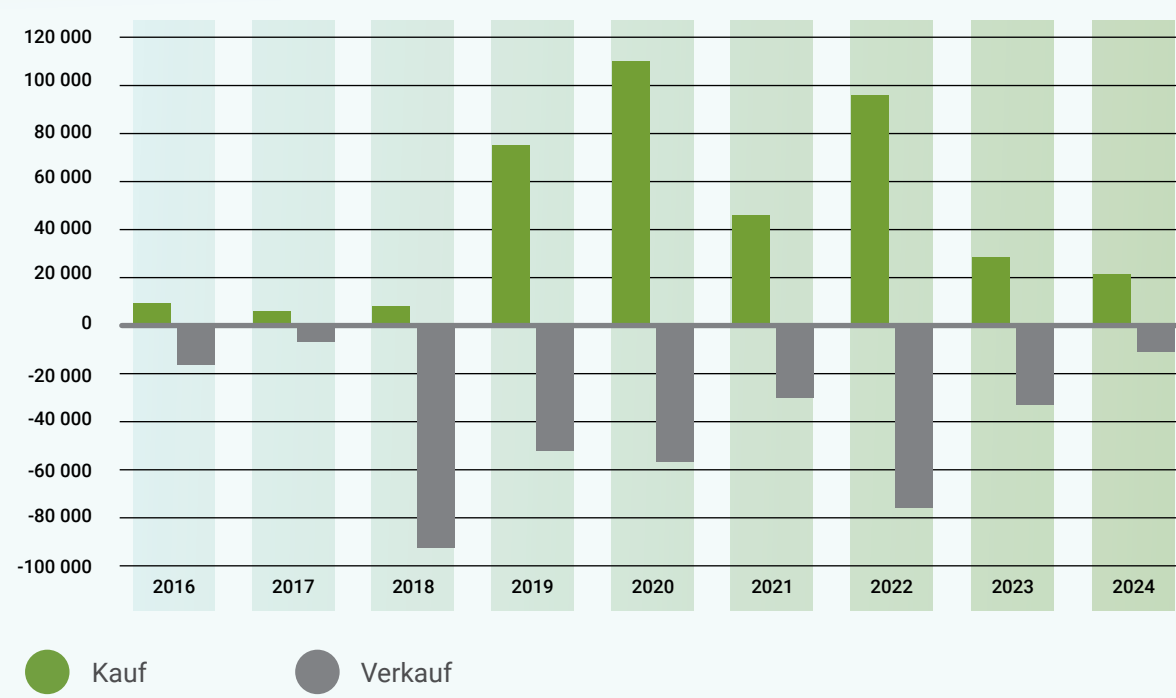
AKTIENKAPITAL IN TCHF



LÄNDERSTRUKTUR IMMOBILIENWERTE 2024



TRANSAKTIONEN IN TCHF

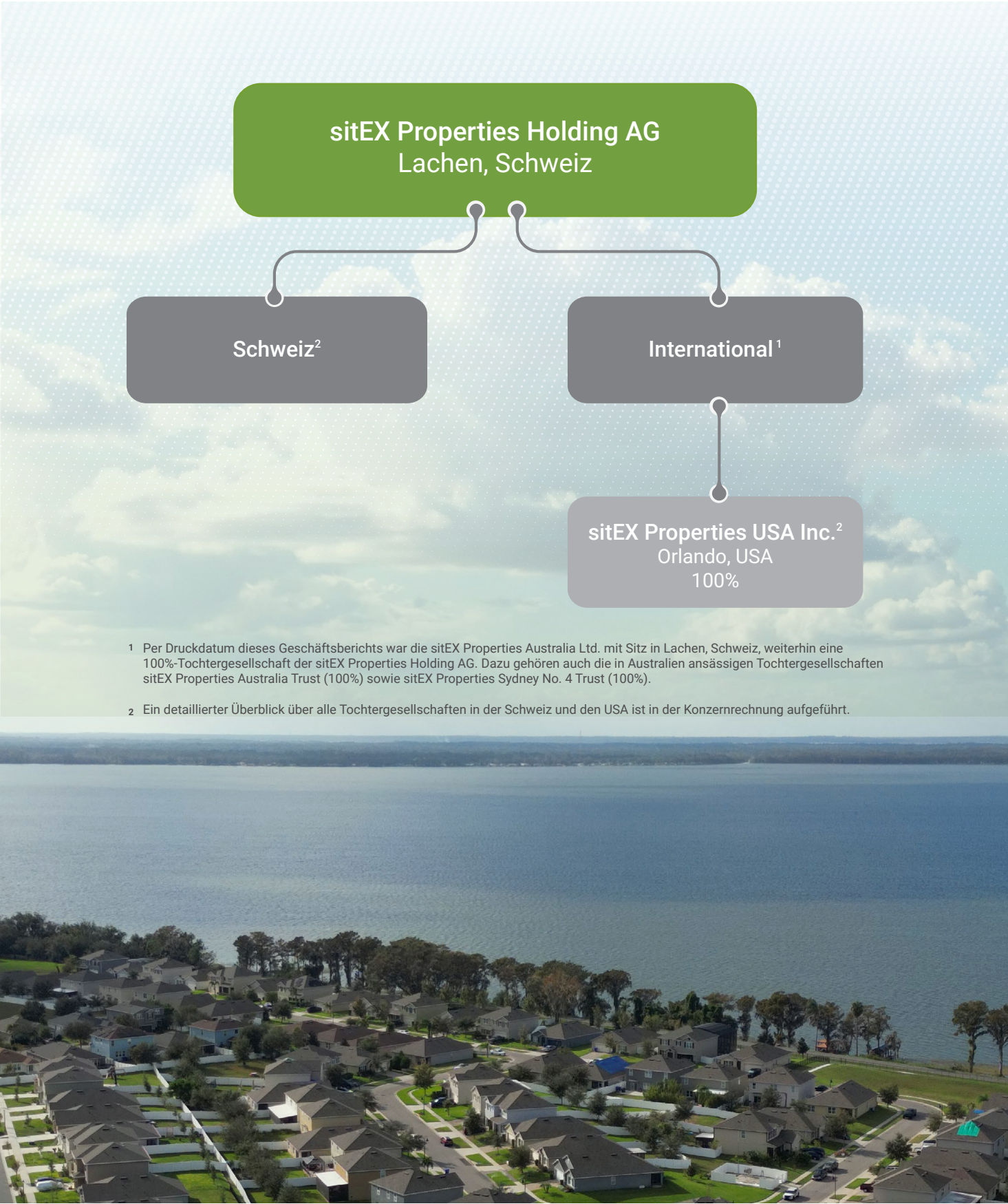


KONZERN-FINANZKENNZAHLEN

Finanzkennzahlen in TCHF	2024	in %	2023	in %
Bilanzsumme	455 939		442 730	
Fremdkapital insgesamt	283 516		279 177	
davon Wandelanleihen	3 000		4 000	
Eigenkapital	172 423		163 553	
Eigenkapitalquote		37,8		36,9
Nominalwert Grundkapital	22 552		22 552	
Genehmigtes Kapital	22 552		22 552	
Bedingtes Kapital	22 230		22 230	
EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen)	189		16 857	
EBIT (Gewinn vor Zinsen und Steuern)	- 536		16 000	
Konzerngewinn vor Steuern	- 4 664		10 729	
Konsolidierter Gewinn	- 3 053		9 532	
Rendite auf das Vermögen				
EBITDA-Marge (Gewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen)		0,1		3,8
EBIT-Marge (Gewinn vor Zinsen und Steuern)		- 0,1		3,6
* Eigenkapitalrendite basierend auf				
Nettogewinn vor Steuern		- 2,8		6,3
Konsolidierter Gewinn		- 1,8		5,6
Verhältnis von Betriebsaufwand (inkl. Personalaufwand) zum Gesamtertrag		29,1		8,2
Kennziffern je Aktie				
Anzahl der Aktien	2 255 192		2 255 192	
Nominalwert	10		10	
**Innerer Wert (Nettoinventarwert)	81.35		77.17	
***EBIT (Gewinn vor Zinsen und Steuern)	-0.24		7.09	
****Gewinn vor Steuern	-2.07		4.76	
****Gewinn nach Steuern	-1.35		4.23	
*****Gesamtertrag	- 13,5%		42,3%	

* Die Eigenkapitalrendite auf Basis des Konzernergebnisses vor und nach Steuern wird anhand des durchschnittlichen Eigenkapitals berechnet.
** Beinhaltet Minderheitenanteile.
*** Das Ergebnis je Aktie wurde wie folgt berechnet: Kennzahl dividiert durch die Gesamtzahl der Aktien.
Eigene Aktien wurden aus Gründen der Einfachheit nicht berücksichtigt.
**** Der Gewinn je Aktie wurde wie folgt berechnet: Gewinn geteilt durch die Gesamtzahl der Aktien.
***** Der Gesamtertrag wurde wie folgt berechnet: Gewinn nach Steuern geteilt durch den Nennwert

RECHTLICHE STRUKTUR-ZUSTAND 2024



GESPRÄCH ZWISCHEN CEO UND VRP



66

Auch dieses Jahr trafen sich Christoph Stutz und Beat Kähli zu einem ausführlichen Gedankenaustausch. Persönlich und finanziell stark in die Gesellschaft investiert, tauschen sie sich fast täglich aus. Das Gespräch beleuchtet das vergangene Jahr, fokussiert sich aber insbesondere auf die strategischen Weichenstellungen für die kommenden Jahre.

99

Beat Kähli:

Das Jahr 2024 war erneut geprägt von komplexen Rahmenbedingungen. Die geopolitischen Risiken waren weltweit unberechenbar und dies in einem Ausmass, wie ich es seit vielen Jahren nicht mehr erlebt habe. In den USA kamen zudem die Präsidentschaftswahl dazu, welche einen starken Beitrag zur allgemeinen Verunsicherung geleistet hat. Wie hast du das Jahr 2024 erlebt?

Christoph Stutz:

Für mich war 2024 insbesondere in der Immobilienwirtschaft sowohl in der Schweiz als auch in den USA ein Jahr der Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen. In den beiden Jahren 2022 und 2023 mussten wir uns plötzlich mit stark steigenden Zinsen auseinandersetzen. Es sah so aus, als würde die Inflation lange auf einem hohen Niveau verweilen. Die Geschwindigkeit der Zinswende in den letzten Monaten hat mich überrascht. Ich habe nicht damit gerechnet, dass wir heute rund 18 Monate später fast wieder auf einem Nullzinsniveau angelangt sind. Auguren wetten bereits auf Negativzinsen. Das dürfte der Schweizer Immobilienwirtschaft Auftrieb geben. Wie war für dich das letzte Jahr in den USA?

Beat Kähli:

Die Kombination aus hohen Hypothekarzinsen und stark gestiegenen Preisen in den Vorjahren führte zu einer Lock-in-Situation – viele Hausbesitzer hielten an ihren Häusern wegen den günstigen Hypotheken fest. Die Zinsen stiegen wesentlich stärker als in der Schweiz. Da die Zinskurve kaum abflacht, sind wir bei Eigentums- aber auch bei Mietwohnungen auf einem Preisniveau angelangt, das für den durchschnittlichen Bürger nur schwer verdaulich ist. Das FED hat kürzlich am Zinsband von 4,25 - 4,5% festgehalten. Die Dynamik auf der Nachfrage- und Preisseite hat deshalb spürbar abgenommen. Wie hast du 2024 die Dynamik bei der sitEX erlebt? Welches Projekt war für dich zentral?

Christoph Stutz:

Für mich war der wichtigste Entscheid, unser grösstes Einzelasset, das sitEX Powerhouse in Muttenz, zu verkaufen. Mit diesem Entscheid haben wir nicht nur eine bedeutende Bilanzposition reduziert, sondern vor allem die notwendige Liquidität geschaffen, um unseren an der SIX gelisteten Bond in Höhe von CHF 50 Mio. im Juni 2025 zurückbezahlen zu können. Mit diesem Verkauf per Mai, zeigen wir, dass wir in jedem Marktumfeld gezielt Werte realisieren können.

Beat Kähli:

Genau, es ist diese Agilität, die uns auszeichnet und auch in den USA zum Erfolg verhilft. Dort zeigt sich deutlich, wie entscheidend es ist, nicht mit dem sprichwörtlichen Kopf durch die Wand zu gehen, sondern mit Weitblick und Anpassungsfähigkeit zu agieren. Die Fokussierung auf nur ein Downtown-Gebäude anstatt fünf Gebäude in Avalon Park Wesley Chapel gleichzeitig zu erstellen, erwies sich als strategisch richtiger Schritt. Wie sich jetzt bei der Vermietung zeigt, war es klug, das Tempo zu drosseln und das Downtown schrittweise auszubauen. Bei den anderen Projekten wie dem Flag Pole Lot oder Avalon Park Daytona fokussieren wir uns aufgrund der hohen Baukosten und der fragilen Nachfrageseite auf das Optimieren und Einholen aller behördlichen Bewilligungen, um im richtigen Moment rasch mit dem Bau starten zu können. Wie siehst du aktuell das ideale Gleichgewicht zwischen fokussierter Konsolidierung und weiteren Monetarisierungen bei der sitEX?

Christoph Stutz:

sitEX verfügt bei voller Realisierung über ein beeindruckendes Entwicklungspotenzial von über CHF 5 Milliarden. Mit einer Bilanzsumme von rund CHF 310 Millionen zählen wir jedoch zu den kleineren Entwicklungsunternehmen. Viele unserer Projekte sind bei den finanzierenden Banken durch persönliche Garantien von Dir und mir abgesichert, was bedeutet, dass wir neue Vorhaben nicht leichtfertig starten können. In den letzten Jahren ist es uns gelungen, erfolgreich zahlreiche Grundstücke, Liegenschaften und Beteiligungen zu veräussern. Nun stehen wir an einem Punkt, welcher erneut eine fokussierte Konsolidierung erfordert. Damit wir unser Projektportfolio monetarisieren können, sind erhebliche Vorinvestitionen vor allem in die Infrastruktur erforderlich. Dies gilt insbesondere für die Projekte in den USA.

Beat Kähli:

Das hast du sehr gut auf den Punkt gebracht. In den letzten Jahren konnten wir besonders in Avalon Park Wesley Chapel grosse Teilgrundstücke oder ganze Liegenschaftspakete verkaufen. Unsere Partner wie D.R. Horton haben diese Grundstücke dann auf ihre Kosten fertig entwickelt und ausgebaut. Die Liquidität und die Gewinne aus diesen Verkäufen waren signifikant und ermöglichten uns, zahlreiche Ausschüttungen für unsere Aktionäre vorzunehmen. Über die letzten fünf Jahre hat sitEX USA insgesamt USD 68.4 Mio. in die Schweiz überwiesen, welche zum grossen Teil für Investitionen, Aktienrückkäufe und Ausschüttungen verwendet wurden. Nun müssen wir jedoch besonders in Wesley Chapel und Daytona eine umfassende Infrastruktur erstellen, wofür wir erhebliche Mittel benötigen.

Christoph Stutz:

Investitionen sind ein gutes Stichwort. Da unsere Liquidität beschränkt ist, müssen wir in Zukunft neue Modelle verfolgen und versuchen bestehende Aktionäre oder Drittinvestoren gezielt in einzelne Projekte einzubinden. Dabei geht es sowohl um Kapital als auch um Risikoteilung. Gemeinsam haben wir über die letzten Jahre für Projekte oder Liegenschaften im Umfang von rund CHF 100 Mio. gebürgt. In einem schwierigen Marktumfeld lastet deshalb ein Drittel der Bilanzsumme auf unseren Schultern. Im weiterhin angespannten globalen Marktumfeld ist dies ein grosses Risiko, das wir kontrolliert herunterfahren müssen. Der Verkauf des sitEX Powerhouse, bei welchem wir auch Bürgschaften im Umfang von CHF 20 Mio. hatten, ist der erste wichtige Schritt in diese Richtung. Weitere müssen folgen.

Beat Kähli:

In der Tat. Wir beide haften persönlich für verschiedene Projekte. Das gibt Vertrauen, schafft aber auch Druck. Diese persönliche Verpflichtung motiviert uns, vorausschauend zu handeln. Gerade bei Finanzierungen müssen wir neue Wege gehen wie beispielsweise mit projektbasierten Vehikeln. Dies wird sich direkt auf die sitEX auswirken. Ich vergleiche dies gerne mit der Metapher eines Flugzeuges, das gelandet wird. Das Unternehmen sitEX wurde 2010 gegründet und sukzessive durch nahestehende Investoren mit neuer Liquidität unterstützt, welche ein starkes Wachstum in verschiedenen geografischen Märkten ermöglichte. Damit wurde quasi die Flughöhe der Gesellschaft laufend erhöht. Je höher ein Flugzeug fliegt, desto mehr Treibstoff benötigt es und desto schwieriger wird die Navigation bei Turbulenzen. Um sicher zu landen, braucht es rechtzeitig eine kontrollierte Sinkflugphase und genügend Treibstoff. Die bisher aufgebaute Flughöhe war wichtig, um über die letzten Jahre mehr als CHF 60 Mio. an die Aktionäre auszuschütten, was mehr als dem ursprünglich einbezahlten Aktienkapital entspricht. Für die Weiterentwicklung der einzelnen Grossprojekte in den USA, welche nun fast 2/3 unseres Anlagevermögens ausmachen, benötigen wir jedoch nicht einen riesigen Jumbojet, sondern effiziente und kleinere Fluggeräte. Damit werden Ressourcen geschont und die Risiken gleichmässiger verteilt, falls es einmal zu einem Zwischenfall kommen sollte.

Christoph Stutz:

Die Metapher mit den kleineren Fluggeräten gefällt mir. Es bringt auf den Punkt, was unsere nächsten Schritte prägen muss: neue Strukturen mit Projektgesellschaften, welche dank eigener Finanzierung nicht nur effizienter fliegen, sondern auch dynamischer auf Turbulenzen reagieren können. Das Herauslösen von Projekten bzw. Grundstücken oder Liegenschaften ermöglicht es der sitEX, die heutigen Werte schrittweise zu realisieren und so den inneren Wert der sitEX Aktie den Aktionären zuzuführen. Unsere Aktionäre sind eingeladen, sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten an den neuen Projektgesellschaften zu beteiligen und damit im Idealfall zusätzliche Gewinne zu erzielen, aber auch damit verbundenen Risiken mitzutragen. Dies ermöglicht eine raschere Realisierung.

Beat Kähli:

Ganz genau. Diesen Schritt können wir jedoch nicht über Nacht vollziehen. Es wird vielmehr ein Prozess sein, der sich über die nächsten 5 bis 8 Jahre hinweg ziehen kann und bedingt Gespräche mit interessierten Aktionären. Ich erachte es als richtigen Zeitpunkt, nach dem Verkauf des sitEX Powerhouse dieses Jahr einen klaren Auftakt zu setzen.

Avalon Park Daytona bietet sich hierfür an. Die Verkehrsstudie wurde genehmigt und wir haben nun die Chance, dieses Projekt dynamisch zu realisieren und den Wert der in der sitEX verbleibenden Parzellen zu erhöhen, in dem wir mit einer Projektgesellschaft die Entwicklung des Downtowns entlang der Staatsstrasse forcieren.

Christoph Stutz:

Gerade deshalb bin ich überzeugt, dass jetzt der richtige Moment ist, Zuversicht zu zeigen. Ja, wir stehen am Ende eines Zyklus, der sich seit 2017 über sieben Jahre erstreckte und von fokussiertem Wachstum geprägt war sowie überdurchschnittliche Ausschüttungen an unsere Aktionäre ermöglichte. Nun beginnt ein neuer Abschnitt. Für unsere Aktionäre bedeutet dies, dass wir fokussiert daran arbeiten werden, den inneren Wert der sitEX-Aktie, welcher per 31.12.2024 CHF 81.35 beträgt (einbezahlt nominal CHF 10), nicht nur zu erhalten, sondern ihn auch zu realisieren. Ein Gewinn auf dem Papier bleibt eben genau das – Papier. Das Landen eines Flugzeuges braucht Zeit und den Willen, mit uns diese Strategie über die nächsten 5 - 8 Jahre zu gehen. Dies bedeutet aber auch, dass kurzfristige Ausstiege nur mit entsprechenden Abstrichen möglich sind.

Beat Kähli:

Ich freue mich darauf, diese Schritte gemeinsam mit dir und unserem Team zu gehen. Ich bin überzeugt, dass wir zuversichtlich in die Zukunft schauen können, wenn wir weiterhin anpassungsfähig bleiben. Unsere Projektpipeline ist nicht nur gross, sondern auch vielfältig und attraktiv diversifiziert.

Christoph Stutz und Beat Kähli

Unser Dank gilt unserem engagierten Team in der Schweiz und Orlando.

Ihnen meine Damen und Herren Aktionäre danken wir für ihr Vertrauen. Wir freuen uns auf ein erfolgreiches Jahr 2025.

JAHRES- BERICHT



MANAGEMENT- BERICHT 2024



Liebe Aktionärinnen und Aktionäre

Das Jahr 2024 war ein Jahr mit konstant herausfordernden Marktbedingungen, das zwar erste Entlastungen auf der Zinsseite mit sich brachte, gleichzeitig jedoch von globalen geopolitischen Unsicherheiten und einer spürbar zurückhaltenden Investorenstimmung begleitet wurde. Dennoch ist es uns gelungen, durch fokussierte Arbeit operative Fortschritte zu erzielen und wichtige strategische Weichenstellungen vorzunehmen, welche wir Ihnen gerne in diesem Bericht zusammenfassen. Einen vertieften Einblick in die strategischen Überlegungen der Geschäftsführung finden Sie im vorangehenden Kapitel.

Das Jahr 2024 in Zahlen

Ein bedeutender Meilenstein der letzten Monate war der Verkauf des sitEX Powerhouse in Muttenz. Auch wenn die Eigentumsübertragung im Grundbuch erst im Mai 2025 erfolgte, wurde der Verkauf noch vor Abschluss des Jahresabschlusses unterzeichnet und musste daher im Geschäftsergebnis 2024 berücksichtigt werden. In der konsolidierten Bilanz des Vorjahres war die Liegenschaft mit einem Fair Value von rund CHF 134.9 Mio. ausgewiesen. Der Verkaufspreis von 127 Mio. CHF führte zu einer belastenden, einmaligen Anpassung der Neubewertung der Immobilienanlagen von 7,9 Mio. CHF. Zusammen mit den wiederkehrenden Erträgen belief sich der Verlust nach Steuern und Minderheitsanteilen auf -3.053 Mio. CHF oder -1.35 CHF/Aktie. Der Verkaufspreis entspricht einer Bruttorendite von 5.34% auf den effektiven Netto-Mietzinseinnahmen – ein marktgerechtes Niveau, wie auch die erhaltenen Konkurrenzangebote bestätigen. Mit diesem Verkauf haben wir nun die Mittel in Bar, um den an der SIX gelisteten Bond in Höhe von CHF 50 Mio. am 17. Juni zurückzubezahlen.

Nettoverlust und -gewinn vor Steuern und Minderheitsanteilen:

CHF -4.664 Millionen (Vorjahr: 10.729 Millionen)

Nettoverlust und -gewinn nach Steuern und Minderheitsanteilen:

CHF -3.053 Millionen (Vorjahr: 9.532 Millionen)

EBITDA:

CHF 0.189 Millionen (Vorjahr: CHF 16.857 Millionen)

Erzielte Gesamterträge:

CHF 17.699 Millionen (Vorjahr: CHF 56.399 Millionen)

Bilanzsumme per Dezember 2024:

CHF 455.939 Millionen (Vorjahr: CHF 442.730 Millionen)

Summe des Eigenkapitals per Dezember 2024:

CHF 172.423 Millionen (Vorjahr: CHF 163.553 Millionen)

Verlust und Gewinn pro Aktie nach Steuern:

CHF -1.35 (Vorjahr: CHF 4.23)

Eigenkapitalrendite:

-1.8% (Vorjahr: 5.6%)

Der Verkauf des sitEX Powerhouse führte zu einem Verlust aus Neubewertungen in Höhe von CHF 7.890 Mio., der das Jahresergebnis signifikant belastete. Während die übrigen Geschäftsbereiche – insbesondere Erträge aus Landverkäufen und Mieteinnahmen – stabil blieben und zu einem positiven operativen Ergebnis beitrugen, wirkte

sich der Verlust aus Neubewertungen resultierend aus dem Verkauf des sitEX Powerhouse negativ auf den Gesamtertrag aus. Ohne diesen einmaligen Effekt hätte das Geschäftsjahr 2024 mit einem Gewinn abgeschlossen werden können.

Die übrigen Liegenschaften und Grundstücke in der Schweiz und den USA blieben stabil und wiesen keine wesentlichen Auf- oder Abwertungen auf.

Positiv wirkte sich hingegen die Erholung des US-Dollars im vierten Quartal 2024 aus. Nach einem Stand von rund CHF 0.83 per Ende 2023 stieg der Kurs bis zum 31. Dezember 2024 auf fast CHF 0.90. Dieser Anstieg trug zu einer Stärkung unserer Bilanz bei. Das Eigenkapital und die Bilanzsumme konnten gesteigert und die Eigenkapitalquote, unter Berücksichtigung von Wandeldarlehen und eigener Aktien, leicht auf 41.78 % erhöht werden (Vorjahr: 41.03 %).

Die Abwicklung des Verkaufs des sitEX Powerhouse führt dazu, dass sich die Bilanzsumme in diesem Jahr auf rund CHF 328 Mio. reduzieren und die Eigenkapitalquote auf rund 50% steigen wird.

In den folgenden Abschnitten geben wir Ihnen einen Überblick über die wesentlichen Entwicklungen in unserem Immobilien- und Projektportfolio.

Der Geschäftsgang in der Schweiz

Unser Portfolio in der Schweiz erfuhr im laufenden Jahr eine signifikante Transformation. Nach dem Verkauf unseres grössten Einzelassets werden wir den Fokus auf die Weiterentwicklung unserer anderen Liegenschaften legen können. Dadurch sollen die heutigen Buchwerte entweder stabilisiert oder gesteigert werden, wie wir dies bereits erfolgreich in Muttenz über die letzten Jahre umgesetzt haben.

sitEX Powerhouse, Muttenz, Basel-Landschaft

Wir hatten dieses Gebäude in zwei Schritten in den Jahren 2012 und 2015 übernommen. Dank einer fokussierten Vermarktungsstrategie und umfangreichen Sanierungen, konnten wir in dieser Zeit den Leerstand von anfänglich rund 50% auf ca. 2.5% senken. Trotz grossen Abzügen durch Grundstückgewinn-, Bundes- und Handänderungssteuern, stellt dieser Verkauf einen der grössten Liquiditätszuflüsse in der Unternehmensgeschichte dar, der fast ausschliesslich für die Rückzahlung des CHF 50 Mio. Bonds verwendet wird.

K7 Center Bubendorf, Basel-Landschaft

Das Gewerbegebäude mit rund 4'000 m² vermietbarer Fläche wurde im September 2024 fertiggestellt. Noch im selben Monat bezog unser Ankermieter, der Detailhändler ALDI Suisse, seine Flächen im Erdgeschoss – womit das Gebäude bereits zum Zeitpunkt der Fertigstellung zu 50% vermietet war. Dank vielversprechender Gespräche für die Mietflächen im ersten Obergeschoss sind wir zuversichtlich, noch im laufenden Jahr eine Vollvermietung erreichen zu können.

Im Oristal, Liestal, Basel-Landschaft

Auch im letzten Jahr haben wir fokussiert an unserem grössten Entwicklungsprojekt in der Schweiz gearbeitet. Leider zeigt auch unser Projekt, dass das Bauen in der Schweiz aufgrund von anspruchsvollen Auflagen, Bestimmungen und Hürden immer anspruchsvoller wird. Zusätzlich haben wir auch eine hängige Einsprache von Anwohnern, welche das Projekt zusätzlich verzögern. Wir sind dennoch zuversichtlich, dass wir zeitnah eine Baubewilligung für unsere Parzelle mit 13'700 m² erhalten werden.

P201 Gewerbehaus, Aesch, Basel-Landschaft

Dieses Gewerbehaus ist ein Bestandteil der rund 16'000 m² umfassenden Parzelle, welche wir mit dem Fokus auf die Umsetzung eines Quartierplanes erworben haben. Leider hat der Kanton Basel-Landschaft der Gemeinde Aesch die Vorgabe gemacht, für zehn Jahre keine weiteren Quartiepläne zu genehmigen, womit wir uns nun darauf fokussieren dieses Gewerbehaus weiter zu optimieren und zeitnah eine Vollvermietung zu erreichen. Leider mussten in den beiden Jahren 2023 und 2024 zwei grössere Mieter den Konkurs anmelden, was bei uns zu

signifikanten Mietausfällen geführt hat, welche sich bis heute auswirken. Wir sind jedoch zuversichtlich ins neue Jahr gestartet und führen mit verschiedenen Interessenten konkrete Vermietungsgespräche. Im Frühjahr 2025 haben wir unsere Büros in diese Liegenschaft verlegt, um die Dynamiken innerhalb der Liegenschaft und der Gemeinde im Hinblick auf einen zukünftigen Quartierplan besser zu verstehen.

Neubauprojekt im Herzen von Pratteln, Basel-Landschaft

Im Dezember 2024 konnten wir die vier Mietwohnungen sowie sämtliche Parkplätze, die wir seit der Fertigstellung des Projekts im Jahr 2023 gehalten hatten, im Rahmen einer Pakettransaktion erfolgreich veräussern. Mit diesem Verkauf ist das Projekt für uns offiziell abgeschlossen. Den Gewinn aus diesem Projekt hatten wir bereits in den Vorjahren verbucht.

The 5th Floor: unsere Lösung für die veränderten Arbeitsmodelle

Im September 2024 haben wir im ehemaligen Hauptsitz der BASF an der Klybeckstrasse 141 in Basel einen neuen Standort von The 5th Floor eröffnet. Die Fläche wird im Rahmen einer Zwischennutzung in Partnerschaft mit dem Eigentümer Swiss Life betrieben und soll sich bei Vollvermietung auf über 10'000 m² erstrecken.

Im Zuge einer strategischen Fokussierung wird sitEX The 5th Floor künftig nicht mehr operativ mit einem eigenen Team führen. Stattdessen wird das Geschäftsmodell dieses Jahr in eine Franchise-Struktur umgewandelt. Die bestehenden Standorte in Muttenz und Basel werden durch den heutigen Geschäftsführer übernommen und in einer neuen juristischen Gesellschaft betrieben. Dadurch können wir unsere Ressourcen auf unsere anderen Kernprojekte fokussieren und monatliche Franchiseeinnahmen verbuchen, welche im Erfolgsfall die bisherig aufgelaufenen Investitionen amortisieren und langfristig zu einem Gewinn führen werden.

Weitere Liegenschaften an sehr guten Lagen im Gellert-Quartier in Basel Stadt sowie in Dornach (SO) ergänzen unser breit diversifiziertes Schweizer Immobilienportfolio.

sitEX-Geschäft in Florida und Texas, USA

Das Immobilienmarktumfeld in Zentralflorida präsentierte sich im Jahr 2024 anspruchsvoll, blieb jedoch dank des anhaltend hohen Bevölkerungswachstums insgesamt stabil und attraktiv. Die weitere Diversifikation der lokalen Wirtschaft führte dazu, dass sich erneut mehrere Grossunternehmen in der Region ansiedelten und zur Stärkung der regionalen Wirtschaft beitrugen.

Die Zuwanderung aus anderen Bundesstaaten, die während und direkt nach der Pandemie stark ausgeprägt war, hat sich auf ein normales Niveau eingependelt. In Kombination mit weiterhin hohen Hypothekarzinsen und den über die letzten Jahre deutlich gestiegenen Lebenshaltungskosten wirkte sich dies dämpfend auf die Nachfrage nach Wohneigentum aus. Die Preissensitivität nahm zu.

Im Mietwohnungsbereich zeigte sich, dass die Quadratmeterpreise vielerorts ein Niveau erreicht haben, das vom breiten Markt, insbesondere der Mittelschicht, nur noch eingeschränkt absorbiert werden kann. Dies führte zu verlängerten Vermietungszyklen.

Trotz dieser Herausforderungen erwiesen sich gut erschlossene Projekte mit starker Infrastrukturanbindung weiterhin als stabil. Kleinere Vorhaben in peripheren Lagen – wie sie nicht Teil des sitEX Portfolios sind – gerieten dagegen stärker unter Druck. Insgesamt blieben unsere Kernmärkte in Zentralflorida stabil.

In unseren beiden Märkten in Texas (San Antonio und Gonzales) sah die Marktlage ähnlich aus. Die Nachfrage blieb stabil, wobei auch hier eine steigende Preissensitivität beobachtet werden konnte. Auch in dieser Region war es das anhaltende Bevölkerungswachstum, welches sich stabilisierend auf die Nachfrage auswirkte. San Antonio rangierte 2024 auf Platz 3 der beliebtesten Umzugsziele in den USA, basierend auf Daten des San Antonio Express.

Unsere Entwicklungsprojekte in den USA befinden sich in einer aktiven Aufbauphase, nachdem in den letzten Jahren zahlreiche Monetarisierungen möglich waren. Die weitere Entwicklung erfordert hohe Vorinvestitionen,

insbesondere in die technische Infrastruktur (Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Strassen, Gehwege etc.). Der Aufbau dieser Strukturen ist Voraussetzung, damit unsere Partner, beispielsweise die Homebuilder D.R. Horton oder Stanley Martin, die einzelnen Parzellen oder ganze Teilbereiche übernehmen und mit ihren jeweiligen Wohnbaukonzepten (Ein- und Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser etc.) bebauen können.

Trotz eines anspruchsvollen, insgesamt aber stabilen Marktumfelds konnten wir im vergangenen Jahr in unseren Projekten bedeutende Fortschritte erzielen und zentrale Meilensteine erfolgreich erreichen.

Avalon Park Wesley Chapel, Florida

Dieses Grossprojekt in der Metropolregion von Tampa war über die letzten Jahre stets eine wichtige Ertragsquelle für unser Unternehmen. Das Projekt gehört mit seinen 1'600 Acres (ca. 6.6 Mio. Quadratmetern) zu den zehn grössten Masterplan Gemeinden in dieser Region.

Nachdem über die letzten Jahre grosse Teilbestandteile des Projektes verkauft oder entwickelt werden konnten, verfügen wir weiterhin über substanzielle Projekt- und Landreserven. Diese befinden sich derzeit teilweise in einem ertragslosen Zustand und sollen nun in einen dynamischen Prozess überführt werden, damit diese über die kommenden Jahre monetarisiert werden können.

Ein zentraler Pfeiler der zukünftigen Entwicklung des Projekts sind die verbleibenden und bewilligten 2'500 Wohneinheiten. Diese möchten wir in rund 10 verschiedenen Transaktionen entwickeln und dabei den Fokus auf möglichst unterschiedliche Wohntypen legen (kleine Wohnungen (50 m²), betreutes Wohnen und ähnliches). Aufgrund der Marktlage und den Konkurrenzprojekten in der Umgebung möchten wir klassische Wohnungen erst zu einem späteren Zeitpunkt in den Fokus rücken. Der heutige Schätzwert dieser Parzelle liegt bei rund USD 60 Mio. Die Bewertung dieses Grundstückes unterstreicht die Bedeutung für die sitEX Aktie.

Ein weiterer bedeutender Fortschritt im vergangenen Jahr war die Fertigstellung des Gebäudes DT1 im Downtown-Bereich. Die Vermietung der 40 Einheiten ist im Gange. Wir rechnen mit einer Vollvermietung bis spätestens September dieses Jahres, wobei zum jetzigen Zeitpunkt die Gewerbeflächen bereits vollvermietet sind. Sobald die Vollvermietung bei den Wohnungen erreicht werden konnte, möchten wir ein Paket mit weiteren Gebäuden im Downtown bilden und diese schrittweise entwickeln.

Mit unserem langjährigen Partner Stanley Martin Homes konnten wir im vergangenen Jahr einen Kaufvertrag über rund USD 7 Mio. für ein grösseres Paket an Einfamilienhausparzellen abschliessen. Der Vollzug erfolgt nach Vorliegen aller erforderlichen administrativen Genehmigungen, was voraussichtlich im Laufe des ersten Halbjahres des kommenden Jahres erfolgen wird.

Darüber hinaus haben wir 2024 mit dem Bau einer wichtigen Verbindungsstrasse begonnen, welche den nördlichen Teil des Projektes direkt mit dem entstehenden Downtown verbinden wird. Diese Massnahme ist zentral, um einen Community Geist innerhalb des Projekts zu stärken und den wirtschaftlichen Erfolg der Geschäfte im Downtown zu fördern bzw. zukünftig weitere Mieter anlocken zu können.

Nach der erfolgreichen Eröffnung eines Fitnessstudios und mehrerer Restaurants im letzten Jahr soll 2025 ein Dunkin' Donuts im Downtown eröffnet werden.

Avalon Park Orlando (Flagpole Lot), Florida

In den vergangenen 25 Jahren entstand im Osten von Orlando unter der Leitung der Avalon Park Group, dem Generalpartner von sitEX in den USA, die Kleinstadt «Avalon Park Orlando». Mit heute rund 20'000 Einwohnern und etwa 5'000 Wohneinheiten stellt sie das Ursprungsprojekt und zugleich das konzeptionelle Vorbild für unsere weiteren Entwicklungen in Florida dar.

sitEX hält in Avalon Park Orlando ein rund 50'000 m² grosses Grundstück, das durch eine weithin sichtbare Fahne intern den Namen „Flagpole Lot“ trägt. Auf dieser Parzelle wird unser Partner Stanley Martin über die kommenden 18 bis 24 Monate rund 100 Townhomes (Reihenhäuser) erstellen. sitEX erhält hierfür einen Kaufpreis von rund USD

6.3 Mio, welcher im ersten Halbjahr 2025 fließen wird. Auf dem verbleibenden Teil der Parzelle planen wir die Entwicklung kompakter Wohneinheiten mit einem Zielmietpreis von rund USD 1'500 pro Monat. Damit möchten wir gezielt bezahlbaren Wohnraum für den Mittelstand schaffen und gleichzeitig auf die veränderten Bedürfnisse des lokalen Markts reagieren.

Avalon Park Daytona, Florida

Mit seiner Grösse von rund 12 Millionen Quadratmetern und gut 8'000 Wohneinheiten hat das Projekt eine kritische Grösse, welche nicht nur die Aufmerksamkeit der Bevölkerung und aller Anspruchsgruppen auf sich zieht, sondern auch einen elementaren Bestandteil des zukünftigen Ertrags- und Gewinnpotentials von sitEX darstellt.

Im letzten Jahr konnte ein bedeutender Meilenstein erreicht werden, in dem das eingereichte Verkehrskonzept bewilligt wurde. Das Projekt befindet sich innerhalb eines genehmigten städtebaulichen Entwicklungsplans (entspricht einem Planned Development (PD) im US-amerikanischen Recht), was vergleichbar ist mit einem Quartier- oder Gestaltungsplan je nach unterschiedlichem kantonalen Recht. Dieser sogenannte PD wird nun entsprechend dem neuen Verkehrskonzept angepasst, was ein wichtiger Pfeiler für die zukünftige Entwicklung des Projektes ist, da mit diesem Plan die Strassenführung im Vergleich zur vorherigen Version des PD deutlich optimiert werden konnte.

Für das Downtown des Projektes prüfen wir derzeit eine Abspaltung, um dieses mit einer Projektgesellschaft separat zu entwickeln.

Avalon Park Tavares, Florida

Dieses Projekt im Norden von Orlando präsentierte sich auch im letzten Jahr als stabiler Pfeiler in unserem Portfolio. Die Entwicklung von 314 Parzellen konnte abgeschlossen werden. Diese werden nun schrittweise durch unsere Partner erworben und mit Einfamilienhäusern bebaut. Sobald diese Einheiten fertiggestellt wurden, werden wir uns auf die Umsetzung des Downtowns konzentrieren. Dieses wird voraussichtlich über einen Gewerbeteil und Townhomes verfügen.

Avalon Park Texas

Unsere Aktivitäten in Texas verliefen auch im letzten Jahr stabil. Mit den im Jahre 2023 vom Bundesstaat Texas erhaltenen Fördergeldern im Rahmen der TIRZ (Tax Increment Reinvestment Zones) konnten wir unser Kernprojekt in der Region San Antonio vorwärts treiben. In unserem Projekt in Riverbend (Floresville) planen wir derzeit die nächste Entwicklungsphase mit 300 weiteren Parzellen in zwei Phasen. Diese sollen im ersten Halbjahr des kommenden Jahres umgesetzt werden. In Dripping Springs, einem renommierten Vorort der stark wachsenden Metropole Austin, planen wir den Verkauf unserer Parzelle für den Bau von Townhäusern. Für unsere Parzellen in Gonzales (Projektname 1835 Village) haben wir im vergangenen Jahr weitere Teilverkäufe erzielt.

Encore (Seniorenresidenz), Orlando

Diese Bestandsimmobilie in den USA war auch im letzten Jahr vollvermietet und sorgte weiterhin für stabile Einkommensströme.

Charter Schulen, Orlando/Tavares/Wesley Chapel

Ein hochwertiges Bildungsangebot bildet eine zentrale Grundlage für die langfristige Attraktivität unserer Stadtentwicklungsprojekte. In diesem Bereich arbeiten wir eng mit Academica, dem grössten Betreiber von Charter Schulen in Florida, zusammen. In den drei vorgenannten Projekten halten wir jeweils 50% an den Immobilien, in welchen sich Academica Schulen befinden. Zahlreiche von Academica geführte Schulen wurden vom US-Bildungsministerium mit dem renommierten Blue Ribbon Status ausgezeichnet – eine der höchsten Anerkennungen für exzellente Bildungsqualität in den Vereinigten Staaten. Einige dieser ausgezeichneten Schulen befinden sich direkt innerhalb unserer Projekte (bspw. Avalon Park Orlando und Wesley Chapel) und leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Standortqualität und zur positiven Wahrnehmung unserer Projekte. In Wesley Chapel und Daytona verhandeln wir derzeit den Bau von neuen oder den Ausbau von bestehenden Schulen. Auch in der Schweiz möchten wir im Rahmen unserer Entwicklungsprojekte mit Academica zusammenarbeiten.

Ausblick

Ein zentraler Meilenstein im ersten Halbjahr 2025 wird die Rückzahlung des an der SIX kotierten Bonds in Höhe von CHF 50 Mio. darstellen. Die Finanzierung wurde vor fünf Jahren aufgenommen, um die umfassende Sanierung des sitEX Powerhouse sowie den Erwerb des Projekts Avalon Park Daytona zu ermöglichen.

Da sich das US-Grossprojekt weiterhin in einer frühen Aufbauphase befindet und das Powerhouse mittlerweile als nahezu vollvermietet klassifiziert werden kann, haben wir uns für den Verkauf der Liegenschaft entschieden. Eine weitere signifikante Wertsteigerung wäre aus ökonomischer Sicht (ohne zusätzliche Investitionen) nicht mehr realisierbar gewesen.

Neben der Rückzahlung des Bondes stehen auch Tilgungen einzelner (Wandel-) Darlehen und Bankverpflichtungen an. Damit ist ein wesentlicher Teil der durch den Verkauf des Powerhouse generierten Nettoliquidität, nach Abzug der erheblichen Gewinnsteuern, bereits gebunden.

Zur zusätzlichen Stärkung unserer Liquiditätsreserven werden wir unser Schweizer Portfolio weiter fokussieren und ausgewählte Liegenschaften, welche kein Weiterentwicklungspotential bieten, nach abgeschlossener Optimierung des Vermietungsgrads, in einen strukturierten Verkaufsprozess überführen.

Das Jahr 2025 wird ein Übergangsjahr sein, in dem wir den Fokus auf die strategische Planung und Weiterentwicklung unserer Projekte legen werden. Ziel ist es, eine Basis für substanzielle Monetarisierungsschritte zu schaffen, die uns mittel- und langfristig ermöglichen werden, den inneren Wert der sitEX Aktie, durch Nennwertreduktionen oder Aktienrückkäufe, schrittweise an unsere Aktionäre zurückzuführen. Durch die Abspaltung von Teilprojekten in Projektgesellschaften werden unsere Aktionäre die Möglichkeit erhalten, sich überproportional an gewissen Projekten zu beteiligen und mit ihrer Liquidität die Dynamik eines Projektes und indirekt die Neustrukturierung der sitEX zu beschleunigen.

Unsere Aktien sind auch im laufenden Jahr an der OTC-X Plattform der BEKB gelistet, womit insbesondere kleinere Aktienpakete laufend gehandelt werden können. Aufgrund der vorab beschriebenen Allokation unserer Liquidität werden wir im laufenden Jahr wiederum keine Ausschüttung tätigen.

Wir blicken mit Zuversicht in die kommenden Jahre. sitEX profitiert nicht von kurzfristigen Marktbewegungen. Stattdessen ist unsere Gesellschaft mit den zahlreichen Projektreserven äusserst diversifiziert und mit einem langfristigen Fokus aufgestellt. Als Management handeln wir stets mit einer entsprechenden Weitsicht und bringen für unsere Projekte die notwendige Geduld mit. Besonders in Zentralflorida verfügen wir über umfangreiche Projektreserven an strategisch besten Lagen, welche auch nach kurzfristigen Krisen, einen langfristigen und stabilen Wert darstellen werden. Dank unserer effizienten Unternehmensstruktur ohne unnötige operative Lasten, können wir uns auch zukünftig dynamisch und flexibel den Marktbedingungen anpassen.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und freuen uns darauf, diesen Weg gemeinsam weiterzugehen – mit dem klaren Ziel das “Grossflugzeug” sitEX erfolgreich zu landen, kleinere projektbezogene “Maschinen” auf ihre jeweilige Flughöhe zu bringen und den inneren Wert unserer Projekte Schritt für Schritt an unsere Aktionäre zurückzuführen.

Geschäftsführung und Verwaltungsrat der sitEX Properties Holding AG

			
Dr. Christoph Stutz Präsident des Verwaltungsrates	Beat Kähli CEO & Mitglied des Verwaltungsrates	Thomas Giese Mitglied des Verwaltungsrates	Marybel Defillo Chief Financial Officer

KONZERN RECHNUNG

KONZERN-BILANZ

Bilanz in TCHF

	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		5 921	6 354
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		564	439
Forderungen gegenüber Nahestehenden	3.9	6 353	7 038
Übrige Forderungen		2 654	2 868
Kurzfristige Darlehen gegenüber Nahestehenden	3.9	1 784	1 629
Projektliegenschaften	3.2	20 045	23 538
Rechnungsabgrenzungsposten und aktive Rechnungsabgrenzung		3 652	4 573
Kurzfristiges Vermögen		40 973	46 439
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.9	22 307	21 322
Langfristige Darlehen gegenüber Dritten		6 337	6 847
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	3.1	15 760	14 870
Investitionen in Eigenkapitaltitel		-	990
Sonstiges Sachanlagevermögen		1 190	1 367
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.2	367 645	349 270
Immaterielle Vermögenswerte		1 727	1 625
Langfristige Vermögenswerte		414 966	396 291
Summe der Aktiva		455 939	442 730
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2 593	3 434
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		739	191
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	3.3	7 601	6 080
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	3.5	1 668	-
Anleiheverbindlichkeiten	3.7	50 050	-
Kurzfristiger Anteil der Wandelanleihen	3.8	1 000	-
Darlehen von Dritten	3.4	-	10 000
Abgegrenzter Aufwand		4 872	5 359
Kurzfristige Rückstellungen		4 977	5 283
Kurzfristige Verbindlichkeiten		73 500	30 347
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	3.6	170 607	156 096
Langfristige Wandelanleihen	3.8	3 000	4 000
Anleiheverbindlichkeiten	3.6	-	50 050
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		500	500
Rückstellungen für latente Steuern	3.10	35 909	38 184
Langfristige Verbindlichkeiten		210 016	248 830
Verbindlichkeiten		283 516	279 177
Grundkapital	3.11	22 552	22 552
Kapitalrücklagen	3.12	12 548	12 548
Einbehaltene Gewinne	3.14	142 733	121 894
Minderheitenanteile		11 721	11 105
Konzerngewinn		- 3 053	9 532
Eigene Aktien	3.13	- 14 078	- 14 078
Eigenkapital		172 423	163 553
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten		455 939	442 730

KONZERN-ERFOLGSRECHNUNG

Erfolgsrechnung in TCHF	Anhang	2024	2023
Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	4.2	11 101	44 790
Mieteinnahmen aus Immobilien		10 821	10 639
Erträge aus der Neubewertung von Immobilien		- 8 373	970
Erträge aus Beteiligungen an Immobilienanlagen	4.3	4 150	-
Betriebliche Erträge		17 699	56 399
Kosten aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	4.2	- 9 348	- 32 762
Direkte Immobilienkosten	4.4	- 2 525	- 2 197
Personalaufwand		- 1 181	- 1 054
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.5	- 3 975	- 3 564
Sonstige Erträge	4.7	- 481	35
EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern und Abschreibungen)		189	16 857
Abschreibungen und Amortisationen		- 725	- 857
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)		- 536	16 000
Finanzielle Aufwendungen	4.6	- 4 576	- 5 745
Finanzielle Erträge		448	474
Konzerngewinn vor Ertragssteuern		- 4 664	10 729
Steuern vom Einkommen und Ertrag	4.8	1 513	- 185
Konzernergebnis vor Minderheitenanteilen		- 3 151	10 544
Minderheitsbeteiligungen		98	- 1 012
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbarer konsolidierter Gewinn		- 3 053	9 532
Gewinn je Aktie (unverwässert)	4.9	-1.44	4.50
Gewinn pro Aktie (verwässert)	4.9	-1.41	4.46

KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

Geldflussrechnung in TCHF	2024	2023
Konzerngewinn	- 3 151	10 544
+ Abschreibungen und Wertberichtigungen	725	857
+/- Neubewertung von Immobilien	8 373	- 970
- Zunahme aus Neubewertung von Immobilienanlagen	- 4 150	-
+ Abnahme der Rückstellungen für latente Steuern	- 2 272	- 1 446
+/- Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	- 125	751
+/- Abnahme/Zunahme der sonstigen Forderungen	214	- 1 845
+ Abnahme der Forderungen gegenüber nahestehenden Personen	685	137
+ Abnahme der Projektliegenschaften	3 444	20 883
+ Verminderung der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten	921	1 796
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 1 828	2 901
+/- Zunahme/Abnahme der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten	548	- 435
- Abnahme der aktiven Rechnungsabgrenzungen	- 853	- 2 125
+/- Abnahme/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	- 306	327
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	2 225	31 375
+ Einzahlungen aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	3 870	1 904
- Auszahlungen für Investitionen in assoziierte Unternehmen	- 610	- 2 043
+ Einzahlungen für Investitionen in Eigenkapitalinstrumente	990	-
- Auszahlungen für Investitionen in Eigenkapitalinstrumente	-	- 60
- Auszahlungen für Investitionen in das sonstige Sachanlagevermögen	- 39	- 1 020
- Auszahlungen für Investitionen in den Erwerb von Renditeliegenschaften	- 30 043	- 30 452
+ Einzahlungen aus der Veräusserung von Renditeliegenschaften	4 694	24 831
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	- 611	- 599
Investitionstätigkeit	- 21 749	- 7 439
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	-	2 316
- Auszahlungen für die Anlage von Krediten	- 630	- 5 895
+ Einzahlungen aus Einlagen von Minderheitsgesellschaftern	714	951
- Auszahlungen für kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5 729	- 41
+ Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	32 449	24 292
- Auszahlungen für langfristige Finanzverbindlichkeiten	- 22 146	- 25 900
- Rückzahlung von Darlehen von Dritten	- 10 000	-
+ Aufnahme von Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	5 000	-
- Rückzahlung von Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	- 3 332	-
- Herabsetzung des Nennwerts des Aktienkapitals	-	- 11 276
+ Verkauf eigener Aktien	-	682
Finanzielle Aktivitäten	7 784	- 14 871
Umrechnungsdifferenzen	11 307	- 15 173
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	- 433	- 6 108
Anfangsbestand der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	6 354	12 462
Endbestand der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	5 921	6 354
Veränderung des Finanzmittelfonds	- 433	- 6 108

KONZERN- EIGENKAPITALNACHWEIS

Eigenkapitalnachweis in TCHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Eigene Aktien	Aktionärs- eigenkapital	Minder- heitsanteile	Eigenkapital inklusive Minderheitsanteile
Eigenkapital am 31.12.2023	22 552	12 548	131 426	- 14 078	152 448	11 105	163 553
Konzerngewinn	-	-	- 3 053	-	- 3 053	- 98	- 3 151
Veränderung der Minderheitsanteile	-	-	-	-	-	714	714
Herabsetzung des Nennwerts des Aktienkapitals	-	-	-	-	-	-	-
Umrechnungsdifferenzen	-	-	11 307	-	11 307	-	11 307
Kauf/Verkauf eigener Aktien	-	-	-	-	-	-	-
Eigenkapital am 31. Dezember 2024	22 552	12 548	139 680	- 14 078	160 702	11 721	172 423

Eigenkapitalnachweis in TCHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Eigene Aktien	Aktionärs- eigenkapital	Minder- heitsanteile	Eigenkapital inklusive Minderheitsanteile
Eigenkapital zum 31. Dezember 2022	33 828	12 548	137 067	- 14 760	168 683	9 142	177 825
Konzerngewinn	-	-	9 532	-	9 532	1 012	10 544
Veränderung der Minderheitsanteile	-	-	-	-	-	951	951
Herabsetzung des Nennwerts des Aktienkapitals	- 11 276	-	-	678	- 10 598	-	- 10 598
Umrechnungsdifferenzen	-	-	- 15 173	-	- 15 173	-	- 15 173
Kauf/Verkauf eigener Aktien	-	-	-	4	4	-	4
Eigenkapital am 31. Dezember 2023	22 552	12 548	131 426	- 14 078	152 448	11 105	163 553

ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG

1. Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

1.1 Grundsätze der Rechnungslegung

Die konsolidierte Jahresrechnung der sitEX Properties Holding AG, Lachen (SZ), wurde in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER (Generally Accepted Accounting Principles FER) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die Anwendung der Konsolidierungs- und Bewertungsgrundsätze ist gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben.

Die konsolidierte Jahresrechnung wurde in Schweizer Franken (CHF) erstellt. Alle Beträge, mit Ausnahme der Zahlen pro Aktie, wurden auf 1.000 CHF gerundet.

Der Verwaltungsrat hat die konsolidierte Jahresrechnung der sitEX Properties Holding AG am 27. Mai 2025 genehmigt.

1.2 Konsolidierungsgrundsätze

Der vorliegende Konzernabschluss basiert auf den Einzelabschlüssen der Gesellschaften der sitEX-Gruppe.

Konzerninterne Vermögenswerte und Schulden in den Einzelabschlüssen sowie Erträge und Aufwendungen aus konzerninternen Transaktionen wurden eliminiert. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode durch Verrechnung des Beteiligungsbuchwertes des herrschenden Unternehmens mit dem anteiligen Eigenkapital des Tochterunternehmens zum Zeitpunkt des Erwerbs oder der Erstkonsolidierung. Bei den unterjährig erworbenen Gesellschaften werden die Aktiven und Passiven auf den Erwerbszeitpunkt nach konzerneinheitlichen Grundsätzen neu bewertet und ab diesem Zeitpunkt konsolidiert. Die Differenz zwischen dem Kaufpreis einer erworbenen Gesellschaft und dem Verkehrswert der daraus resultierenden erworbenen Nettoaktiven wird als Goodwill aus Akquisitionen mit dem Eigenkapital (Gewinnreserven) verrechnet. Ein negativer Goodwill wird mit dem Eigenkapital (Gewinnreserven) verrechnet. Akquisitionskosten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Gesellschaften, an denen die sitEX Properties Holding AG direkt oder indirekt zu mehr als 50 % beteiligt ist, wurden nach der Methode der Vollkonsolidierung einbezogen, d.h. die Positionen der Jahresabschlüsse wurden zu 100 % konsolidiert.

Im Jahr 2024 umfasst der Konsolidierungskreis die sitEX Properties Holding AG, Lachen, und die folgenden Tochtergesellschaften:

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	100	direkt
Pfeffingerring AG, Basel	TCHF	4 550	100	direkt
* Talis Powerhouse AG, Muttenz	TCHF	100	100	direkt
sitEX Properties USA Inc., Orlando (USA)	TUSD	79 564	100	indirekt
**sitEX Pasco Holdings LLC, Orlando (USA)	TUSD	28 412	100	indirekt

Gesellschaft		Grundkapital	Beteiligungsquote in %	
Avalon Senior Housing (ASH), Orlando (USA)	TUSD	9 650	100	indirekt
APT Avalon Park Holdings (APH), Orlando (USA)	TUSD	3 884	80	indirekt
sitEX Coworking Concepts LLC	TUSD	1 710	100	indirekt
Avalon Park Tavares LLC	TUSD	2 318	100	indirekt
Avalon Park Daytona LLC	TUSD	27 010	80	indirekt
APW S. Flex Parcels, LLC	TUSD	1 590	100	indirekt
Avalon Park School Initiative II, LLC	TUSD	3 300	75	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	-	100	indirekt
Nicht konsolidierte Beteiligungen ***				
Avalon Park Daytona Land Holding LP (USA)	TUSD	40 000	20	indirekt
Avalon Park School Initiative II-JV, LLC	TUSD	2 354	36.75	indirekt
Avalon Park School Initiative III, LLC	TUSD	2 100	50	indirekt
Avex Homes LLC, Orlando (USA)	TUSD	1 081	57	indirekt

* Neue konsolidierte Beteiligung im Jahr 2024.

** sitEX NR Development LLC und sitEX NR Holding LLC wurden auf der Ebene der sitEX Pasco Holdings LLC.

*** Andere unbedeutende nicht konsolidierte Beteiligungen sind hier nicht aufgeführt. Eine vollständige Liste aller nicht konsolidierten Beteiligungen finden Sie im Jahresabschluss der sitEX Properties Holding AG.

Abschlussdatum

Das Abschlussdatum der Konzernrechnung ist der 31. Dezember.

Transaktionen mit nahestehenden Personen

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

1.3 Fremdwährungsumrechnung

Die zu konsolidierenden Jahresrechnungen in fremder Währung werden in die Währung der Konzernrechnung umgerechnet. Diese Umrechnung erfolgt nach der Stichtagskurs-Methode. Dabei wurden die Aktiven, Verbindlichkeiten und Eigenkapital mit dem Wechselkurs am Bilanzstichtag 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.

	31.12.2024 Stichtagskurs	2024 Durchschnittskurs	31.12.2023 Stichtagskurs	2023 Durchschnittskurs
US-Dollar	0.9063	0.8801	0.8416	0.8988
Australian Dollar	0.5611	0.5809	0.5743	0.5971

2. Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel werden zu Nominalwerten erfasst. Diese bilden den Fonds der Geldflussrechnung und umfassen Kassenbestände sowie Bank- und Postcheckguthaben und Geldmarktkonten.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

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 Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Projektliegenschaften

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

Aktive Rechnungsabgrenzung

Die aufgelaufenen Heiz- und Betriebskosten stellen Aufwendungen dar, die jeweils im Rahmen der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen per Stichtag an die Mieter weiterverrechnet werden. Die Gegenposition stellen die aufgelaufenen Akontozahlungen der Heiz- und Betriebskosten der Mieter unter den passiven Rechnungsabgrenzungen dar. Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält auch vorausbezahlte Einkommenssteuern, die in den USA gezahlt wurden, sowie abgegrenzte Erträge aus dem Verkauf fertiger Grundstücke an Hausbauunternehmen.

Darlehen

Diese sind zum Nominalwert abzüglich allenfalls notwendiger Wertberichtigung erfasst. Der Betrag, der innerhalb des nächsten Jahres fällig wird, wurde als kurzfristiges Darlehen gegenüber Nahestehenden dargestellt.

Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Anteile an assoziierten Unternehmen wurden zu ihren ursprünglichen Anschaffungskosten erfasst und um die Gewinne und Verluste der einzelnen Investitionen und/oder um zusätzlich geleistete Beiträge oder erhaltene Ausschüttungen bereinigt (Equity-Methode).

Investitionen in Dividendenwerte

Investitionen in Dividendenwerte bestehen aus Investitionen in marktfähige Wertpapiere von Unternehmen, die aktiv an den Börsen gehandelt werden. Investitionen in Dividendenpapiere werden zum beizulegenden Zeitwert erfasst. Die zum Jahresende aufgelaufenen nicht realisierten Gewinne oder Verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

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 Anfangswert aufgrund von Bewertungsgutachten, die den Entwicklungsfortschritt und/oder den am Markt erzielbaren potenziellen Verkaufserlös widerspiegeln, angepasst wird. Die als Renditeliegenschaften gehaltenen Immobilien werden zum Marktwert bilanziert. Im Marktwert sind die Entwicklungskosten 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 Discounted-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 Neubewertung von Liegenschaften” ausgewiesen.

Immaterielle Anlagen

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

Finanzverbindlichkeiten

Zu den Finanzverbindlichkeiten gehören kurzfristige Finanzverbindlichkeiten, die innerhalb der nächsten zwölf Monate fällig sind, und langfristige Finanzverbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als zwölf Monaten. Zu den Finanzverbindlichkeiten gehören durch Immobilien gesicherte Darlehen, Darlehen an Aktionäre, nahestehende Personen und andere sowie die Fremdkapitalkomponente der Anleihe bei einem Finanzinstitut. Alle in der Schweiz ausgegebenen Darlehen wurden in Schweizer Franken ausgegeben, während die in den Vereinigten Staaten ausgegebenen Darlehen in US-Dollar ausgegeben wurden. Die finanziellen Verbindlichkeiten haben Laufzeiten von 1 bis 12 Jahren.

Die Finanzverbindlichkeiten wurden zu ihrem Nennwert 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 Verpflichtungen 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.

Kurzfristige Rückstellungen

Die Rückstellungen umfassen die Verbindlichkeiten für bereits angefallene, aber noch nicht gezahlte Steuern.

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, landesüblichen Steuersatzes einzeln pro Liegenschaftsobjekt ermittelt.

Eigene Aktien

Eigene Aktien werden zu Anschaffungskosten bewertet und als Minusposten vom Eigenkapital abgezogen. Alle Transaktionen werden unter Verwendung der effektiven Cashflows direkt dem Posten “Eigene Aktien” gutgeschrieben oder belastet. In den Haushaltsjahren 2024 und 2023 wurde der Nettogewinn/-verlust aus dem Kauf/Verkauf eigener Aktien über die Kapitalrücklagen verbucht.

3. Erläuterungen zur Konzernbilanz

3.1 Anteile an assoziierten Unternehmen

Im Jahr 2024 und im Jahr 2023 besitzt das Unternehmen verschiedene Beteiligungen an assoziierten Unternehmen, welche gemäss der Equity-Methode behandelt werden und wie folgt aussehen:

Anteile an assoziierten Unternehmen in TCHF	2024	Gehaltener Anteil	2023	Gehaltener Anteil
Avalon Park Daytona Land Holding, LP - ein Partnership, gegründet für die zukünftige Entwicklung von Wohnbauparzellen in Avalon Park Daytona	4 034	20%	6 733	20%
Avalon Park School Initiative II - JV, LLC - ein Unternehmen, das eine Charter School in Avalon Park Orlando betreibt	2 045	36.75%	1 981	36.75%
Waterman Center, LLC - ein Unternehmen, das Land in Tavares, Florida, besitzt, um das zukünftige Stadtzentrum von Avalon Park Tavares zu entwickeln	1 361	42.5%	1 264	42.5%
Avalon Park School Initiative III, LLC - ein Unternehmen, das Eigentümer eines Charterschulgebäudes in Avalon Park Wesley Chapel ist	3 181	50%	1 793	50%
Avalon Park School Initiative IV, LLC - ein Unternehmen, das Eigentümer eines Charterschulgebäudes in Avalon Park Tavares ist	2 823	50%	1 136	50%
Avex Homes, LLC - Beteiligung an den Stammanteilen dieses Wohnungsbauunternehmens	576	57%	679	57%
Sonstige Investitionen	1 740	Verschiedene	1 284	Verschiedene
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	15 760		14 870	

Die 57%ige Beteiligung an den Stammaktien von Avex Homes sind nicht beherrschende, hauptsächlich stimmrechtslose Anteile und müssen daher nicht konsolidiert werden.

3.2 Anlagespiegel Immobilien

Immobilien in TCHF	31.12.2023	Währungs-differenzen	Abgänge	Zugänge	Neubwertungen	31.12.2024
Schweiz	4 476	-	- 3 274	106	- 80	1 228
USA	19 062	1 464	- 2 814	1 105	-	18 817
Total Projektliegenschaften (ausg. als kurzfristige Aktiven)	23 538	1 464	- 6 088	1 211	- 80	20 045
Schweiz	207 516	-	-	7 083	- 8 293	206 306
USA	141 754	10 886	- 4 694	13 393	-	161 339
Total Renditeliegenschaften Immobilien (ausg. als langfristige Aktiven)	349 270	10 886	- 4 694	20 476	- 8 293	367 645
Immobilien insgesamt	372 808	12 350	- 10 782	21 687	- 8 373	387 690

Immobilien in TCHF	31.12.2022	Währungs-differenzen	Abgänge	Zugänge	Neubwertungen	31.12.2023
Schweiz	4 485	-	- 9	-	-	4 476
USA	42 654	- 3 854	- 22 248	2 510	-	19 062
Total Projektliegenschaften (ausg. als kurzfristige Aktiven)	47 139	- 3 854	- 22 257	2 510	-	23 538
Schweiz	202 173	-	-	10 126	- 4 783	207 516
USA	143 853	- 12 998	- 11 835	16 981	5 753	141 754
Total Renditeliegenschaften Immobilien (ausg. als langfristige Aktiven)	346 026	- 12 998	- 11 835	27 107	970	349 270
Immobilien insgesamt	393 165	- 16 852	- 34 092	29 617	970	372 808

Im Jahr 2024 belief sich der Zugang an Projektliegenschaften bei sitEX USA auf insgesamt TCHF 1'105 (TCHF 2'510 im Jahr 2023). Dieser resultiere hauptsächlich aus dem Erwerb von fertig erschlossenen Grundstücken, die zum Wiederverkauf an D.R. Horton, Inc. („D.R.“) (nur im Jahr 2023) vorgesehen waren, zu vorher festgelegten Preisen sowie aus Verbesserungen an Grundstücken in Orlando, Florida, und in Texas. Die Abgänge von Projektliegenschaften in den USA beliefen sich im Jahr 2024 auf TCHF 2'814 (TCHF 22'248 im Jahr 2023) und stehen im Zusammenhang mit dem Verkauf verschiedener Parzellen erschlossener Grundstücke an D.R. sowie dem Verkauf mehrerer erschlossener Grundstücke in Texas an eine Drittpartei. In der Schweiz betrafen die Zugänge zu Projektliegenschaften im Umfang von TCHF 106 im Jahr 2024 kleinere zusätzliche Entwicklungskosten für das Projekt in Pratteln, bei dem sitEX 13 Wohnungen und vier Gewerbeflächen entwickelt hat. Mehrere Wohnungen wurden 2024 verkauft, was zu Abgängen in Höhe von TCHF 3'274 führte.

Bei den Renditeliegenschaften hat sitEX USA im Jahr 2024 TCHF 13'393 (TCHF 16'981 im Jahr 2023) an wertvermehrenden Zugängen zu den Liegenschaften getätigt, was hauptsächlich den Bau des ersten gemischt genutzten Gebäudes im Avalon Park Wesley Chapel und Verbesserungen des Grundstücks für die Projekte Avalon Park Daytona Beach und Avalon Park Wesley Chapel beinhaltet. Das erste gemischt genutzte Gebäude in Avalon Park Wesley Chapel wurde im Jahr 2024 fertiggestellt. In der Schweiz wurden den Anlageliegenschaften wertvermehrnde Zugänge von TCHF 7'083 (TCHF 10'126 im Jahr 2023) zugeführt, die hauptsächlich aus der Entwicklung des Projekts «Bubendorf» und einigen anderen wertvermehrenden Zugängen zu den Anlageliegenschaften bestehen. Das Projekt „Bubendorf“ wurde ebenfalls im Jahr 2024 abgeschlossen.

Im Jahr 2024 veräusserte sitEX USA rund 20 Acres Land an SMH, was zu Abgängen in Höhe von TCHF 4'694 führte. Im Jahr 2023 wurden rund 40 Acres Land an eine Drittpartei verkauft, was zu Abgängen in Höhe von TCHF 11'835 führte.

3.3 Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

Die kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten entsprechen dem innerhalb der nächsten zwölf Monate fälligen Teil der Verpflichtungen (siehe Anmerkung 3.6). Bestimmte Vorjahresbeträge in Höhe von insgesamt TCHF 4'167, die ursprünglich als langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten klassifiziert waren, wurden aus Gründen der Einheitlichkeit der Darstellung im laufenden Jahr als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten reklassifiziert. Diese Reklassifizierung hatte keine Auswirkungen auf den ausgewiesenen Gesamtbetrag der Vermögenswerte oder des Eigenkapitals.

3.4 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten

In dieser Position sind TCHF 10'000 enthalten, die an ein Finanzinstitut zu zahlen sind. Der ausstehende Betrag wurde im Juni 2024 beglichen.

3.5 Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären

Die sonstigen kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären betreffen den kurzfristigen Teil einer Verpflichtung gegenüber dem Präsidenten des Verwaltungsrats, die am 31. März 2025 fällig wird.

3.6 Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten haben Laufzeiten von 1 bis 10 Jahren. Der Nominalwert der verpfändeten Schuldscheine beläuft sich auf TCHF 207'356. Die vertraglich vereinbarten Tilgungszahlungen (ohne Wandeldarlehen wie in Anmerkung 3.8 definiert) für die langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind wie folgt:

2024 (In TCHF)	Variabel	2025	2026	2027	2028	2029	Nach 2030	Total
Hypotheken	41 965	2 270	1 620	1 620	5 670	1 620	91 986	104 786
Hypotheken USA	48 860	5 331	46 330	832	832	14 036	6 061	73 422
Total Finanzverbindlichkeiten	90 825	7 601	47 950	2 452	6 502	15 656	98 047	178 208

2023 (In TCHF)	Variabel	2024	2025	2026	2027	2028	Nach 2029	Total
Hypotheken	43 465	1 660	1 660	1 660	5 710	1 660	90 741	103 091
Hypotheken USA	46 935	4 420	39 290	9 038	212	212	5 913	59 085
Total Finanzverbindlichkeiten	90 400	6 080	40 950	10 698	5 922	1 872	96 654	162 176

Der vertraglich vereinbarte Betrag von TCHF 7'601, der im Jahr 2025 fällig wird (TCHF 6'080 im Jahr 2024), wurde unter den kurzfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen, während der Restbetrag von TCHF 170'607 (TCHF 156'096 im Jahr 2023) unter den langfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen wurde . Hypotheken in Höhe von TCHF 90'825 (TCHF 90'400 im Jahr 2023) sind kurzfristig mit variablen Zinssätzen zu einem durchschnittlichen Zinssatz von 4.26 % bis Anfang 2032 finanziert. Bestimmte Vorjahresbeträge in Höhe von TCHF 4'167, die als langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen waren, wurden aus Gründen der Einheitlichkeit der Darstellung im laufenden Jahr in kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten reklassifiziert. Diese Reklassifizierung hatte keine Auswirkungen auf die ausgewiesene Bilanzsumme oder das Eigenkapital. Siehe Anmerkung 3.3.

3.7 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 50.000 mit einem Zinssatz von 0,375%, einem Kurs von 100,099% und einer Laufzeit von fünf Jahren bis Juni 2025 abgeschlossen. Die Anleihe wird öffentlich gehandelt und ist an der SIX Swiss Exchange unter der Valorennummer CH0551012807 (SIT20) kotiert. Die Garanten der Anleihe sind wie folgt: Dr. Christoph Stutz mit TCHF 10'000, Avalon Park Group Holding AG, eine Gesellschaft im Besitz von Beat Kähli, mit TCHF 10'000 und 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 Rechnungsabgrenzungen aktiviert. Siehe Anmerkung 5.3.

3.8 Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten (Wandelanleihen)

In TCHF	2024	2023
Wandelanleihen zum 1. Januar	4 000	4 000
Erhaltene Darlehen	-	-
Rückzahlungen von Darlehen	-	-
Wandlung von Anleihen im Austausch gegen eigene Aktien	-	-
Verrechnung Zins	-	-
Wandeldarlehen am 31. Dezember	4 000	4 000

- Das Unternehmen schloss mehrere Wandelanleiheverträge mit Dritten ab. Die Bedingungen der Verträge sind wie folgt:
- CHF 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.
 - CHF 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.
 - CHF 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.

3.8 Transaktionen mit Nahestehenden

In den Jahren 2024 und 2023 wurden mehrere Transaktionen und Vereinbarungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen durchgeführt, deren Auswirkungen sich im Jahresabschluss widerspiegeln. Avalon Park Group Management Inc. erbringt Management-, Beratungs-, Immobilien- und Entwicklungsdienstleistungen für die Immobilien in den USA. Die Managementgebühr für alle Immobilien von sitEX liegt zwischen 3% und 4% der Bruttoeinnahmen plus bis zu 2% Vermögensverwaltungsgebühr. Die Avalon Park Group hat verschiedene Arbeiten in den USA durchgeführt und steht in enger Beziehung zu Beat Kähli, Mitglied des Verwaltungsrates und CEO.

Im Jahr 2023 verkaufte Beat Kahli an sitEX Properties USA, Inc. seine Beteiligung an zwei Holdinggesellschaften. Eine der Gesellschaften besitzt zwei kleine Grundstücke im Avalon Park Wesley Chapel und die andere Gesellschaft ist an einer Gesellschaft beteiligt, die ein Gebäude in Orlando, Florida, besitzt, das als Charter School betrieben wird. Der von sitEX Properties USA, Inc. für diese Investitionen bezahlte Gesamtbetrag belief sich auf TCHF 3'335. Alle diese Transaktionen wurden zu Marktwerten und unter marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

Die Geschäftsleitung, bestehend aus Dr. Christoph Stutz (Präsident des Verwaltungsrats) und Beat Kähli (CEO), wurde zu den vom Verwaltungsrat genehmigten Sätzen von TCHF 60 bzw. TCHF 120 entschädigt. Dr. Christoph Stutz erbrachte zahlreiche projektbezogene Dienstleistungen, für die er pauschal mit seiner Management Fee von TCHF 60 entschädigt wurde. Andere verbundene Unternehmen, die im Besitz von Dr. Christoph Stutz und Beat Kahli sind, erbrachten Marketing-, Public-Relations- und Beratungsleistungen für die Immobilien in der Schweiz zu vorher festgelegten Pauschalen. In den Vorjahren hat sitEX USA mehrere Grundstücksverkäufe an Unternehmen getätigt, an denen Beat Kähli, CEO, beteiligt ist. Alle Transaktionen wurden zum Marktwert und zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt. Bei mehreren dieser Grundstücksverkäufe wird der gesamte Verkaufspreis in mehreren Raten eingezogen, was zu Darlehen in Höhe des noch nicht eingezogenen Verkaufspreises führt. Im Jahr 2024 betrugen die Darlehen von nahestehenden Personen TCHF 24'091, wovon TCHF 1'784 als kurzfristig und TCHF 22'307 als langfristig ausgewiesen wurden und im Jahr 2023 betrugen die Darlehen von nahestehenden Personen TCHF 22'951, wovon TCHF 1'629 als kurzfristig und TCHF 21'322 als langfristig ausgewiesen wurden. Darüber hinaus bürgen der CEO und der Verwaltungsratspräsident persönlich für eine Verbindlichkeit von TCHF 8'000, die von der sitEX Powerhouse AG gehalten wird. Sowohl der CEO als auch der Verwaltungsratspräsident bürgen für die Anleihe von TCHF 50'000 (siehe Anmerkung 3.7 und Anmerkung 5.3). Der CEO bürgt zudem persönlich für verschiedene Darlehen der sitEX USA in Höhe von insgesamt TCHF 66'219 (TCHF 33'176 im Jahr 2023).

Die sitEX Properties Holding AG hat mit Dr. Christoph Stutz einen Vertrag über den Erwerb von 100% der Pfeffingerring-Beteiligung zu einem Preis von TCHF 10'100 abgeschlossen. Im Jahr 2020 wurde eine Vertragsänderung vorgenommen, die die ursprüngliche Investition von TCHF 10'100 auf TCHF 4'550 reduzierte. Diese Änderung hat die 100%ige Beteiligung von sitEX am Pfeffingerring nicht verändert oder reduziert. Ein zusätzlicher Betrag von TCHF 5'550 wird an Dr. Stutz gezahlt, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt sind. Nachfolgend eine Zusammenfassung aller Transaktionen und Vereinbarungen mit nahestehenden Personen.

Transaktionen mit nahestehenden Personen in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Vergütungen bezahlt an Verwaltungsrat und Management	596	590
An verbundene Unternehmen gezahlte Gebühren	250	223
Gebühren bezahlt an Avalon Park Group Management Inc.	2 603	3 919
Bilanzpositionen mit Nahestehenden		
Forderungen gegenüber Nahestehenden	6 353	7 038
Kurzfristige Darlehen von Nahestehenden	1 784	1 629
Langfristige Darlehen gegenüber Nahestehenden	22 307	21 322
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	1 668	-

3.10 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 2023	38 184
Änderungen aufgrund von Währungsumrechnungsdifferenzen, die direkt dem Eigenkapital zugewiesen werden.	473
Veränderung aufgrund Neubewertung von Liegenschaften und neuer Steuersätze	- 2 748
Rückstellung für latente Steuern am 31. Dezember 2024	35 909

3.11 Aktienkapital

Das nominelle Aktienkapital ist eingeteilt in 2'255'192 (2'255'192 im Jahr 2023) Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 10.00 im Jahr 2024 (CHF 10.00 im Jahr 2023).

Kapitalband

Im Rahmen der Revision des schweizerischen Aktienrechts hat die Generalversammlung von sitEX im Mai 2023 die Einführung eines Kapitalbandes beschlossen. Dieses wird ab dem 1. Januar 2024 die Bestimmungen des bedingten und genehmigten Kapitals ersetzen. Das Kapitalband reicht von CHF 16'913'940 bis CHF 50'741'820 und ermächtigt den Verwaltungsrat, das Aktienkapital innerhalb des Kapitalbandes bis zum 31. Mai 2028 jederzeit und so oft wie nötig zu erhöhen und/oder herabzusetzen. Es können maximal 1'127'596 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 15.00 ausgegeben werden. Eine Kapitalherabsetzung kann allein oder in Kombination mit einer Nennwertreduktion oder einer Vernichtung von Aktien durchgeführt werden.

3.12 Kapitalreserven

Kapitaleinlagereserven im Umfang von TCHF 12'548, inklusive Reserven aus Kapitaleinlagen im Umfang von TCHF 11'411 können steuerfrei an die Aktionäre ausgeschüttet werden.

3.13 Aktienanteile

Die Entwicklung der Eigenkapitalanteile stellt sich wie folgt dar:

	Aktien	31.12.2024 In TCHF	Aktien	31.12.2023 In TCHF
Eigene Aktien am 1. Januar	135 685	14 078	135 710	14 760
Kauf eigener Aktien	-	-	-	-
Verkauf eigener Aktien	-	-	- 25	- 4
Herabsetzung des Nennwerts	-	-	-	- 678
Gewinn/Verlust aus Kauf/Verkauf eigener Aktien	-	-	-	-
Total eigene Kapitalanteile am 31. Dezember	135 685	14 078	135 685	14 078

Im Laufe des Jahres 2023 wurden 25 eigene Aktien zu einem Durchschnittspreis von 150 CHF pro Aktie verkauft. Gleichzeitig wurde bei 135 685 eigenen Aktien der Nennwert des Aktienkapitals um 5,00 CHF je Aktie herabgesetzt.

3.14 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 7'487, welche gesperrt sind und somit nicht zur freien Ausschüttung zur Verfügung stehen.

	in TCHF
Gewinnreserven am 1. Januar 2023	137 067
Direkt dem Eigenkapital zugewiesene Fremdwährungsdifferenzen	- 15 173
Gewinnreserven am 31. Dezember 2023	121 894
Konzerngewinn 2023	9 532
Gewinnreserven am 1. Januar 2024	131 426
Direkt dem Eigenkapital zugewiesene Fremdwährungsdifferenzen	11 307
Gewinnreserven am 31. Dezember 2024	142 733

3.15 Goodwill

Der Goodwill wurde zum Zeitpunkt des Erwerbs in den Vorjahren mit den Gewinnrücklagen verrechnet. Die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf das Eigenkapital und das Geschäftsergebnis sind nachstehend dokumentiert und spiegeln eine Nutzungsdauer des Goodwills von 5 Jahren wider.

Die Auswirkungen einer theoretischen Aktivierung des Goodwills auf die Bilanz stellen sich wie folgt dar:

Goodwill Akquisitionswert in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Bestand am 1. Januar	1 108	1 108
Akquisition	-	-
Verkauf	-	-
Bestand am 31. Dezember	1 108	1 108

Akkumulierte Amortisation in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Bestand am 1. Januar	296	74
Amortisation im Geschäftsjahr	222	222
Bestand am 31. Dezember	518	296
Theoretischer Nettobuchwert des Goodwill	590	812

	in TCHF 2024
Ausgewiesener konsolidierter Gewinn	- 3 053
Theoretische Amortisation des Goodwill	- 222
Konsolidierter Gewinn abzüglich der theoretischen Amortisation des Goodwill	- 3 275

3.16 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	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Ertrag aus Verkauf Land und Gebäude	3 760	86	7 341	44 704	-	-	11 101	44 790
Mieteinnahmen aus Immobilien	9 067	8 965	1 754	1 674	-	-	10 821	10 639
Erfolg (Verlust) aus Neubewertung Liegenschaften	- 8 373	- 4 783	-	5 753	-	-	- 8 373	970
Beteiligungserträge von Immobilieninvestitionen	-	-	4 150	-	-	-	4 150	-
Betriebliche Erträge	4 454	4 268	13 245	52 131	-	-	17 699	56 399
Aufwendungen aus Verkauf Land und Gebäude	- 3 342	-	- 6 006	- 32 762	-	-	- 9 348	- 32 762
Direkte Liegenschaftsaufwände	- 1 588	- 1 364	- 937	- 833	-	-	- 2 525	- 2 197
Personalaufwand	- 1 181	- 1 054	-	-	-	-	- 1 181	- 1 054
Übriger Betriebsaufwand	- 834	- 954	- 3 058	- 2 528	- 83	- 82	- 3 975	- 3 564
Übriger Ertrag	- 205	35	- 276	-	-	-	- 481	35
EBITDA (Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen)	- 2 696	931	2 968	16 008	- 83	- 82	189	16 857
Abschreibungen und Wertberichtigungen	- 275	- 177	- 450	- 680	-	-	- 725	- 857
EBIT (Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern)	- 2 971	754	2 518	15 328	- 83	- 82	- 536	16 000

Die sitEX Properties Holding AG ist eine inhabergeführte Immobiliengesellschaft 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 Land- und Gebäudeverkäufen sowie Beteiligungserträge von Immobilieninvestitionen handelt.

4.2 Geografische Verteilung der Erträge aus Landverkäufen und Aufwendungen für Landverkäufe

Im Jahr 2024 realisierte sitEX USA Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden in Höhe von TCHF 7'341 (TCHF 44'704 im Jahr 2023) und Kosten für Grundstücke und Gebäude in Höhe von TCHF 6'006 (TCHF 32'762 im Jahr 2023), hauptsächlich aufgrund des Verkaufs mehrerer fertiger Grundstücke in Avalon Park Wesley Chapel an SMH und D. R. Horton. Darüber hinaus verbuchte sitEX USA im Jahr 2023 TCHF 4'725 an Erträgen, die als Rückerstattung für zuvor angefallene Entwicklungskosten für eines seiner Projekte in Texas, USA, zu erhalten sind. In den Jahren 2024 und 2023 realisierte die sitEX Properties Holding AG Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden in Höhe von TCHF 3'760 bzw. 86 und Kosten für den Verkauf von Grundstücken und Gebäuden in Höhe von TCHF 3'342 (für das Jahr 2024) aufgrund des Verkaufs ihres entwickelten Projekts in Pratteln, Schweiz.

4.3 Erträge aus Beteiligungen an Immobilienanlagen

Im Verlauf des Jahres 2024 klassifizierte sitEX USA mehrere Beteiligungen an assoziierten Unternehmen als langfristig zu haltende Investitionen zu Anlagezwecken. Die zugrunde liegenden Vermögenswerte dieser Investitionen wurden zum Fair Value angepasst, wobei ein Neubewertungsgewinn aus Immobilienanlagen in Höhe von TCHF 4'150 verbucht wurde.

4.4 Direkte Aufwendungen für Immobilien

Im direkten Liegenschaftsaufwand von TCHF 2'525 (Vorjahr TCHF 2'197) sind Baurechtszinsen von TCHF 52 (Vorjahr TCHF 52) enthalten. Neben dem laufenden Liegenschaftsunterhalt sind einmalige Renovations- und Umbaukosten enthalten.

4.5 Übriger Betriebsaufwand

Im Jahr 2024 beliefen sich die Betriebskosten auf TCHF 3'975 (TCHF 3'564 im Jahr 2023). Das Verhältnis der Betriebskosten (einschliesslich Personalaufwand) zum Gesamtertrag beträgt 29,1 % (8,2 % im Jahr 2023).

Der Betriebsaufwand umfasst die Kosten für den Berichterstattungsprozess, den übrigen Verwaltungsaufwand und die Kosten für Dienstleistungen Dritter, wie z.B. Management Fees und Professional Services. Die Revisionshonorare sind ebenfalls in dieser Kategorie enthalten und belaufen sich im Jahr 2024 auf TCHF 190 und im Jahr 2023 auf TCHF 209. Es wurden keine prüfungsfremden Leistungen durch die Revisionsstelle Deloitte AG erbracht.

4.6 Finanzaufwand

Der Finanzaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

In TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Zinsen auf Hypothekendarlehen und festen Vorschüssen	3 679	4 065
Zinsen auf Finanzverbindlichkeiten	750	750
Zinsen auf Darlehen gegenüber Dritten	51	66
Zinsen auf Darlehen gegenüber Aktionären und Nahestehenden	53	-
Bankspesen	43	50
Verlust aus Finanzinstrument zur Währungsabsicherung	-	814
Total Finanzaufwand	4 576	5 745

4.7 Sonstiger Erfolg

Der sonstige Erfolg in den Jahren 2024 und 2023 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	31.12.2024	31.12.2023
Konsolidierter Gewinn vor Steuern	- 4 664	10 729
Laufender Steueraufwand	1 235	1 631
Latenter Steueraufwand	- 2 748	- 1 446
Total Steueraufwand	- 1 513	185

Die Netto-Rückstellungen für latente Ertragssteuern reduzierten sich von TCHF 38'184 im Jahr 2023 auf TCHF 35'909 im Jahr 2024. Die latenten Ertragssteuern werden für jede Gesellschaft mit dem effektiv anwendbaren Steuersatz berechnet. Am 31. Dezember 2024 betrug der daraus resultierende durchschnittliche Steuersatz 32.4% (1.72% im Jahr 2023). Die latenten Ertragssteuern beziehen sich hauptsächlich auf die Neubewertung von Immobilien.

4.9 Gewinn pro Aktie

Das Ergebnis pro Aktie wird berechnet, indem der den Aktionären 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 01.01.2024 und zum 31.12.2024 um 27'407 Aktien erhöhen können.

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

In TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Konsolidierter Gewinn	- 3 151	10 544
Den Aktionären der sitEX Properties Holding AG zurechenbar	- 3 053	9 532
Auf nicht beherrschende Anteile entfallend	- 98	1 012
In CHF	31.12.2024	31.12.2023
Durchschnittliche Anzahl an ausstehenden Aktien	2 119 507	2 119 494
Gewichtete Anzahl Aktien, die bei Wandlungen ausgegeben werden können	27 408	27 408
Durchschnittliche Anzahl an ausstehenden Aktien nach Wandlung der Wan-	2 146 915	2 146 902
Zinsen auf Wandelanleihen und Steuereffekte	32 092	46 681
Gewinn pro Aktie	-1.44	4.50
Verwässerter Gewinn pro Aktie	-1.41	4.46

5. Weitere Angaben

5.1 Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter

	31.12.2024	31.12.2023
Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter in TCHF	3 052	3 052

5.2 Verpfändete oder abgetretene Vermögenswerte

Liegenschaften in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Grundpfand für Hypotheken	387 690	372 808
Nominalwert Schuldbriefe	207 356	203 841
Kreditbeanspruchung	178 208	162 176
Beteiligungen in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
sitEX Powerhouse AG	17 603	17 603
Kreditbeanspruchung	-	-

5.3 Ereignisse nach Bilanzstichtag

Am 25. April 2025 verkaufte die sitEX Powerhouse AG ihre als Finanzinvestition gehaltene Immobilie zu einem Preis von TCHF 127'000 an einen Dritten. Als Folge wurde der Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie auf den Verkaufspreis angepasst, was zu einem Verlust aus der Neubewertung von Immobilien in Höhe von TCHF 7'890 führte. Die entsprechende latente Steuerverbindlichkeit wurde ebenfalls angepasst. Ein Teil des Verkaufserlöses wird bei der BLKB zur Tilgung der Anleihe bei deren Fälligkeit im Juni 2025 verpfändet. Durch den Verkauf wurden die persönlichen Bürgschaften des CEO und des Verwaltungsratspräsidenten freigegeben.



BERICHT DER REVISIONSSTELLE



Deloitte.

Deloitte AG
Meret Oppenheim-Platz 1
CH-4053 Basel

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 zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der sitEX Properties Holding AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 18 - 37) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG

Christophe Aebi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Aude Salord
Zugelassene Revisionsexpertin

Basel, 27. Mai 2025



JAHRES- RECHNUNG 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 Coworking 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 100% 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

	31.12.2024	31.12.2023
Flüssige Mittel	707	314
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28	48
Übrige Forderungen	134	409
Projektliegenschaften	991	4,245
Aktive Rechnungsabgrenzungen	756	3,099
Umlaufvermögen	2,616	8,115
Darlehensforderungen gegenüber Beteiligungen	38,442	43,800
Beteiligungen an Tochtergesellschaften	44,353	44,253
Aktienanlagen	-	990
Renditeliegenschaften	38,423	31,724
Anlagevermögen	121,218	120,767
Total Aktiven	123,834	128,882
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	525	733
Übrige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	77	83
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	390	18
Kurzfristige verzinsliche Darlehen von Dritten	770	10,160
Kurzfristige verzinsliche Darlehen von Aktionären	1,668	-
Kurzfristige Wandeldarlehen	1,000	-
Anleihenverpflichtung	50,050	-
Passive Rechnungsabgrenzung	3,013	1,434
Kurzfristige Rückstellungen	892	795
Kurzfristiges Fremdkapital	58,385	13,223
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	500	500
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	1,398	2,024
Langfristige Wandeldarlehen	3,000	4,000
Anleihenverpflichtung	-	50,050
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	26,391	23,806
Renovationsfonds	5,665	5,665
Langfristiges Fremdkapital	36,954	86,045
Fremdkapital	95,339	99,268
Aktienkapital	22,552	22,552
Gesetzliche Kapitalreserve	13,039	13,039
Gesetzliche Gewinnreserve	5,276	5,276
Gewinn- /Verlustvortrag	2,824	2,683
Jahresgewinn	-1,118	142
Eigene Aktien	-14,078	-14,078
Eigenkapital	28,495	29,614
Total Passiven	123,834	128,882

ERFOLGSRECHNUNG



Erfolgsrechnung in TCHF	2024	2023
Beteiligungsertrag	720	3,220
Ertrag aus Verkauf Land und Gebäude	3,760	86
Mieteinnahmen	1,591	1,398
Übrige Erträge	4	16
Total Ertrag	6,075	4,720
Aufwand aus Verkauf Land und Gebäude	-3,342	-
Liegenschaftsaufwand	-194	-225
Personalaufwand	-63	-67
Betriebsaufwand	-1,300	-1,318
EBITDA (Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen)	1,176	3,110
Abschreibungen	-307	-318
EBIT (Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern)	869	2,792
Finanzaufwand		
Zinsaufwand – Tochtergesellschaften	-9	-12
Zinsaufwand – Dritte	-48	-48
Zinsaufwand – Aktionäre	-53	-
Zinsaufwand – SWAP	-337	-290
Zinsaufwand – Finanzverbindlichkeiten	-890	-943
Amortisation Kosten Bondemission	-750	-750
Bank und andere Gebühren	-41	-47
Währungsverlust	-	-831
Finanzertrag		
Zinsertrag – Dritte	1	1
Zinsertrag – Tochtergesellschaften	308	364
Währungsgewinn	21	1
Betriebsergebnis vor Steuern	-929	237
Ausserordentliche einmalige oder periodenfremde Ausgaben	-233	-
EBT (Betriebsergebnis vor Steuern)	-1,162	237
Direkte Steuern	44	-95
Jährlicher Gewinn	-1,118	142

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 27. Mai 2025 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 den bestehenden Forderungen. Das Unternehmen bestimmt die Wertberichtigung auf der Grundlage von historischen Erfahrungswerten. Überfällige Salden werden individuell auf Eintreibbarkeit geprüft. Kontosalden werden mit der Wertberichtigung verrechnet, nachdem alle Inkassomöglichkeiten ausgeschöpft sind und das Eintreibungspotenzial als gering eingeschätzt wird. Zum 31. Dezember 2024 gab es keine ausstehenden Konten, die als nicht einforderbar galten.

Aktive Rechnungsabgrenzungen

An der ordentlichen Generalversammlung der sitEX Properties International AG, Lachen, vom 13. Mai 2024 wurde eine Dividende von TCHF 2'500 beschlossen. Diese Dividende wurde bereits im Ergebnis 2023 als Beteiligungsertrag und aktive Rechnungsabgrenzung verbucht. Im Jahr 2024 gab es keine abgegrenzten Dividenden.

Aktienanlagen

Das Unternehmen hat in handelbare Beteiligungspapiere eines Unternehmens investiert, das aktiv an der Schweizer Börse gehandelt wird. Investitionen in handelbare Wertpapiere werden zum niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten oder Marktwert ausgewiesen. Der zum Jahresende aufgelaufene nicht realisierte Verlust wird in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

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

Bei den Erträgen aus Beteiligungen handelt es sich um Dividendenerträge der Tochtergesellschaften sitEX Properties International AG (keine Dividende im Jahr 2024 und TCHF 2'500 im Jahr 2023) und sitEX Powerhouse AG (TCHF 720 im Jahr 2024 und TCHF 720 im Jahr 2023). Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden und damit verbundene Gewinne werden zum Zeitpunkt des Verkaufsabschlusses erfasst, wenn das Eigentum und der Besitz der Immobilie sowie das Verlustrisiko auf den Käufer übergehen. Die Kosten aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden umfassen alle mit den Grundstücken und Gebäuden verbundenen Kosten sowie sonstige Abschlusskosten. Die Mieteinnahmen aus Immobilien stammen aus Mietverträgen mit drei- bis sechsmonatiger Kündigungsfrist. Die Mieteinnahmen werden über die Laufzeit des Mietvertrags erfasst. Im Voraus erhaltene Mietzahlungen werden abgegrenzt und bis zu ihrer Vereinnahmung als Verbindlichkeiten ausgewiesen. Sonstige Erträge bestehen aus Einnahmen im Zusammenhang mit Nebenleistungen und werden bei Erbringung der Leistungen erfasst.

Anhang in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Darlehen an/ von Tochtergesellschaften		
Darlehen von Tochtergesellschaften werden in Landes- oder Fremdwährung bewertet und um allfällige Wertberichtigungen reduziert. Darlehen in Fremd- währungen werden zu den Kursen der ESTV (Eidgenössische Steuerverwaltung) umgerechnet. Die Darlehen von/an Tochtergesellschaften sind verzinslich und haben keine spezifischen Rückzahlungsbedingungen.		
Investitionen		
Die Investitionen werden zu den Anschaffungskosten bewertet und gegebenenfalls um erforderliche Wertminderungen verringert. 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	100	100
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%
Pfeffingerring AG, Basel (CH)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TCHF	4 550	4 550
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%
sitEX Properties International AG, Lachen (CH)		
Halten und Verwalten von Beteiligungen im Ausland		
Aktienkapital: TCHF	22 000	22 000
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%
sitEX Powerhouse AG, Muttenz (CH)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TCHF	100	100
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%
* Talis Powerhouse AG, Muttenz		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TCHF	100	-
Kapitalanteil:	100%	-
Stimmenanteil:	100%	-
Wesentliche indirekte Beteiligungen		
sitEX Properties Australia Ltd., Lachen (CH)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TCHF	4 000	4 000
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%
sitEX Properties Australia Trust, Sydney (AUS)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TAUD	10 000	10 000
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%
sitEX Properties USA Inc., Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	79 564	82 298
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%

Anhang in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
sitEX Pasco Holdings LLC., Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	28 412	28 293
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%
** sitEX Town Center LLC., Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	-	2 208
Kapitalanteil:	-	100%
Stimmenanteil:	-	100%
** sitEX Town Plaza LP, Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	-	2 263
Kapitalanteil:	-	99%
Stimmenanteil:	-	100%
Avalon Senior Housing (ASH), Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	9 650	9 430
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%
APT Avalon Park Holdings (APH), Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	3 884	2 676
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	26 413	26 675
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%
Avalon Park Tavares LLC, Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	2 318	2 318
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%
Waterman Center, LLC		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	3 534	3 534
Kapitalanteil:	42.5%	42.5%
Stimmenanteil:	42.5%	42.5%
Avalon Park Daytona LLC, Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	27 010	21 407
Kapitalanteil:	80%	80%
Stimmenanteil:	80%	80%

Anhang in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
sitEX Coworking Concepts LLC, Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	1 710	1 375
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%
Avex Homes LLC, Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TCHF	1 081	1 415
Kapitalanteil:	57%	57%
Stimmenanteil:	57%	57%
Avalon Park Daytona Land Holding LP, Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TCHF	40 000	40 000
Kapitalanteil:	20%	20%
Stimmenanteil:	20%	20%
** Safe Harbor RV and Boat Storage, LLC, Orlando (USA)		
Vermieten von Wohnwagen- und Bootparkplätzen		
Aktienkapital: TUSD	-	6
Kapitalanteil:	-	43%
Stimmenanteil:	-	43%
Avalon Park School Initiative II, LLC, (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	3 300	3 300
Kapitalanteil:	75%	75%
Stimmenanteil:	75%	75%
Avalon Park School Initiative III, LLC, Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	4 200	4 200
Kapitalanteil:	50%	50%
Stimmenanteil:	50%	50%
Avalon Park School Initiative IV, LLC, Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	2 700	2 700
Kapitalanteil:	50%	50%
Stimmenanteil:	50%	50%
APW S. Flex Parcels, LLC (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	1 590	1 460
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%
* Neue konsolidierte Gesellschaft im Jahr 2024.		
** Die Firma wurde per 31.12.2024 aufgelöst.		

Anhang in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Grundkapital		
Das nominale Aktienkapital ist eingeteilt in 2'255'192 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10.00.		
Eigene Aktien		
Anzahl eigener Aktien, die das Unternehmen selbst und die Unternehmen, an denen es beteiligt ist, halten (Anfang Jahr)	135 685	135 710
Verkauf eigener Aktien (Anzahl)	-	25
Veräusserung eigener Kapitalanteile, durchschnittlicher Verkaufspreis in CHF	-	150
Anzahl eigener Aktien, die das Unternehmen selbst und die Unternehmen, an denen es beteiligt ist, halten (Ende Jahr)	135 685	135 685
Sonstige Angaben		
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verpfändeten Aktiven.	44 798	44 798
Bedingtes und genehmigtes Kapital		
Genehmigtes Kapital gemäss Statuten	22 551	22 551
Bedingtes Kapital gemäss Statuten	22 230	22 230
Zusätzliche Anmerkungen zur Kapitalreserve		
Im Laufe des Jahres 2023 wurde der Nennwert der Aktie von CHF 15 auf CHF 10 reduziert. Dies führte zu einer Herabsetzung des Aktienkapitals um TCHF 11'276. Die Eidgenössische Steuerverwaltung hat bestätigt, dass die Gesellschaft die Kapitaleinlagereserven durch die Ausgabe von bis zu 1.127.956 neuen Aktien mit einem Nennwert von CHF 15 pro Aktie erhöhen und verringern kann. Im Jahr 2024 und im Jahr 2023 wurden keine Kapitaleinlagereserven ausgeschüttet, weshalb die Bestätigung weiterhin gültig ist.		
Kapitalband		
Im Rahmen der Revision des schweizerischen Aktienrechts hat die Generalversammlung von sitEX im Mai 2023 die Einführung eines Kapitalbandes beschlossen. Dieses wird ab dem 1. Januar 2024 die Bestimmungen des bedingten und genehmigten Kapitals ersetzen. Das Kapitalband reicht von CHF 16'913'940 bis CHF 50'741'820 und ermächtigt den Verwaltungsrat, das Aktienkapital innerhalb des Kapitalbandes bis zum 31. Mai 2028 jederzeit und so oft wie nötig zu erhöhen und/oder herabzusetzen. Es können maximal 1'127'596 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 15.00 ausgegeben werden. Eine Kapitalherabsetzung kann allein oder in Kombination mit einer Nennwertreduktion oder einer Vernichtung von Aktien durchgeführt werden.		
Renditeliegenschaften		
In den Vorjahren schloss das Unternehmen die Entwicklung einer seiner Projektliegenschaften ab. Ein Teil der Liegenschaft wurde 2024 verkauft. Infolge dieses Verkaufs wurden Erträge aus dem Verkauf von Land und Gebäude in Höhe von TCHF 3'760 sowie Aufwendungen aus dem Verkauf von Land und Gebäude in Höhe von TCHF 3'342 in der Erfolgsrechnung erfasst. Eine verbleibende Einheit steht noch zum Verkauf und befindet sich unter Vertrag zur Veräusserung im Jahr 2025.		

Anleihenverpflichtung

Am 17. Juni 2020 schloss das Unternehmen mit der Basellandschaftlichen Kanton-
albank (BLKB) einen Vertrag über die Ausgabe einer festverzinslichen 0.375%-Anlei-
he in Höhe von TCHF 50'000 zu 100.099% mit einer Laufzeit von 5 Jahren und einer
Fälligkeit im Juni 2025. Die Anleihe ist eine öffentlich gehandelte Anleihe, die an der
Schweizer Börse SIX unter der Valorennummer CH0551012807 (SIT20) kotiert ist.
Der in den Jahren 2024 und 2023 fällige Saldo der Anleihe beläuft sich auf
50'049'500.

Eventualverbindlichkeiten

sitEX verfügt über ein Grundstück in der Stadt Liestal, das derzeit ein Quartier-
planverfahren 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 verein-
bart, 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 zukünfti-
gen Quartierplanungsverfahrens.

Erläuterungen zu ausserordentlichen, nicht wiederkehrenden oder
periodenfremden Posten

Im Jahr 2024 angefallene Kosten im Zusammenhang mit in Vorjahren veräus-
serten Projektliegenschaften.

-233

-

Ausserordentlicher Ertrag/Aufwand, netto

-233

-

Anzahl Mitarbeiter

Das Unternehmen beschäftigte 2024 und 2023 keine Mitarbeiter.

Ereignisse nach Bilanzstichtag

Am 25. April 2025 verkaufte die sitEX Powerhouse AG ihre Anlageimmobilie für
einen Preis von TCHF 127'000 an eine Drittpartei. Ein Teil des Nettoerlöses aus
dem Verkauf wird bei der BLKB hinterlegt, um die Anleihe bei Fälligkeit im Juni
2025 zurückzuzahlen.



BERICHT DER REVISIONSSTELLE



Deloitte.

Deloitte AG
Meret Oppenheim-Platz 1
CH-4053 Basel

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 zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der sitEX Properties Holding AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeit-raums waren. Es gibt keine wesentlichen Prüfungssachverhalte, die in unserem Bericht mitgeteilt werden müssen.

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG

Christophe Aebi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Aude Salord
Zugelassene Revisionsexpertin

Basel, 27. Mai 2025

IMMO- BILIEN



PORTFOLIOÜBERSICHT

Das Immobilienportfolio der Gruppe ist in Rendite- und Entwicklungsimmobilien gegliedert. Als eigentümergeführtes Unternehmen ohne Investitionsdruck agieren wir weiterhin mit Flexibilität und strategischem Fokus. In den letzten Jahren haben wir unser Portfolio aktiv durch gezielte Akquisitionen und selektive Veräusserungen in der Schweiz und den USA optimiert. Derzeit liegt unser Hauptaugenmerk auf der Weiterentwicklung und Aufwertung des bestehenden Portfolios. Die Realisierung von Gewinnen durch Verkäufe wird dann wieder in den Vordergrund rücken, wenn zentrale Projekte eine gewisse Reife erreicht haben. Dies ganz im Einklang mit unserem Grundsatz: „Nur ein realisierter Gewinn ist ein echter Gewinn.“

Per 31. Dezember 2024 verfügten wir in der Schweiz über vier Anlageobjekte sowie ein Grundstück für ein Entwicklungsprojekt, nachdem das Projekt in Pratteln abgeschlossen und veräussert wurde. In den USA hielten wir zwei Anlageobjekte, zwei Beteiligungen an lokalen Schulprojekten und rund zehn Entwicklungsgrundstücke.

Der Verkauf von Land und Gebäude blieb im Jahr 2024 die wichtigste Einkommensquelle des Unternehmens. Aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr geringeren Transaktionsaktivität sank der Anteil aus dem Verkauf von Land und Gebäude jedoch auf rund 43 % (ohne Neubewertungsverluste), während Mieteinnahmen mit einem nahezu gleich hohen Anteil von 42 % zu Buche schlugen. Nach dem Verkauf des sitEX Powerhouse wird der Einkommensanteil aus Verkäufen von Land und Gebäude wieder deutlich ansteigen.

Unser Portfolio ist geografisch auf die beiden Länder Schweiz und USA verteilt. Innerhalb dieser Länder konzentrieren wir uns auf die Nordwestschweiz (Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft) sowie auf Zentralflorida (Orlando, Tampa und Daytona) und Texas (Riverbend und Gonzales). Dies ermöglicht uns, in einem klar abgegrenzten geografischen Raum stets über ein hohes Mass an Expertise zu verfügen. Wie in den Vorjahren bieten die folgenden Seiten einen Überblick über unsere bedeutendsten Anlageobjekte.

Aktuelle Informationen und Bilder unserer weiteren Liegenschaften sowie regelmässige Updates zu unseren Entwicklungsprojekten finden Sie auf unserer Website www.sitex.ch und auf den jeweiligen Projektwebseiten.



AUSZUG AUS DEM IMMOBILIENPORTFOLIO

Quartierplan "Im Oristal" (Burri-Mangold Areal), Liestal

Erwerb	30. März 2016
Standort	Oristalstrasse 53-59 4410 Liestal
Grösse	13,709 m²
Nutzung	Industrie- und Gewerbeland

Dieses zentral gelegene Entwicklungsareal in Liestal, das 2016 erworben wurde, liegt nur 500 Meter vom Bahnhof entfernt und in Gehdistanz zur historischen Altstadt. Nach erfolgreichem Abschluss des Quartierplanverfahrens, das im Dezember 2021 einstimmig vom Einwohnerrat genehmigt wurde, haben wir das Projekt in den letzten Jahren durch die Vorprojekt- und Planungsphasen weiterentwickelt.

Im Jahr 2024 reichten wir das formelle Baugesuch ein. Obwohl die Baubewilligung bisher noch nicht erteilt wurde, sind wir zuversichtlich, dass die Genehmigung im Verlauf des Jahres 2025 erfolgen wird. Vorbehaltlich dieses Zeitplans könnte der Projektabschluss bis 2028 angestrebt werden.



Der aktuelle Konzeptentwurf sieht vor, das Areal, das derzeit von mehreren in die Jahre gekommenen Gebäuden belegt ist, welche 2025 abgerissen werden sollen, in ein lebendiges gemischt genutztes Areal zu transformieren. Vorgesehen sind eine internationale Schule für bis zu 400 Schülerinnen und Schüler, 54 Wohnungen sowie 8 Reihenhäuser. Entworfen vom renommierten Basler Architekturbüro HHF, verfolgt das Projekt das Ziel, eine eigenständige Quartiersidentität an der Schnittstelle von Wohnen und Gewerbe zu schaffen. Wir werden auf der projektbezogenen Website weiterhin regelmässig über den Fortschritt informieren. Interessierte Personen können sich auf die Warteliste setzen lassen unter www.im-oristal.ch oder uns direkt unter ad@sitex.ch kontaktieren.



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.

Das Fundament für das Avalon Park-Konzept wurde 1995 von unserem CEO Beat Käbli mit der Gründung von Avalon Park Orlando gelegt. Heute leben dort über 20'000 Menschen. Das Projekt hat sich zu einer lebendigen Kleinstadt entwickelt und war über viele Jahre eines der am schnellsten wachsenden Projekte in Zentralflorida. Ermutigt durch diesen anhaltenden Erfolg beschlossen sitEX und die Avalon Park Group, das Konzept auf weitere Standorte auszuweiten.

Heute entwickelt sitEX, unter der operativen Leitung der Avalon Park Group, aktiv drei neue Avalon Park-Projekte in Zentralflorida sowie das Projekt „Flag Pole Lot“ innerhalb von Avalon Park Orlando. Zusammen stellen diese vier Projekte die Hauptsäule für das zukünftige Wachstum und den inneren Wert der sitEX dar. Die Projekte werden in den folgenden Abschnitten detaillierter vorgestellt.



Avalon Park Wesley Chapel

Avalon Park Wesley Chapel ist mit einer Fläche von über 6,6 Millionen Quadratmetern das zweitgrösste Projekt in der Entwicklungspipeline von sitEX. Der Standort befindet sich in der schnell wachsenden Metropolregion Tampa Bay und soll zum zukünftigen Stadtzentrum von Wesley Chapel werden, das letztlich eine Grösse erreichen wird, die mit Avalon Park Orlando vergleichbar ist.

sitEX ist für die Gesamtentwicklung der Siedlung verantwortlich, dazu gehören der Verkauf von Grundstücken an regionale und nationale Homebuilder bzw. Hausbauer sowie die Planung und Umsetzung des Stadtzentrums.

Die Charter-Schule der Gemeinde, die bereits jetzt zu den grössten der Region zählt, hat derzeit mehr als 3'000 Schüler. Mit der jüngsten Erweiterungsphase, die bereits im Bau ist, wird die Gesamtkapazität voraussichtlich auf über 4'000 Schüler steigen. Das 2024 fertiggestellte Gebäude Downtown I (DT1) markiert den Beginn der Entwicklung eines Stadtzentrums.

Gleichzeitig soll noch in diesem Jahr der Bau einer neuen Verbindungsstrasse zwischen dem nördlichen Teil des Projekts und dem Stadtzentrum abgeschlossen werden. Diese Strasse wird die Erreichbarkeit und Sichtbarkeit erheblich verbessern und das künftige Downtown weiter beleben. Im nordöstlichen Teil des Geländes treibt D.R. Horton den Bau seines Westgate-Abschnitts mit starken Verkaufszahlen weiter voran. Die Entwicklung der 985 Parzellen umfassenden Wohnsiedlung steht trotz des nach wie vor schwierigen Marktumfelds kurz vor dem Abschluss.

Wie in den Vorjahren veranstaltete Avalon Park Wesley Chapel auch 2024 seine vier traditionellen Community-Events – Absolutely Avalon, 4th of July, Spooktacular und Avalon Aglow –, die jeweils Tausende von Besuchern anzogen. Diese und andere regelmässige Veranstaltungen tragen weiterhin zu einem starken Gemeinschaftsgefühl innerhalb dieses Vorzeigeprojekts bei.

Avalon Park Daytona Beach

Im Jahr 2020 übte sitEX seine Option zum Kauf von Grundstücken in Daytona Beach aus und erwarb rund 12 Millionen Quadratmeter Land für die Entwicklung einer Kleinstadt in dieser aufstrebenden Region Zentralfloridas. Im selben Jahr wurde der Masterplan für die Entwicklung des Geländes erstellt und den zuständigen Behörden vorgelegt.

In den letzten vier Jahren wurden umfangreiche Planungs- und Genehmigungsarbeiten durchgeführt, um den Masterplan und den Entwicklungsrahmen für Avalon Park Daytona fertigzustellen. Sobald die wichtigsten infrastrukturellen Herausforderungen gelöst sind und die Marktbedingungen als günstig erachtet werden, könnten wir mit dem Bau beginnen. Nach seiner vollständigen Fertigstellung wird Avalon Park Daytona die grösste Masterplan-Gemeinde im Grossraum Daytona–Ormond Beach sein. Mit voraussichtlich 7'878 Wohneinheiten wird das Projekt den grössten Konkurrenten Plantation Bay um etwa 50 % übertreffen und fast dreimal so gross sein wie das nahe gelegene Latitude Margaritaville.



Avalon Park Tavares

Avalon Park Tavares liegt etwa 45 Minuten nordwestlich von Orlando am Ufer des Lake Hermosa. Es grenzt an das Advent Health Waterman Hospital. Avalon Park Tavares wird 1'100 Wohnungen auf einer Fläche von etwa 627'000 Quadratmetern umfassen. Aufgrund seiner Nähe zu wichtigen medizinischen Einrichtungen wurde das Projekt mit einem starken Fokus auf die Förderung der Gesundheit, des Wohlbefindens und der Lebensqualität seiner Bewohner konzipiert. Zu den geplanten Annehmlichkeiten gehören ein ausgedehntes Netz von Wander- und Radwegen, ausgewiesene Hundeparks, Schwimmbäder und reichlich Grünflächen, die zu Aktivitäten im Freien und zum Gemeinschaftsleben einladen. Ein wichtiger Anziehungspunkt innerhalb der Anlage ist die Pinecrest Academy Charter School, eine voll ausgelastete Schule, die für ihren guten Ruf bekannt ist und weiterhin Familien aus der Umgebung anzieht.

Avalon Park Orlando

Neben dem Seniorenheim „Encore“, das sich auf die Pflege von Demenzkranken konzentriert, besitzen wir das letzte unbebaute Grundstück in dieser kleinen Stadt, das sogenannte „Flag Pole Lot“. Die Entwicklung dieses Grundstücks ist in mehrere Phasen unterteilt. In der ersten Phase, die derzeit läuft, werden von Stanley Martin Reihenhäuser gebaut, die in den nächsten zwei Jahren fertiggestellt werden sollen. In den folgenden Phasen sollen mehrere hundert kompakte Wohnungen entstehen, welche den aktuellen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt in Bezug auf die Erschwinglichkeit begegnen sollen. Ein Teil dieser Wohnungen könnte speziell auf aktive Erwachsene ab 55 Jahren ausgerichtet sein und ein unabhängiges Leben in einer gleichgesinnten Gemeinschaft mit bequemer Zugang zu medizinischen und Wellness-Dienstleistungen in der Nähe bieten.

Darüber hinaus betreiben wir einen Standort von The 5th Floor im Avalon Park Orlando, der sich über zwei separate Gebäude erstreckt und vollständig vermietet ist. Der ursprüngliche Coworking Space, der 2021 eröffnet wurde, war innerhalb weniger Monate vollständig ausgelastet. Die Erweiterung unter dem Namen „The 5th Floor Annex“ war ebenfalls kurz nach der Eröffnung vollständig vermietet. Zusammen umfassen die beiden Gebäude etwa 30 Büros unterschiedlicher Größe und Aufteilung, die aufgrund ihrer zentralen Lage und ihrer umfassenden Ausstattung grosses Interesse wecken.



UNTER- NEHMENS- PORTRÄT

VISION UND MISSION

sitEX ist ein privat geführtes und aktiv verwaltetes Immobilienunternehmen. Die schlanke Organisations- und Betriebsstruktur bestimmt die strategische Positionierung von sitEX:



Selektiv und wertorientiert

sitEX investiert ausschliesslich in Immobilien mit hohem Wertsteigerungspotenzial. Da das Unternehmen keinem Investitionsdruck unterliegt, verfolgt es eine langfristige, nachhaltige Wachstumsstrategie, die auf Werterhaltung und Wertsteigerung ausgerichtet ist.



Lokal verwurzelt, global vernetzt

Mit Schwerpunkt auf der Nordwestschweiz, Zentralflorida und Texas verbindet sitEX fundiertes regionales Know-how und Netzwerke mit internationaler Reichweite. So kann das Unternehmen globale Trends frühzeitig erkennen und flexibel darauf reagieren.



Agil und marktorientiert

Dank unserer langjährigen Erfahrung sind wir nah am Markt und beobachten ständig neue Trends. Unsere Unternehmensstruktur ermöglicht es uns, neue Konzepte schnell in unser Portfolio aufzunehmen, sie zu verfeinern und an unsere Standards anzupassen.



Unabhängig und visionär

Als privat gehaltenes, inhabergeführtes Unternehmen bewahrt sitEX seine strategische Unabhängigkeit und kann so eine visionäre Herangehensweise an Portfoliomanagement, Risikobewertung und Wachstum verfolgen. Wir handeln stets im Interesse unserer Aktionäre.



Erfahren und unternehmerisch

Mit einem Managementteam, das Immobilienprojekte im Wert von über 3 Milliarden CHF verantwortet hat, verbindet sitEX unternehmerisches Denken mit jahrzehntelanger Erfahrung in der Umsetzung, was zu disziplinierten Investitionsentscheidungen und langfristiger Wertschöpfung führt.



Umfassend und spezialisiert

sitEX verfügt über fundierte Fachkenntnisse entlang der gesamten Wertschöpfungskette im Immobilienbereich – von der strategischen Planung und Standortentwicklung bis hin zur Vermietung und zum Verkauf. Dieser ganzheitliche Ansatz ermöglicht es dem Unternehmen, jede Phase eines Projekts zu kontrollieren und so eine effiziente Umsetzung,

ZAHLEN UND FAKTEN

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.

ORGANISATION

Die sitEX Properties Holding AG mit Sitz in Lachen, hat eine relativ einfache und kostenbewusste Struktur als Holdinggesellschaft mit vier Tochtergesellschaften. Die sitEX Powerhouse AG mit Sitz in Muttenz, die Pfeffingerring 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).

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 elf Mitarbeiter.

Um unsere schlanke Organisationsstruktur grundsätzlich beizubehalten, haben wir bestimmte immobilienpezifische 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: 29.06.2017

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.

GESCHÄFTSFÜHRER & VR-MITGLIED



Beat Kähli

In dieser Funktion seit: 29.06.2017

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. Herr Kähli wurde vom Orlando Business Journal als einer der zehn einflussreichsten Geschäftsleute und als "Reader's Choice, Most Respected CEO in Central Florida" ausgezeichnet. Ausserdem wurde er vom Orlando Business Journal als einer der zehn einflussreichsten Entscheidungsträger und als einer der zehn einflussreichsten Geschäftsleute in Zentralflorida ausgezeichnet. Ferner zeichnete das Orlando Magazine Beat Kähli mehrere Jahre in Folge als einen der 50 einflussreichsten Menschen in Orlando aus.

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.

FINANZDIREKTORIN



Marybel Defillo
In dieser Funktion seit: 29.06.2017

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.

Im Jahr 2023 wurde Marybel Defillo in den Beirat der Addition Financial Credit Union berufen, die mit einer Bilanzsumme von mehr als 2.9 Milliarden Dollar und mehr als 179'000 Mitgliedern ein zuverlässiger Bankpartner und eine Ressource für die Mitglieder der Genossenschaft in Zentralflorida ist.

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-GovernanceRegeln sind für uns verpflichtend.

KAPITALSTRUKTUR

Am 31. Dezember 2024 betrug das Aktienkapital CHF 22'551'920, eingeteilt in 2'255'192 Aktien à nominal CHF 10.00 pro Aktie.

RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARD

Die Einzelabschlüsse sind nach länderspezifischen Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt. Der Konzernabschluss wurde per 31. Dezember 2024 wiederum nach den Richtlinien von Swiss GAAP FER erstellt.

AKTIONARIAT

Die 2'255'192 Aktien wurden am Jahresende von mindestens 68 (74 im Jahr 2023) Aktionären gehalten. Der Dispobestand betrug 1'120 Aktien, die von einer unbekannten Anzahl verschiedener Aktionäre gehalten wurden. Diese Position ist eine Folge der Kotierung an der OTC-Börse. Der grösste Einzelaktionär hielt 574'025 Aktien (25.46%) und der kleinste Aktionär besass 1 Aktie.

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

Wie im Vorjahr legte der Verwaltungsrat weiterhin grossen Wert auf die Integration der Risikokontrolle als eine seiner wichtigsten Prioritäten. Das interne Kontrollsystem wurde regelmässig überprüft und weiterentwickelt. Verschiedene Risikomanagementmodule wurden in die Struktur der regelmässigen Verwaltungsrats- und Geschäftsleitungssitzungen integriert, um eine kontinuierliche Überwachung zu gewährleisten. Daher wird das Risiko wesentlicher Falschangaben als gering eingeschätzt.



HERAUSFORDERNDES HANDELSJAHR

Die Schweizer Aktienmärkte zeigten sich auch 2024 resilient, wobei die Gewinne im Vergleich zum stärkeren Momentum in den USA und Teilen der Eurozone moderat blieben. Schweizer Immobilienaktien erholten sich deutlich, unterstützt durch stark sinkende Zinsen und stabile Immobilienbewertungen in wichtigen Wirtschaftsregionen.

Die sitEX-Aktie entwickelte sich 2024 hingegen eher negativ und verlor rund 29 % ihres Wertes, wobei der Kurs von CHF 144 auf CHF 102 zurückging. Diese Abwärtsbewegung war in erster Linie auf den Verkaufsdruck einzelner kleinerer Aktionäre zurückzuführen, die im Laufe des Jahres aus persönlichen Gründen ihre Positionen schrittweise reduzierten oder ganz veräusserten, was den Aktienkurs stark belastete. Dennoch halten wir die jüngste Korrektur für angemessen, da dadurch der Marktpreis auf der Plattform näher an den inneren Wert der sitEX-Aktie herangeführt wurde.

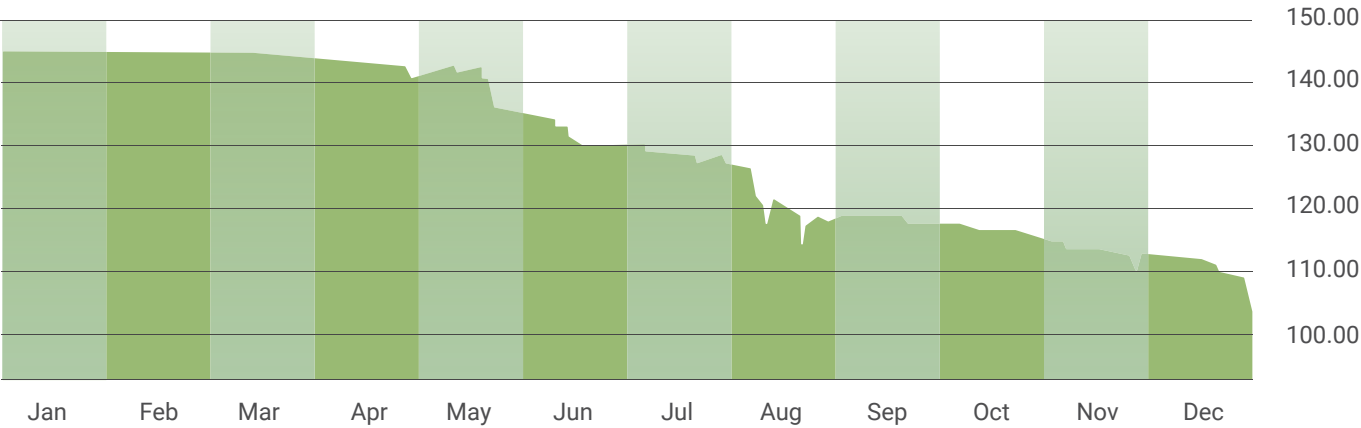
Wir haben im vergangenen Geschäftsjahr unsere Liquidität beibehalten und uns auf die Rückzahlung von Anleihe- und Hypothekenverbindlichkeiten sowie auf die Weiterentwicklung unserer Kernprojekte konzentriert. Dementsprechend wurden im Jahr 2024 keine Ausschüttungen an die Aktionäre vorgenommen.

Auch im laufenden Jahr und in naher Zukunft sind keine Ausschüttungen geplant, da die verfügbare Liquidität vollständig für unsere kapitalintensiven Entwicklungsprojekte verwendet werden soll. Diese Investitionen sind unerlässlich, um die nächste Runde gezielter Monetarisierungen zu ermöglichen, die wiederum entscheidend sind, um den inneren Wert der sitEX-Aktie für unsere Aktionäre freizusetzen und zurückzuführen.

ZAHLEN UND FAKTEN

Markt: BEKB OTC-X by Berner Kantonalbank	52-W-Hoch	CHF 144.00
	52-W-Tief	CHF 102.00
ISIN: CH0009219186	Total Handelsvolumen	15 445 Aktien
	Grösster Abschluss	1 800 Aktien
Valor: 921918	Kleinster Abschluss	1 Aktien
	Durch. Handelsgrösse	120 Aktien
	Total Abschlüsse	129

Aktienkursentwicklung der sitEX Properties Holding AG 2024



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

“

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),
Switzerland

Telephone : +41 41 545 85 10

info@sitex.ch
www.sitex.ch

