



Geschäftsbericht 2017

Annual Report 2017







Inhalt

Contents

Konzernzahlen/Group Figures	6
Charts	6
Finanzkennzahlen	8
Key Financial Figures	
Rechtliche Struktur	9
Legal Structure	
Jahresbericht/Annual Report	10
Bericht der Geschäftsführung	11
Report of the Directors	
Konzernrechnung/Group Accounts	18
Bilanz	19
Balance Sheet	
Erfolgsrechnung	20
Income Statement	
Geldflussrechnung	21
Cash Flow Statement	
Eigenkapitalnachweis	22
Shareholders' Statement of Equity	
Anhang	24
Notes	
Bericht des Wirtschaftsprüfers	40
Report of the Independent Auditor	
Jahresrechnung der sitEX Properties AG/Annual Accounts of sitEX Properties AG	41
Bilanz	42
Balance Sheet	
Erfolgsrechnung	43
Income Statement	
Antrag	43
Request	
Anhang	44
Notes	
Bericht der Revisionsstelle	46
Report of the Statutory Auditor	

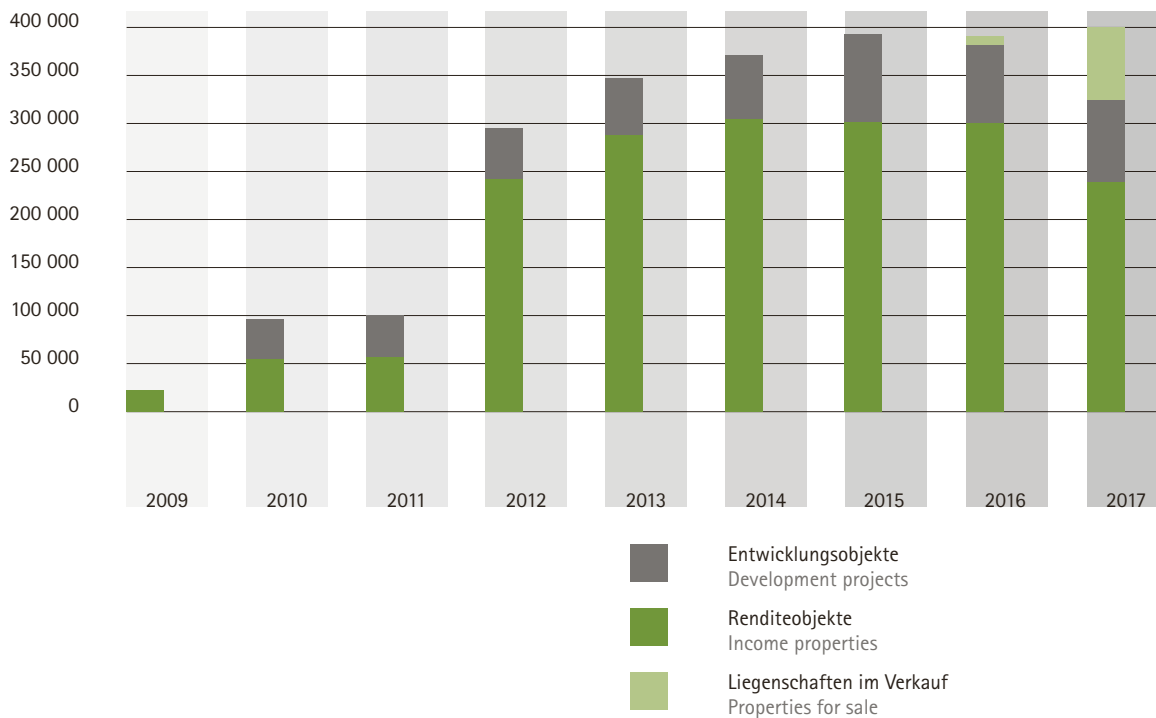
Märkte/Markets	47
Immobilienmarkt Schweiz Real Estate Market, Switzerland	48
Immobilienmarkt Zentralflorida Real Estate Market, Central Florida	51
Immobilienmarkt Australien Real Estate Market, Australia	54
Immobilienmarkt Kanada Real Estate Market, Canada	56
Immobilien/Real Estate	58
Portfolioübersicht Portfolio Overview	59
Anlageobjekte Investment Properties	60
Projektentwicklungen Real Estate Development Projects	68
Unternehmensporträt/Company Profile	74
Vision Vision	75
Facts & Figures Facts & Figures	75
Organisation Organization	76
Management Management	76
Corporate Governance Corporate Governance	78
Kapitalstruktur Capital Structure	78
Rechnungslegungsstandard Accounting Standards	78
Aktionariat Shareholders	78
Revisionsstelle Statutory Auditors	79
Risikomanagement Risk Management	79
Immobilienbewertung Real Estate Valuation	79
sitEX-Aktie/sitEX Share	80
Erstes Jahr auf eKMU-X First Year on eKMU-X	81
Facts & Figures	81

Konzernzahlen

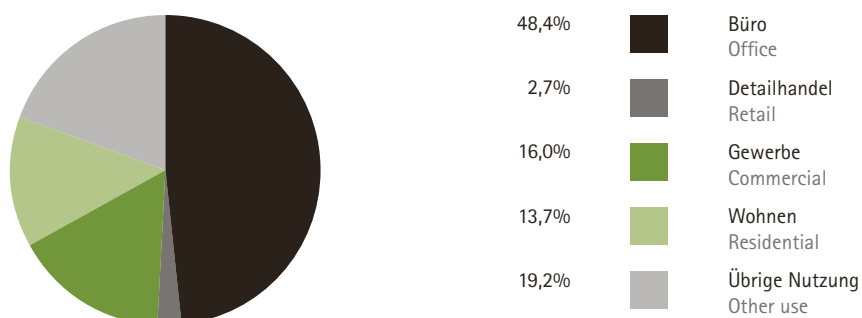
Group Figures

Konzern-Charts/Group Charts

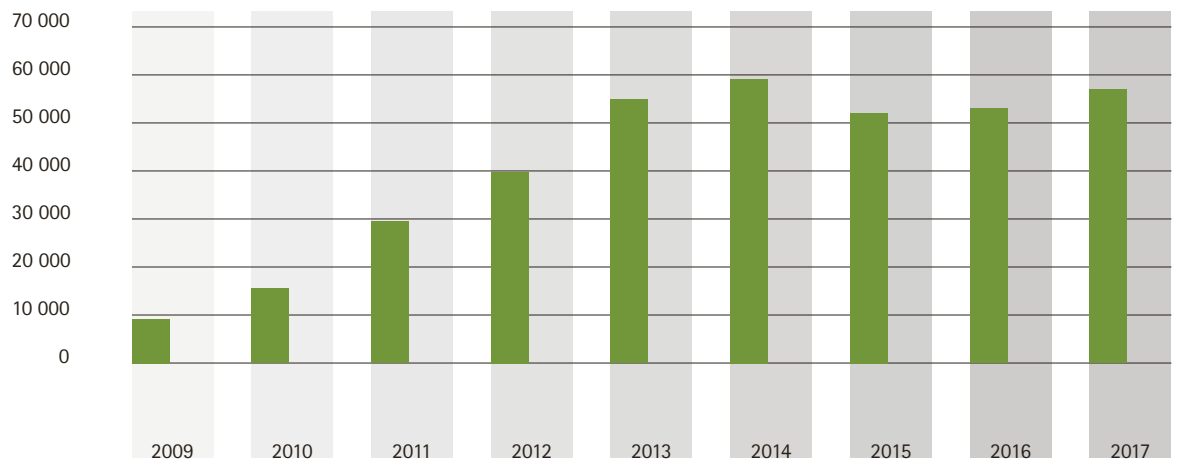
Immobilienbestand (Marktwerte) in TCHF/Real estate portfolio (market values) in TCHF



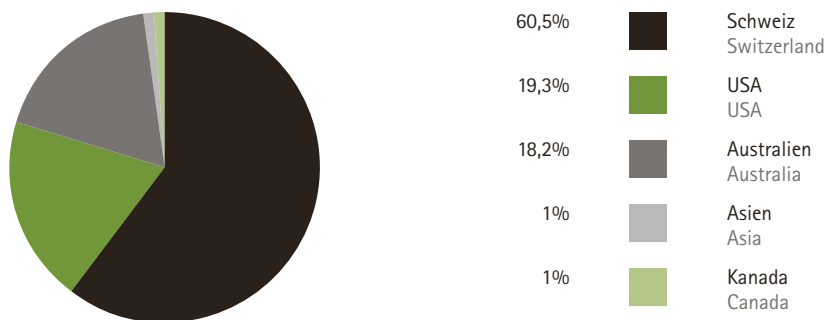
Anlagekategorien Renditeobjekte 2017/Investment categories income properties, 2017



Aktienkapital in TCHF/Share capital in TCHF



Länderstruktur Immobilienwerte 2017/Country allocation property values 2017



Transaktionen in TCHF/Transactions in TCHF

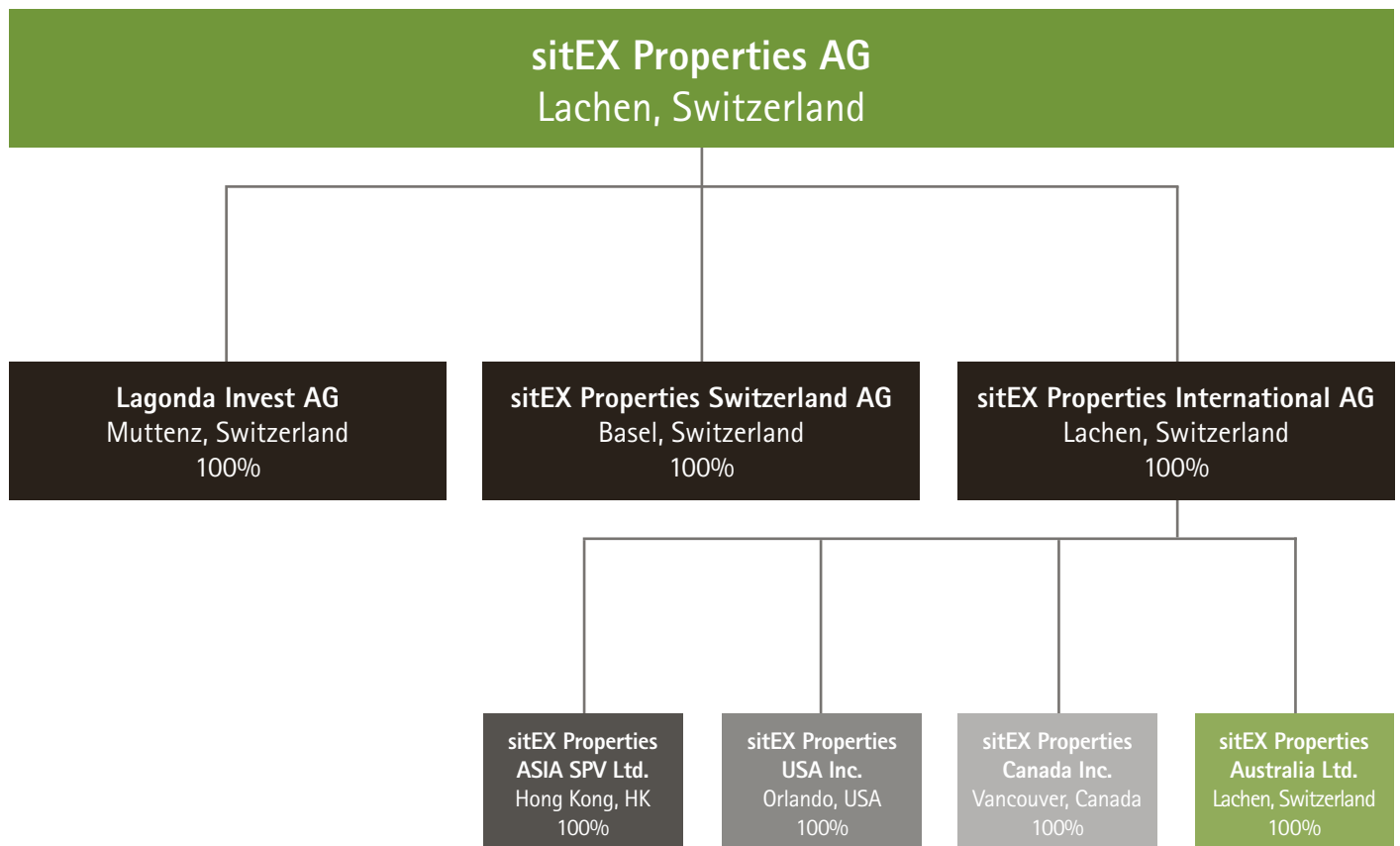


Konzern-Finanzkennzahlen

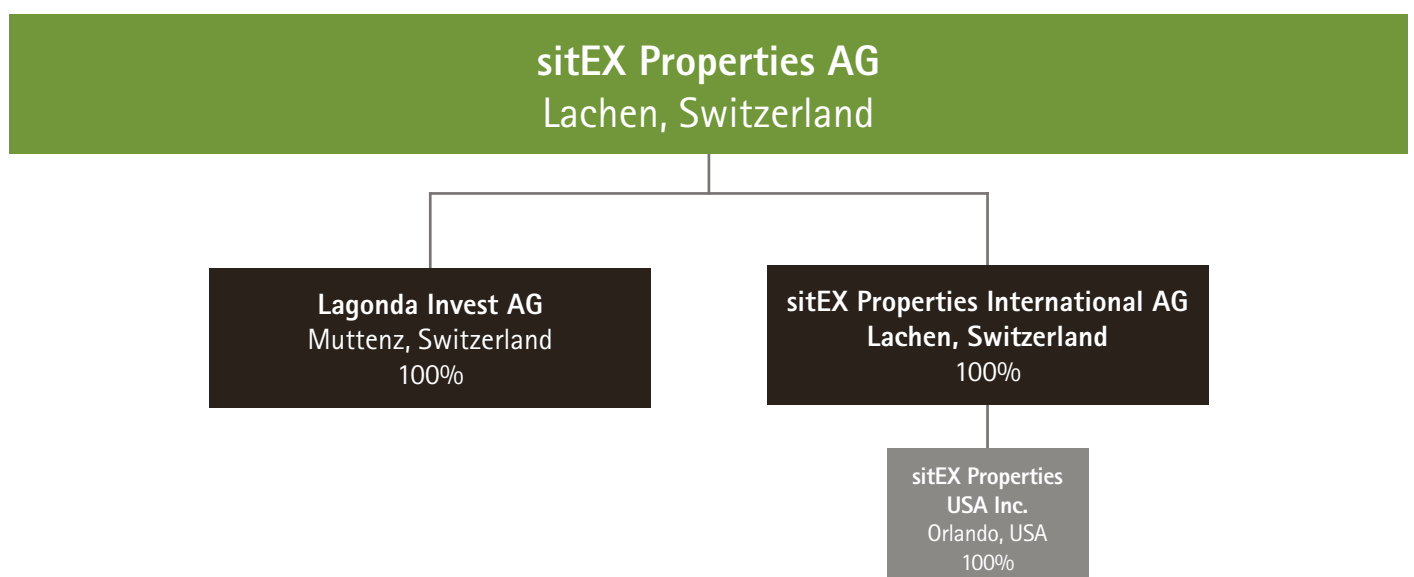
Group Key Financial Figures

Finanzkennzahlen in TCHF/Key financial figures in TCHF	2016	in %	2017	in %
Bilanzsumme Balance sheet total	412 591		422 348	
Fremdkapital Total debt capital	288 160		287 269	
davon Wandelanleihen mit Eigenkapitalcharakter of which convertible bonds allocated to equity	17 102		4 220	
Entgeltliches Nutzniessungsrecht mit Eigenkapitalcharakter Usufruct allocated to equity	11 098		9 342	
Eigenkapital (ohne Minderheitsanteile) Equity (without minority interests)	124 302		135 079	
Eigenkapitalquote Equity ratio		30,1		32,0
Nennwert Nominal value	53 205		56 939	
Ordentliche Kapitalerhöhung Ordinary capital increase	673		3 734	
Genehmigtes Kapital Authorized capital	25 327		21 594	
Bedingtes Kapital Conditional capital	22 967		22 967	
EBITDA (Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) EBITDA (earnings before interest, tax, depreciation and amortization)	32 978		26 121	
EBIT (Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern) EBIT (earnings before interest and taxes)	32 460		25 626	
Konzerngewinn vor Steuern Consolidated profit before tax	26 228		19 812	
Konzerngewinn Consolidated profit	22 963		9 197	
Gesamtkapitalrendite Return on total capital				
EBITDA-Rendite (Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) EBITDA margin (earnings before interest, tax, depreciation and amortization)		8,0		6,2
EBIT-Rendite (Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern) EBIT margin (earnings before interest and taxes)		7,9		6,1
Eigenkapitalrendite auf Basis von Return on equity based on				
Konzerngewinn vor Steuern net income before taxes		21,1		14,7
Konzerngewinn consolidated profit		18,5		6,8
Verhältnis Betriebsaufwand zum Gesamtumsatz Ratio of operating expenses to total revenue		7,5		5,9
Kennzahlen pro Aktie Key figures per share				
Anzahl Aktien/Number of shares	2 660 258		2 846 946	
Nennwert pro Aktie/Nominal value per share	20.00		20.00	
Innerer Wert (net asset value)/Intrinsic value (net asset value)	46.73		47.40	
EBIT (Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern) EBIT (earnings before interest and taxes)	12.20		9.00	
Konzerngewinn vor Steuern/Consolidated profit before tax	9.86		6.96	
Konzerngewinn/Consolidated profit	8.63		3.23	
Gesamtrendite/Total return		43,2		16,2
Rückzahlung aus Kapitalreserve pro Namenaktie Repayment from capital reserves per registered share	1.75		–	

Rechtliche Struktur – Istzustand April 2018 Legal Structure – Actual State April 2018



Rechtliche Struktur – Sollzustand 2019/2020 Legal Structure – Target State 2019/2020



Jahresbericht

Annual Report



Bericht der Geschäftsführung

Report of the Directors

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre

Es liegt ein ereignisreiches und geschäftlich erfolgreiches Jahr hinter uns, welches ganz im Zeichen der Überprüfung der Geschäftsstrategie, des intensiven Screenings der Bestandsliegenschaften und des Vortreibens der Entwicklungsprojekte in der Schweiz und in Zentralflorida stand. Infolge der Entscheide der Generalversammlung 2017 wurde die Gesellschaft organisatorisch und personell komplett neu aufgestellt. Die beschlossenen Massnahmen tangierten weder den Geschäftsbetrieb noch das Jahresergebnis negativ. Im Gegenteil, die verschiedenen Umstrukturierungs- und Kostensenkungsmassnahmen führten bereits 2017 zu einem ersten Anstieg der EBITDA-Marge. Die Gesamtheit der verschiedenen getroffenen Massnahmen wird jedoch erst im Geschäftsjahr 2018 deutlich spürbar sein. Die Fokussierung auf die beiden Kernmärkte Schweiz und Zentralflorida erachtet der Verwaltungsrat weiterhin als richtig, wie es insbesondere die Marktberichte im hinteren Teil dieses Geschäftsberichtes unterstreichen.

Wir sind sehr erfreut, dass wir auch das Geschäftsjahr 2017 wieder mit einem positiven Ergebnis abschliessen konnten. Der Konzerngewinn vor Steuern betrug im vergangenen Jahr CHF 19,812 Mio. und lag somit im zweiten Jahr in Folge in der Grössenordnung von CHF 20 Mio. Der Gewinn auf EBITDA-Stufe des konsolidierten Ergebnisses betrug CHF 26,121 Mio., wobei die EBITDA-Marge auf 94,12% gesteigert werden konnte. Die Eigenkapitalrendite betrug vor Steuern 14,66% und nach Steuern 6,8% – zwei erfreuliche Werte, welche die stabile Profitabilität der Gesellschaft unterstreichen.

Der Liegenschaftserfolg aus Vermietung betrug 2017 CHF 12,434 Mio. (Vorjahr: CHF 13,225 Mio.), was im Vergleich mit dem vorangegangenen Geschäftsjahr einem Rückgang von ca. 8,3% entspricht. Dies lässt sich auf zwei Faktoren zurückführen: den Wegfall der Mieteinnahmen aus der verkauften Liegenschaft an der Sperr- und Hammerstrasse in Basel und die Beendigung des Mietvertrages von Yahoo für die Fläche im Pier 8/9 in Sydney per 31. August 2017, was zu einem Mietzinsausfall von vier Monaten führte.

Das Rekordergebnis des Geschäftsjahres 2016 wurde stark durch verschiedene ausserordentliche und teilweise einmalige Effekte geprägt. Neben dem Verkauf der Liegenschaft an der Sperr- und Hammerstrasse sowie dem Verkaufserfolg aus dem Projekt Inside waren es die ausserordentlich hohen Neubewertungsgewinne aus Australien und Zentralflorida, welche das Ergebnis derart hoch ausfallen liessen. Als Folge wurde bereits in der Verwaltungsratssitzung vom Januar 2017 darüber debattiert, welche Massnahmen getroffen werden müssen, um die Nachhaltigkeit dieses Gewinnes sicherstellen zu können. Neubewertungsgewinne sind stets erst dann realisiert, wenn die zugrunde liegenden Objekte zum Buchwert verkauft werden konnten. Die Hauspreise in Sydney stiegen in den letzten zehn Jahren um 100%. Besonders nach der Finanzkrise stiegen die Preise nochmals stark an. Innerhalb von nur sechs Jahren erhöhten sich die Preise um mehr als 80%. Eine besondere und einmalige Konstellation mehrerer Faktoren führte zu diesem extremen Anstieg. Gemäss dem Volksmund «wachsen Bäume nicht in den Himmel» und solch starke Preisanstiege können von ebenso starken Korrekturen innert kurzer Zeit wieder relativiert werden. Es ist deshalb besonders wichtig, dass man in einem solchen Umfeld die Marktbewegungen laufend überwacht, stets einen hohen Realitätssinn bewahrt und auch mögliche Verkäufe prüft.

Dear Shareholders

We had an eventful and commercially successful year, which was dominated by the review of the business strategy, the intensive screening of the existing properties and the progress of our development projects in Switzerland and Central Florida. As a result of the decisions of the 2017 Annual General Meeting, the company was completely restructured in terms of organization and personnel. The measures adopted had no negative impact on either business operations or the annual result. On the contrary, the various restructuring and cost-cutting measures already led to an increase in the EBITDA margin as early as 2017. However, all the various measures taken will not be clearly perceivable until the 2018 financial year. The Board of Directors still considers the focus on the two core markets Switzerland and Central Florida to be correct, as the market reports at the end of this annual report underline.

We are very pleased that we were able to close the 2017 financial year with a positive result. The consolidated profit before taxes amounted to CHF 19.812 million last year and was thus for the second year in a row around CHF 20 million. The profit on the EBITDA level of the consolidated result amounted to CHF 26.121 million, while the EBITDA margin could be increased to 94.12%. Return on equity before tax was 14.66% and 6.8% after tax – two pleasing figures that underline the stable profitability of the company.

Property income from rentals amounted to CHF 12.434 million in 2017 (previous year: CHF 13.225 million), which corresponds to a decline of approximately 8.3% compared to the previous business year. This can be attributed to two factors: The loss of rental income from the sold property on Sperrstrasse and Hammerstrasse in Basel and the termination of the Yahoo rental agreement for their space in Pier 8/9 in Sydney as of August 31, 2017, which led to a loss of rental income of four months.

The record result for the 2016 financial year was strongly influenced by various extraordinary and in some cases one-off effects. In addition to the sale of the property on Sperrstrasse and Hammerstrasse and the sales success of the Inside project, it was the extraordinarily high revaluation gains from Australia and Central Florida that caused the result to be so high. As a consequence, the measures to be taken to ensure the sustainability of this profit were already discussed at the Board meeting in January 2017. Revaluation gains were only realized when the underlying properties could be sold at book value. House prices in Sydney have risen 100% in the last ten years. Prices rose sharply again, especially after the financial crisis. Within only six years, prices increased by more than 80%. A special and unique combination of several factors led to this extreme increase. According to popular belief, "trees do not grow endlessly into the heavens" and such strong price rises can be offset by equally strong corrections within a short time. It is therefore particularly important to constantly monitor market movements, always maintain a high degree of realism and also examine possible sales in such an environment.

Strategische und geografische Fokussierung

Um nicht von plötzlichen Schocks überrascht zu werden, hat der Verwaltungsrat Anfang 2017 entschieden, dass sich die sitEX Properties AG künftig strategisch fokussieren und mit eigenem Personal in den Kernmärkten vertreten sein muss. Dadurch soll gewährleistet werden, dass Markttrends frühzeitig antizipiert werden können, um einerseits neue Wachstumsopportunitäten rechtzeitig wahrzunehmen und andererseits nicht von plötzlichen Marktschocks überrascht zu werden. Obwohl die sitEX in allen Ländern professionelle Strukturen unterhielt und weiterhin unterhält, ist die Dynamik nicht im erforderlichen Ausmass gewährleistet, wenn eine hohe Abhängigkeit von externen Beratern besteht. Der Verwaltungsrat der sitEX hat sich deshalb im Frühjahr 2017 entschieden, die Beteiligungen in Asien, Australien und Kanada abzuspalten oder zu verkaufen.

Aufgrund der klar definierten Richtlinien und vorgegebenen Fristen innerhalb des schweizerischen Fusionsgesetzes musste der Verwaltungsrat der sitEX sehr frühzeitig den Prozess einer möglichen Abspaltung organisieren und den Aktionären die Möglichkeit geben, an der Generalversammlung darüber abzustimmen, ob die ausländischen Objekte in eine separate Gesellschaft asymmetrisch abgespalten oder gegen Geldmittel auf dem offenen Markt verkauft werden sollen. Auf Antrag des Verwaltungsrates verzichtete eine deutliche Mehrheit der Aktionäre auf die Abspaltung der australischen, kanadischen und asiatischen Beteiligungen und folgte der Empfehlung, diese Beteiligungen auf dem offenen Markt zu verkaufen, um den Ertrag für die Gesellschaft möglichst maximieren zu können. Als Folge des Entscheides der Generalversammlung vom 29. Juni 2017 wurden die Verkaufsmassnahmen zügig gestartet und lokale Experten beigezogen, um maximalen Erfolg gewährleisten zu können.

Stabile Basis durch diversifizierte Bestandsliegenschaften

Der Bilanzwert unserer Renditelienschaften (inkl. Liegenschaften im Verkauf) betrug im vergangenen Jahr CHF 312,537 Mio., was einer leichten Zunahme im Vergleich zum Vorjahr von ca. 1% entspricht. Die Länderallokation (inkl. Liegenschaften im Verkauf) präsentierte sich dabei folgendermassen:

Länderverteilung in %



Aufgrund des Abschlusses des Projekts Inside in Allschwil und der weiterhin überdurchschnittlichen Wertzuwächse im Ausland sank der Anteil der Schweizer Liegenschaften am Gesamtportfolio (Vorjahr: 62,9%). Die Aufteilung der Anlagekategorien der Renditeobjekte blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert. Unser Fokus lag auch 2017 auf Büroflächen. Der Verwaltungsrat hat sich jedoch das klare Ziel gesetzt, den Anteil dieser Flächen mittelfristig zu senken und den Fokus vermehrt auf Wohnflächen zu legen.

Der Liegenschaftserfolg aus Vermietung machte im vergangenen Jahr ca. 44,9% des totalen Liegenschaftserfolges aus, was einer Steigerung im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Besonders in den USA konnten wir uns über eine konstant tiefe Leerstandsquote und sehr stabile Mieterträge freuen.

Strategic and geographic focus

In order not to be surprised by sudden shocks, the Board of Directors decided at the beginning of 2017 that sitEX Properties AG must have a clear strategic focus on the future and be represented with its own personnel in the core markets. This should ensure that market trends can be anticipated at an early stage so that new growth opportunities can be seized in good time and we will not be surprised by sudden market shocks. Although sitEX maintained, and continues to maintain, professional structures in all countries, the dynamic is not guaranteed to the same extent if there is a high dependence on external consultants. The Board of Directors of sitEX therefore decided in spring 2017 to spin off or sell the investments in Asia, Australia and Canada.

Due to the clearly defined guidelines and specified deadlines within the Swiss Merger Act, the Board of Directors of sitEX had to coordinate the process of a possible spin-off very early on and give the shareholders the opportunity to vote at the Annual General Meeting on whether the foreign properties should be spun off asymmetrically into a separate company or sold against funds on the open market. At the request of the Board of Directors, a clear majority of the shareholders declined the spin-off of the Australian, Canadian and Asian holdings and followed the recommendation to sell these holdings on the open market in order to maximize earnings for the company. As a result of the decision of the Annual General Meeting on June 29, 2017, the sales activities were swiftly started and local experts were engaged to ensure maximum success.

Stable basis through diversified portfolio properties

The balance sheet value of our investment properties (incl. properties for sale) amounted to CHF 312.537 million last year, which corresponds to an increase of approximately 1% compared to the previous year. The country allocation (incl. properties for sale) was as follows:

Geographic distribution in %



Due to the completion of the Inside project in Allschwil and the continued above-average value growth abroad, the share of Swiss properties in the overall portfolio declined (previous year: 62.9%). The breakdown of the investment categories of the investment properties remained unchanged compared to the previous year. We continued to focus on office space in 2017. However, the Board of Directors has set the clear goals of reducing the proportion of this space in the medium term and focusing more on residential space.

Property income from rentals accounted for approximately 44.9% of total property income in the past year, which corresponds to an increase compared to the previous year. In the USA in particular, we enjoyed a consistently low vacancy rate and very stable rental income.

Umstrukturierung des Portfolios mit dem Ziel der geografischen Fokussierung

Australien:

Die sitEX hat in Australien die lokal sehr vernetzte und bekannte Immobilienfirma «Colliers International» mit dem Verkaufsmandat beauftragt. Die Objekte wurden im August auf dem Markt offiziell zum Verkauf ausgeschrieben, wobei die intensiven Gespräche sowie eine Roadshow in Asien erst im vierten Quartal 2017 begannen. Im Februar 2018 haben wir uns vertraglich dazu verpflichtet, das Pier 8/9 zu einem Preis von AUD 90 Mio. an die Investa Immobiliengruppe zu verkaufen (Kaufpreis AUD 54,6 Mio.). Die sehr umfangreiche Due Diligence ist jedoch noch nicht abgeschlossen und der Vertrag muss noch vom Verwaltungsrat genehmigt werden.

Dank regelmässiger Gespräche und laufend intensivierter Diskussionen mit unserem langjährigen lokalen Partner Sumner Capital konnten wir unseren Trust, welcher das Gebäude an der Harrington Street hält, an eine lokale Investorengruppe verkaufen, welche den Kaufpreis von AUD 18 Mio. in drei Raten im Mai, Juni und Dezember 2018 bezahlen wird. Unser Kaufpreis im Jahr 2013 lag bei ca. AUD 12 Mio. Der Trust bzw. das Gebäude wird jedoch erst nach Erhalt der dritten Rate des Kaufpreises an die neuen Eigentümer überschrieben.

Asien:

Neben dem Verkauf der australischen Liegenschaften haben wir im dritten Quartal 2017 intensiv nach einer Lösung für unsere Beteiligung am D&S Asia Green Property Fund II (D&S AGPF II) gesucht. Dank der Hilfe der Fondsmanagerin, der Firma Diener Syz Real Estate, konnten wir Anfang Oktober 2017 unsere Beteiligung am Fonds zum damals aktuellen Net Asset Value (NAV) pro Aktie an einen Investor verkaufen, der bereits investiert war und sein Engagement zusätzlich erhöhen wollte. Da der NAV marginal über dem Einstandspreis lag, konnte die sitEX einen kleinen Gewinn aus dem Verkauf verbuchen. Der Verwaltungsrat der sitEX Properties AG ist zwar weiterhin vom Erfolg und den Wachstumsaussichten des D&S AGPF II überzeugt, hat sich jedoch aufgrund der geänderten Geschäftsstrategie zum Verkauf entschlossen.

Kanada:

In Kanada haben wir im vergangenen Jahr keine Umstrukturierung vorgenommen. Die im Buchwert kleinste Auslandsbeteiligung der sitEX entwickelte sich stabil. Das gesamte Grundstück ist fertig entwickelt. Von den sieben bereits erstellten Häusern konnten in der Zwischenzeit drei verkauft werden.

Der erfolgreiche Verkauf dieser ausländischen Beteiligungen, insbesondere der australischen Liegenschaften, wird es der Gesellschaft ermöglichen, eine spürbare Entschuldung vorzunehmen. Die sich daraus ergebende deutlich verbesserte Bilanzstruktur sowie Liquiditätssituation wird das Unternehmen auf ein starkes Fundament stellen. Dank dessen soll die sitEX aufkeimende Krisen erfolgreich bewältigen und interessante Wachstumsopportunitäten ohne signifikante Verzögerungen wahrnehmen können. Als weitere Folge werden sich die Finanzierungskosten reduzieren lassen, was zu einer verbesserten Profitabilität führen wird.

Schweizer Immobilienportfolio

Im Rahmen der strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft wurden auch die bestehenden Schweizer Liegenschaften einem intensiven Screening unterzogen. Dabei standen insbesondere der Mietermix, die

Restructuring of the portfolio with the aim of sharpening geographical focus

Australia:

sitEX has contracted the locally well known real estate company "Colliers International" with the sales mandate in Australia. The properties were officially put up for sale in August, with intensive discussions and a roadshow in Asia starting in the fourth quarter of 2017. In February 2018 we contractually committed to sell Pier 8/9 to Investa Property Group at a price of AUD 90 million (purchase price AUD 54.6 million). However, the very extensive due diligence has not yet been completed, and the contract has yet to be approved by the Board of Directors. Thanks to regular meetings and continuously intensified discussions with our long-standing local partner Sumner Capital, we were able to sell our trust, which holds the building on Harrington Street, to a local group of investors, which will pay the purchase price of AUD 18 million in three installments in May, June and December 2018. Our purchase price in 2013 was approximately AUD 12 million. However, the trust respectively the building will only be transferred to the new owners after receipt of the third installment of the purchase price.

Asia:

In addition to the sale of the Australian properties, we intensively sought a solution for our investment in the D&S Asia Green Property Fund II (D&S AGPF II) in the third quarter of 2017. Thanks to the help of the fund manager, Diener Syz Real Estate, we were able to sell our stake in the fund at its net asset value (NAV) per share at the beginning of October 2017 to an investor who had already invested and wanted to further increase his investment. As the NAV was slightly above the acquisition price, sitEX was able to realize a small profit from the sale. However, the Board of Directors of sitEX Properties AG is still confident of the success and growth prospects of D&S AGPF II, but has decided to divest due to the changed business strategy.

Canada:

We did not undertake any restructuring in Canada last year. sitEX's smallest foreign investment in terms of book value remained stable. The entire property is fully developed. Of the seven houses already built, three have since been sold.

The successful sale of these foreign investments, in particular the Australian properties, will enable the company to undertake a noticeable debt reduction. The resulting significantly improved balance sheet structure and liquidity position will place the company on a strong foundation. Thanks to this, sitEX should be able to successfully overcome emerging crises and seize interesting growth opportunities without significant delays. As a further consequence, financing costs will be reduced, which will lead to improved profitability.

Swiss real estate portfolio

As part of the strategic realignment of the company, the existing Swiss properties also underwent intensive screening. The focus was on the tenant mix, growth prospects and the micro-location. The Board of Directors has decided that sitEX should henceforth concentrate on the Basel region in order to always have access to the very broad local network and the extraordinarily deep market knowledge. The vast majority of the existing investment properties and the assets of the Swiss portfolio are already located in this region – with a strong focus on the

Wachstumsaussichten und die Mikrolage im Fokus. Der Verwaltungsrat hat den Entschluss gefasst, dass sich die sitEX zukünftig auf die Region Basel konzentrieren soll, um stets auf das sehr breite lokale Netzwerk und die ausserordentlich tiefen Marktkennntnisse zurückgreifen zu können. Bereits heute befindet sich die grosse Mehrheit der Bestandsliegenschaften und der Anlagesumme des Schweizer Portfolios in diesem Raum – mit starkem Fokus auf den Kanton Basel-Landschaft. Da sich die Marktdynamiken auch interkantonal stark unterscheiden, ist auch bei einer geografischen Fokussierung auf den kompakten Raum Basel/Nordwestschweiz stets eine gute Diversifikation gewährleistet. Angesichts der auch in der Schweiz über die letzten Jahre stark angestiegenen Immobilienpreise haben wir auch hierzulande den Verkauf verschiedener Liegenschaften geprüft und aktiv verfolgt.

Eichwatt

Die in Regensdorf (Kanton Zürich) gelegene Immobilie bietet einen interessanten und stabilen Mietermix und erwirtschaftete in den vergangenen Jahren konstante und attraktive Renditen. Dank einer Vielzahl von Projekten, die durch die Gemeinde und den Kanton initiiert werden, sind auch die Wachstumsaussichten der Mikroregion positiv. Im Jahr 2016 wurde die Liegenschaft mit CHF 70,02 Mio. bewertet, was sie zum zweitgrössten Schweizer Asset machte. Im vierten Quartal 2017 führte der Verwaltungsrat intensive Gespräche mit einer Gruppe, bestehend aus vier sitEX-Aktionären, welche an einem Erwerb der Liegenschaft interessiert war. Im Dezember 2017 konnte mit diesen Aktionären ein Rahmenvertrag unterzeichnet werden, der den Tausch der von ihnen gehaltenen Aktien gegen die Liegenschaft vorsieht. Der Erwerbspreis wurde dabei auf CHF 75 Mio. festgelegt.

Renggloch

Diese drei Liegenschaften entlang der Rengglochstrasse in Kriens sind seit dem Jahr 2010 im Portfolio der sitEX. Die im Kanton Luzern gelegenen Liegenschaften bestehen zu 100% aus Gewerbe- und Büroflächen. Da diese Flächentypen in einer allfälligen nächsten Wirtschaftskrise einer höheren Volatilität ausgesetzt sein werden, haben wir beschlossen, dass diese Liegenschaften in dieser weiterhin sehr positiven Marktphase verkauft werden sollen. Weiter soll damit auch die beschlossene geografische Fokussierung vorangetrieben werden.

Um die Nachhaltigkeit des verbleibenden Schweizer Portfolios besser abschätzen zu können, hat der Verwaltungsrat die Bewertungen der Liegenschaften einem Stresstest unterzogen und besonders bei der Liegenschaft Wengipark in Solothurn eine signifikante negative Anpassung des Buchwertes vornehmen lassen.

Da sich alle erhaltenen Kaufangebote für unsere Liegenschaften an der Rengglochstrasse in Kriens unter dem Buch- bzw. dem vorjährigen Schätzwert befanden, haben wir auch für diese Liegenschaft im Geschäftsabschluss 2017 eine Wertberichtigung vornehmen lassen müssen. Bei den anderen Liegenschaften sehen wir derzeit keinen Bedarf einer Wertberichtigung. Wir werden jedoch auch in diesem Jahr alle Werte genau überprüfen und je nach Bedarf gewisse Wertanpassungen vornehmen.

Canton of Basel-Landschaft. Since market dynamics also differ greatly from one canton to the next, good diversification is always guaranteed even if the geographical focus is on the compact Basel/Northwestern Switzerland region. In view of the sharp rise in real estate prices in Switzerland in recent years, we have also examined and actively pursued the sale of various properties in our home market.

Eichwatt

The property, located in Regensdorf (Canton of Zurich), offers an interesting and stable tenant mix and has generated constant and attractive returns in recent years. Thanks to a large number of projects initiated by the municipality and the canton, the prospects for growth in the micro-region are also positive. In 2016, the property was valued at CHF 70.02 million, making it the second largest Swiss asset. In the fourth quarter of 2017, the Board of Directors entered into intensive discussions with a group of four sitEX shareholders who were interested in acquiring the property. In December 2017, a general agreement was signed with these shareholders that envisages the exchange of the shares they hold against the property. The purchase price was set at CHF 75 million.

Renggloch

These three properties along Rengglochstrasse in Kriens have been in the portfolio of sitEX since 2010. The properties in the Canton of Lucerne consist of 100% commercial and office space. As these space types will be subject to higher volatility in a possible next economic crisis, we have decided that these properties should be sold in this very positive market phase. This also aims to accelerate the geographic focusing that has been decided upon.

In order to better assess the sustainability of the remaining Swiss portfolio, the Board of Directors conducted a stress test on the valuations of the properties and made a significant negative adjustment to the book value, particularly for the Wengipark property in Solothurn.

Since all purchase offers received for our properties along Rengglochstrasse in Kriens were below the book value or the appraised value of the previous year, we also had to make a value adjustment for this property in the 2017 financial statements. For the other properties, we currently see no need for a value adjustment. However, we will continue to carefully review all values this year and make certain adjustments as necessary.

Amerikanische Renditeliiegenschaft

Das Town Center III (TC III), unsere Bestandsliegenschaft im Herzen von Avalon Park im Osten von Orlando, war auch im vergangenen Jahr stets zu mehr als 96% vermietet und erwirtschaftete dadurch sehr stabile Erträge, die wir in unsere amerikanischen Projekte reinvestieren konnten. Amerikanische Mieter sind sehr agil und wechseln teilweise innert Jahresfrist die Wohnung, was zu einer konstanten Fluktuation führt. Ein Leerstand von nur 4% kommt deshalb einer Quasi-Vollvermietung gleich. Erfreulich ist auch die Wertsteigerung des TC III, welches per 31. Dezember 2017 zu USD 17 Mio. bewertet wurde. Die Liegenschaft kostete bei der Erstellung vor drei Jahren ca. USD 12,5 Mio. Die Nachfrage nach Mietwohnungen in der Region Orlando steigt seit Jahren, weshalb wir derzeit an der Planung für das Town Center IV arbeiten, welches bereits Anfang des Jahres 2020 bezogen werden soll und sich ebenfalls in Avalon Park East bei Orlando befindet.

Die sitEX als agile und innovative Entwicklungsfirma

Dank zahlreicher Initiativen des Verwaltungsrates verfügt die sitEX per April 2018 über die breiteste Pipeline mit möglichen Entwicklungsprojekten seit der Gründung der Gesellschaft. Die einzelnen Projekte sollen in den nächsten zwei bis sieben Jahren realisiert werden, um jeweils die Marktdynamiken optimal ausnützen zu können. Die sitEX wird dabei als agile und innovative Entwicklungsfirma agieren, die sich durch den angebotenen Produktmix von der Konkurrenz abhebt.

Entwicklungsprojekte Schweiz

Mit unseren Projekten möchten wir uns künftig auf die Region Basel-Landschaft fokussieren. Die Region Basel verfügt über eine diversifizierte Wirtschaft mit Schwergewicht auf Pharma- und Chemieindustrie, zwei Industrien mit verringerter Volatilität, eine konstante Einwanderung sowie ein sehr knappes Wohnungsangebot in der Stadt und der Agglomeration. Die Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum wird deshalb auch in den kommenden Jahren hoch bleiben. Um dieser Nachfrage nachzukommen und mittelfristig unseren Wohnanteil in der Schweiz erhöhen zu können, fokussieren wir uns auf derzeit drei mögliche Projekte in Gemeinden im Umland von Basel. Erworben wurde zuerst Bau-land in Liestal. Die beiden anderen Projekte sind in der Ausarbeitung und sollen im Verlauf des Jahres näher vorgestellt werden. Relativ weit fortgeschritten sind unser Projekt des Ausbaus des 5. Stocks sowie die Erneuerung der Liftanlagen und des Eingangsbereichs im Lagonda-Haus in Muttenz. Die Baueingabe erfolgt im Verlauf dieses Jahres. Mit diesem Ausbau möchten wir flexible Büroräumlichkeiten schaffen, welche für den jeweiligen Bedarf massgeschneidert werden können. Im Herbst des laufenden Jahres wird die Fachhochschule Nordwestschweiz ihren Neubau direkt neben unserem Gebäude beziehen. Mit den neu ausgebauten Räumlichkeiten möchten wir dem daraus entstehenden Bedarf an Einzel- und Kleinbüros sowie sogenannten Shared Office Spaces nachkommen und auf der bereits vorhandenen hervorragenden Infrastruktur des Gebäudes aufbauen.

Entwicklungsprojekte USA

Wie Sie dem Marktteil dieses Geschäftsberichtes entnehmen können, befinden sich die Wirtschaftsräume um Orlando und Tampa in einer sehr guten Verfassung mit vielversprechenden Wachstumsaussichten.

American investment property

The Town Center III (TC III), our existing property in the heart of Avalon Park in the east of Orlando, was always let to more than 96% last year and thus generated very stable income, which we were able to reinvest into our American projects. In the United States, tenants are very agile and sometimes change homes within a year, which leads to constant fluctuation. A vacancy rate of only 4% is therefore equivalent to virtually full occupancy. The increase in value of TC III, which was valued at USD 17 million as of December 31, 2017, is also pleasing – it cost approximately USD 12.5 million to construct the town center three years ago. The demand for rental apartments in the Orlando region has been rising for years, which is why we are currently working on the planning for Town Center IV, which is to be completed at the beginning of 2020 and is likewise located in Avalon Park East near Orlando.

sitEX as an agile and innovative development company

Thanks to numerous initiatives of the Board of Directors, as of April 2018 sitEX has the widest pipeline of possible development projects since the company was founded. The individual projects are to be completed within the next two to seven years in order to make optimum use of market dynamics. sitEX will act as an agile and innovative development company that stands out from the competition thanks to the product mix offered.

Development projects in Switzerland

With our projects we would like to focus on the Basel-Landschaft region in the future. The Basel region has a diversified economy with a focus on the pharmaceutical and chemical industries (two industries with reduced volatility), constant immigration, as well as a very limited supply of housing in the city and metropolitan area. Demand for affordable housing will therefore remain high in the coming years. In order to meet this demand and increase our residential share in Switzerland in the medium term, we are currently focusing on three possible projects in the surrounding communities of Basel. To date, only a lot in Liestal has been acquired. The other two projects are in preparation and should be presented in more detail later this year. Our project to extend the 5th floor and to renovate the elevators and the entrance area of the Lagonda building in Muttenz is at a relatively advanced stage. The construction permit will be submitted in the course of this year. With this expansion, we want to create flexible office space that can be tailored to the respective requirements. This autumn, the University of Applied Sciences Northwestern Switzerland will move into its new building next to our building. With the newly constructed premises we would like to meet the resulting demand for individual and small offices as well as so-called shared office spaces and expand on the already existing excellent infrastructure of the building.

Development Projects USA

As you can see from the market chapter of this annual report, the economies in and around Orlando and Tampa are in very good shape with promising growth prospects.

Orlando belegt dabei in zahlreichen Wirtschaftsstudien den Spitzenplatz als Stadt mit dem stärksten Job- und Lohnwachstum innerhalb der USA. Um weiterhin von diesem äusserst positiven Marktumfeld profitieren zu können, konzentriert sich die sitEX auf verschiedene Projekte, welche bereits in den kommenden zwei bis vier Jahren realisiert sein werden und im hinteren Teil dieses Geschäftsberichtes im Detail beschrieben werden. Die amerikanische Wirtschaft verfügt über eine grössere Volatilität, wobei Aufschwünge, aber auch Krisen deutlich stärker ausfallen können als beispielsweise in unserem zweiten Kernmarkt, der Schweiz. Es ist deshalb besonders wichtig, dass diese Wachstumsopportunitäten effizient und ohne Zeitverzögerungen wahrgenommen werden.

Vertikale Diversifikation unseres Geschäftsmodells

Die sitEX Properties AG hat im Frühjahr 2018 einen Drittel der Aktien der Firma Avex Homes LLC erworben. Damit kauft das Unternehmen die Beteiligung zurück, welche vor drei Jahren im Zuge einer strategischen Fokussierung auf Bestandsimmobilien verkauft wurde. Das Unternehmen hat sich sehr erfreulich entwickelt und konnte seit Gründung jedes Jahr den Umsatz verdoppeln sowie Gewinne erwirtschaften. Im laufenden Jahr wird mit einem budgetierten Umsatz von ca. USD 50 Mio. gerechnet. Die sitEX wird sich infolge der breiten Projektpipeline künftig stark auf Entwicklungsprojekte konzentrieren, weshalb eine vertikale Diversifikation der Wertschöpfungskette Sinn machte. Durch die erneute Beteiligung an Avex Homes LLC kann die sitEX die gesamte Marge von der Entwicklung bis zur Bebauung des Grundstückes abschöpfen und so stärker vom positiven Marktumfeld profitieren. Der Investitionshorizont soll je nach Marktumfeld drei bis vier Jahre betragen. Danach soll das Unternehmen komplett verkauft werden.

Zukünftige organisatorische Struktur

Um wie oben beschrieben als agiles und innovatives Unternehmen auftreten zu können, werden wir auch unsere zukünftige Organisationsstruktur vereinfachen. Mittelfristig werden wir die beiden Gesellschaften sitEX Properties AG und sitEX Properties Switzerland AG fusionieren und so unsere Strukturen in der Schweiz vereinfachen – stets unter Berücksichtigung der steuerlichen Rahmenbedingungen. Die Investoren der Akquisition der Liegenschaft Eichwatt werden auch die Firmen sitEX Properties Asia SPV Ltd. mit Sitz in Hong Kong sowie die sitEX Properties Canada Inc. mit Sitz in Vancouver übernehmen. Mit dem Verkauf der australischen Liegenschaften werden wir auch die dortigen Strukturen auflösen. Die sitEX Properties USA Inc. wird bis auf Weiteres ein Tochterunternehmen der sitEX Properties International AG bleiben. Übrig bleibt eine Organisationsstruktur, bestehend aus einer Muttergesellschaft und vier Tochtergesellschaften mit Sitz in der Schweiz und in Nordamerika.

Grafisch dargestellt wird sich das Organigramm bereits per Ende 2018 wie folgt präsentieren. Auf Seite 9 dieses Geschäftsberichtes zeigen wir Ihnen die voraussichtliche Struktur nach Abschluss aller Umstrukturierungsmassnahmen.

In numerous economic studies, Orlando is ranked as the city with the strongest job and wage growth in the USA. In order to continue to benefit from this extremely positive market environment, sitEX is concentrating on various projects that will be realized in the next two to four years and which will be described in detail at the back of this annual report. The US economy is more volatile, with upturns and crises being much stronger than, for example, in our second core market, Switzerland. It is therefore particularly important that these growth opportunities are siezed efficiently and without delay.

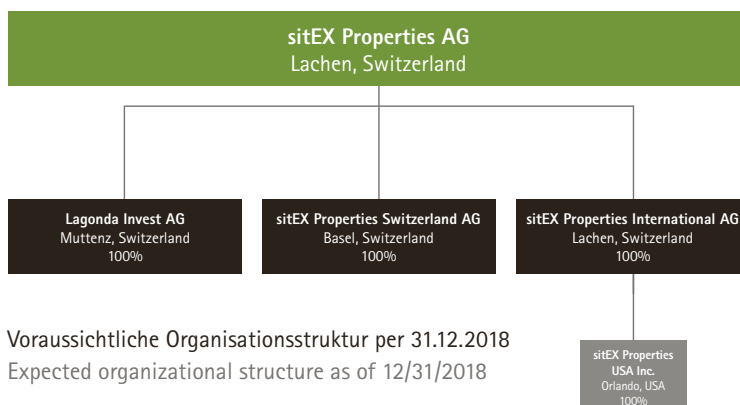
Vertical diversification of our business model

In spring 2018 sitEX Properties AG acquired one third of the shares in Avex Homes LLC. The company is buying back the investment that was sold three years ago in the course of a strategic focus on investment properties. The company has developed very positively and has doubled its sales and generated profits every year since inception. Budgeted sales of approximately USD 50 million are expected for the current year. As a result of the broad project pipeline, sitEX will be concentrating strongly on development projects in the future, which is why vertical diversification of the value chain made sense. With the renewed investment in Avex Homes LLC, sitEX can capture the entire margin from development to construction of the property and thus benefit more strongly from the positive market environment. The investment horizon should be three to four years, depending on the market environment. The company will then be wholly divested.

Future organizational structure

To be agile and innovative as described above, we will also be simplifying our future organizational structure. In the medium term, we will merge the two companies sitEX Properties AG and sitEX Properties Switzerland AG to further optimize our structures in Switzerland – always taking into account the tax framework. Investors involved in the acquisition of the Eichwatt property will also acquire sitEX Properties Asia SPV Ltd. based in Hong Kong and sitEX Properties Canada Inc. based in Vancouver. With the sale of the Australian properties, we will also dismantle the structures there. sitEX Properties USA Inc. will remain a subsidiary of sitEX Properties International AG until further notice. What remains is an organizational structure consisting of a parent company and four subsidiaries based in Switzerland and North America.

As of the end of 2018, the organization chart will be presented as follows. On page 9 of this annual report we show you the expected structure after completion of all restructuring measures.



Ausschüttung 2018

Unter der Voraussetzung, dass die beiden australischen Liegenschaften erfolgreich verkauft werden konnten, wird die Gesellschaft im dritten Quartal 2018 einen Aktienrückkauf durchführen. Der Verwaltungsrat schlägt vor, dass 5% der ausgegebenen Aktien zurückgekauft werden. Als Rückkaufpreis schlägt der Verwaltungsrat den Preis von CHF 48 vor, welcher dem Börsenkurs der sitEX-Aktie per 31.12.2017 entspricht. Der Kaufpreis pro Aktie wird vorgängig des Rückkaufes mit der Eidgenössischen Steuerverwaltung abgesprochen, um diese Transaktion für Sie mit Sicherheit steuerneutral durchführen zu können. Ein Rückkaufpreis von CHF 48 entspricht einer Ausschüttung pro ausgegebener Aktie von CHF 2.40. Nach einer Ausschüttung pro Aktie von CHF 1.50 und CHF 1.75 in den Jahren 2016 und 2017 werden wir somit im Jahre 2018 die Auszahlung pro Aktie weiter steigern können, was den möglichen Erfolg aus den laufenden Transaktionen widerspiegeln soll. Jeder Aktionärin und jedem Aktionär steht es jedoch offen, ob sie oder er an diesem Aktienrückkauf partizipieren möchte. Das Aktienkapital der sitEX Properties AG bleibt unverändert und wird nicht um die zurückgekauften Aktien herabgesetzt. Die Grossaktionäre werden diesem Rückkauf zustimmen und somit 5% der von ihnen gehaltenen Aktien andienen. Eine andere Ausschüttung wird 2018 für das Geschäftsjahr 2017 nicht vorgenommen. Die Zürcher Kantonalbank wird von uns für die Durchführung dieses Prozesses mandatiert und wird für Sie einen reibungslosen Prozess koordinieren. Wir werden nach der Sommerferienzeit mit dem Rückkauf beginnen und Sie über den Prozess informieren.

Ausblick 2018

Das erste Halbjahr 2018 wird weiterhin im Zeichen der laufenden organisatorischen Umstrukturierungsmassnahmen stehen, die jedoch mit der Generalversammlung 2018 abgeschlossen sein werden. Gleichzeitig treiben wir unsere Entwicklungsprojekte mit hohem Tempo voran, um das äusserst positive Momentum auf den Märkten optimal auszunützen. Daneben werden wir uns auch in diesem Jahr mit dem Screening unseres bestehenden Portfolios an Renditeliegenschaften beschäftigen, um dieses bis Ende Jahr optimal aufgestellt und ausgerichtet zu haben. Die Rentabilität unserer Gesellschaft soll dadurch weiter erhöht werden.

Gesamtwürdigung 2017

Seit dem 3. Januar 2017 sind die Aktien unserer Gesellschaft öffentlich auf der OTC-Handelsplattform der Zürcher Kantonalbank handelbar. Dies verpflichtet uns umso mehr zu einer transparenten Kommunikation, der wir mit diesem ausführlichen Geschäftsbericht gerecht werden. Wir dürfen auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken, in welchem wir das Fundament für eine erneuerte, dynamische und innovative sitEX legen konnten. Die organisatorischen Umstrukturierungsmassnahmen werden wir in diesem Jahr abgeschlossen haben, um uns danach auf unsere zahlreichen vielversprechenden Wachstumsprojekte konzentrieren zu können. Damit soll gewährleistet werden, dass wir Ihnen auch in den kommenden Jahren stetige Renditen in Form einer Steigerung des fairen inneren Aktienwertes sowie einer jährlichen Ausschüttung präsentieren können. Als inhabergeführte, innovative Immobilienfirma schauen wir mit grosser Zuversicht in die Zukunft und möchten uns an dieser Stelle herzlich für das stets entgegengebrachte Vertrauen bedanken.

Die Geschäftsführung der sitEX Properties AG



Dr. Christoph Stutz
Präsident des Verwaltungsrates
President of the Board



Beat Kähli
CEO



Thomas Giese
Mitglied des Verwaltungsrates
Member of the Board



Andreas Derzsi
Geschäftsführer Schweiz
COO Switzerland

Distribution 2018

Subject to the successful sale of the two Australian properties, the company will carry out a share buyback in the third quarter of 2018. The Board of Directors proposes that 5% of the issued shares be reacquired. As buyback price, the Board of Directors proposes the price of CHF 48, which corresponds to the stock exchange price of the sitEX share as of 31.12.2017. The purchase price per share will be agreed in advance with the Swiss Federal Tax Administration in order to be able to carry out this transaction in a tax-neutral manner. A buyback price of CHF 48 corresponds to a payout per issued share of CHF 2.40. Following a payout per share of CHF 1.50 and CHF 1.75 in 2016 and 2017 respectively, we will be able to further increase the payment per share in 2018, which should reflect the anticipated proceeds from the current transactions. However, each shareholder is free to decide whether he or she wishes to participate in this share buyback or not. The share capital of sitEX Properties AG remains unchanged and will not be reduced by the repurchased shares. The major shareholders will approve this buyback and thus tender 5% of their shares. No other distribution will be made in 2018 for the 2017 financial year. We have mandated the Cantonal Bank of Zurich (ZKB) to manage this process and ensure its smooth operation. We will start the share buyback after the summer holiday period and we will notify you of the process in advance.

Outlook for 2018

The first half of 2018 will also be dominated by ongoing organizational restructuring measures, which will be completed by the 2018 Annual General Meeting. At the same time, we are pressing ahead with our development projects at a fast pace in order to take full advantage of the highly positive momentum in the markets. In addition, we will continue to screen our existing portfolio of investment properties over the course of this year to ensure that it is optimally positioned and aligned by the end of the year. This is intended to further increase the profitability of our company.

2017 overall assessment

Since January 3, 2017, the shares of our company have been publicly tradable on the OTC trading platform of Zürcher Kantonalbank. This commits us all the more to transparent communication, which we meet with this detailed annual report.

We can look back on a successful year in which we laid the foundation for a renewed, dynamic and innovative sitEX. The organizational restructuring measures will be completed this year to allow us to concentrate on our numerous promising growth projects thereafter. This should ensure that we can continue to offer you steady returns in the form of an increased intrinsic share value and a yearly distribution in the coming years. As an owner-managed, innovative real estate company, we look into the future with great confidence and would like to take this opportunity to express our warmest thanks for the trust you have placed in us.

The management of sitEX Properties AG

Konzernrechnung

Group Accounts



Konzern-Bilanz / Group Balance Sheet

Bilanz in TCHF / Balance sheet in TCHF	Anhang / Notes	31.12.2016	31.12.2017
Flüssige Mittel Cash and cash equivalents		2 937	5 306
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Trade receivables		1 508	113
Andere Forderungen Other receivables		606	1 089
Liegenschaften im Verkauf Properties for sale	3.2	8 800	73 315
Aktive Rechnungsabgrenzung Accrued income		5 990	4 489
Umlaufvermögen Current assets		19 841	84 312
Finanzanlagen Financial assets	3.3	50	-
Darlehen Dritte Loans third parties		5 530	9 288
Darlehen an nicht konsolidierte Beteiligungen Loans to non-consolidated investments		-	4 421
Beteiligung an Liegenschaftsinvestments Participation in property investments		3 945	-
Immobilien Properties	3.4		
Renditeliegenschaften Investment properties		301 127	239 222
Projektliegenschaften Project properties		81 330	84 703
Immaterielle Anlagen Intangible assets		768	402
Anlagevermögen Non-current assets		392 750	338 036
Total Aktiven / Total assets		412 591	422 348
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Trade payables		2 902	1 676
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten Other current liabilities		1 861	925
Andere kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären Other current interest-bearing liabilities towards shareholders	3.6	2 100	4 988
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten Current interest-bearing financial liabilities	3.5	6 237	35 462
Passive Rechnungsabgrenzung Accrued expense		6 974	6 945
Rückstellungen Provisions		2 214	6 895
Kurzfristiges Fremdkapital Current liabilities		22 288	56 891
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten Non-current interest-bearing financial liabilities	3.7	195 537	164 969
Andere langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Other non-current interest-bearing liabilities towards			
Dritten third parties		1 647	6 728
Aktionären (Wandelanleihen) shareholders (convertible bonds)	3.8	17 102	4 220
Nahestehenden related parties	3.9	10 111	9 673
Rückstellung für latente Steuern Provisions for deferred taxes	3.10	30 377	35 446
Langfristiges Fremdkapital Non-current liabilities		254 774	221 036
Entgeltliches Nutzniessungsrecht Usufruct payable	3.11	11 098	9 342
Fremdkapital Liabilities		288 160	287 269
Aktienkapital Share capital	3.12	53 205	56 939
Kapitalreserven Capital reserves	3.13	16 666	16 648
Neubewertungsreserven Revaluation reserves	3.14	10 504	10 060
Gewinnreserven Retained earnings	3.16	20 964	42 424
Minderheitsanteile Minority interests		129	140
Konzerngewinn Consolidated profit		22 963	9 197
Eigene Kapitalanteile Equity shares	3.15	-	-329
Eigenkapital Equity		124 431	135 079
Total Passiven / Total equity and liabilities		412 591	422 348

Konzern-Erfolgsrechnung

Group Income Statement

Erfolgsrechnung in TCHF / Income statement in TCHF	Anhang / Notes	2016	2017
Liegenschaftsertrag Income from properties	4.1	19 803	19 024
Liegenschaftsaufwand Direct property expenditure	4.2	-6 578	-6 590
Liegenschaftserfolg aus Vermietung Property income from rentals		13 225	12 434
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften Income from revaluation of properties	4.3	12 349	10 304
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften Income from sale of investment properties	4.4	1 754	-
Erfolg aus Projektentwicklung und -realisierung Income from project development and realization	4.5	8 310	5 014
Total Liegenschaftserfolg Total rental income		35 638	27 752
Personalaufwand Personnel expenses		-	-153
Betriebsaufwand Operating expenses		-2 660	-1 478
EBITDA (Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortization)		32 978	26 121
Abschreibungen Depreciation, amortization and impairment		-518	-495
EBIT (Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern) EBIT (earnings before interest and taxes)		32 460	25 626
Finanzaufwand Financial expenses	4.6	-6 277	-5 837
Finanzertrag Financial income		45	23
Konzerngewinn vor Steuern Consolidated profit before tax		26 228	19 812
Steuern Tax	4.7	-3 265	-10 615
Konzerngewinn Consolidated profit		22 963	9 197

Konzern-Geldflussrechnung

Group Cash Flow Statement

Geldflussrechnung in TCHF/Cash flow statement in TCHF	2016	2017
Konzerngewinn vor Minderheitsanteilen	22 963	9 197
Net income before minority interests		
+ Abschreibungen	518	495
+ Depreciation and amortization		
+/- Ergebnis aus Neubewertung von Liegenschaften	-12 349	-10 304
+/- Gains/losses from revaluation of properties		
+/- Veränderung Rückstellung latente Steuern	1 516	5 069
+/- Change in provisions for deferred taxes		
+/- Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	424	181
+/- Change in trade receivables		
+/- Veränderung andere Forderungen	2 839	-483
+/- Change in other receivables		
+/- Veränderung Liegenschaften im Verkauf	-	8 654
+/- Change in properties for sale		
+/- Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	1 062	1 501
+/- Change in accrued income		
+/- Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 518	-1 226
+/- Change in trade payables		
+/- Veränderung andere kurzfristige Verbindlichkeiten	-492	-929
+/- Change in other current liabilities		
+/- Veränderung andere kurzfristige Verbindlichkeiten Beteiligte	-	266
+/- Change in other current liabilities to third parties		
+/- Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	-10 697	-29
+/- Change in accrued expense		
+/- Veränderung Rückstellungen	197	4 681
+/- Change in provisions		
+/- Verbindlichkeiten aus entgeltlichem Nutzniessungsrecht	-2 200	-2 200
+/- Liabilities arising from non-gratuitous right of usufruct		
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit/Cash flow from operating activities	5 299	14 873
Darlehen	-5 530	-8 178
Loans		
Mobile Sachanlagen	-418	-445
Movable assets		
Beteiligung in Liegenschaftsinvestment	-10	3 945
Participation in property investment		
Renditeliegenschaften	16 462	-308
Investment properties		
Projektliegenschaften	8 874	-3 073
Project properties		
Immaterielle Anlagen	207	-
Intangible assets		
Investitionstätigkeit/Investing activities	19 585	-8 059
+/- Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-20 624	-6 237
+/- Change in current financial liabilities		
+/- Aufnahme/Rückzahlung langfristige Finanzverbindlichkeiten	-3 851	4 894
+/- Increase/decrease in non-current financial liabilities		
+/- Aufnahme/Rückzahlung langfristige Verbindlichkeiten	-704	3 074
+/- Increase/decrease in non-current liabilities		
+/- Kapitalrückzahlungen/-erhöhungen	0	0
+/- Capital repayments/increases		
+/- Kauf/Verkauf eigene Aktien	889	-329
+/- Purchase/sale own shares		
- Ausschüttung Kapitalreserven/Dividenden	-3 940	-4 982
- Distribution of capital reserves/dividends		
Finanzierungstätigkeit/Financing activities	-28 230	-3 580
Umrechnungsdifferenzen	50	-865
Translation differences		
Nettoveränderung Flüssige Mittel/Net change in cash and cash equivalents	-3 296	2 369
Anfangsbestand Flüssige Mittel	6 233	2 937
Opening balance of cash and cash equivalents		
Endbestand Flüssige Mittel	2 937	5 306
Closing balance of cash and cash equivalents		
Veränderung Fonds Flüssige Mittel/Change in cash fund	-3 296	2 369

Konzern-Eigenkapitalnachweis

Group Shareholders' Statement of Equity

Eigenkapitalnachweis in TCHF Statement of equity in TCHF	Aktienkapital Share capital	Kapitalreserven Capital reserves	Neubewertungsreserven Revaluation reserves
Eigenkapital am 31.12.2016 Shareholders' equity at Dec 31, 2016	53 205	16 666	10 504
Konzerngewinn Consolidated profit	0	0	0
Kapitalerhöhungen Capital increases	3 734	4 964	0
Kapitalrückzahlungen Capital repayments	0	-4 982	0
Veränderung von Minderheitsanteilen Change in minority interests	0	0	0
Abnahme Neubewertungsreserven Decrease in revaluation reserves	0	0	-444
Fremdwährungsumrechnungsdifferenz Exchange differences	0	0	0
Kauf/Verkauf eigene Aktien Purchase/sale own shares	0	0	0
Eigenkapital am 31.12.2017 Shareholders' equity at Dec 31, 2017	56 939	16 648	10 060

Eigenkapitalnachweis in TCHF Statement of equity in TCHF	Aktienkapital Share capital	Kapitalreserven Capital reserves	Neubewertungsreserven Revaluation reserves
Eigenkapital am 31.12.2015 Shareholders' equity at Dec 31, 2015	52 532	19 562	11 016
Konzerngewinn Consolidated profit	0	0	0
Kapitalrückzahlungen/-erhöhungen Capital repayments/increases	673	-3 020	0
Abnahme Neubewertungsreserven Decrease in revaluation reserves	0	0	-512
Fremdwährungsumrechnungsdifferenz Exchange differences	0	0	0
Kauf/Verkauf eigene Aktien Purchase/sale own shares	0	124	0
Eigenkapital am 31.12.2016 Shareholders' equity at Dec 31, 2016	53 205	16 666	10 504

Gewinnreserven Retained earnings	Eigene Aktien Own shares	Eigenkapital Shareholders' equity	Minderheitsanteile Minority interests	Eigenkapital inkl. Minderheitsanteile Shareholders' equity incl. minority interests
43 927	0	124 302	129	124 431
9 197	0	9 197	0	9 197
0	0	8 698	0	8 698
0	0	-4 982	0	-4 982
0	0	0	11	11
0	0	-444	0	-444
-1 503	0	-1 503	0	-1 503
0	-329	-329	0	-329
51 621	-329	134 939	140	135 079

Gewinnreserven Retained earnings	Eigene Aktien Own shares	Eigenkapital Shareholders' equity	Minderheitsanteile Minority interests	Eigenkapital inkl. Minderheitsanteile Shareholders' equity incl. minority interests
19 303	-765	101 648	129	101 777
22 963	0	22 963	0	22 963
0	0	-2 347	0	-2 347
0	0	-512	0	-512
1 661	0	1 661	0	1 661
0	765	889	0	889
43 927	0	124 302	129	124 431

Anhang zur Konzernrechnung

Notes to the Consolidated Financial Statements

1. Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze / Accounting and valuation principles

1.1 Grundsätze der Rechnungslegung

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

Der Verwaltungsrat hat am 4. Mai 2018 die Konzernrechnung der sitEX Properties AG genehmigt.

1.2 Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

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

1.1 Accounting principles

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

The Board of Directors approved the consolidated financial statements of sitEX Properties AG on May 4, 2018.

1.2 Principles of consolidation

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

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

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

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

Gesellschaft Company		Grundkapital Share capital	Beteiligungsquote in % Interest held in %	
sitEX Properties Sydney No. 1 Pty, Sydney (AUS)	TAUD	0	100	indirekt
sitEX Properties Sydney No. 1 Pty, Sydney (AUS)				indirect
sitEX Properties Sydney No. 2 Pty, Sydney (AUS)	TAUD	0	100	indirekt
sitEX Properties Sydney No. 2 Pty, Sydney (AUS)				indirect
sitEX Properties Canada Inc., Vancouver (CAN)	TCAD	1 210	100	indirekt
sitEX Properties Canada Inc., Vancouver (CAN)				indirect
Northern Terra Development LP, Vancouver (CAN)	TCAD	3 046	80*	indirekt
Northern Terra Development LP, Vancouver (CAN)				indirect
Northern Terra Development GP, Vancouver (CAN)	TCAD	0	80*	indirekt
Northern Terra Development GP, Vancouver (CAN)				indirect

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

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

Nicht konsolidierte Beteiligungen Non-consolidated holdings

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

Die Gesellschaften in Australien wurden auf der Ebene der sitEX Properties Australia, Sydney, vorkonsolidiert, die Gesellschaften in den USA auf der Ebene der sitEX Properties USA Inc., Orlando, und die kanadischen Gesellschaften auf der Ebene der sitEX Properties Canada Inc., Vancouver. Die im Jahr 2014 gegründete sitEX Properties ASIA SPV Ltd., Hong Kong (CHN), mit einem Kapital von HKD 1.00 wurde nicht konsolidiert, da noch keine Betriebstätigkeit aufgenommen wurde.

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

Abschlussdatum

Das Abschlussdatum der Konzernrechnung ist der 31. Dezember.

Closing date

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

Transaktionen mit nahestehenden Personen

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

Transactions with related parties

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

1.3 Fremdwährungsumrechnung

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

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

1.3 Foreign currency conversion

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

	31.12.2017 Stichtagskurs Effective rate	2017 Durchschnittskurs Average rate	31.12.2016 Stichtagskurs Effective rate	2016 Durchschnittskurs Average rate
US-Dollar US dollar	0.9745	0.9846	1.0164	0.9850
Australischer Dollar Australian dollar	0.7622	0.7546	0.7359	0.7329
Kanadischer Dollar Canadian dollar	0.7777	0.7587	0.7579	0.7437

2. Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze/Valuation and accounting principles

Flüssige Mittel

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

Andere Forderungen

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

Liegenschaften im Verkauf

Dabei handelt es sich um fertiggestellte Projekte, welche zum Verkauf stehen. Diese sind zu den Herstellkosten bilanziert. Ferner die zum Verkauf stehenden Liegenschaften, welche zum Verkaufspreis bewertet sind.

Aktive Rechnungsabgrenzung

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

Finanzanlagen und derivative Finanzinstrumente

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

Darlehen

Diese sind zum Nominalwert abzüglich allenfalls notwendiger Wertberichtigung erfasst.

Beteiligungen an Immobilieninvestments

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

Immobilien

Bei den Liegenschaften handelt es sich um Rendite- und Projektliegenschaften, welche nach der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungswerten

Cash and cash equivalents

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

Trade receivables

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

Other receivables

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

Properties for sale

This relates to finished projects that are for sale. These are valued at the construction cost. In addition, the properties for sale, which are valued at the selling price.

Accrued revenue

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

Financial assets and derivative financial instruments

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

Loans

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

Participation in property investments

In the previous year, this item included investments in real estate funds in Asia. These were acquired indirectly through the holding company sitEX Properties ASIA SPV Ltd. and are valued at their acquisition value.

Properties

The real estate assets comprise investment properties and development assets which were first reported at their acquisition values and are now reported at their respective market values. The project properties include building land reserves and capitalized development costs.

ten jeweils zu Marktwerten bilanziert werden. Die Projektliegenschaften enthalten Baulandreserven und aktivierte Projektkosten.

Die Marktwertberechnung der in der Schweiz befindlichen Liegenschaften erfolgt nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) oder vorliegenden Kaufofferten- und Verträgen. Projektliegenschaften werden jährlich aufgrund von Gutachten, welche den Projektfortschritt und den auf dem Markt erzielbaren Verkaufserlös berücksichtigen, bewertet. Diese werden von einem unabhängigen neutralen Schätzungsexperten (contrast finance AG, Luzern) jeweils neu erstellt. Für die internationalen Liegenschaften wurden Schätzungen von lokalen Experten (Franklin Street sowie Colliers International Valuation & Advisory Services, USA) für die Marktwertbewertung beigezogen.

Die Bewertungsmethode der US-Grundstücke richtet sich nach dem «Multiples System», welches zahlreiche vergleichbare Transaktionen reflektiert. Die Bewertung der australischen Liegenschaften richtet sich nach einer «Market Valuation», welche die erzielbaren Verkaufserlöse aus den laufenden Verkaufsverhandlungen und den zugrundeliegenden Konditionen darstellt. Die Bewertung der Projektliegenschaft in Kanada erfolgte zum Erwerbspreis.

Die Nettoveränderung der Marktwerte der Liegenschaften ist in der Erfolgsrechnung als «Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften» separat ausgewiesen.

Immaterielle Anlagen und Goodwill

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

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

Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind zum Nominalwert bewertet.

Andere kurzfristige Verbindlichkeiten

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

Andere kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

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

Passive Rechnungsabgrenzung und Rückstellungen

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

The market value of the properties located in Switzerland has been calculated using the discounted cash flow method (DCF) or reflects concrete purchase offers and contracts. Project properties are valued annually based upon valuation reports that reflect the progress of the development and sales proceeds achievable in the market. These are revalued annually by an independent and neutral valuer (contrast finance AG, Lucerne). For the international properties, estimates of the market value were made by local experts (Franklin Street and Colliers International Valuation & Advisory Services, USA). The valuation method for the US property is based upon the "Multiples System", which takes into account numerous comparable transactions. The valuation of the Australian properties is based on a market valuation, which represents the achievable sales proceeds from ongoing sales negotiations and the underlying conditions. The project property in Canada was valued at the acquisition price.

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

Intangible assets and goodwill

Development costs have been reported at their acquisition costs and normally depreciated over a period of five years or, in exceptional cases, using the straight-line method over their economic useful lives.

Where there is a positive difference between the acquisition costs paid and the proportional asset value of an interest, this constitutes goodwill. Upon an acquisition, net assets have been valued at current values. The goodwill acquired has been offset against the revaluation reserves at the date of acquisition and thus charged directly to the equity capital.

Current financial liabilities

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

Trade payables

Trade payables have been valued at a nominal amount.

Other current liabilities

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

Other short-term interest-bearing liabilities

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

Accrued expenses, deferred income and provisions

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

Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

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

Andere verzinsliche langfristige Verbindlichkeiten

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

Rückstellungen für latente Steuern

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

Verbindlichkeiten aus entgeltlichem Nutznießungsrecht

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

Eigene Kapitalanteile

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

Non-current interest-bearing financial liabilities

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

Other non-current interest-bearing liabilities

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

Provisions for deferred taxes

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

Liabilities arising from non-gratuitous right of usufruct

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

Equity shares

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

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

3.1 Änderungen des Konsolidierungskreises

Der Konsolidierungskreis ist im Berichtsjahr unverändert gegenüber dem Vorjahr.

3.2 Liegenschaften im Verkauf

Dabei handelt es sich um die 2016 fertiggestellten und noch nicht verkauften Wohnungen des Projekts Inside, Baselmattweg, Allschwil (siehe Ziffer 3.4). Ferner die 2018 verkauften Liegenschaften in Australien (siehe auch Ziffer 3.4).

3.3 Finanzanlagen

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

3.1 Changes in consolidated companies

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

3.2 Properties for sale

This relates to the unsold apartments of the project Inside, Baselmattweg, Allschwil that were completed in 2016 (see note 3.4). In addition, the properties sold in Australia in 2018 (see also note 3.4).

3.3 Financial assets

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

3.4 Anlagespiegel Immobilien

3.4 Statement of changes in real estate assets

Immobilie Sachanlagen (zu Marktwerten) in TCHF Tangible assets immobile (at market values) in TCHF							
	31.12.2016	Währungs- differenzen Currency differences	Abgänge Disposals	Zugänge Acquisi- tions	Aufwertungen Revaluations	Abwertungen Depreciation/ impairment	31.12.2017
Schweiz Switzerland	222 290	0	0	308	68	-10	222 656
USA USA	16 465	-679	0	0	780	0	16 566
Australien Australia	62 372	2 223	-73 169	0	8 574	0	0
Total Renditeliegenschaften (Grundstücke und Bauten) Total investment properties (land and buildings)	301 127	1 544	-73 169	308	9 422	-10	239 222
Schweiz Switzerland	20 616	0	0	0	0	-440	20 176
USA USA	56 555	-2 333	-1 385	5 277	2 598	0	60 712
Kanada Canada	4 159	109	-453	0	0	0	3 815
Total Projektliegenschaften (Sachanlagen im Bau) Total project properties (assets under construction)	81 330	-2 224	-1 838	5 277	2 598	-440	84 703
Total Immobilien Total properties	382 457	-680	-75 007	5 585	12 020	-450	323 925

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

In der zweiten Hälfte 2017 hat der Verwaltungsrat entschieden, die Liegenschaften in Australien zu verkaufen. Aus diesem Grund werden diese Liegenschaften als Abgang aufgeführt und in der Position Liegenschaften im Verkauf ausgewiesen (siehe Ziffer 3.2). Beim Abgang Renditeliegenschaften im Vorjahr von TCHF 17 111 handelt es sich um einen Verkauf einer Renditeliegenschaft in Basel. Die Zugänge von insgesamt TCHF 650 beinhalten wertvermehrnde Investitionen in den Bestandsliegenschaften. Der Abgang in den Projektliegenschaften Schweiz von TCHF 38 735 im Jahr 2016 resultiert aus der Fertigstellung des Projektes Inside (Baselmattweg, Allschwil). Die jährlich durchgeführte Marktwertbewertung der Liegenschaften per 31. Dezember führt zu Aufwertungen und Abwertungen auf den einzelnen Objekten, die hier separat aufgeführt werden. In der Erfolgsrechnung werden diese Veränderungen netto in der Position «Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften» ausgewiesen.

3.5 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Bei den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten im Berichtsjahr handelt es sich um die 2018 fälligen Finanzverbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Liegenschaftsverkauf in Australien.

3.6 Andere kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären

Die im Berichtsjahr ausgewiesenen TCHF 4 988 sind ursprünglich langfristig gewährte verzinsliche Darlehen von Aktionären, welche jedoch innert einem Jahr zur Rückzahlung fällig werden.

3.7 Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Sämtliche langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind grundpfandgesichert. Der Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe beläuft sich auf TCHF 191 725. Die vertraglich vereinbarten Zinsbindungen (ohne Wandeldarlehen gemäss Ziffer 3.8) für die langfristigen Finanzverbindlichkeiten gestalten sich wie folgt:

2017 In TCHF	variabel variable	2018	2019	2020	2021	2022	nach 2023 beyond 2023	Total
Hypothesen Schweiz Mortgages Switzerland	94 425	6 610	0	9 335	586	20 000	11 980	142 936
Finanzverbindlichkeiten USA Financial liabilities USA	8 003	0	0	0	0	0	9 951	17 954
Finanzverbindlichkeiten CAN Financial liabilities CAN	1 579	0	0	0	0	0	0	1 579
Total Hypothesen Total mortgages	104 007	6 610	0	9 335	586	20 000	21 931	162 469
Finanzverbindlichkeiten Financial liabilities	2 500	0	0	0	0	0	0	2 500
Total Finanzverbindlichkeiten Total financial liabilities	106 507	6 610	0	9 335	586	20 000	21 931	164 969

In the second half of 2017, the Board of Directors decided to sell the properties in Australia. For this reason, these properties are listed as disposals and reported under the item "Properties for sale" (see note 3.2). The disposal of investment properties in the previous year of TCHF 17,111 relates to the sale of an investment property in Basel. The additions in the amount of TCHF 650 include value-adding investments in the existing properties. The disposal of TCHF 38,735 in the project properties Switzerland in 2016 resulted from the completion of the project Inside (Baselmattweg, Allschwil). The annual market valuation of the properties as of 31 December leads to revaluations and devaluations on the individual properties, which are listed separately here. In the income statement, these changes are reported as a net gain or loss on revaluation of properties.

3.5 Current interest-bearing financial liabilities

The current interest-bearing liabilities in the year under review are the financial liabilities due in 2018 in connection with the sale of properties in Australia.

3.6 Other current interest-bearing liabilities towards shareholders

The TCHF 4,988 reported in the year under review are originally long-term interest-bearing loans granted by shareholders, but are due for repayment within one year.

3.7 Non-current interest-bearing financial liabilities

All long-term financial liabilities are secured by mortgages. The nominal value of the pledged mortgage notes amount to TCHF 191,725. The contractually agreed fixed interest rates (excluding convertible loans as defined in note 3.8) for the long-term financial liabilities are as follows:

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

Von den TCHF 106 507 (Vorjahr TCHF 126 743), welche kurzfristig mit variablen Zinsen finanziert sind, sind TCHF 51 350 mit Zinsabsicherungen zu durchschnittlich 2,26% bis Anfang 2033 abgesichert.

Of the TCHF 106,507 (prior year TCHF 126,743), which are short-term financed with floating interest rates, TCHF 51,350 are hedged at an average rate of 2.26% until the beginning of 2033.

3.8 Andere langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären (Wandelanleihen)

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

In TCHF	31.12.2016	31.12.2017
Wandelanleihen am 1. Januar Convertible bonds at January 1	25 997	17 102
Aufnahmen von Darlehen Loans taken out	620	0
Wandlung der Anleihen Bond conversion	-1 593	-8 697
Rückzahlungen von Darlehen Repayments of loans	-5 000	-4 185
Wandlung von Anleihen im Austausch von eigenen Aktien Conversion of bonds in exchange for own shares	-2 907	0
Verrechnung Zins Internal interest	-15	0
Wandeldarlehen am 31. Dezember Convertible loans at December 31	17 102	4 220

3.9 Andere langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären und Nahestehenden

Wesentliche Transaktionen mit Nahestehenden fanden im Bereich der Immobilien- und Baudienstleistungen mit der Gribi Real Estate Gruppe statt. Mit der Gesellschaft besteht ein marktkonformer Rahmenvertrag. Die Bewirtschaftungsentschädigung bemisst sich bis zum 30. Juni 2017 auf 4% der Netto-Mieteinnahmen für die Liegenschaften der sitEX Properties Switzerland AG bzw. 3,5% gegenüber der Lagonda Invest AG. Ab 1. Juli 2017 wurde die Bewirtschaftungsentschädigung vereinheitlicht und für alle Liegenschaften der sitEX Properties Switzerland AG auf 3,5% der Netto-Mieteinnahmen gesenkt. Die Transaktionshonorare für Immobilienkäufe betragen 0,5% vom Kaufpreis. Verkaufsaufträge werden erfolgsabhängig zwischen 1,5%–2%, je nach Objekt und Verkäuflichkeit, vereinbart. Mit der Firma Avex Homes LLC bestehen Erfüllungsverträge mit im Voraus festgelegten Laufzeiten, Abnahmemengen und einer garantierten Rendite von jeweils 4%. Die nahestehende Firma adbodmer AG stellte bis Juni 2017 ihre umfassenden Dienstleistungen im Bereich der Unternehmens- und Managementberatung für die sitEX Properties AG und sitEX Properties Switzerland AG zur Verfügung. Das Honorar für die sitEX Gruppe betrug im Jahr 2017 TCHF 130 (Vorjahr TCHF 279). Urs Gribi wurden im Zeitraum von Januar bis Juni 2017 für seine Geschäftsführungstätigkeiten TCHF 5 pro Monat vergütet. Die neue Geschäftsführung bestehend aus Dr. Christoph Stutz (Verwaltungsratspräsident) und Beat Kähli (CEO) wurde ab 1. Juli 2017 pauschal mit TCHF 90 (Vorjahr [Gesamtjahr] TCHF 272) entschädigt. Dr. Christoph Stutz führte zahlreiche projektbezogene Dienstleistungen durch und wurde dafür pauschal mit dem Geschäftsführungshonorar entschädigt. In den USA wurden diverse Arbeiten von der Avalon Park Group (Orlando) ausgeführt, welche in nahem Verhältnis zum Verwaltungsratsmitglied Beat Kähli steht. Das Honorarvolumen belief sich für die Bewirtschaftung, das Management aller US-Gesellschaften und speziell die Aufbauarbeiten auf TCHF 414 (Vorjahr TCHF 431). Im Jahre 2017 wurden keine Bonuszahlungen an die Geschäftsführung ausbezahlt. Die Kennzahl betreffend das Verhältnis Betriebsaufwand/Umsatz beläuft sich auf 5,6% (Vorjahr 7,2%), was das Kostenbewusstsein untermauert.

Die insgesamt TCHF 4 988 kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären sind Darlehen von Nahestehenden von TCHF 4 715 sowie nicht ausbezahlte Ausschüttungen von TCHF 273. Ebenso sind in den Wandelanleihen von insgesamt TCHF 4 220 Positionen an Nahestehende in Höhe von TCHF 500 enthalten.

Bei den bilanzierten Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären und Nahestehenden von insgesamt TCHF 9 673 handelt es sich um Darlehen zur Finanzierung der Immobilie Lagonda Haus, MuttENZ in der Lagonda Invest AG über total TCHF 4 373 und in der sitEX Properties AG über total TCHF 5 300, wobei insgesamt TCHF 7 673 als Nahestehende zu betrachten sind.

3.10 Rückstellung für latente Steuern

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

	In TCHF
Rückstellung für latente Steuern am 31. Dezember 2016 Provision for deferred taxes at December 31, 2016	30 377
Veränderung aufgrund Neubewertung von Liegenschaften Change due to revaluation of properties	5 069
Rückstellung für latente Steuern am 31. Dezember 2017 Provision for deferred taxes at December 31, 2017	35 446

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

There were material transactions with related parties in respect of property and construction services with the Gribi Real Estate group. A market-conform framework agreement exists with the company. Until 30 June 2017, the management fee was 4% of the net rental income for the properties of sitEX Properties Switzerland AG and 3.5% for Lagonda Invest AG. As of 1 July 2017, the management fee was standardized and reduced to 3.5% of net rental income for all sitEX Properties Switzerland AG properties. Transaction fees for property purchases amount to 0.5% of the purchase price. Selling mandates are success-dependent between 1.5%–2%, subject to property and marketability. There are fulfillment agreements with the company Avex Homes LLC with predetermined terms, purchase quantities and a guaranteed return of 4% respectively. The closely related company adbodmer AG provided its comprehensive services in the area of business and management consulting for sitEX Properties AG and sitEX Properties Switzerland AG until June 2017. The fee for the sitEX Group amounted to TCHF 130 in 2017 (prior year TCHF 279). Urs Gribi was paid TCHF 5 per month for his management activities over the period from January to June 2017. The new management consisting of Dr. Christoph Stutz (Chairman of the Board of Directors) and Beat Kähli (CEO) was compensated at a flat rate of TCHF 90 (previous year [full year] TCHF 272) as of July 1, 2017. Dr. Christoph Stutz provided numerous project-related services for which he was compensated at a flat rate with his management fee. The Avalon Park Group (Orlando) has carried out various work in the USA and has a close relationship with Beat Kähli, member of the Board of Directors. The fee paid for the property management, the management of all US companies and in particular the development work amounted to TCHF 414 (previous year TCHF 431). No bonuses were paid to the management in 2017. The ratio of operating expenses to sales was 5.6% (previous year 7.2%), which underlines cost awareness.

The total of TCHF 4,988 short-term interest-bearing liabilities to shareholders consist of loans from related parties of TCHF 4,715 and unpaid distributions of TCHF 273. Furthermore, the convertible bonds of TCHF 4,220 include positions to related parties in the amount of TCHF 500.

The liabilities to shareholders and related parties totalling TCHF 9,673 comprise loans to finance the property Lagonda Haus, MuttENZ of Lagonda Invest AG totalling TCHF 4,373 and liabilities to sitEX Properties AG totalling TCHF 5,300, whereby TCHF 7,673 are to be regarded as related parties.

3.10 Provision for deferred taxes

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

3.11 Verbindlichkeiten aus entgeltlichem Nutzniessungsrecht

Diese Verbindlichkeit steht im Zusammenhang mit einem Liegenschaftserwerb. Als Kaufpreisregulierung wurde der Verkäuferschaft ein 10-jähriges Nutzniessungsrecht eingeräumt, basierend auf einem 10-jährigen Mietvertrag. Der Nominalwert dieses Rechts in der Höhe von TCHF 19 250 wurde auf den Bilanzstichtag abdiskontiert. Mit einem Zinsfuss von 4% resultiert per Ende Jahr ein Barwert der Verbindlichkeit in der Höhe von TCHF 9 342. Die Bewertungsdifferenz wurde als Neubewertungsreserve dem Eigenkapital zugeschrieben. Auf der Bewertungsdifferenz werden keine latenten Steuern berücksichtigt, da die Geschäftsleitung der Ansicht ist, dass die Auflösung dieser Verbindlichkeit keine Steuerfolgen nach sich ziehen wird.

3.12 Aktienkapital

Das nominelle Aktienkapital ist eingeteilt in 2 846 946 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 20.00.

3.11 Liabilities arising from non-gratuitous right of usufruct

This liability is incurred in connection with a property acquisition. As a sale price adjustment, the vendor was granted a 10-year right of usufruct based upon a 10-year lease. The nominal value of this right totaling TCHF 19,250 has been discounted to the balance sheet date. Using a discount rate of 4%, the present value of the liability at the end of the year stood at TCHF 9,342. The valuation difference has been allocated to equity capital as a revaluation reserve. The valuation difference does not reflect any deferred taxes as the Management Board is of the opinion that the liquidation of this liability will have no tax consequences.

3.12 Share capital

The nominal share capital is divided into 2,846,946 registered shares with a nominal value of CHF 20.00 each.

	Anzahl Number	Nennwert Nominal value	In TCHF
Nominelles Aktienkapital am 1. Januar 2017 Nominal share capital at January 1, 2017	2 660 258	20.00	53 205
Kapitalerhöhung vom 6. April 2017 Capital increase of April 6, 2017	186 688	20.00	3 734
Total nominelles Aktienkapital am 31. Dezember 2017 Total nominal share capital at December 31, 2017	2 846 946	20.00	56 939

Genehmigtes Aktienkapital

Gemäss Statuten besteht ein genehmigtes Aktienkapital von maximal TCHF 21 594 durch Ausgabe von höchstens 1 079 674 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 20.00 bis zum 31. Mai 2018.

Bedingte Kapitalerhöhung

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

Authorized share capital

In accordance with the articles of association, the authorized share capital is a maximum of TCHF 21,594 by way of issuing up to 1,079,674 registered shares with a nominal value of CHF 20.00 by May 31, 2018.

Conditional capital increase

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

3.13 Kapitalreserven

In TCHF	Kapitaleinlage- reserve Capital contribution reserve	Kapital- reserve Capital reserve	Total Kapitalreserve Total capital reserve
Kapitalreserven 31. Dezember 2016 Capital reserves at December 31, 2016	15 529	1 137	16 666
Rückzahlung von Kapitalreserven Repayment of capital reserves	-4 982	0	-4 982
Agio aus Kapitalerhöhung vom 6. April 2017 Premium from capital increase of April 6, 2017	4 964	0	4 964
Kapitalreserven am 31. Dezember 2017 Capital reserves at December 31, 2017	15 511	1 137	16 648

3.13 Capital reserves

Kapitaleinlagereserven im Umfang von TCHF 14 897 können steuerfrei an die Aktionäre ausgeschüttet werden.

Capital contribution reserves in the amount of TCHF 14,897 can be distributed tax-free to shareholders.

3.14 Neubewertungsreserven

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

3.14 Revaluation reserves

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

	In TCHF
Neubewertungsreserven am 31. Dezember 2016 Revaluation reserves at December 31, 2016	10 504
Veränderung der Diskontierung der Verpflichtung aus entgeltlichem Nutzniessungsrecht Change in the discounting of the liability due to the non-gratuitous right of usufruct	-444
Neubewertungsreserven am 31. Dezember 2017 Revaluation reserves at December 31, 2017	10 060

3.15 Eigene Kapitalanteile

Entwicklung der eigenen Aktien:

3.15 Equity shares

Changes in own shares:

	Aktien Shares	In TCHF
Eigene Aktien am 1. Januar 2017 Own shares at January 1, 2017	0	0
Kauf eigene Aktien Purchase of own shares	8 350	329
Total eigene Aktien am 31. Dezember 2017 Total own shares at December 31, 2017	8 350	329

Während des Berichtsjahres wurden 8 350 eigene Aktien im Wert von CHF 39.40 je Aktie erworben.

During the reporting year, 8,350 own shares with a value of CHF 39.40 per share were acquired.

3.16 Gewinnreserven

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

3.16 Retained earnings

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

	In TCHF
Gewinnreserven am 31. Dezember 2016 Retained earnings at December 31, 2016	20 964
Konzerngewinn 2016 Consolidated profit 2016	22 963
Gewinnreserven am 1. Januar 2017 Retained earnings at January 1, 2017	43 927
Direkt dem Eigenkapital zugewiesene Fremdwährungsdifferenzen Currency exchange differences allocated directly to equity capital	-1 503
Gewinnreserven am 31. Dezember 2017 Retained earnings at December 31, 2017	42 424

Darin enthalten sind gesetzliche Reserven von TCHF 4 797, welche gesperrt sind und somit nicht zur freien Ausschüttung zur Verfügung stehen.

This includes the statutory reserves of TCHF 4,797, which are blocked and are, therefore, not available for free distribution.

3.17 Goodwill-Behandlung

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

Auswirkung einer theoretischen Aktivierung des Goodwills auf die Bilanz:

Anschaffungswert Goodwill in TCHF Goodwill acquisition value in TCHF	31.12.2016	31.12.2017
Stand am 1. Januar Balance at January 1	5 548	5 548
Zugänge Acquisitions	0	0
Abgänge Disposals	0	0
Stand am 31. Dezember Balance at December 31	5 548	5 548
Kumulierte Abschreibungen in TCHF Accumulated amortization and impairment in TCHF	31.12.2016	31.12.2017
Stand am 1. Januar Balance at January 1	1 254	2 364
Abschreibungen laufendes Jahr Amortization and impairment for the current year	1 110	1 110
Stand am 31. Dezember Balance at December 31	2 364	3 474
Theoretischer Nettobuchwert Goodwill Theoretical net book value of goodwill	3 184	2 074

Auswirkungen einer theoretischen Abschreibung des Goodwills auf die Ergebnisse:

3.17 Treatment of goodwill

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

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

In TCHF	31.12.2016	31.12.2017
Ausgewiesener Konzerngewinn Reported consolidated profit	22 963	9 197
Theoretische Abschreibung auf Goodwill Theoretical impairment of goodwill	-1 110	-1 110
Konzerngewinn nach Goodwill-Abschreibung Consolidated profit less impairment of goodwill	21 853	8 087

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

4.1 Geografische Verteilung des Liegenschaftserfolgs aus Vermietung

Der Liegenschaftsertrag aus Vermietung teilt sich wie folgt auf:

In TCHF	31.12.2016	31.12.2017
Schweiz Switzerland	12 649	11 880
USA USA	1 476	1 553
Australien Australia	5 678	5 591
Kanada Canada	0	0
Total Liegenschaftsertrag Total rental income	19 803	19 024

4.1 Geographical distribution of net property income from lettings

The rental income from rent is divided as follows:

4.2 Liegenschaftsaufwand

Im Liegenschaftsaufwand von TCHF 6 590 (Vorjahr TCHF 6 578) sind TCHF 26 (Vorjahr TCHF 321) Baurechtszinsen enthalten. Nebst dem ordentlichen Liegenschaftsunterhalt sind auch einmalige Renovations- und Umbaukosten enthalten.

4.2 Property expenditure

The property expenditure of TCHF 6,590 (previous year TCHF 6,578) includes ground rents of TCHF 26 (previous year TCHF 321). Besides routine property maintenance, one-off renovation and reconstruction costs are included.

4.3 Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften

Der Erfolg aus Neubewertung von Liegenschaften gliedert sich wie folgt:

4.3 Income from revaluation of properties

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

In TCHF	31.12.2016	31.12.2017
Renditeliegenschaften Schweiz Investment properties Switzerland	1 584	58
Projektliegenschaften Schweiz Project properties Switzerland	1 375	-440
Renditeliegenschaften USA Investment properties USA	122	788
Projektliegenschaften USA Project properties USA	739	2 624
Renditeliegenschaften Australien Investment properties Australia	8 529	8 488
Projektliegenschaften Kanada Project properties Canada	0	0
Erfolg Neubewertung von Liegenschaften Income from revaluation of properties	12 349	11 518
Abschreibung Mietincentives Australien Depreciation rental incentives Australia	0	-1 214
Nettoerfolg Neubewertung von Liegenschaften Net income from revaluation of properties	12 349	10 304

4.4 Erfolg aus Verkauf Liegenschaften

Im Berichtsjahr wurden keine Liegenschaften verkauft.

4.4 Income from sale of properties

No properties were sold in the reporting year.

4.5 Geografische Verteilung des Liegenschaftserfolgs aus Projektentwicklung und -realisierung

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

In TCHF	31.12.2016	31.12.2017
Schweiz Switzerland	2 280	1 758
USA USA	6 030	3 475
Kanada Canada	0	-219
Total Liegenschaftserfolg Projektentwicklung Total net rental income project development	8 310	5 014

In der Schweiz handelt es sich um einen anteiligen Gewinn aus dem Projekt Inside Baselmattweg, Allschwil. 2016 und 2017 wurden die Wohnungen verkauft und bezogen.

In den USA konnten auch im vergangenen Jahr weitere Teilgrundstücke verkauft werden. Im Zentrum stand dabei der Verkauf der Parzelle E-1 mit insgesamt 153 «Lots» an zwei bekannte nationale und regional aktive Entwickler. Im Jahre 2018 werden die Verkaufstätigkeiten nochmals intensiviert.

4.6 Finanzaufwand

Der Finanzaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

4.5 Geographical distribution of property development and implementation income

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

The profit from the Inside project in Baselmattweg, Allschwil, Switzerland is a proportionate profit. The apartments were sold and occupied in 2016 and 2017.

In the USA, further plots of land were also sold last year. The focus was on the sale of the E-1 parcel with a total of 153 "lots" to two well-known national and regionally active developers. Sales activities will be further intensified in 2018.

4.6 Financial expenses

The financial expenditure is comprised as follows:

In TCHF	31.12.2016	31.12.2017
Zinsen auf Hypothekendarlehen und festen Vorschüssen Interest on mortgages and fixed advances	4 552	4 582
Zinsen auf Finanzverbindlichkeiten Interest on financial liabilities	299	18
Zinsen auf Darlehen gegenüber Dritten Interest on loans to third parties	341	460
Zinsen auf Darlehen gegenüber Aktionären und Nahestehenden Interest on loans to shareholders and related parties	1 027	741
Bankspesen Bank charges	58	36
Total Finanzaufwand (ohne Abschreibung auf Zinsabsicherung CAP) Total financial expenses (without depreciation on CAP interest hedge)	6 277	5 837

4.7 Steuern

Der Steueraufwand beinhaltet die laufenden sowie die latenten Steuer-aufwendungen.

4.7 Tax

Tax expense includes current as well as deferred tax expenditure.

In TCHF	31.12.2016	31.12.2017
Laufender Steueraufwand Current tax expense	1 750	5 546
Latenter Steueraufwand Deferred tax expense	1 515	5 069
Total Steueraufwand Total tax expense	3 265	10 615

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

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

5. Weitere Angaben/Further disclosures

5.1 Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter

5.1 Pledged or assigned assets

	31.12.2016	31.12.2017
Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter in TCHF	0	0
Guarantees in favor of third parties in TCHF		

5.2 Verpfändete oder abgetretene Aktiven

5.2 Guarantees in favor of third parties

Liegenschaften (Schweiz) in TCHF	31.12.2016	31.12.2017
Properties (Switzerland) in TCHF		
Grundpfand für Hypotheken	242 906	242 832
Sureties for mortgages		
Nominalwert Schuldbriefe	221 925	191 725
Nominal value of mortgage notes		
Kreditbeanspruchung	123 756	142 936
Borrowings		
Beteiligungen in TCHF	31.12.2016	31.12.2017
Investments in TCHF		
sitEX Properties Switzerland AG	68 533	68 533
sitEX Properties Switzerland AG		
Lagonda Invest AG	10 272	10 272
Lagonda Invest AG		
Kreditbeanspruchung	19 000	2 500
Borrowings		

5.3 Derivative Finanzinstrumente

Am Bilanzstichtag bestanden folgende Zinsabsicherungen auf den langfristigen Finanzverbindlichkeiten:

5.3 Derivative financial instruments

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

In TCHF				31.12.2016	31.12.2017
	Nominalwerte	Laufzeit bis	Satz	Wiederbe-	Wiederbe-
	Nominal value	Term period	in %	schaffungswerte	schaffungswerte
			Rate	Replacement	Replacement
			in %	value	value
SWAP Neue Aargauer Bank, Aarau	8 500	31.12.2030	1,905	-1 276	-1 091
SWAP Neue Aargauer Bank, Aarau		December 31, 2030			
SWAP Neue Aargauer Bank, Aarau	2 850	31.03.2031	2,417	-706	-619
SWAP Neue Aargauer Bank, Aarau		March 31, 2031			
SWAP Basler Kantonalbank, Basel	20 000	02.07.2032	2,310	-6 499	-5 301
SWAP Basler Kantonalbank, Basel		July 2, 2032			
SWAP Basler Kantonalbank, Basel	20 000	03.01.2033	2,345	-6 977	-5 340
SWAP Basler Kantonalbank, Basel		January 3, 2033			

5.4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die sitEX Properties Switzerland AG plant, die Liegenschaft Eichwatt in Regensdorf in eine separate Gesellschaft («OAK Investment AG») abzuspalten. Grund dieser Abspaltung ist eine Rahmenvereinbarung, die mit vier Aktionären der sitEX unterzeichnet wurde. Diese Aktionäre möchten ihren Bestand an sitEX-Aktien gegen die Liegenschaft Eichwatt und zwei Tochterfirmen der sitEX Properties AG tauschen. Hierzu muss die Liegenschaft zuerst von der sitEX Properties Switzerland AG in eine separate Gesellschaft abgespalten werden. Das Aktienkapital der sitEX Properties AG soll um die Anzahl Aktien, die getauscht werden, herabgesetzt werden. Diesem Vorgang muss jedoch die GV am 6. Juni 2018 zustimmen.

5.4 Events after the balance sheet date

sitEX Properties Switzerland AG plans to spin off the Eichwatt property in Regensdorf into a separate company ("OAK Investment AG"). The reason for this spin-off is a framework agreement signed with four shareholders of sitEX. These shareholders would like to exchange their holdings of sitEX shares for the Eichwatt property and two subsidiaries of sitEX Properties AG. For this purpose, the property must first be spun off from sitEX Properties Switzerland AG into a separate company. The share capital of sitEX Properties AG shall be reduced by the number of shares to be exchanged. However, this procedure must be approved by the AGM on June 6, 2018.

Insgesamt resultiert basierend auf dem vereinbarten Verkaufswert der Liegenschaft von CHF 75 Mio. ein Neubewertungsgewinn von circa CHF 5 Mio. (Schätzwert Vorjahr TCHF 70.02 Mio.), aber auch CHF 5 Mio. an Gewinnsteuern.

Die neu gegründete OAK Investment AG wird gemeinsam mit den beiden Firmen sitEX Properties ASIA SPV Ltd. und sitEX Properties Canada Inc. in die zu gründende OAK Investment Holding AG eingegliedert. Die Holdinggesellschaft wird danach gegen den von den Aktionären gehaltenen Bestand an sitEX-Aktien getauscht.

Weiter hat die sitEX Properties AG per 30. April 2018 33,33% der Aktien der Firma Avex Homes LLC erworben. Der Kaufpreis beträgt CHF 2,5 Mio. und ist bis zum 29. April 2023 zu bezahlen.

Die drei Liegenschaften in Kriens wurden per 31. Dezember 2017 basierend auf einer vorliegenden Kaufofferte bewertet. Per heutigem Zeitpunkt wird jedoch nur über den Verkauf des Objekts an der Rengglochstrasse 19/21 verhandelt. Der verwendete Buchwert aller drei Liegenschaften in Kriens behält dennoch seine Gültigkeit.

Altogether, based on the agreed sale value of the property of CHF 75 million, a revaluation gain of approx. CHF 5 million (previous year CHF 70.02 million valuation) can be recorded as well as CHF 5 million in income taxes.

The newly founded OAK Investment AG together with the two companies sitEX Properties ASIA SPV Ltd. and sitEX Properties Canada Inc. will be transferred to the newly founded OAK Investment Holding AG. The holding company will then be exchanged for the number of sitEX shares held by the shareholders.

Furthermore, sitEX Properties AG acquired 33.33% of the shares of Avex Homes LLC as of April 30, 2018. The purchase price has been set at CHF 2.5 million and is due for payment by 29 April, 2023.

The three properties in Kriens were valued as at December 31, 2017 on the basis of an existing purchase offer. At present, however, only the sale of the property at Rengglochstrasse 19/21 is under negotiation. The book value used for all three properties in Kriens nevertheless remains valid.



Bericht des Wirtschaftsprüfers zur Konzernrechnung

Report of the Independent Auditor on the Group Accounts

An den Verwaltungsrat der sitEX Properties AG, Lachen

Auftragsgemäss haben wir als Wirtschaftsprüfer die auf den Seiten 19 bis 39 wiedergegebene Konzernrechnung der sitEX Properties AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Deloitte AG

Basel, 4. Mai 2018
Basel, May 4, 2018



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

To the Board of Directors of sitEX Properties AG, Lachen

In accordance with the terms of our engagement, we have audited the consolidated financial statements presented on pages 19 to 39 of sitEX Properties AG, which comprise the balance sheet, income statement, cash flow statement, statement of changes in equity and notes for the year ended December 31, 2017.

Board of Directors' Responsibility

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

Independent Auditor's Responsibility

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

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

Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2017 give a true and fair view of the financial position, the results of operations and the cash flows in accordance with Swiss GAAP FER and comply with Swiss law.



Thomas Dettwiler
Zugelassener Revisionsexperte
Licensed Audit Expert

Jahresrechnung der sitEX Properties AG

Annual Accounts of sitEX Properties AG

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

Im Einzelabschluss resultiert ein Jahresgewinn von TCHF 437. Der Verwaltungsrat schlägt der diesjährigen Generalversammlung einen Aktienrückkauf im Umfang von 5% der ausgegebenen Aktien zu einem Preis von CHF 48.00 pro Aktie vor. Dies entspricht einer Ausschüttung von CHF 2.40 pro ausgegebener Aktie. Es steht jedem Aktionär offen, ob er seine Aktien anbieten oder ob er seine Aktien halten will.

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

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

The separate financial statement results in an annual profit of TCHF 437. The Board of Directors proposes to this year's Annual General Meeting a buyback of 5% of the issued shares at a price of CHF 48.00 per share. This corresponds to a distribution of CHF 2.40 per issued share. Every shareholder has the choice of offering or holding his shares.

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

Bilanz / Balance Sheet

Bilanz in TCHF / Balance sheet in TCHF	31.12.2016	31.12.2017
Flüssige Mittel Cash and cash equivalents	64	243
Kurzfristige Forderungen Current receivables	3	2
Aktive Rechnungsabgrenzung Accrued income	9	33
Umlaufvermögen Current assets	76	278
Finanzanlagen Financial assets		
Darlehensforderungen gegenüber Beteiligungen Loan receivables from investments	40 390	39 650
Beteiligungen Investments	100 805	100 805
Anlagevermögen Non-current assets	141 195	140 455
Total Aktiven / Total assets	141 271	140 733
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Short-term interest-bearing liabilities	404	–
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten Current liabilities towards third parties	39	64
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen Current interest-bearing liabilities towards investments	897	–
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären Current interest-bearing liabilities towards shareholders	2 100	4 715
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären Current liabilities towards shareholders	7	273
Passive Rechnungsabgrenzung Accrued expense	729	119
Rückstellungen Provisions	4	2
Kurzfristiges Fremdkapital Current liabilities	4 180	5 173
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Non-current interest-bearing liabilities	19 000	2 500
Andere langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Other non-current interest-bearing liabilities towards		
Dritten third parties	1 100	1 100
Beteiligungen investments	20 318	45 045
Aktionären shareholders	6 000	5 300
Aktionären (Wandeldarlehen) shareholders (convertible loans)	17 102	4 220
Langfristiges Fremdkapital Non-current liabilities	63 520	58 165
Fremdkapital Liabilities	67 700	63 338
Aktienkapital Share capital	53 205	56 939
Gesetzliche Kapitalreserve Statutory capital reserves	15 530	15 511
Gesetzliche Gewinnreserve Statutory retained earnings	2 794	2 819
Freiwillige Gewinnreserve Retained earnings		
Bilanzgewinn Net earnings	2 042	2 455
Eigene Kapitalanteile Treasury shares	–	–329
Eigenkapital Equity	73 571	77 395
Total Passiven / Total equity and liabilities	141 271	140 733

Erfolgsrechnung / Income Statement

Erfolgsrechnung in TCHF / Income statement in TCHF	2016	2017
Beteiligungsertrag Income from investments	3 361	2 750
Dienstleistungsertrag Income from services	250	107
Personalaufwand Personnel expenses	–	–153
Betriebsaufwand Operating expenses	–1 404	–377
EBIT (Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern) EBIT (earnings before interest and taxes)	2 207	2 327
Finanzaufwand Financial expenses	–2 010	–2 194
Finanzertrag Financial income	297	310
Jahresgewinn vor Steuern Net operating profit before taxation	494	443
Direkte Steuern Direct taxes	–7	–6
Jahresgewinn Year-end results	487	437

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

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes in TCHF Proposed appropriation of retained earnings in TCHF	2016	2017
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr Profit brought forward from previous year	1 555	2 017
Jahresgewinn Year-end results	487	437
Verfügbare Bilanzgewinn Disposable net profit	2 042	2 454
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven Allocation to statutory reserves	–25	–22
Zur Verfügung der Generalversammlung At the disposal of the General Assembly	2 017	2 432
Dividende Dividend	–	–
Vortrag auf neue Rechnung Carried forward	2 017	2 432

Antrag über die Verwendung von Kapitalreserven in TCHF Request regarding the appropriation of capital reserves in TCHF	2016	2017
Gesetzliche Kapitalreserve Statutory reserves	15 530	15 511
Keine Rückzahlung von gesetzlicher Kapitalreserve (Vorjahr: CHF 1.75 je Aktie) No repayment of statutory reserves (previous year: CHF 1.75 per share)	–4 655	–
Gesetzliche Kapitalreserve nach Rückzahlung Statutory capital reserve following repayment	10 875	15 511

Anhang zur Jahresrechnung

Notes to the Annual Accounts

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

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

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

Anhang in TCHF/Notes to the balance sheet in TCHF	31.12.2016	31.12.2017
Beteiligungen		
Investments		
sitEX Properties Switzerland AG, Basel sitEX Properties Switzerland AG, Basel Halten und Verwalten von Immobilien Aktienkapital: TCHF 21 604, Kapitalanteil: 100%/Stimmenanteil: 100% Holding and property management of real estate assets Share capital: TCHF 21,604, share of capital: 100%/voting share: 100%		
sitEX Properties International AG, Lachen sitEX Properties International AG, Lachen Halten und Verwalten von Beteiligungen im Ausland Aktienkapital: TCHF 22 000, Kapitalanteil: 100%/Stimmenanteil: 100% Holding and property management of interests abroad Share capital: TCHF 22,000, share of capital: 100%/voting share: 100%		
Lagonda Invest AG, Muttenz Lagonda Invest AG, Muttenz Halten und Verwalten von Immobilien Aktienkapital: TCHF 100, Kapitalanteil: 100%/Stimmenanteil: 100% Holding and property management of real estate assets Share capital: TCHF 100, share of capital: 100%/voting share: 100%		
Wesentliche indirekte Beteiligungen		
Significant indirect investments		
sitEX Properties USA Inc., Orlando sitEX Properties USA Inc., Orlando Halten und Verwalten von Immobilien Aktienkapital: TUSD 4 022, Kapitalanteil: 100%/Stimmenanteil: 100% Holding and property management of real estate assets Share capital: TUSD 4,022, share of capital: 100%/voting share: 100%		
sitEX Properties Australia Trust, Sydney (AUS) sitEX Properties Australia Trust, Sydney (AUS) Halten und Verwalten von Immobilien Aktienkapital: TAUD 10 000, Kapitalanteil: 100%/Stimmenanteil: 100% Holding and property management of real estate assets Share capital: TAUD 10,000, share of capital: 100%/voting share: 100%		
Eigene Kapitalanteile		
Treasury shares		
Anzahl eigener Anteile, die das Unternehmen selbst und die Unternehmen, an denen es beteiligt ist, halten. Number of shares that the company and its subsidiaries own.	–	8 350

Anhang in TCHF/Notes to the balance sheet in TCHF	31.12.2016	31.12.2017
Erwerb eigener Anteile (Anzahl) Purchase of own shares (number)	47 233	8 350
Erwerb eigener Anteile, durchschnittlicher Kaufpreis in CHF Purchase of own shares, average purchase price in CHF	49	39
Veräusserung eigener Anteile (Anzahl) Disposal of own shares (number)	66 342	–
Veräusserung eigener Anteile, durchschnittlicher Verkaufspreis in CHF Disposal of own shares, average sales price in CHF	47	–
Sonstige Angaben Other information		
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven Total amount of assets assigned or pledged as security for own liabilities	78 805	78 805
Bedingtes und genehmigtes Kapital Conditional and authorized capital		
Genehmigtes Kapital gemäss Statuten Authorized capital according to statutes	25 327	21 594
Bedingtes Kapital gemäss Statuten Conditional capital according to statutes	22 967	22 967
Zusätzliche Anmerkungen zur Kapitalreserve Additional comments on the capital reserve		
Die Eidgenössische Steuerverwaltung hat die Kapitalreserve gemäss Bilanz von TCHF 15 511 im Umfang von TCHF 14 897 per 31. Dezember 2017 bestätigt. The Federal Tax Administration confirmed the capital reserve recorded in the balance sheet of TCHF 15,511 in the amount of TCHF 14,897 per December 31, 2017.		
Verbuchung Dividende Dividend booking		
Am 29. März 2018 wurde anlässlich der ordentlichen Generalversammlung der sitEX Properties International AG, Lachen, die Ausschüttung einer Dividende von TCHF 2 750 beschlossen. Diese Dividende wurde in der vorliegenden Jahresrechnung bereits als Dividendenertrag verbucht. On March 29, 2018, on the occasion of the ordinary general assembly of the shareholders of sitEX Properties International AG, Lachen, the decision was made to pay a dividend of TCHF 2,750. This dividend has been recognized in these financial statements as dividend income.		
Anzahl Mitarbeiter Number of employees		
Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr unter 250. The annual average number of full-time positions was less than 250 in the year under review.		
Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag Material events after the balance sheet date		
Das Unternehmen hat per 30. April 2018 einen Aktienanteil von 33,33% an der Avex Homes LLC mit Sitz in Orlando (USA) übernommen. Der Kaufpreis beträgt CHF 2.5 Mio. und ist bis zum 29. April 2023 zu bezahlen. As of April 30, 2018, the company acquired a 33.33% stake in Avex Homes LLC, based in Orlando (USA). The purchase price has been set at CHF 2.5 million and is due for payment by 29 April, 2023.		

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Report of the Statutory Auditor on the Annual Accounts

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

An die Generalversammlung der sitEX Properties AG, Lachen

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 42 bis 45 wiedergegebene Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der sitEX Properties AG für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Deloitte AG

Basel, 4. Mai 2018
Basel, May 4, 2018



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

Report of the statutory auditor on the limited statutory examination

To the General Meeting of sitEX Properties AG, Lachen

As statutory auditor, we have examined the financial statements (balance sheet, income statement and notes) presented on pages 42 to 45 of sitEX Properties AG for the year ended December 31, 2017.

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

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

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



Thomas Dettwiler
Zugelassener Revisionsexperte
Licensed Audit Expert

Märkte

Markets



Immobilienmarkt Schweiz

Real Estate Market, Switzerland

Nachdem die Haus- und Wohnungspreise im Jahr 2016 leicht rückläufig waren, begannen die Preise im zweiten Halbjahr 2017 in den meisten Teilen der Schweiz wieder zu steigen. Das Umfeld für Immobilieninvestitionen blieb weiterhin sehr freundlich. Die Credit Suisse schätzt das Wachstum der Transaktionspreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser für 2017 auf moderate 1,4% respektive 1,9%.

Das Schweizer Bruttoinlandsprodukt wuchs im vergangenen Jahr um ca. 1%, nachdem der Start in das Jahr eher verhalten verlaufen war. Einhergehend mit der deutlichen Abschwächung des Schweizer Frankens gegenüber dem Euro erholte sich die Schweizer Wirtschaft spürbar und das Wachstum nahm Fahrt auf. Das SECO erwartet im laufenden und im kommenden Jahr ein Wachstum von 2,4% respektive 2%. Gestützt wird das positive Wachstum durch die sinkende Arbeitslosenquote, die im März 2018 bei 2,9% lag.

Die Hypothekarzinsen verharrten auch im Jahr 2017 auf tiefem Niveau und unterstützen dadurch die positive Stimmung im Immobilienmarkt. Anfang des laufenden Jahres zog jedoch die Zinsstrukturkurve am langen Ende spürbar an, bevor sie sich im März wieder signifikant abflachte. Die Inflation in der Schweiz und im Euroraum blieb auch im vergangenen Jahr auf dem tiefen Niveau von 0,8% bis 1,2%. Es kann deshalb erwartet werden, dass sowohl die Schweizer Nationalbank als auch die Europäische Zentralbank auf absehbare Zeit die Zinsen auf dem tiefen Niveau belassen werden. Als Folge des rekordtiefen Zinsumfeldes wurde im vergangenen Juni der vom Bund quartalsmässig publizierte Referenzzinssatz von 1,75% auf 1,5% gesenkt. Dieser Zins wird seit 2008 gesamtschweizerisch als Referenz für Mietzinsanpassungen verwendet.

Dank des positiven Marktumfelds blieb die totale Anzahl an neuen Baubewilligungen im Mietwohnungsbau im Vergleich zum Vorjahr konstant hoch, wobei sich die Anzahl an Projekten in der Agglomeration stark erhöhte. Insgesamt wurden 2017 mehr als 27 000 neue Mietwohnungen baubewilligt. Im Eigentumssegment nahm jedoch auch im vergangenen Jahr die Bautätigkeit ab, da die strengen Finanzierungsanforderungen unverändert blieben.

Die starke Bautätigkeit im Mietwohnungsbereich führte zu einem Überangebot in gewissen Teilen der Schweiz, weshalb im letzten Jahr die schweizweite Leerstandsquote relativ kräftig von 1,9% auf 2,3% anstieg. Die durchschnittliche Inserierungsdauer einer Mietwohnung stieg schweizweit auf durchschnittlich 35 bis 40 Tage an. Die Situation im Mietwohnungsmarkt unterschied sich jedoch stark zwischen den einzelnen Regionen. Während die Wirtschaftszentren weiterhin eine hohe Nachfrage bei tiefem Angebot verzeichneten, entwickelte sich die Nachfrage in «B-Städten» und peripheren Lagen signifikant rückläufig.

Die Nettozuwanderung in die Schweiz, eine für den Mietwohnungsmarkt wichtige Kennzahl, nahm im vergangenen Jahr um 12% auf 52 000 Personen ab. Da sich das Wirtschaftswachstum im vergangenen Jahr jedoch deutlich beschleunigte, hellte sich auch die Lage am Markt für Büroimmobilien etwas auf. Die Leerstände nahmen jedoch nur leicht ab und dies meist auch nur in den Hauptwirtschaftsmetropolen. Da die Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative sowie der Unternehmenssteuerreform weiterhin unklar ist, ist nach wie vor unter den Firmen eine grundsätzliche Verunsicherung sowie eine Zurückhaltung in Bezug auf Investitionen erkennbar.

Mangels Investitionsalternativen und aufgrund der weiterhin sehr guten Finanzierungskonditionen für institutionelle Anleger verharrt jedoch das totale Investitionsvolumen im Schweizer Markt für Büroimmobilien weiterhin über dem mehrjährigen Mittel. Es kann deshalb erwartet werden, dass sich der Markt bzw. die Leerstandsquoten in naher Zukunft nur in gewissen Regionen der Schweiz weiter erholen werden.

After house and apartment prices slightly declined in 2016, prices began to rise again in most parts of Switzerland in the second half of 2017. The environment for real estate investments remained positive. Credit Suisse estimates that transaction prices for condominiums and single-family homes will grow moderately by 1.4% and 1.9% respectively in 2017.

Switzerland's gross domestic product grew by around 1% last year, after a rather restrained start to the year. Along with the significant weakening of the Swiss franc against the euro, the Swiss economy recovered noticeably, and growth started to get a strong momentum. The Swiss State Secretariat for Economic Affairs SECO expects a growth of 2.4% and 2% respectively for the current and the coming year. The positive growth outlook is supported by the falling unemployment rate, which stood at 2.9% in March 2018.

Mortgage interest rates remained at a low level in 2017, thus supporting the positive market sentiment in the real estate market. However, at the beginning of the current year, the yield curve steepened noticeably at the long end before flattening again in March. Inflation in Switzerland and the euro zone remained at a low level of 0.8% to 1.2% last year. It can therefore be expected that both the Swiss National Bank and the European Central Bank will leave interest rates at their low level for the foreseeable future. Because of the record low interest rate environment, the benchmark interest rate published quarterly by the Swiss Government was lowered from 1.75% to 1.5% last June. This interest rate has been used throughout Switzerland as a reference for rent adjustments since 2008.

Thanks to the positive market environment, the total number of new building permits for rental housing construction remained consistently high compared to the previous year, with the number of projects in the suburban areas increasing sharply. In total, more than 27,000 new rental apartments were approved for construction in 2017. However, construction activity in the segment of owner-occupied housing declined again last year, as the strict financing requirements remained unchanged.

The strong construction activity in the rental housing sector led to an oversupply in certain parts of Switzerland. As a result, the vacancy rate throughout Switzerland rose relatively strongly last year from 1.9% to 2.3%. The average advertising period for a rental apartment rose throughout Switzerland to an average of 35 to 40 days. However, the situation in the rental housing market differed greatly between the cantons and various districts. While the economic centers continued to experience high demand with low supply and vacancy rates, the demand in «B cities» and peripheral locations declined significantly.

Net immigration to Switzerland, an important indicator for the growth prospects of the rental and office market, fell last year by 12% to 52,000 people. However, as economic growth accelerated significantly in the past year, the situation on the market for office properties improved slightly. Vacancy rates, however, remained stable in most parts of Switzerland and only declined in the main metropolitan regions such as Zurich, Geneva or Basel. As the implementation of the immigration initiative («Masseneinwanderungsinitiative») and the looming corporate tax reform remain unclear, there is still fundamental uncertainty among companies and a reluctance to invest.

Due to a lack of investment alternatives and the unchanged low interest rate environment, the total investment volume for office properties remains above the multi-year average in Switzerland. As a result, it can be expected that the market respectively the vacancy rate will only continue to recover in certain regions of Switzerland in the near future.

Marktstudien sind sich uneins über die weitere Entwicklung des Büromarktes in der Schweiz, da dieser stark von der Intensität der verschiedenen Megatrends «Pensionierung der Babyboomer», «Flexibilität des Arbeitsplatzes», «abnehmender Flächenbedarf pro Mitarbeiter», «laufend steigender Anteil der tertiären Industrie» und «Einwanderung» abhängt. Der Verlauf dieser Trends sowie ihre Intensität sind bis dato noch nicht abschliessend abschätzbar.

Per 31. Dezember 2017 präsentierte sich das Portfolio der sitEX diversifiziert über die Kantone Basel-Stadt, Basel-Landschaft, Luzern, Solothurn und Zürich und wies einen starken Fokus auf Büroflächen aus. Um dem beschriebenen Trend besser begegnen und die Wachstumschancen besser ausnützen zu können, wird sich die sitEX zukünftig verstärkt auf die Region Basel konzentrieren.

Die Wirtschaft von Basel-Stadt hat sich in den vergangenen Jahrzehnten stark diversifiziert und hängt heute mehrheitlich von der Pharma-, Chemie- und Finanzindustrie ab. Wohnraum in der Stadt ist weiterhin sehr beliebt, das Angebot kann jedoch nicht mit der Nachfrage mithalten. Weiter sind es die steigenden Preise, welche die Mieter vermehrt in die umliegenden Gemeinden drängen.

Wie auch die anderen Agglomerationen der Schweizer Kernzentren wies auch die Region Basel-Landschaft eine hohe Bautätigkeit sowie ein wachsendes Angebot an Mietflächen aus. Um sich von anderen Projekten differenzieren zu können, fokussiert sich die sitEX auf Projekte, welche sowohl der Nachfrage nach Wohneigentum als auch derjenigen nach modernen Mieträumen entgegenkommen und ausserdem an Lagen situiert sind, die bereits heute oder nach erfolgreicher Bewilligung eines Quartierplans als Kernzentren klassifiziert werden können.

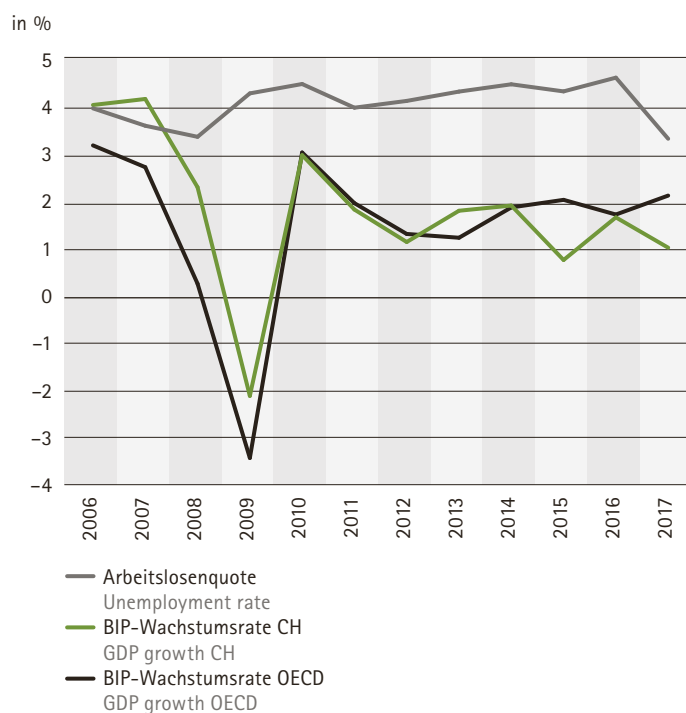
Available market studies do not show a consistent picture on the further development of the office market in Switzerland, as the market is strongly dependent on the intensity of the various megatrends "retirement of baby boomers", "flexibility of the workplace", "decreasing floor space requirements per employee", "constantly increasing share of tertiary industry" and "immigration". The progress of these trends and their intensity cannot yet be conclusively estimated.

As of December 31, 2017, the sitEX portfolio was diversified across the cantons of Basel-Stadt, Basel-Landschaft, Lucerne, Solothurn and Zurich and exhibited a strong focus on office spaces. To be able to better tackle the described challenges and make better use of the growth opportunities, sitEX will focus more on the Basel region in the future.

The economy of the canton Basel-Stadt has become highly diversified in recent decades and is now largely dependent on the pharmaceutical, chemical and financial industries. Housing in the city continues to be very popular, but supply cannot keep up with demand. Furthermore, rising prices are pushing tenants more and more to surrounding villages.

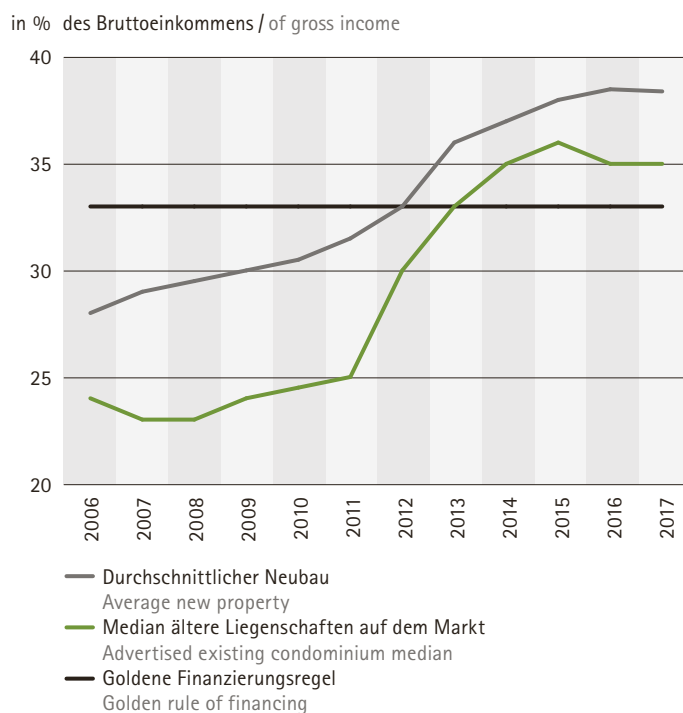
Like most of the suburban areas of Switzerland's core cities, the Basel-Land region also recorded high construction activity and a growing supply of rental space. To be able to differentiate from other projects, sitEX focuses on development projects that meet the demand for condominiums as well as modern rental apartments. Furthermore, all projects are only located in regions which are already considered "core" or will be classified as such after successfully receiving the necessary permits based on a master community plan.

Wirtschaftsentwicklung Schweiz Economic development Switzerland



Quelle: OECD Economic Outlook, März 2018
Source: OECD Economic Outlook, March 2018

Finanzierbarkeit von Schweizer Immobilien Affordability of Swiss real estate



Quelle: Credit Suisse
Source: Credit Suisse

Büromarkt Office rental space (Q4 2017)

Verfügbare Büroflächen in m ² Existing office space in m ²	Angebote Büroflächen in m ² Advertised office space in m ²	Leerstandsquote (Juni 2017) Vacancy rate (June 2017)	Maximaler Ertrag Top yield	Erwartete Zunahme Expected expansion	Preistrend Price trend
Zürich / Zurich City 7 703 703	416 000	2,30%	2,40%	↗	→
Genf / Geneva City 3 381 818	186 000	3,40%	2,60%	↗	→
Bern / Berne City 2 818 181	93 000	4,10%	2,50%	→	→
Basel / Basel City 2 260 869	52 000	1,70%	2,70%	→	→
Lausanne / Lausanne 1 894 736	36 000	2,80%	3,00%	→	→

Quelle: Credit Suisse, Wüst & Partner, JLL Schweiz
Source: Credit Suisse, Wüst & Partner, JLL Switzerland

Mietwohnungsmarkt Rental apartments

Bestand (2015) Inventory (2015)	Leerstandsquote (Juni 2017) Vacancy rate (June 2017)	Maximaler Ertrag Top yield	Erwartete Zunahme Expected expansion	Preistrend Price trend	Trend Leerstandsquote Vacancy rate trend
Zürich / Zurich 184 700	0,20%	1,70%	→	→	↗
Genf / Geneva 84 100	0,60%	2,30%	→	→	↗
Bern / Berne 59 900	0,70%	2,20%	↗	↗	↘
Basel / Basel 78 400	0,60%	2,10%	→	↗	↗
Lausanne / Lausanne 61 200	0,40%	2,40%	↗	→	↘
Schweiz / Switzerland 2 197 000	2,40%	n. a.	→	→	↘

Quelle: Credit Suisse, Wüst & Partner, JLL Schweiz
Source: Credit Suisse, Wüst & Partner, JLL Switzerland



Immobilienmarkt Zentralflorida

Real Estate Market, Central Florida

Der amerikanische Immobilienmarkt entwickelte sich auch im vergangenen Jahr weiter positiv und verzeichnete mit ca. 6,5% das stärkste BIP-Wachstum seit 2013. Wie bereits im Vorjahr gehörte Florida auch 2017 wieder zu den stärksten Profiteuren des positiven Wirtschaftsumfelds in Nordamerika. Das Bruttoinlandprodukt der USA wuchs im vergangenen Jahr um ca. 2,3%. Die Wirtschaft des Staates Florida wuchs um 2,8% und übertraf somit das Wachstum des Landes um mehr als 20%.

Die sitEX fokussiert sich bei ihren amerikanischen Aktivitäten auf den Markt von Zentralflorida – eine Region, die sich von der Ostküste (Tampa) bis zur Westküste (Daytona Beach) erstreckt und einem Radius von ungefähr 110 Kilometern mit insgesamt mehr als 8 Mio. Einwohnern entspricht. Aufgrund der Grösse und der Diversität dieser Region ist es deshalb wichtig, dass die einzelnen Metropolregionen gesondert betrachtet und analysiert werden. Entscheidend für die sitEX sind die Metropolregionen der Städte Orlando und Tampa. Nur eine detaillierte Analyse dieser Regionen lässt eine genaue Abschätzung der Wachstumsaussichten unserer Projekte und Bestandsliegenschaften zu.

Besonders positiv entwickelte sich im vergangenen Jahr die Metropolregion um Orlando, welche ein Wirtschaftswachstum von ca. 3% aufwies. Orlando verzeichnete 2017 im dritten Jahr in Folge das stärkste Beschäftigungswachstum der USA. Insgesamt wurden 46 700 neue Stellen geschaffen, wodurch die Arbeitslosenquote auf 3,3% sank (USA, Dez. 2017: 4,1%). Gleichzeitig wuchs der Durchschnittslohn der Metropolregion auf USD 57 200 an. Vor vier Jahren betrug dieser USD 44 900, was einem Wachstum von mehr als 27% entspricht. Das nationale Statistikamt erwartet für die kommenden Jahre einen weiterhin robusten Arbeitsmarkt mit steigenden Löhnen und einer konstant tiefen Arbeitslosenquote. Der Arbeitsmarkt wird von den vier Sektoren «Freizeit- und Gastgewerbe», «unternehmensbezogene Dienstleistungen», «Handel» und «Bildung und Gesundheit» dominiert, welche beinahe drei Viertel des gesamten Arbeitsmarktes ausmachen. Dank des positiven Marktumfelds stieg der Median-Hauspreis in der Metropolregion Orlando besonders stark an und verzeichnete ein Plus von 10,7% gegenüber dem Vorjahr und betrug USD 224 000 (Durchschnitt in Florida: USD 235 558; Wachstum 2017: 7,1%; Durchschnitt USA: USD 246 800; Wachstum 2017: 5,8%).

Auch die Metropolregion von Tampa gehörte zu den am stärksten wachsenden Regionen der USA mit einem besonders robusten Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosenquote sank im vergangenen Jahr auf 3,3%. Das Pro-Kopf-Einkommen stieg im Vergleich zum Vorjahr um 6,6% auf USD 58 000 an. Nach der Finanzkrise von 2008 entwickelte sich ein sehr vielfältiges Wirtschaftsumfeld, angetrieben durch eine Vielzahl von Industrien. Besonders die drei Sektoren «unternehmensbezogene Dienstleistungen», «Gesundheit» und «Bergbau» trugen zum starken Wachstum der Region bei.

Verschiedene Wohnlagen in und um Tampa gehörten 2017 zu den Regionen innerhalb der USA mit den am stärksten wachsenden Immobilienpreisen. Der Median-Hauspreis in der Metropolregion Tampa betrug im vergangenen Jahr USD 201 300, was einem Wachstum von mehr als 10% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Trotz des starken Anstiegs der Preise im vergangenen Jahr liegt der Medianpreis eines Einfamilienhauses in beiden Regionen weiterhin signifikant unter den Höchstständen von 2006 (Orlando: USD 264 436; Tampa: USD 240 000).

The American real estate market continued to develop positively last year, recording the strongest gross domestic product growth since 2013 at approximately 6.5%. In 2017, as in the previous year, Florida was once again one of the strongest beneficiaries of the positive economic environment in North America. The GDP of the USA grew by approximately 2.3% last year. Florida's economy grew by 2.8%, outpacing the country's growth by more than 20%.

sitEX focuses its American activities on the market of Central Florida – a region that extends from the west coast (Tampa) to the east coast (Daytona Beach) and has a radius of about 110 kilometers with more than 8 million inhabitants in total. Therefore, due to the size and diversity of this region, it is important that the individual metropolitan regions are considered and analyzed separately. The metropolitan regions of Orlando and Tampa are decisive for sitEX. Only a detailed analysis of these regions will allow a precise estimation of the growth prospects of our projects and existing properties.

The metropolitan region around Orlando developed particularly positively last year, recording a GDP growth of around 3%. Orlando recorded the strongest employment growth in the US for the third year in a row in 2017. A total of 46,700 new jobs were created, which decreased the unemployment rate to 3.3% (USA, Dec. 2017: 4.1%). At the same time, the average wage in the metropolitan region rose to USD 57,200. Only four years ago, the same number amounted to USD 44,900, which corresponds to growth of more than 27% over the described timeframe. The National Statistical Office expects the labor market to remain robust in the coming years, with wages rising and a consistently low unemployment rate. The labor market is dominated by the four industries "leisure and hospitality", "business services", "trade" and "education and health", which together make up almost three quarters of the entire labor market. Thanks to the positive market environment in the Orlando metropolitan region, the median house price rose particularly sharply to USD 224,000 (Florida average: USD 235,558; growth in 2017: 7.1%; average in the USA: USD 246,800; growth in 2017: 5.8%).

The metropolitan region of Tampa was also one of the fastest growing regions in the USA with a particularly robust labor market. The unemployment rate decreased to 3.3% over the last year. At the same time, the per capita income rose by 6.6% to USD 58,000. After the financial crisis of 2008, a very diverse economic environment evolved in the region, driven by a variety of industries. The three sectors "business-related services", "health" and "mining" contributed the most to the strong growth of the region.

Various residential areas in and around Tampa were among the regions of the United States with the strongest property price growth in 2017. The median house price in the Tampa metropolitan region amounted to USD 201,300 in 2017, which corresponds to growth of more than 10% compared to the previous year.

Despite the sharp price increase over the last year, the median price of a single-family house in both regions remains significantly below the 2006 highs (Orlando: USD 264,436; Tampa: USD 240,000).

Dieses tiefe Preisniveau lässt sich jedoch nicht in allen Teilen Floridas beobachten. Die bei Schweizern sehr bekannte und beliebte Region um Miami hat sich seit der Finanzkrise stark erholt und die Immobilienpreise stiegen innert kurzer Zeit wieder über die Rekordniveaus von 2006. Der Median-Hauspreis betrug 2017 USD 330 000, was immer mehr Einwohner dazu bewegt, die Region zu verlassen und nach Zentralflorida zu ziehen. Experten sehen die Immobilienpreise von Miami deshalb eher als kritisch und überbewertet an.

Die führenden amerikanischen Wirtschaftsinstitute erwarten auch in den kommenden zwei bis drei Jahren weiter steigende Durchschnittseinkommen und ein im amerikanischen Vergleich überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum für die Region Zentralflorida. Führende Publikationen, wie das Forbes Magazine, sehen Orlando als den aussichtsreichsten Immobilienmarkt des Jahres 2018 an.

Die Wachstumsaussichten des Immobilienmarktes in der Region Orlando und Tampa werden zusätzlich durch eine steigende Nachfrage aus dem Ausland befeuert. Im Jahr 2017 zeichneten ausländische Käufer für ca. 20% der Immobilientransaktionen im Raum Orlando verantwortlich. Die Mehrheit dieser Käufer kam aus dem karibischen und lateinamerikanischen Raum. Nach den immensen Schäden durch den Hurrikan Maria, der einen grossen Teil Puerto Ricos verwüstete, wird die Nachfrage aus dieser Region laufend zunehmen.

Die steigende Nachfrage nach neuem Wohnraum hat jedoch auch zu einer Verknappung von verfügbaren Bauunternehmen sowie zu steigenden Baukosten geführt. Als Resultat verknappt sich das Angebot an günstigem Wohnraum laufend. Entwickler müssen sich auf mittelpreisige Aufträge konzentrieren, um die Marge stabil halten zu können.

Die Nachfrage nach Mietobjekten steigt deshalb laufend an. Im Jahre 2000 bestanden weniger als 1,9 Mio. Mieterhaushalte. Bis im vergangenen Jahr stieg diese Zahl stetig auf mehr als 2,7 Mio. an, was einem Marktanteil von ca. 40% entspricht (2000: 30%). Die Metropolregion um Tampa bietet besondere Wachstumsaussichten, da das durchschnittliche Einkommen in den vergangenen Jahren zwar stetig anstieg, aber der verfügbare Teil wegen der steigenden Lebenshaltungskosten eher sank.

Die sitEX möchte mit den bestehenden Projekten sowohl die steigende Nachfrage nach Einfamilienhäusern als auch nach Mietwohnungen befriedigen und verfolgt deshalb diverse unterschiedliche Projekte in der Region.

Mit seinem hohen Anteil an Zweitwohnsitzen reagiert Florida besonders stark auf die Veränderungen der amerikanischen Wirtschaft. Die Aussichten sind positiv, hängen jedoch auch von den Entscheidungen in Washington und der Strategie der US-Notenbank ab. Die aktuelle Erholung des Immobilienmarktes von Zentralflorida verlief jedoch gradueller und bis anhin ohne starke Übertreibungen, und da sich die Wirtschaft Floridas nach der letzten Rezession stark diversifizierte, befindet sich der Staat auf einem deutlich stabileren Fundament. Kommende Krisen dürften deshalb deutlich besser bewältigt werden können.

However, this low price level cannot be observed in all parts of Florida. The region around Miami, well known and popular among the Swiss, has recovered strongly since the financial crisis, and property prices have quickly risen above the record levels of 2006, with a median house price of USD 330,000 in 2017, prompting more and more residents to leave the region and move to Central Florida. Therefore, experts consider Miami's real estate prices to be critical and overvalued.

The leading American economic institutes expect average incomes to continue to rise over the next two to three years while the average economic growth for the region of Central Florida will remain above the country's average. Leading publications, such as Forbes Magazine, rate Orlando as the most promising real estate market of 2018.

The growth prospects for the real estate market in the Orlando and Tampa region are also being fueled by a rising demand from abroad. In 2017, foreign buyers were responsible for around 20% of real estate transactions in the Orlando area. Most of these buyers were from the Caribbean and Latin America. Furthermore, after the immense damage caused by hurricane Maria, which devastated a large part of Puerto Rico, demand from this region will increase steadily.

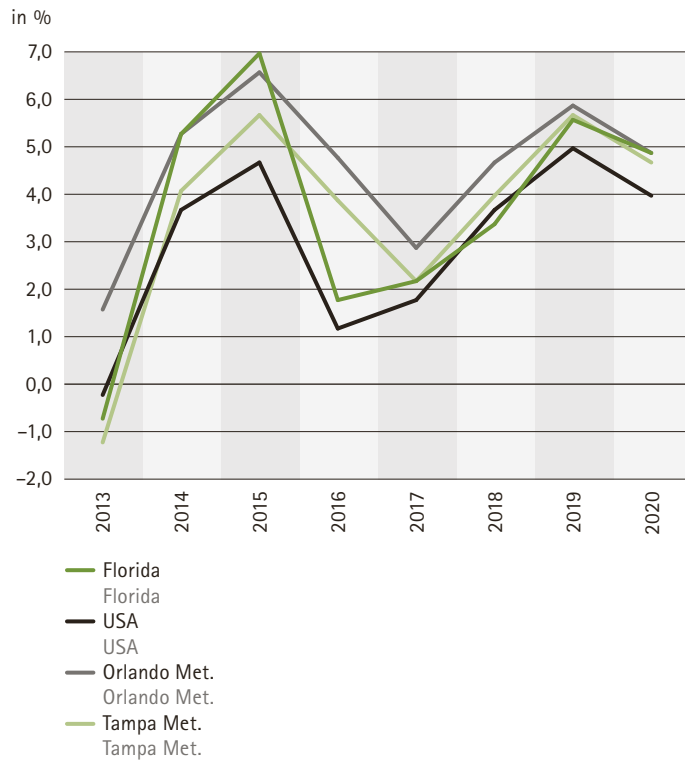
However, the increasing demand for real estate has also led to a shortage of available construction companies and rising contract costs. As a result, the supply of affordable housing is constantly dwindling. Developers must concentrate on medium-priced projects to keep the margin stable.

Therefore, the demand for rental properties is constantly increasing. In 2000 there were less than 1.9 million rental households. Until last year this number rose steadily to more than 2.7 million, which corresponds to a market share of approximately 40% (2000: 30%). The metropolitan region of Tampa offers special growth prospects, as the average income has risen steadily in recent years. However, the disposable income has declined with the rising cost of living.

sitEX wants to satisfy the increasing demand for single-family houses as well as rental flats with various projects in the region.

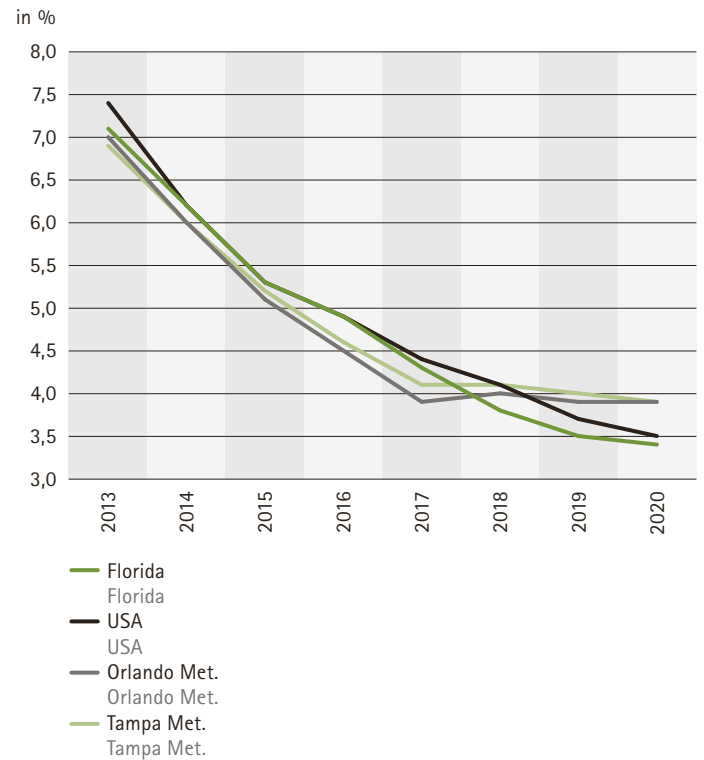
With its high proportion of secondary residences, Florida reacts particularly strongly to changes in the American economy. The outlook is positive, but also depends on the decisions made in Washington and of the strategy of the US Federal Reserve. However, the current recovery of the real estate market in Central Florida has been more gradual without strong exaggerations. Florida's economy has diversified strongly since the last recession. Today, the state is on a much more stable foundation.

Wachstum der Realeinkommen Real personal income growth



Quelle: University of Central Florida (UCF)
 Source: University of Central Florida (UCF)

Arbeitslosenquote Unemployment rate



Quelle: University of Central Florida (UCF)
 Source: University of Central Florida (UCF)



Immobilienmarkt Australien

Real Estate Market, Australia

Das nominelle Bruttoinlandprodukt Australiens wuchs 2017 mit ca. 2,4% (2016: 2,4%) – leicht unter den Erwartungen von 2,75%. Die Stabilisierung des Rohstoffsektors und die zunehmende Investitionsbereitschaft der öffentlichen Hand sowie der Privatwirtschaft wirkten sich positiv auf das Wirtschaftswachstum des Landes aus.

Die Arbeitslosenquote sank im Vergleich zum Vorjahr leicht auf 5,4%. Das Lohnwachstum betrug mehr als 4% – das stärkste Wachstum seit 2008. Der durch das Beschäftigungswachstum bereinigte Lohnanstieg betrug jedoch nur knapp 1%. Als Resultat wuchs das verfügbare Einkommen der Australier nicht mehr – ein Signal dafür, dass kurzfristig kein weiteres überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum und ein Inflationsdruck zu erwarten sind.

Bei einem gleichzeitigen Bevölkerungswachstum von ca. 1,6% erwarten Marktexperten im laufenden Jahr ein Wirtschaftswachstum von ca. 2,75% – angetrieben von steigenden Infrastrukturinvestitionen. Weniger Dynamik in der Exportindustrie und tiefere Bauinvestitionen drücken jedoch auf die Wachstumsaussichten des Landes. Das stabile, aber verhaltene Lohnwachstum wird voraussichtlich auch 2018 nicht zu einer signifikant steigenden Inflationsrate führen. Das Zinsumfeld bleibt somit auf seinem rekordtiefen Niveau.

Das Jahr 2017 startete mit einem starken Wachstum des Immobilienmarktes, das seinen Höhepunkt im August fand. Die Preise in Sydney stiegen in diesem Zeitraum von acht Monaten um durchschnittlich mehr als 10%. Im letzten Quartal des Jahres kühlte sich jedoch der Markt etwas ab und die Preise fielen besonders im Raum Sydney um ca. 2%.

Der für die sitEX entscheidende Markt für Büroflächen in Sydney verzeichnete jedoch ein erfolgreiches Jahr mit einer sinkenden Leerstandsquote (5,6%) und einer hohen Aktivität im Transaktionsmarkt. Besonders Core-Liegenschaften und Stockwerkeigentum verzeichneten eine ungebrems hohe Nachfrage. Angetrieben durch die weiterhin sehr tiefen Zinsen, einen Rückgang an Mietflächen sowie weniger finanzielle Anreizprogramme, prüfte eine steigende Anzahl an Firmen den Kauf von Stockwerkeigentum. Aufgrund der hohen Nachfrage nach zentralen Büroflächen sank jedoch die Bruttorendite der Core-Liegenschaften im CBD von Sydney im Jahr 2017 auf 5%.

Nachdem die Leerstandsquote in Sydney im vergangenen Jahr auf den tiefsten Wert seit 2008 gesunken ist, erwarten Experten einen leichten Anstieg im laufenden Jahr, da in den kommenden zwei bis drei Jahren ca. 305.000 m² an neuen Büroflächen auf den Markt kommen werden. Die durchschnittliche Bruttorendite im Zentrum von Sydney dürfte deshalb weiterhin unter Druck bleiben und weiter sinken.

Marktexperten sind sich uneinig über die weitere Entwicklung des Immobilienmarktes in Australien und insbesondere in Sydney. Die Mehrheit der Fachleute erwartet jedoch, dass sich der Markt ungefähr auf dem Vorjahresniveau oder leicht darunter bewegen wird. Die in den vergangenen Jahren stark gestiegene Verschuldungsquote der australischen Haushalte sowie das stagnierende verfügbare Haushaltseinkommen signalisieren jedoch, dass der Markt kurz- und mittelfristig eine Decke erreicht hat. Bei sich verändernden makroökonomischen oder politischen Faktoren ist eine stärkere Preiskorrektur in Sydney nicht auszuschließen. Diese lässt sich derzeit in den Märkten von Darwin und Perth beobachten.

The nominal gross domestic product grew by approximately 2.4% in 2017 (2016: 2.4%) – slightly below expectations of 2.75%. The stabilization of the commodity sector and the increasing willingness of the public and private sectors to invest had a positive effect on the country's economic growth.

The unemployment rate fell slightly to 5.4%. Wage growth was more than 4% – the strongest growth since 2008. However, the wage increase adjusted for employment growth was just under 1%. As a result, the disposable income of Australians no longer grew – a signal that no further above-average economic growth and inflationary pressure are to be expected in the short term.

With a population growth of approximately 1.6%, market experts expect a GDP growth of approximately 2.75% in the current year – driven by rising infrastructure investments. However, a less dynamic export industry and lower construction investments are putting pressure on the country's growth prospects. Stable but restrained wage growth is not expected to lead to a significant rise in inflation in 2018 either. The interest rate environment thus remains at its record low level.

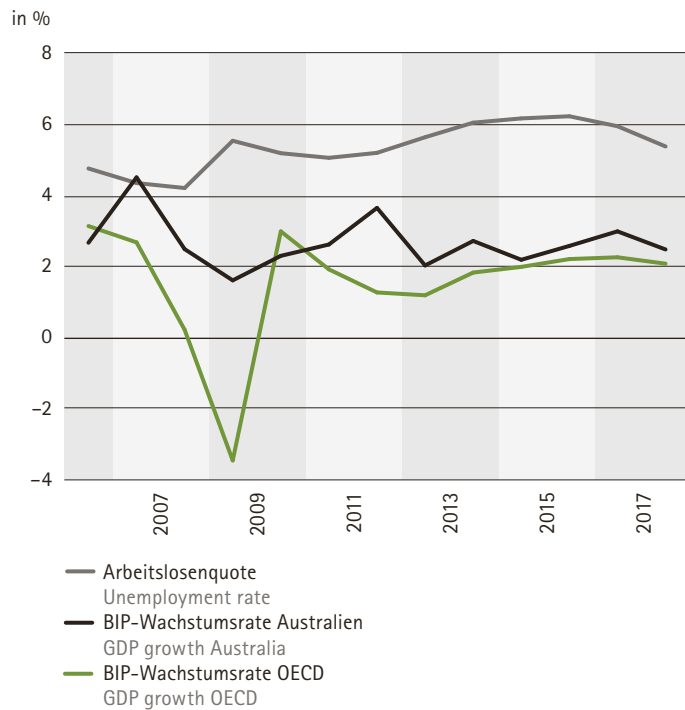
The real estate market experienced a strong growth in the first eight months of 2017 that peaked in August. Property prices in Sydney rose by an average of more than 10% over this eight-month period. In the last quarter of the year, however, the market cooled off somewhat, and prices fell by around 2%, especially in the Sydney area.

The market for office space in Sydney, which is decisive for sitEX, recorded a successful year with a falling vacancy rate (5.6%) and healthy transaction activities. Demand for core properties and condominiums remained high. Driven by continued very low interest rates, a decline in rental space and fewer financial incentive programs, an increasing number of companies examined the purchase of condominiums. Due to the high demand for central office space, the gross yield of the core properties in the Sydney CBD fell to 5% in 2017.

After the vacancy rate in Sydney fell to its lowest level since 2008, experts expect a slight increase in the current year, as around 305,000 m² of new office space will be introduced to the market in the next two to three years. The average gross yield in the center of Sydney should therefore remain under pressure and continue to fall.

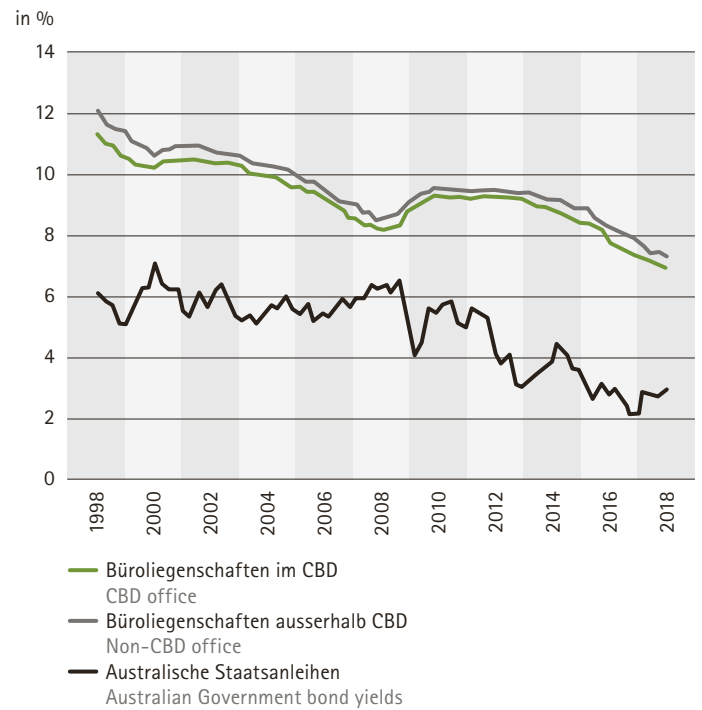
Like in Switzerland, the forecasts of the market experts about the further development of the Australian real estate market differ significantly – in particular for Sydney. However, the majority of experts expect the market to be at or slightly below last year's level.

Wirtschaftsentwicklung Australien Economic development Australia



Quelle: OECD Economic Outlook, März 2018
Source: OECD Economic Outlook, March 2018

Renditen australischer Büroliegenschaften Australian office sector discount rates



Quelle: JLL Research, MSCI, Deloitte Access Economics
Source: JLL Research, MSCI, Deloitte Access Economics



Immobilienmarkt Kanada

Real Estate Market, Canada

Angetrieben durch stark steigende Exporte und einen hohen Privatkonsum wuchs das kanadische Bruttoinlandprodukt im vergangenen Jahr so stark wie seit sechs Jahren nicht mehr. Das Wachstum von 3% wurde durch alle Wirtschaftssektoren mitgetragen. Aufgrund der positiven Wirtschaftslage sank die Arbeitslosenquote des Landes auf 5,7% – den tiefsten Wert seit 1976.

Wie in den vergangenen drei Jahren gehörte British Columbia wieder zu den beiden Provinzen mit dem höchsten Wirtschaftswachstum. Das Wachstum unterschied sich jedoch signifikant innerhalb der Provinz und der einzelnen Bezirke.

Für die sitEX ist besonders die Wirtschaft der Region um Terrace (ca. 1,5 Flugstunden nördlich von Vancouver) von Bedeutung. Nachdem diese in der Vergangenheit stark durch die Holzwirtschaft angetrieben wurde, musste sie sich in den letzten Jahren infolge der Schliessung der meisten Werke diversifizieren. Aussichtsreiche Projekte der Flüssiggasindustrie sollten hohe Investitionen und ein hohes Wirtschaftswachstum bewirken. Die stark sinkenden Rohstoffpreise verunmöglichten jedoch viele dieser Projekte und Investitionen wurden zurückgehalten. Erschwerend hinzu kam, dass die lokale Regierung auf eine Förderung dieser Projekte verzichtete.

2017 und insbesondere im ersten Quartal 2018 wurden jedoch verschiedene neue Förderprogramme der Lokalregierung von British Columbia initiiert, welche die Flüssiggasindustrie fördern sollen (beispielsweise Reduzierung der Einkommensteuer). Die Wirtschaftskraft der Region soll dadurch wieder deutlich gestärkt werden.

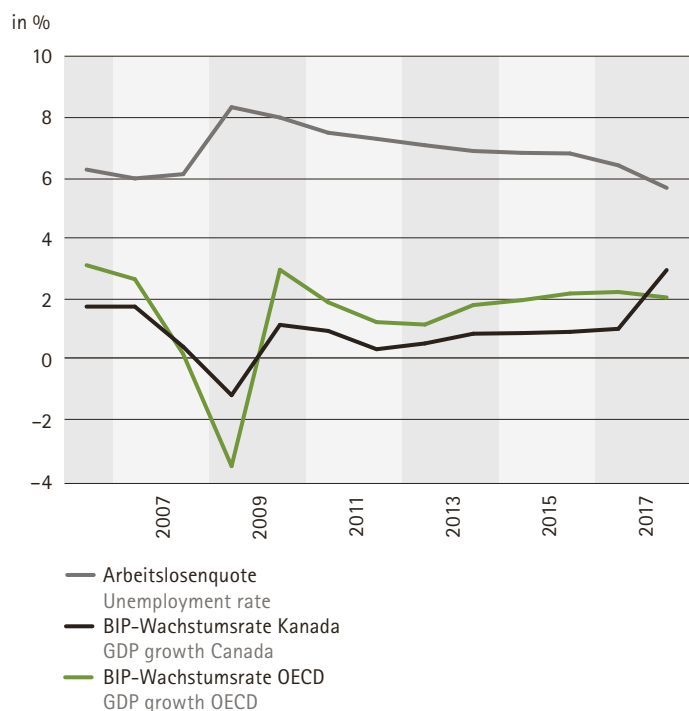
Driven by sharply rising exports and high private consumption, Canada's gross domestic product grew the strongest in six years. The 3% growth was supported by all sectors of the economy. Due to the positive economic environment, the country's unemployment rate fell to 5.7% – its lowest level since 1976.

Like in the past three years, British Columbia was again one of the two provinces with the highest economic growth. However, the intensity of the growth differed significantly within the province and the individual districts.

The economy of the region around Terrace (approximately 1.5 flight hours north of Vancouver) is of particular importance for sitEX. In the past, the local economy was strongly driven by the timber industry. In recent years however, it saw a strong diversification due to the closure of most timber plants. Promising projects in the liquefied gas industry were expected to bring high investments and a strong economic growth. However, the sharp drop in raw material prices made many of these projects and investments challenging. This was exacerbated by the local government, which decided not to support these projects.

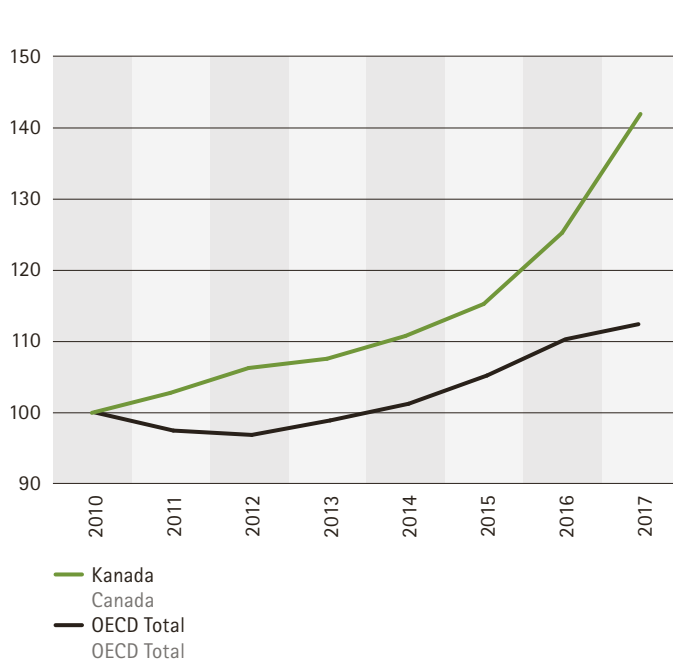
However, in 2017 and especially in the first quarter of 2018, various new subsidy programs were initiated by British Columbia's local government to promote the liquefied gas industry (e.g. reduction of income tax) and to significantly increase the region's economic capacity again.

Wirtschaftsentwicklung in Kanada
Economic development in Canada



Quelle: OECD Economic Outlook, März 2018
Source: OECD Economic Outlook, March 2018

Indizes Realpreise für Häuser
Real house price indices



Quelle: OECD 2017
Source: OECD 2017



Immobilien

Real Estate



● sitEX location 2017

Portfolioübersicht

Portfolio Overview

Das Geschäftsjahr 2017 stand im Zeichen der Portfolioüberprüfung und -optimierung. Anfang des Jahres entschloss sich der Verwaltungsrat der Gesellschaft, zukünftig einen geschärften strategischen sowie geografischen Fokus zu verfolgen. Im Mittelpunkt standen Überlegungen eines verbesserten Risikomanagements. Das Management von Prozessen sowie das Überwachen von Marktdynamiken in vier völlig unterschiedlichen Kontinenten und fünf Ländern ist sehr komplex. Da sich sowohl der australische als auch der asiatische Immobilienmarkt weiterhin sehr positiv entwickelten, entschlossen wir uns dazu, unsere Aktivitäten in diesen Märkten aufzugeben und die Gewinne zu realisieren.

Besonders im Falle von Australien gehen wir davon aus, dass sich das Wachstum etwas verlangsamen wird oder in einigen Regionen bereits derart heiss gelaufen ist, dass sich der Markt zwangsläufig abkühlen wird. Die Immobilien in der Region in und um Sydney haben in den letzten Jahren ein unvergleichliches Rekordwachstum verzeichnet. Es ist deshalb zu erwarten, dass die lokale Regierung laufend neue Massnahmen zur Marktberuhigung einführen wird.

Auch innerhalb der Schweiz wurde das Portfolio einer genauen Prüfung sowie einem Stresstest unterzogen. Die sitEX Properties AG war im Jahre 2017 in fünf verschiedenen Kantonen investiert (Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Luzern, Solothurn und Zürich). Alle fünf Kantone haben in den letzten Jahren eine unterschiedliche Entwicklung erfahren. Während in einigen die Preise von Jahr zu Jahr stark stiegen, blieben die Preise in anderen eher stabil oder weisen mittelfristig ein Kontraktionspotenzial auf.

Das Management der sitEX Properties AG hat sich deshalb auch in der Schweiz dazu entschlossen, gewisse Liegenschaften zu verkaufen, sofern für diese ein marktgerechter Preis erzielt werden kann. Als fokussierte Gesellschaft möchten wir uns zukünftig auf diejenigen Regionen konzentrieren, in welchen wir über das stärkste Netzwerk und das tiefste Marktwissen verfügen. Dies sind die beiden Märkte Basel und Zentralflorida.

Wie Sie den folgenden Seiten entnehmen werden können, befinden sich derzeit fünf unserer Bestandsliegenschaften im Verkauf. Zum Druckzeitpunkt dieses Geschäftsberichts waren die einzelnen Verkaufsverhandlungen noch nicht abgeschlossen, jedoch in einer sehr konkreten Endphase. Neben den sich im Moment im Verkauf befindlichen Liegenschaften werden wir auch im laufenden Geschäftsjahr weitere Verkaufsoportunitäten prüfen.

Kurzfristig wird sich das Anlagevolumen der sitEX deutlich verringern. Gleichzeitig werden wir jedoch unsere Liquiditätsbasis sowie das Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital deutlich verbessern können. Einerseits werden wir dadurch unsere Finanzierungskosten senken können. Andererseits ermöglichen uns diese Devestitionen eine Fokussierung auf unsere zahlreichen, grossen Erfolg versprechenden Projekte in der Region Basel sowie in Zentralflorida.

Ziel ist es, unsere heutige hohe Quote an Büroflächen zu senken und die eigenen Projekte dazu zu verwenden, unseren Wohnanteil an sehr guten und stabilen Lagen zu erhöhen. Die daraus entstehenden, regelmässigen Geldflüsse sollen der Gesellschaft die notwendige Stabilität in unterschiedlichen Wirtschaftslagen ermöglichen. Zusätzlich werden diese die Dynamik und die Flexibilität des Unternehmens deutlich erhöhen. Vielversprechende Oportunitäten werden wir in Zukunft deutlich schneller wahrnehmen können.

The financial year 2017 was dominated by our portfolio review and optimization activities. At the beginning of the year, the Board of Directors of the company decided to sharpen the strategic and geographical focus of the company with the target of an improved overall risk management. Managing processes and monitoring market dynamics in four completely different continents and five countries is very complex. As both the Australian and Asian real estate markets continued to develop very positively, we decided to discontinue our activities in these markets and realize the profits.

Especially in the case of Australia, we expect growth to slow somewhat or eventually cool down. Real estate prices in and around Sydney have grown at an unparalleled rate in recent years. Therefore, it can be expected that the local government will continuously introduce new measures to slowly calm and cool down the market.

Also our Swiss portfolio underwent a vigorous screening and stress test. In 2017 sitEX Properties AG was invested in five different cantons (Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Lucerne, Solothurn and Zurich). All five cantons have developed differently in recent years. While prices rose sharply from year to year in some of them, prices in other cantons remained stable or even exhibit medium-term contraction potential.

The management of sitEX Properties AG has therefore decided to sell certain properties in Switzerland, provided a fair market price can be achieved. Moving forward, as a focused company, we will concentrate on those regions where we have the strongest network and the deepest market knowledge: these are the two markets of Basel and Central Florida.

As you can see on the following pages, five of our portfolio properties are currently for sale. At the time this annual report was in printing, the individual negotiations had not yet been concluded, but were in a very concrete final phase. In addition to the properties currently for sale, we will also examine further sales opportunities in the current financial year.

The investment volume of sitEX will decrease significantly in the short term. At the same time, however, we will be able to significantly improve our liquidity base as well as the debt to equity ratio. On the one hand, this will enable us to reduce our financing costs. On the other hand, these divestitures allow us to focus on our numerous very promising projects in the Basel region and central Florida.

The aim is to reduce the currently high share of office space in our portfolio and to use our own projects to increase our residential share in very good and stable locations. The resulting regular cash flows should provide the company with the necessary stability in different economic situations. Additionally, they will significantly increase the company's dynamism and flexibility. We will be able to seize promising opportunities much faster in the future.

Anlageobjekte / Investment Properties



Hickson Road, Sydney, lot 1

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

Am südlichen Ende der Parzelle 2 an Pier 8/9 liegend, belegt die Parzelle 1 ca. 1 007 Quadratmeter bzw. 10% der Gesamtfläche von Pier 8/9. Das Gebäude, welches mehrere denkmalgeschützte Bestandteile umfasst, ist vollständig vermietet an das lokale Architekturbüro Jackson Teece und das Marketingunternehmen «Atomic 212».

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

Hickson Road, Sydney, lot 2

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

Das 2001 vollständig renovierte, preisgekrönte Geschäftsgebäude liegt in unmittelbarer Nähe des aufstrebenden neuen Stadtteils Barangaroo. Die Parzelle 2 macht 70% des gesamten Piers 8/9 aus. Die Räumlichkeiten sind an bekannte Unternehmen wie Clemenger oder Murdoch Media vermietet. Die sitEX hat 2017 wichtige Investitionen in die Liftanlage des Gebäudes getätigt.

Completely renovated in 2001, the award-winning commercial building is situated in the immediate vicinity of the new, up-and-coming Barangaroo district. Lot 2 accounts for 70% of the entire area of Pier 8/9. The space is let to such renowned companies as Clemenger and Murdoch Media. sitEX made significant investment in the building's elevators in 2017.

117 Harrington Street, Sydney

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

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

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



Rössli, Wolhusen

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

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

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





Trillengässlein, Basel

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

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

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

Werbholle, Dornach

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

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

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

Villa im Gellert, Basel

Erwerb/Acquired	2010
Standort/Address	Gellertstrasse 37/37a 4052 Basel
Parzellengrösse/Size	7 563 m ²
Nutzfläche/usable area	787 m ²
Baujahr/Year Built	2000
Nutzung/Use	Gewerbe (Kindertagesstätte) Commercial (day care center)

Die im Jahre 2010 erworbene Villa im gehobenen Gellert-Quartier in Basel wurde im Jahre 2017 fix bis Juli 2026 mit zwei mieterseitigen Verlängerungsoptionen von je 5 Jahren an die Bilingual Kids Academy Basel vermietet. Unsere Liegenschaft dient dabei als Tagesstätte für Kinder im Alter von wenigen Monaten bis 6 Jahren.

This mansion located in the exclusive residential district "Gellert" in the heart of Basel was acquired in 2010. A new longterm rental contract until 2026 with two renewal options of 5 years was signed in 2017 with the Bilingual Kids Academy Basel. Our property serves as a day care center for children in the age of a few months up to 6 years.



Wengipark, Solothurn

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

Die sehr zentral am Rande der Altstadt gelegene Liegenschaft bietet den Mietern moderne Büros und frisch renovierte Lofts mit hohem Komfort. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die allgemein gute Erschliessung stellen eine gute Vermietbarkeit der Räumlichkeiten sicher. Der Leerstand konnte 2017 durch erfolgreiche Vermarktungsbemühungen weiter verringert werden.

Centrally located on the periphery of the old town, the property offers tenants modern offices and newly renovated lofts with a high level of comfort. The good public transport links and generally good accessibility ensure a good lettability of the space. The vacancy rate could be further reduced in 2017 thanks to successful marketing efforts.





Eichwatt, Regensdorf

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

Die dorfähnliche Überbauung im Herzen von Regensdorf umfasst neben Wohnungen und Gewerbeflächen ein kürzlich renoviertes Hotel, welches sich in der Region grosser Beliebtheit erfreut, sowie eine der bekanntesten Tierkliniken des Kantons Zürich. Die Liegenschaft befindet sich in einem Verkaufsprozess. Der Eigentumsübertrag soll im Juni 2018 stattfinden.

The village-like development in the heart of Regensdorf comprises apartments, commercial space and a recently renovated hotel, which enjoys huge popularity in the region, as well as one of the most famous veterinary hospitals in the Canton of Zurich. This property is currently going through a sales process. The transfer of ownership shall be in June 2018.

Renggloch, Kriens

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

Die bestens erschlossene und vielseitig nutzbare Gewerbeliegenschaft liegt im Industriegebiet von Kriens. Nebst einer grossen Autogarage gehören andere Unternehmen und Vereine zu den Mietern. Das Dach sowie der Dachstock des «Renggloch 29» wurden 2017 total saniert und langfristig an das etablierte Musikstudio «Soundfarm» vermietet. Der Verkaufsprozess des «Renggloch 19» wird voraussichtlich im Mai 2018 abgeschlossen sein.

The easily accessible and versatile commercial property is situated in the industrial area of Kriens. Tenants include a large auto garage as well as various companies and associations. The roof and the attic of "Renggloch 29" were completely renovated and a longterm lease with the established music studio "Soundfarm" could be signed in 2017. We expect to complete the sales process of "Renggloch 19" until May 2018.

Town Center III, Avalon Park, Orlando, Florida

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

Die Liegenschaft liegt im Zentrum von Avalon Park in der Nähe von Orlando. Seit ihrer Fertigstellung und Etablierung im Markt im Jahre 2015 weist die Liegenschaft eine Vermietungsquote von über 95% auf, was die steigende Nachfrage nach Mietobjekten in der Metropolregion Orlando unterstreicht.

The property is situated in the center of Avalon Park near Orlando. Since completion and stabilization in 2015, the project has consistently maintained occupancy levels above 95%. The overall apartment market in Orlando remains strong, as characterized by high occupancy levels and strong/rising rental rates.





Lagonda-Haus, Muttenz

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

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

Das Lagonda-Haus befindet sich seit 2015 im Vollbesitz der sitEX. Zuvor besass das Unternehmen einen Mehrheitsanteil von 51% an dieser Liegenschaft, welche im Jahre 2012 mit einem Leerstand von rund 50% erworben wurde. Dank einer gezielten Strategie und dem hervorragenden Netzwerk der involvierten Akteure konnte der Leerstand über die letzten Jahre kontinuierlich auf unter 20% gesenkt werden (gemessen am Flächenangebot).

Im ersten Quartal 2018 konnten weitere Flächen im Umfang von mehr als 600 m² vermietet werden. Um den Leerstand weiter zu senken und das Gebäude für die Zukunft optimal zu platzieren, werden ab der zweiten Jahreshälfte 2018 die heute mehrheitlich leer stehende 5. Etage neu ausgebaut und zeitgemässe Liftanlagen inkl. eines Empfangsbereichs im 1. Stock erstellt. Die neuen Flächen sollen so ausgebaut werden, dass sie dem heutigen Bedarf nach dynamischen und flexiblen Arbeitsflächen gerecht werden.

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

This property has been wholly owned by sitEX since 2015. From 2012 to 2015, sitEX held 51% of the sister company Lagonda Invest AG. The building was acquired with a vacancy rate of 50%. Thanks to a targeted strategy and the excellent network of the involved parties, it was possible to decrease the vacancy rate to below 20% in 2018 (based on the available lettable space).

Further space could be rented out in the first quarter of 2018. In order to keep the momentum high and prepare the building for the future, the currently mostly empty 5th floor will undergo a major renovation beginning in the second half of 2018. The newly renovated spaces shall cater to today's needs for dynamic and flexible workspaces. New, modern elevators and a new welcome area on the 1st floor shall complete the property's makeover.



Projektentwicklungen

Real Estate Development Projects



Avalon Park West, Wesley Chapel, Florida

Erwerb / Acquired	2011
Standort / Address	Wesley Chapel Nähe Tampa, FL Wesley Chapel In the vicinity of Tampa, Florida
Grösse / Size	6 628 748 m ²
Nutzung / Use	Entwicklung von ca. 4 400 Wohneinheiten und eines Stadtzentrums Development of approx. 4,400 residential units and a town center

Avalon Park West ist mit einer Gesamtfläche von mehr als 6,6 Millionen Quadratmetern das grösste Projekt in der Geschichte der sitEX. Unser Unternehmen fungiert dabei als Bauträger und veräussert die Grundstücke an lokale und renommierte nationale Baufirmen und entwickelt die kommerzielle Innenstadt für das Projekt. Die Entwicklung befindet sich in der aufstrebenden Metropolregion von Tampa Bay und soll sich als Innenstadtgebiet der Ortschaft Wesley Chapel etablieren.

Das Projekt wird vor Ort von der Avalon Park Group geleitet, der Entwicklerin der sehr erfolgreichen Avalon Park Master Planned Community in Orlando, FL, in welcher sich unsere Liegenschaft Town Center III befindet. Nach Fertigstellung wird Avalon Park West in Grösse und Umfang dem Projekt Avalon Park Orlando ähnlich sein. Die erhaltenen Genehmigungen für das Projekt umfassen 4 400 Wohneinheiten, 52 000 m² Gewerbe- und 11 150 m² Bürofläche.

Die erste Bauphase der Downtown von Avalon Park West befindet sich derzeit in der Genehmigungsphase bei der Behörde des Bezirks Pasco County. Wir erwarten die Genehmigung und den Baubeginn der innerstädtischen Infrastruktur bis Mitte 2018. Die ersten beiden Geschäftshäuser, eine Charter-Schule für 2 500 Schüler (halb privatisierter Schulbetrieb) und ein viergeschossiges Haus mit gemischter Einzelhandels-, Büro- und Wohnnutzung sind derzeit in Planung. Der Baustart wird voraussichtlich vor Ende 2018 erfolgen. Während dieses Jahr viele neue Projekte lanciert werden, wird Avalon Park West auch 2018 wieder Veranstaltungsort verschiedener etablierter Events sein, welche bereits eine feste Grösse im Kalender der Einwohner der Region Wesley Chapel sind. Das Fest zum Nationalfeiertag am 4. Juli sowie das Avalon Aglow (Winterfest) und das Latin Festival ziehen jeweils Tausende Besucher in die schnell wachsende Kommune. Die zukünftigen Pläne für den Bereich der Downtown umfassen zusätzliche Mehrfamilien-, gemischt genutzte Büro-, Einzelhandels- und Einfamilienhäuser. Die Infrastruktur sowie die Schlüsselprojekte werden von der sitEX entwickelt. Die verbleibenden, entwickelten Grundstücke werden an externe Entwickler und Bauherren verkauft.

Die Phase «E1» des Projektes wurde 2017 abgeschlossen. Dabei wurden insgesamt 153 Grundstücke entwickelt und an national bekannte Bauherren bzw. Entwickler verkauft.

Ein neues Freizeitzentrum mit Clubhaus, Pool, Spa, Picknick- und Grillbereich sowie einem (Wasser-)Spielplatz ist derzeit in Planung. Der Baubeginn soll noch im Jahre 2018 erfolgen. Derzeit fokussiert die sitEX auf die Vermarktung und den Verkauf von 1 Mio. Quadratmetern Bauland am nördlichen Ende des gesamten Grundstücks. Ein Käufer kann darauf bis zu 1 100 Einfamilienhäuser erstellen.

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

The project is managed locally by Avalon Park Group, the developer of the highly successful Avalon Park Master Planned Community in Orlando, FL. Avalon Park in Orlando is home to the sitEX owned Town Center III multifamily building. At completion, Avalon Park West will be similar in size and scope to the Avalon Park project in Orlando. Overall entitlements for the project include 4,400 residential units, 52,000 m² (560,000 sf) of commercial space, and 11,150 m² (120,000 sf) of office space.

Phase 1 of Downtown Avalon Park West is currently in permitting with Pasco County, with an expected approval and construction start of the downtown infrastructure in mid-2018. The first two commercial buildings, a 2,500-student charter school and a 4-story mixed use building with retail, office, and multifamily units are currently in design; both projects are expected to begin construction in late 2018. While several new projects will break ground this year, Avalon Park West will continue to host events and community building activities that the Wesley Chapel area has come to expect. Events hosted within Avalon Park West include one of the largest 4th of July Festivals in Pasco County as well as the Avalon Aglow holiday event and the Latin Festival which consistently bring thousands of people into the rapidly developing community. Future plans for Downtown Avalon Park West include more multifamily, mixed-use, office, retail, and dense single-family buildings. Infrastructure and key projects will be developed by sitEX, with other developed lots sold to nationwide well-known outside developers and homebuilders.

The "E1" phase of single family residential lots was completed in 2017; a total of 153 lots were developed and sold to homebuilders. A new amenity center with clubhouse, pool, spa, picnic and barbeque area, splash park and outdoor play area is currently in permitting with an expected construction start in 2018.

sitEX is currently marketing the sale of approx. 250 developable acres at the northern end of the property to a national homebuilder for the construction of approx. 1,100 single-family homes.





Reserve at Sawgrass, Orlando, Florida

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

Dieses Ferienreservat befindet sich rund 25 Autominuten südlich von Orlando. Das Projekt umfasst 25 Parzellen, welche unter einem spezifischen Erfüllungsvertrag zum Verkauf an Avex Homes mit einer Laufzeit von 22 Monaten stehen. Der festgelegte Kaufpreis ermöglicht der sitEX Properties USA eine garantierte Rendite von 4%. Per März 2018 hat Avex Homes alle 25 Parzellen käuflich erworben und das letzte Gebäude ist im Bau.

This holiday reserve is situated 25 minutes' drive from Orlando. The development comprises 25 lots, which are under a specific contract of fulfillment for sale to Avex Homes. The term is 22 months and the agreed sale price provides sitEX Properties USA with a guaranteed return of 4%. As at March 2018, Avex Homes has acquired all 25 lots by purchase and the last building is under construction.

Chelsea Park at West Haven, Davenport, Florida

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

Die 87 Einfamilienhausparzellen, die 2016 erfolgreich von der sitEX Properties USA entwickelt wurden, befinden sich in unmittelbarer Nähe des berühmten Freizeitparks Walt Disney World. Dieses Projekt steht unter einem spezifischen Erfüllungsvertrag zum Verkauf an Avex Homes mit einer Laufzeit von 45 Monaten. Per 31. Dezember 2017 wurden 23 Parzellen an Avex Homes veräußert.

The 87 single-family house lots successfully developed by sitEX Properties USA in 2016 are situated in the immediate vicinity of the world-famous Walt Disney World leisure park. The development is under specific performance contract for sale to Avex Homes over a 45-month period. As at December 31, 2017, 23 lots have been sold to Avex Homes.

Reserve at Lake Wildmere, Longwood, Florida

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

Das im Jahr 2016 von der sitEX Properties USA entwickelte Projekt befindet sich 20 Minuten nördlich von Downtown Orlando. Das 27 Parzellen umfassende Projekt steht unter einem spezifischen Erfüllungsvertrag zum Verkauf an Avex Homes mit einer Laufzeit von 18 Monaten. Per 31. Dezember 2017 wurden 22 Parzellen von Avex Homes erworben.

Developed by sitEX Properties USA in 2016, the reserve is situated 20 minutes north of downtown Orlando. The development comprising 27 lots is under specific performance contract for sale to Avex Homes over an 18-month period. As at December 31, 2017, 22 lots have been acquired by Avex Homes.



Town Center IV, Avalon Park, Orlando, Florida

Erwerb/Acquired	2018, erw. Fertigstellung Neubau 2020 2018, exp. completion new building 2020
Standort/Address	Avalon Park Nähe Orlando, FL Avalon Park In the vicinity of Orlando, Florida
Grösse/Size	10 700 m ²
Nutzung/Use	94 Mietwohnungen 94 rental apartments

Nach dem erfolgreichen Etablieren des TCIII im Markt, mit einer konstant tiefen Leerstandsquote, soll der steigenden Nachfrage nach Mietflächen mit dem Bau des TCIV begegnet werden. Das fünfstöckige Gebäude soll gleich gegenüber des Town Parks und in unmittelbarer Nähe zum TCIII errichtet werden. Die budgetierten Projektkosten liegen bei ca. USD 17 Mio. (Eigenkapitalbedarf ca. USD 5 Mio.). Die erwartete Fertigstellung ist in der ersten Jahreshälfte 2020.

With the current success, and low vacancy rate, of the TCIII building, sitEX is currently designing its next multifamily building in Orlando to cater to the rising demand for rental apartments. The five-story, 10,700 m², "TCIV" building will be located next to town park and in close vicinity of TCIII. The estimated total project costs are approx. USD 17 million (required equity: approx. USD 5 mn). Design of the building is underway with an estimated project completion date: first half of 2020.





Terrace, British Columbia

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

In einer ersten Bauphase wurden 2016 sieben Reiheneinfamilienhäuser fertiggestellt. Im Jahre 2017 konnten zwei Verkäufe abgeschlossen werden. Das Momentum der Verkaufsaktivitäten ist leider aufgrund der makroökonomischen und politischen Rahmenbedingungen auch per dato eher verhalten. Von weiteren Bauphasen wird deshalb abgesehen.

The first phase of construction saw the completion of seven single-family terraced houses in 2016. A total of two units could be sold in 2017. The macroeconomical and political environment did not change in the meantime. As a result we did not see an increase in sales momentum and the demand remains low. Therefore, sitEX will not realize any further project phases.

Burri-Mangold-Areal, Liestal

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

Das Areal befindet sich entlang der Oristalstrasse, einer Hauptverkehrsachse, die das Tal mit Liestal verbindet. Die Parzelle ist sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden und in unmittelbarer Nähe von Naherholungsgebieten sowie des Orisbachs. Die Gebäude, welche sich derzeit noch auf dem Areal befinden, werden bis zur Realisierung des Projekts vermietet. Die Parzelle soll jedoch in den nächsten zwei bis drei Jahren grösstenteils umgezont werden, um neuen Lebensraum in der aufstrebenden Region zu schaffen.

Der aktuellste Planungsstand (März 2018) sieht eine Umwandlung der Gewerbezone in einen Wohnteil (2 Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von 14 100 m²; ca. 150 Haushalte) und einen Gewerbeteil (1 Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von 6 500 m²) vor, was einer Ausnützungsziffer von 1,5 entspricht.

This lot is situated along the major traffic corridor which connects the Oris valley with Liestal. The parcel is very well connected to the public transport and is located next to a recreational area as well as the Oris creek. The remaining buildings on the site will be let until the project commences. However, the lot is expected to be rezoned over the next two to three years in order to create new living space in the up-and-coming region.

The current project plan (as of March 2018) foresees a conversion of the commercial zone into a residential part (2 buildings with a gross space of 14,100 m²; approx. 150 households) and a commercial part (1 building with a gross space of 6,500 m²), which reflects a utilization number of 1.5.

Inside, Allschwil	
Erwerb/Acquired	2010
Standort/Address	Baselmattweg 135b 4123 Allschwil
Fertiggestellt/ Completed	2016
Nutzung/Use	41 Eigentumswohnungen und Einstellhalle 41 condominiums and a parking garage

Die Liegenschaft mit 41 Eigentumswohnungen wurde im September 2016 fertiggestellt und von den ersten Käufern bezogen. Im vergangenen Jahr konnten alle Wohnungen verkauft und die Umgebungsarbeiten komplett abgeschlossen werden. Das Projekt wird per Ende des zweiten Quartals 2018 offiziell abgeschlossen sein.

The property comprising 41 condominiums was completed and occupied by the first owners in September 2016. All apartments could be sold in 2017 while all surrounding works could be completed. The project will be officially completed by the end of the second quarter of 2018.



Inside.
Zuhause in Allschwil



Unternehmensporträt

Company Profile



Die sitEX orientiert sich an folgenden fünf Grundsätzen:

Wertsteigerung ist unsere Stärke.

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

Unentwickelte Immobilien.

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

Rasche Entscheide und schlanke Prozesse.

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

Marktkenntnisse.

Die Strategie der sitEX setzt auf umfassende Marktkennntnis sowie ausgeprägte Marktnähe, in der Schweiz und den USA.

Unternehmerisch geführt.

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

sitEX adheres to the following five principles:

Adding value is our strength.

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

Developing undeveloped sites.

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

Quick decision-making processes.

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

Market knowledge.

The sitEX strategy is based on in-depth knowledge and proximity to the market, both in Switzerland and the United States.

Entrepreneurial management.

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

Facts & Figures

Name: sitEX Properties AG

Geschäftszweck: Immobilieninvestment und Projektentwicklungen im In- und Ausland

Business purpose: Real estate investment and project developments in Switzerland and abroad

Gesellschaftsform: Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht

Corporate form: Stock corporation under Swiss law

Sitz: Herrengasse 15, 8853 Lachen (SZ), Schweiz

Domicile: Herrengasse 15, 8853 Lachen (SZ), Switzerland

ISIN: CH0009219186

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

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

Organisation / Organization

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

Der Verwaltungsrat wurde im Berichtsjahr reorganisiert und setzte sich per Ende des Jahres aus den Personen Dr. Christoph Stutz als Präsident und den Mitgliedern Thomas Giese und Beat Kähli zusammen. Im Zuge der zukünftigen Neuausrichtung der Gesellschaft übernahm Beat Kähli die Geschäftsführung des Unternehmens per 29. Juni 2017. Die Gesellschaften beschäftigen seit dem 1. September 2017 zwei Mitarbeiter, um ein breites Spektrum an Dienstleistungsaufträgen intern abdecken zu können. Damit soll sichergestellt werden, dass jederzeit auf alle Kernkompetenzen und das breite Know-how zurückgegriffen werden kann.

Gewisse immobilienpezifische Aufgaben wurden auch 2017 als Dienstleistungsaufträge an spezialisierte und ortsansässige Unternehmen im In- und Ausland vergeben.

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

In the report year, the Board was reorganized and comprised the following people at the end of the year: Dr. Christoph Stutz as President and Thomas Giese & Beat Kähli as members. As part of the future reorientation of the company, Beat Kähli took over the position of CEO on June 29, 2017. Since September 2017, the companies employ their own personnel to fulfill a wide range of service requirements via internal positions going forward. This should ensure that the company can call upon all core competencies as well as wide-ranging know-how at any time.

Certain real estate-specific tasks have been outsourced with service contracts to specialized and local companies at home and abroad.

Management

Präsident des Verwaltungsrates / President of the Board of Directors



Dr. Christoph Stutz

In dieser Funktion seit: 29.6.2017

In this office since: 06/29/2017

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 Baubranche 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 ist überdies Mitglied des Steuerausschusses für die städtebauliche Entwicklung des Grossareals Klybeck plus (260 000 m²) in Basel mit den drei Partnern Novartis – BASF – Kanton Basel-Stadt. Zudem leistet er als Mitglied des Stiftungsratsausschusses der Fondation Beyeler Basel/Riehen wesentliche ehrenamtliche Arbeit.

Dr. Christoph Stutz from Basel is a lawyer with a focus on building and planning law, in particular district and development planning procedures for the rezoning of existing larger areas. Since 1997 he runs his own company Büro Dr. Stutz, project management and real estate development. He is a member of the Board of Directors of various companies in the real estate, ancillary construction and energy sectors. His former activities in public transport, health care and as a member of the cantonal government of Basel-Stadt provide him with a broad field of knowledge and experience. Among his larger projects are, for example, the overall management of the "Bahnhof Ost, Peter Merian Haus and Jacob Burckhardt Haus" development with an investment volume of CHF 700 million and a gross floor area of more than 100,000 m². He was also jointly responsible for the construction of several condominium and rental apartment buildings in Basel, Rheinfelden, Oberwil, Ettingen, Allschwil, Liestal, Laufen and Schlieren with investment volumes of between CHF 10 million and CHF 75 million. He is also a member of the steering committee for urban development at the Klybeck plus site (260,000 m²) in Basel with the three partners Novartis – BASF – Canton Basel-Stadt. As a member of the Foundation Board committee of the Fondation Beyeler Basel/Riehen, he also performs important voluntary work.



Beat Kähli

In dieser Funktion seit: 29.6.2017

In this office since: 06/29/2017

Beat Kähli ist verheiratet und Vater von vier Kindern. Das Amt als CEO der sitEX übernahm Beat Kähli im Juni 2017 im Zuge der strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft. Er ist seit 2011 Mitglied des Verwaltungsrates der sitEX. Als Gründer und CEO der Avalon Park Group hat er mehr als 20 Jahre Erfahrung in den Bereichen Immobilien, Investmentbanking und Finanzberatung. Er ist Mehrheitsaktionär, Partner und CEO von mehreren Gesellschaften aus verschiedenen Industrien. Unter anderem hat er das Immobilienprojekt Avalon Park 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.

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

Mitglied des Verwaltungsrates / Member of the Board



Thomas Giese

In dieser Funktion seit: 2010

In this office since: 2010

Thomas Giese begleitet die 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.

Thomas Giese has been a member of the Board of Directors of sitEX since its foundation. He started his career with Nestlé in Frankfurt and New York. He has held various global management positions at Nestlé, Cereal Partners Worldwide and E*Trade. In 1999 he founded the investment company C.S.I. Capital Strategies International GmbH in Frankfurt am Main. With his expertise in the analysis of investment opportunities and in risk management, he ideally complements the Board of Directors.

Geschäftsführer Schweiz / COO Switzerland



Andreas Derzsi

In dieser Funktion seit: 1.9.2017

In this office since: 09/01/2017

Andreas Derzsi begleitet die sitEX seit Juli 2013 als Sekretär des Verwaltungsrates. Seit September 2017 ist er vollamtlich für das Tagesgeschäft in der Schweiz verantwortlich und begleitet den Verwaltungsrat weiterhin als Sekretär. 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 der sitEX war er im Bereich Private Equity, Unternehmensberatung, internationale Beziehungen sowie Business Development in Zürich und Singapur tätig.

Andreas Derzsi has been Secretary of the Board of Directors of sitEX since July 2013. Since September 2017, he has been fully responsible for day-to-day business in Switzerland and continues to serve as Secretary to the Board of Directors. Andreas Derzsi holds a Bachelor of Arts degree in Business Administration from the University of St. Gallen (HSG) and a Master of Science in Investment Management from Cass Business School in London. Before joining sitEX, he worked in private equity, management consulting, international relations and business development in Zurich and Singapore.

Corporate Governance

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

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

Kapitalstruktur / Capital Structure

Am 31. Dezember 2017 betrug das Aktienkapital CHF 56'938'920, eingeteilt in 2'846'946 Aktien à nominal CHF 20 pro Aktie. Im vergangenen Jahr wurden CHF 1.75 pro Aktie aus bestehenden Kapitalreserven ausbezahlt, was einer Rendite auf dem fairen inneren Wert pro Aktie von 3,75% entspricht.

As at December 31, 2017, the share capital totalled CHF 56,938,920, divided into 2,846,946 shares with a nominal value of CHF 20 per share. In 2017, a distribution of CHF 1.75 per share was paid out of reserves from capital contributions representing a yield of 3.75% based on the intrinsic value per share.

Rechnungslegungsstandard Accounting Standards

Die Einzelabschlüsse sind nach länderspezifischen Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt. Der Konzernabschluss wurde per 31. Dezember 2017 wiederum nach den Richtlinien von Swiss GAAP FER erstellt.

The individual financial statements are prepared in accordance with country-specific accounting principles. The consolidated financial statements as of December 31, 2017, were again prepared in line with Swiss GAAP FER accounting standards.

Aktionariat / Shareholders

Die 2'846'946 Aktien wurden am Jahresende von mindestens 70 (Vorjahr 84) Aktionären gehalten. Aufgrund des Listings an der eKMU-X-OTC-Plattform bestand ein Dispobestand von 70'727 Aktien, gehalten von einer unbekannten Anzahl an Aktionären. Der grösste Einzelaktionär hielt 549'842 Aktien (19,31%) und der kleinste Aktionär besass 19 Aktien.

At the end of the year, the 2,846,946 bearer shares were held by at least 70 (previous year 84) shareholders. The company had a dispo inventory consisting of 70,727 shares, held by an unknown number of different shareholders due to the listing on the eKMU-X OTC platform. The largest individual shareholder held 549,842 shares (19.31%), and the smallest shareholder had 19 shares.

Revisionsstelle / Statutory Auditors

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

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

Risikomanagement / Risk Management

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

Also in 2017, a particular concern of the Board of Directors was to push ahead with the integration of risk controlling as a priority matter. The internal controlling system was regularly discussed and adjusted by the Board of Directors and Executive Board. Therefore, the risk of material misstatement is considered low.

Immobilienbewertung / Real Estate Valuation

Der Verwaltungsrat liess im vergangenen Jahr nur diejenigen Schweizer Objekte neu bewerten, welche aufgrund ihrer Lage und Grösse einer besonderen Varianz unterworfen sind und dadurch einen signifikanten Einfluss auf das Gesamtportfolio haben. Die Bewertungen per 31. Dezember 2017 wurden durch die contrast finance ag, Luzern, nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) erstellt. Es wird dabei gemäss Bewerter ein aktueller, marktüblicher Verkehrswert ermittelt, welcher bei einer Veräusserung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen ist (entspricht dem Marktwert der Liegenschaften).

2017 wurden ebenfalls in den USA und in Australien die Grundstücke per Stichtag 31. Dezember 2017 geschätzt. Der Verwaltungsrat beauftragte für die Wertgutachten ausgewiesene Fachpersonen, die nach Branchen- und Ortsüblichkeiten die Schätzungen erstellten.

The Board of Directors ordered that only those Swiss properties which exhibit a certain volatility due to their location and size shall be reappraised in 2017. These properties which have a significant impact on value of the overall property portfolio were appraised by contrast finance ag, Lucerne, per December 31, 2017, using the discounted cash flow (DCF) method. According to the Swiss appraiser, this corresponds to the amount achievable in a normal commercial transaction.

In 2017 in the USA and in Australia, property appraisals were again conducted per December 31, 2017. The Board of Directors commissioned certified specialists, to conduct the valuations in accordance with industry and local practices and norms.

sitEX-Aktie

sitEX Share



Erstes Jahr auf eKMU-X First Year on eKMU-X

Bei der Gründung der sitEX wurde als Mission festgelegt, dass die Aktien mittelfristig an einer Plattform handelbar sein müssen. Einerseits war es der aktive Wunsch einer Vielzahl von Aktionären, dass die Geschäftsführung eine jederzeitige Handelbarkeit der Aktien auf einer unabhängigen Plattform gewährleistet. Andererseits sollte dadurch die Attraktivität der sitEX-Aktie gegenüber einer breiten Investorenbasis sichergestellt werden.

Im zweiten Halbjahr 2016 intensivierte die Geschäftsführung diese Bemühungen und erfüllte den Aktionären den langjährigen Wunsch mit der Listing der sitEX-Aktie auf der eKMU-X-Plattform der Zürcher Kantonalbank. Der Handelsstart war am 3. Januar 2017.

Die sitEX-Aktie startete erfolgreich in die ersten Handelswochen. Strategische Neuausrichtungen und die damit verbundenen Änderungen in der Geschäftsführung werden jedoch stets nicht von allen Aktionären gutgeheissen. Dies führte auch in unserem Fall zu Umschichtungen im Aktionariat und brachte den Aktienkurs teilweise unter Druck. Aufgrund des teilweisen tiefen Handelsvolumens und der mitunter sehr tief gestellten Kurse der Verkäufer erreichte die sitEX-Aktie im Herbst ihren Tiefststand bei 36 Franken pro Aktie – ein Kurs deutlich unter dem fairen Wert bzw. dem Net Asset Value (NAV). Käuferseitige Aktivitäten aus dem Kreise der Geschäftsführung haben den Kurs gegen Ende des Jahres stabilisiert.

Aufgrund der laufenden Umstrukturierungen konnten wir wenige Nachrichten von neuen Wachstumsinitiativen veröffentlichen, welche den Kurs oder das Handelsvolumen hätten signifikant beeinflussen können. Insgesamt wurden mehr als 36 000 Aktien gehandelt, was ca. 1,2% des gesamten Aktienbestandes entspricht.

When our company was founded, the management set the mission that the shares must be tradable on an independent, external platform in the near future. On the one hand, it was the wish of many shareholders to be able to buy and sell their shares at any time of their convenience and to a price set by the market. On the other hand, the listing should ensure that sitEX shares are an attractive investment for a broad investor base.

In the second half of 2016, the management intensified these efforts and fulfilled the longstanding wish of the shareholders by listing the sitEX share on the eKMU-X platform of the Zurich Kantonalbank. Trading started on January 3, 2017.

The sitEX share started successfully into the first weeks of trading. However, strategic realignments and the associated changes in management are not always approved by all shareholders. In our case, this also led to prudence among shareholders and put some pressure on the share price. Due to the partly low trading volume and the sometimes very low price expectations of the sellers, the sitEX share decreased to a low of CHF 36 per share in autumn – a price significantly below the fair value or net asset value (NAV). Buying activities by the sitEX management stabilized the share price towards the end of the year.

Due to the ongoing restructuring, we were only able to publish few news of new growth initiatives that could have had a significant impact on the share price or trading volume. In total, more than 36,000 shares were traded, which corresponds to approx. 1.2% of the total issued shares.

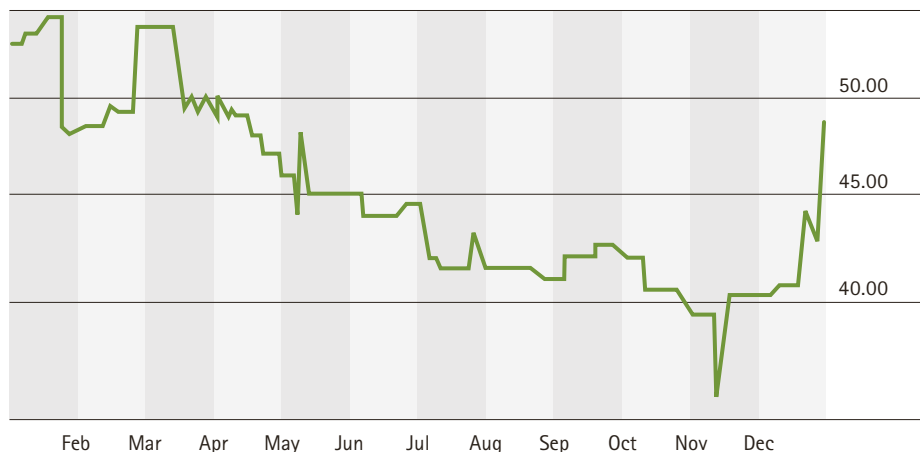
Facts & Figures

Markt: eKMU-X-OTC-Plattform der Zürcher Kantonalbank
Market: eKMU-X OTC platform by Zurich Kantonalbank

ISIN: CH0009219186

Valor/Security no.: 921918

Aktienkursentwicklung der sitEX Properties AG 2017
Share price development of sitEX Properties AG 2017



Quelle: Zürcher Kantonalbank eKMU-X
Source: Zürcher Kantonalbank eKMU-X

52W Hoch/High	CHF 55.85
52W Tief/Low	CHF 36
Total Handelsvolumen Total trading volume	36 758 Aktien/Shares
Grösster Abschluss Largest trade	900 Aktien/Shares
Kleinsten Abschluss Smallest trade	2 Aktien/Shares
Durch. Handelsgrösse Average trading size	175 Aktien/Shares
Total Abschlüsse Total number of trades	96



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

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

sitEX Properties AG
Herrengasse 15
8853 Lachen (SZ), Switzerland

Telephone +41 41 545 85 10

info@sitex.ch
www.sitex.ch

