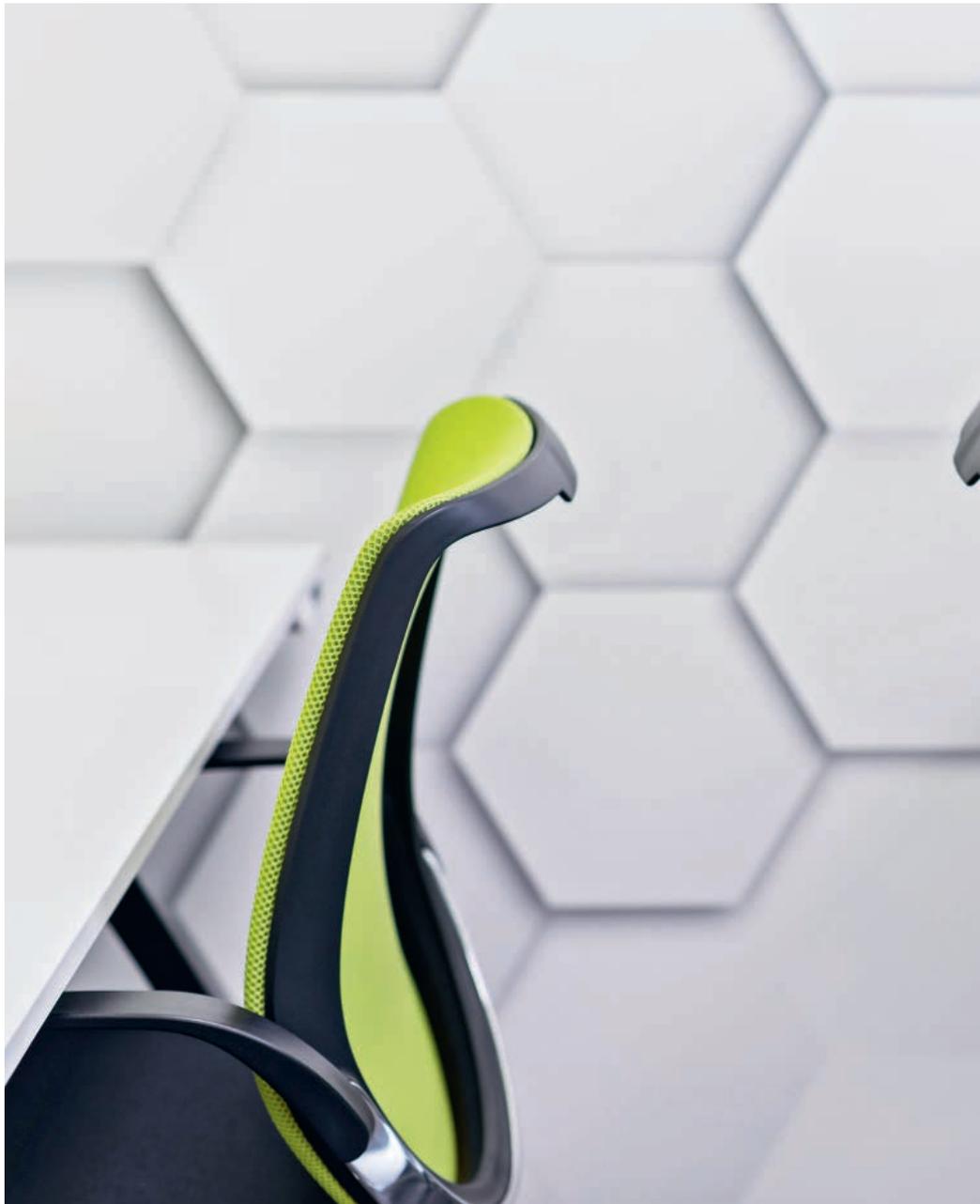




Geschäftsbericht 2018

Annual Report 2018







Inhalt

Contents

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

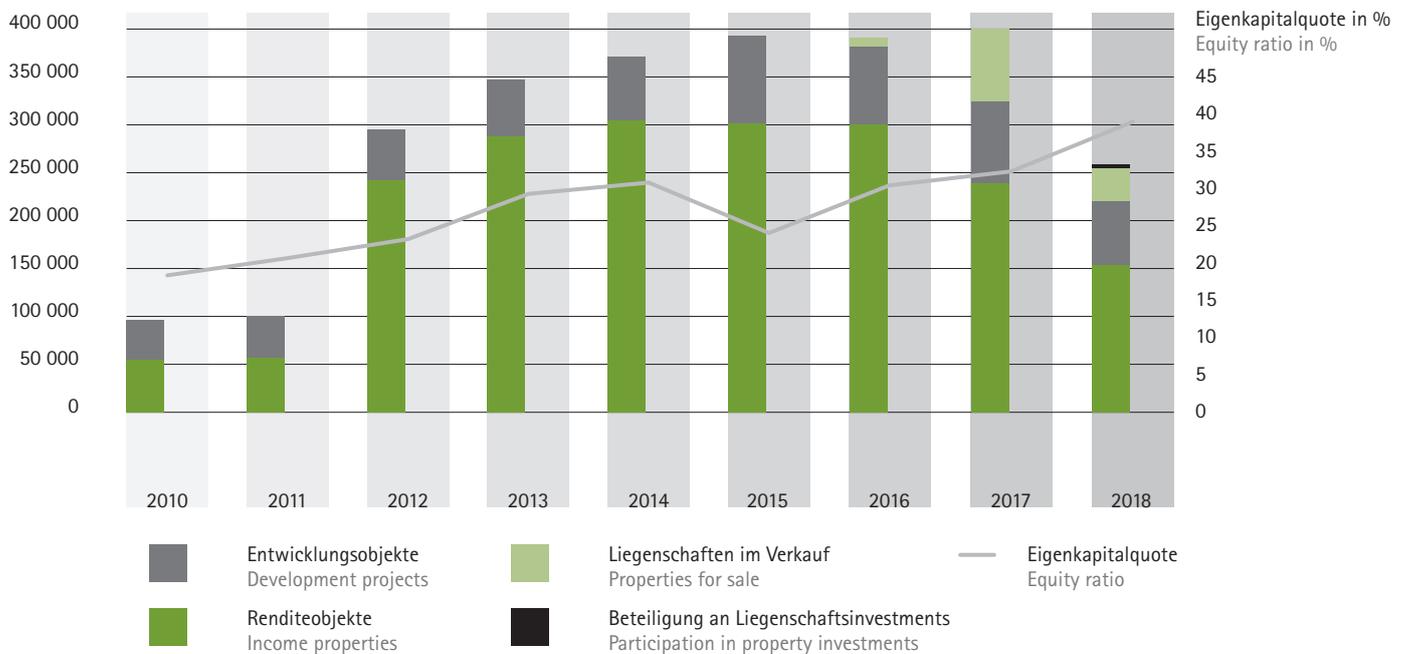
Märkte/Markets	47
Immobilienmarkt Schweiz Real Estate Market, Switzerland	48
Immobilienmarkt Zentralflorida Real Estate Market, Central Florida	51
Immobilienmarkt Australien Real Estate Market, Australia	54
Immobilien/Real Estate	56
Portfolioübersicht Portfolio Overview	57
Anlageobjekte Investment Properties	58
Projektentwicklungen Real Estate Development Projects	64
Beteiligung an Liegenschaftsinvestments Participation in Property Investments	69
Unternehmensporträt/Company Profile	70
Vision & Mission Vision & Mission	71
Facts & Figures Facts & Figures	71
Organisation Organization	72
Management Management	72
Corporate Governance Corporate Governance	74
Kapitalstruktur Capital Structure	74
Rechnungslegungsstandard Accounting Standards	74
Aktionariat Shareholders	75
Revisionsstelle Statutory Auditors	75
Risikomanagement Risk Management	75
Immobilienbewertung Real Estate Valuation	75
sitEX-Aktie/sitEX Share	76
Das zweite Jahr auf eKMU-X Second Year on eKMU-X	77
Facts & Figures	77

Konzernzahlen

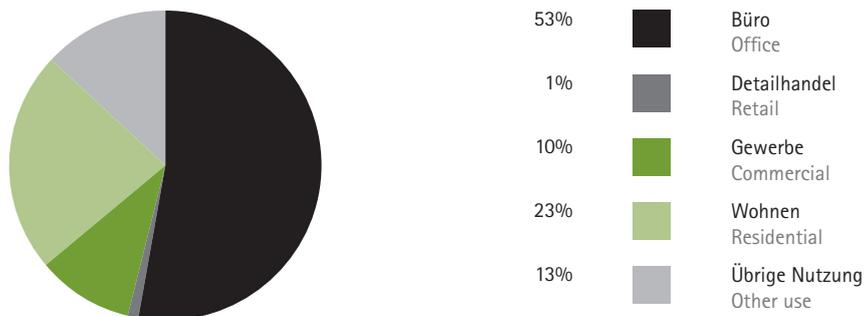
Group Figures

Konzern-Charts/Group Charts

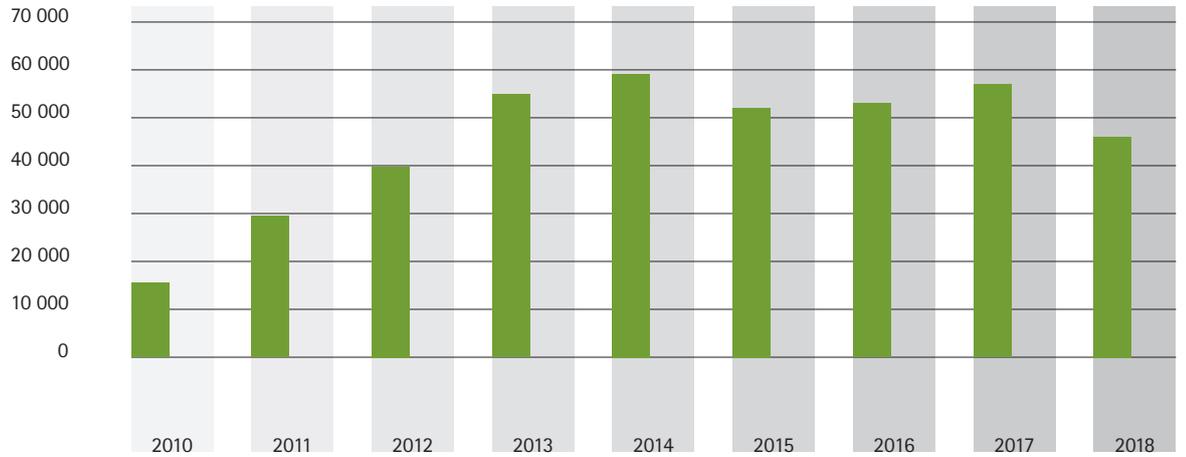
Immobilienbestand (Marktwerte) in TCHF/Real estate portfolio (market values) in TCHF



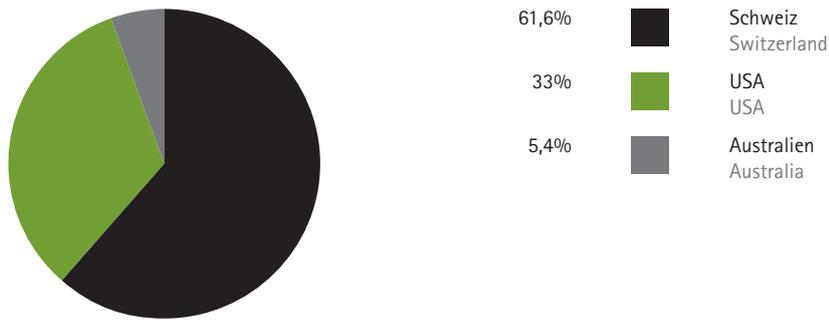
Anlagekategorien Renditeobjekte 2018/Investment categories income properties, 2018



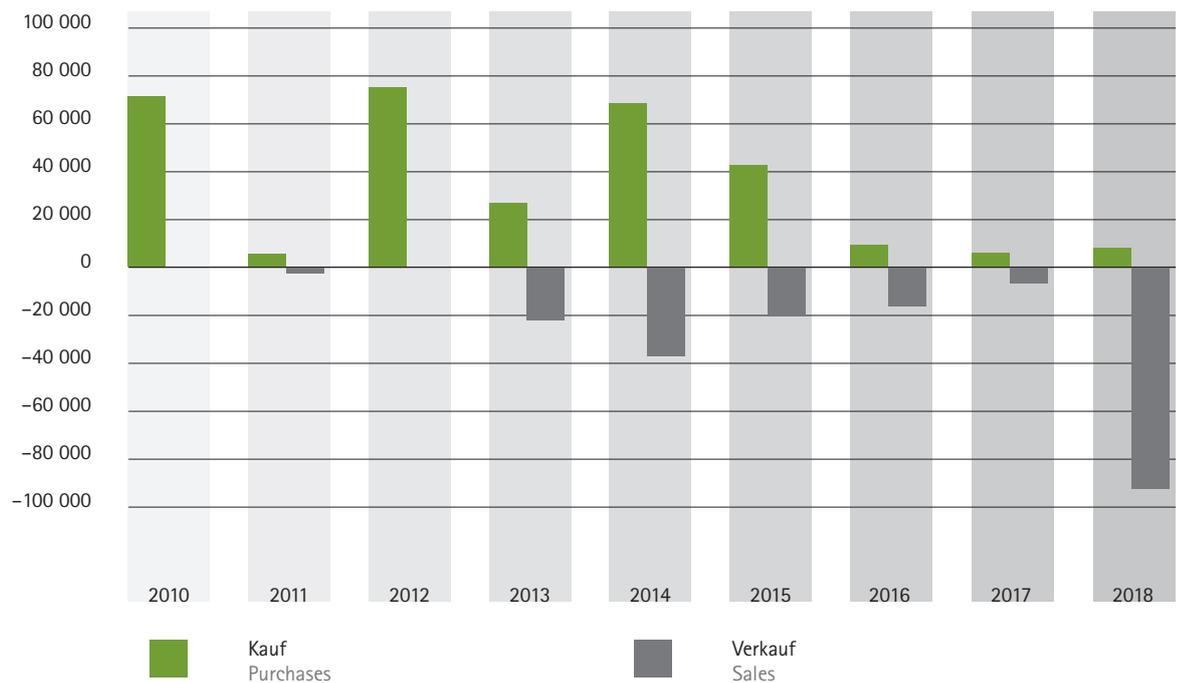
Aktienkapital in TCHF/Share capital in TCHF



Länderstruktur Immobilienwerte 2018/Country allocation property values 2018



Transaktionen in TCHF/Transactions in TCHF

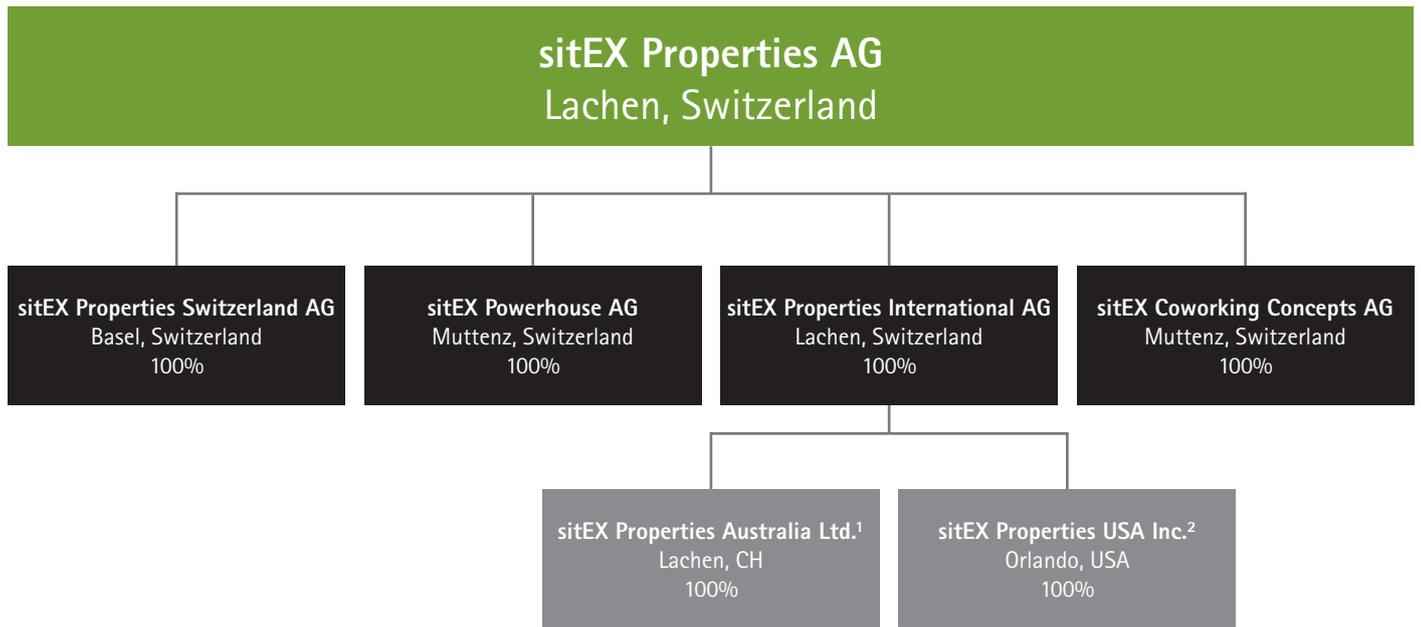


Konzern-Finanzkennzahlen

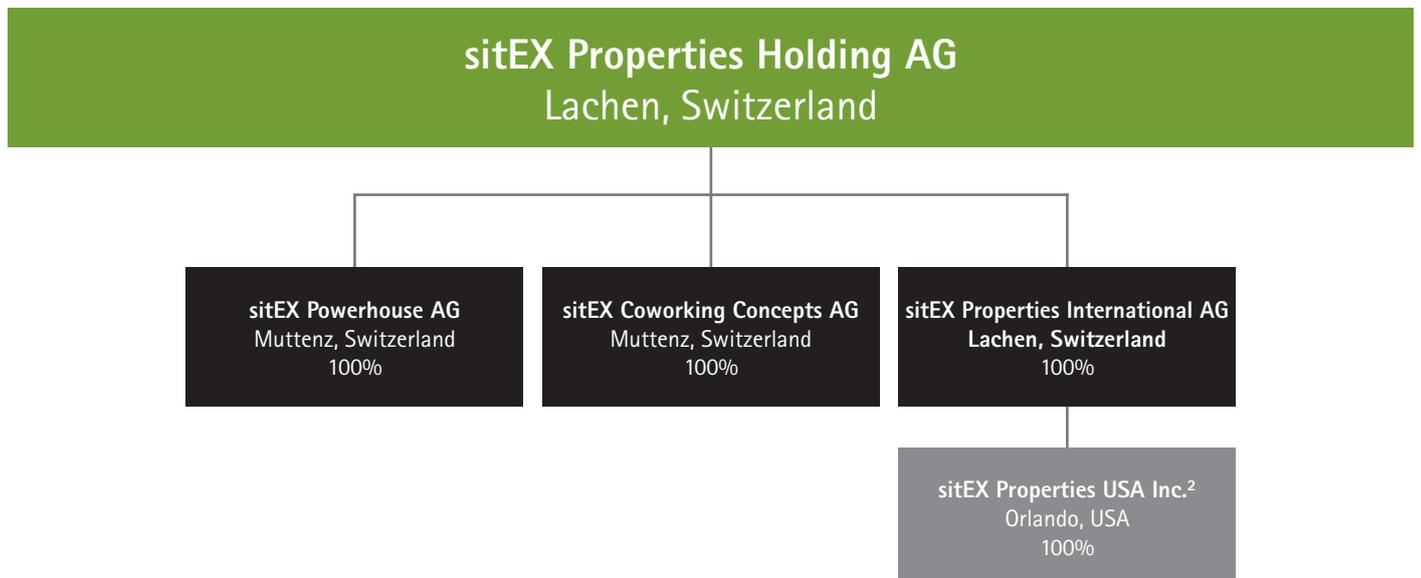
Group Key Financial Figures

Finanzkennzahlen in TCHF/Key financial figures in TCHF	2017	in %	2018	in %
Bilanzsumme Balance sheet total	422 348		284 993	
Fremdkapital Total debt capital	287 269		175 082	
davon Wandelanleihen of which convertible bonds	4 220		620	
Entgeltliches Nutzniessungsrecht Usufruct	9 342		7 516	
Eigenkapital (ohne Minderheitsanteile) Equity (without minority interests)	135 079		109 910	
Eigenkapitalquote Equity ratio		32,0		38,6
Nennwert Aktienkapital Nominal value share capital	56 939		46 023	
Ordentliche Kapitalerhöhung (Herabsetzung) Ordinary capital increase (decrease)	3 734		-10 916	
Genehmigtes Kapital Authorized capital	21 594		23 011	
Bedingtes Kapital Conditional capital	22 967		22 967	
EBITDA (Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) EBITDA (earnings before interest, tax, depreciation and amortization)	26 121		11 625	
EBIT (Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern) EBIT (earnings before interest and taxes)	25 626		11 257	
Konzerngewinn vor Steuern Consolidated profit before tax	19 812		5 210	
Konzerngewinn Consolidated profit	9 197		8 929	
Gesamtkapitalrendite				
Return on total assets				
EBITDA-Rendite (Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) EBITDA margin (earnings before interest, tax, depreciation and amortization)		6,2		4,1
EBIT-Rendite (Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern) EBIT margin (earnings before interest and taxes)		6,1		3,9
Eigenkapitalrendite auf Basis von				
Return on equity based on				
Konzerngewinn vor Steuern net income before taxes		14,7		4,7
Konzerngewinn consolidated profit		6,8		8,1
Verhältnis Betriebsaufwand (inkl. Personalkosten) zum Liegenschaftserfolg Ratio of operating expenses (incl. salaries) to total income from properties		7,4		8,6
Kennzahlen pro Aktie				
Key figures per share				
Anzahl Aktien/Number of shares	2 846 946		2 301 146	
Nennwert pro Aktie/Nominal value per share	20.00		20.00	
Innerer Wert (net asset value)/Intrinsic value (net asset value)	47.52		51.10	
EBIT (Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern) EBIT (earnings before interest and taxes)	9.00		4.89	
Konzerngewinn vor Steuern/Consolidated profit before tax	6.96		2.26	
Konzerngewinn/Consolidated profit	3.23		3.88	

Rechtliche Struktur – Istzustand Mai 2019 Legal Structure – Actual State May 2019



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



¹ Tochtergesellschaften sind sitEX Properties Sydney No.1 Trust (100%) und sitEX Properties Sydney No. 4 Pty. Ltd. (100%)

² Tochtergesellschaften sind sitEX Properties Town Center LLC (100%), sitEX Pasco Holdings LLC (100%), sitEX Town Plaza LP (99%) und Avex Homes LLC (33,33%)

¹ The subsidiaries are sitEX Properties Sydney No.1 Trust (100%) and sitEX Properties Sydney No. 4 Pty. Ltd. (100%)

² The subsidiaries are sitEX Properties Town Center LLC (100%), sitEX Pasco Holdings LLC (100%), sitEX Town Plaza LP (99%) and Avex Homes LLC (33.33%)

Jahresbericht

Annual Report



Bericht der Geschäftsführung

Report of the Directors

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre

Wir freuen uns, Ihnen mit diesem Geschäftsbericht wiederum ein positives Ergebnis präsentieren zu können. Er zeigt, dass es uns gelungen ist, unsere in den vergangenen drei Jahren gesteckten Ziele zu erreichen. Bei unserer diesjährigen Analyse des Geschäftsergebnisses stehen nicht nur Kennzahlen der Profitabilität oder des Wachstums, sondern insbesondere auch der Sicherheit und Stabilität unseres Unternehmens im Fokus.

Anfang des Jahres 2016 entschied sich der Verwaltungsrat zu einer Überprüfung der Geschäftsstrategie und damit verbunden einer geografischen Refokussierung der Aktivitäten unseres Unternehmens. In den letzten beiden Jahren haben wir diese neue Strategie konsequent verfolgt und umgesetzt. Dabei durchliefen wir drei Phasen mit sehr unterschiedlichen Resultaten in den Geschäftsabschlüssen.

Um als Aktionär den Erfolg des letzten Geschäftsjahres und der ergriffenen strategischen Massnahmen besser abschätzen zu können, ist es wichtig, die Geschäftsergebnisse der vergangenen drei Jahre gesamthaft zu betrachten.

Phase 1: Diese Phase dauerte von Januar 2016 bis Herbst 2017. Dabei standen die Überprüfung der Strategie und das Screening des Portfolios bzw. detaillierte Überlegungen im Rahmen eines vertieften Risikomanagements im Mittelpunkt. Ausgelöst wurde diese Initiative insbesondere durch die stark steigenden Gewinne aus Neubewertungen im In- und Ausland. Als Folge wurde die Erzielbarkeit der Buchgewinne im Markt bzw. deren Nachhaltigkeit infrage gestellt.

Phase 2: Diese Phase startete mit dem Verkauf unserer Anteile am D&S Asia Green Property Fund im Oktober 2017. Wir hatten uns entschlossen, die ausländischen Beteiligungen zu verkaufen, bei welchen wir nicht auf eine eigene lokale Präsenz und ein über Jahrzehnte aufgebautes Netzwerk und Marktwissen verfügen. Diese Phase fand ihren Höhepunkt mit der Veräusserung der Immobilien in Kanada sowie dem Verkauf des Pier 8/9 in Sydney und der Überbauung Eichwatt in Regensdorf (sogenannte OAK-Transaktion).

Phase 3: In dieser Phase befinden wir uns derzeit. Sie ist durch eine weitere Anpassung der Geschäftsstrategie und das schrittweise Aufbauen neuer, innovativer Wachstumsfelder sowie die Optimierung der Bilanzstruktur geprägt.

Neben der Zusammenfassung der wichtigsten Ereignisse des vergangenen Jahres möchten wir auf den folgenden Seiten auch detailliert diese drei Phasen und ihre Verkettung resümieren.

Das vergangene Geschäftsjahr in Zahlen

Der Nachsteuergewinn des Fiskaljahres 2018 befindet sich nur leicht unter dem Niveau des letzten Jahres. **Die wichtige Kennzahl des Gewinnes pro Aktie konnte jedoch im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesteigert werden (+20%).** Der konsolidierte Gewinn nach Steuern beträgt über den Zeitraum 2016 bis 2018 insgesamt **CHF 41,089 Mio.** Dies entspricht einem durchschnittlichen Jahresgewinn von CHF 13,696 Mio. bzw. einem durchschnittlichen Gewinn pro Aktie von CHF 5.26. **Daraus ergibt sich über diesen Zeithorizont eine durchschnittliche Eigenkapitalrendite von ca. 11,3%.**

Dear Shareholders

We are pleased to be able to present to you once again a positive financial result with this annual report. Our results show that we have succeeded in achieving the targets that had been set over the past three years. This year's analysis of our business results focuses not only on profitability and growth, but also on the security and stability of the company.

At the beginning of 2016, the Board of Directors decided to review the business strategy and the resulting geographical focus of the company. Over the past two years, we have consistently pursued and implemented this new strategy. We went through three phases with very different financial results.

In order for shareholders to better assess the success of the last financial year and the strategic measures taken, it is important to analyze the business results of the past three years in their entirety.

Phase 1: This phase lasted from January 2016 to fall 2017 and consisted of a review of the strategy and the screening of the portfolio as well as detailed analyses as part of in-depth risk management. This process was triggered in particular by the sharp rise in profits from revaluations in Switzerland and abroad. As a result, the ability to realize book profits in the market and their sustainability were questioned.

Phase 2: This phase started with the sale of our shares in the D&S Asia Green Property Fund in October 2017. We decided to sell the foreign investments where we had no local presence of our own and no decade-long network and market knowledge. This phase culminated with the sale of the properties in Canada and the sale of Pier 8/9 in Sydney as well as the Eichwatt development in Regensdorf (the so-called OAK transaction).

Phase 3: We are currently in this phase. It is characterized by further adjustments to our business strategy, the gradual establishment of new, innovative growth areas and the optimization of our balance sheet structure.

In addition to summarizing the most important events of the past year, we would like to present a detailed summary of these three phases as well as their mutual correlation on the following pages.

The past financial year in figures

The after-tax profit of the fiscal year 2018 was only slightly below last year's level. **However, the key ratio of earnings per share increased significantly compared to the previous year (+20%).** The consolidated profit after tax for the period 2016 to 2018 totals **CHF 41.089 million.** This corresponds to average annual profit of CHF 13.696 million or an average earnings per share of CHF 5.26. **Consequently, the average return on equity over this time horizon is approximately 11.3%.**

Die vorstehend beschriebene zweite Phase führte zu einer markanten Veränderung unserer Bilanz- und Einkommensstruktur. Die Bilanzsumme verringerte sich um ca. 33% auf CHF 285 Mio. Die Anlagesumme unseres Immobilienportfolios reduzierte sich gleichzeitig um rund 35%, wobei sich der Anteil an Projektliegenschaften am Gesamtportfolio deutlich auf ca. 35% erhöhte (Vorjahr: ca. 23%). Diese Kennzahl unterstreicht den Wandel unseres Unternehmens auf besonders prägnante Weise. Mit dem Eintreten in die dritte Phase unserer strategischen Neuausrichtung haben wir ein besonderes Augenmerk auf die Optimierung der Bilanzstruktur gelegt. Wir haben im vergangenen Jahr Darlehen von Aktionären und Dritten im Umfang von mehr als CHF 12 Mio zurückbezahlt. **Dank dieser Rückzahlung und der Verkäufe konnte die Eigenkapitalquote unseres Unternehmens deutlich auf erfreuliche 38,6% gesteigert werden (Anfang 2016: 23,8%).** Ein steigender Anteil an Projektliegenschaften bedeutet auch steigende Anforderungen an das Risikomanagement, um Volatilitäten im Markt besser abfedern zu können. Es ist deshalb unser Ziel, die Eigenkapitalquote mittelfristig über 40% zu halten. Nachdem wir 2017 aufgrund der OAK-Transaktion und der damit verbundenen hohen Gewinne aus der Liegenschaftsaufwertung einen überdurchschnittlich grossen Steueraufwand verbuchen mussten, konnten wir 2018 einen positiven Ertrag verzeichnen. Dieser ergab sich durch die in den USA durchgeführte Steuerreform, welche eine positive Anpassung bzw. Auflösung von Steuerrückstellungen zur Folge hatte.

Der Liegenschaftsertrag aus Vermietung verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der verschiedenen Verkäufe bzw. des um 40% verkleinerten Portfolios auf CHF 7,658 Mio. Die Profitabilität des Liegenschaftsportfolios blieb im Vergleich zum Vorjahr stabil, wobei sie sich in den drei geografischen Regionen unterschiedlich entwickelte. Während die Profitabilität in der Schweiz gesteigert wurde, blieb sie in den USA stabil und entwickelte sich in Australien aufgrund verschiedener Investitionen im Vorfeld des Verkaufs des Piers 8/9 leicht negativ. Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir eine weiterhin stabile Profitabilität unseres Portfolios.

Der Erfolg aus der Neubewertung von Liegenschaften war im Vergleich zum Vorjahr rückläufig, da wir in diesem Jahr nur unsere Immobilien in Australien und den USA im Wert anpassten. In der Vergangenheit haben wir die Anpassung der Marktwerte gemäss Swiss GAAP FER hauptsächlich auf aktualisierte Schätzberichte abgestützt. Da diese Schätzwerte nur theoretisch hergeleitet und erst noch im Markt bewiesen werden müssen, haben wir die Anpassungen der Buchwerte im Jahr 2018 mehrheitlich auf vorliegende Verkaufsverträge und somit im Markt akzeptierte Preise abgestützt. Wir haben auf neue Schätzungen in der Schweiz verzichtet und die Werte auf dem letztjährigen Niveau belassen.

Dank unserer zahlreichen Kostenoptimierungsmassnahmen konnten wir die Profitabilität auf Stufe des EBITDA und EBIT trotz deutlich verminderter Einnahmen konstant halten. Besonders sticht dabei die Senkung des **Betriebsaufwandes** ins Auge, der durch unsere gestrafften Strukturen mit eigenem Personal und dem Insourcing von Leistungen **um mehr als 50% gesenkt** werden konnte. Im Vergleich zu 2016 resultiert sogar eine Senkung um 68%. Die Entschädigungen für den Verwaltungsrat, den CEO sowie eingekaufte Managementdienstleistungen sanken im Zeitraum von 2016 bis 2018 um rund 75% auf CHF 234.000.

The second phase outlined above led to a significant change in our balance sheet and income structure. Total assets decreased by approximately 33% to CHF 285 million. At the same time, the asset value of our real estate portfolio decreased by approximately 35%, whereby the share of project properties in the total portfolio increased significantly to approximately 35% (previous year: approximately 23%). This figure underscores the transformation of our company in a particularly concise manner. By entering the third phase of our strategic restructuring, we have paid particular attention to optimizing our balance sheet structure. Last year, we repaid loans from shareholders and third parties in the amount of more than CHF 12 million. **Thanks to this repayment and the major transactions, our company's equity ratio increased significantly to an encouraging 38.6% (beginning of 2016: 23.8%).**

An increasing proportion of project properties also means increasing risk management requirements in order to better mitigate market volatility. Therefore, it is our goal to maintain the equity ratio above 40% over the medium term. After having to record an above-average tax expense in 2017 due to the OAK transaction and the associated high gains from the property revaluation, we were able to record a positive income in 2018. This resulted from the tax reform in the USA, which resulted in a positive restatement and reversal of tax provisions.

The income from rental properties decreased to CHF 7.658 million compared to the previous year due to the various divestments respectively the portfolio, which was reduced by 40%. The profitability of the property portfolio remained stable compared to the previous year, although its performance varied in the three geographical regions. While profitability increased in Switzerland, it remained stable in the USA and was slightly negative in Australia due to various investments in the period leading up to the sale of Piers 8/9. For the current financial year, we expect the profitability of our portfolio to remain stable.

Income from the revaluation of properties declined compared with the previous year, as we only revalued our properties in Australia and the USA in the current fiscal year. In the past, we mainly based the adjustment of market values in accordance with Swiss GAAP FER on updated valuation reports. Since these estimates are only derived on a theoretical basis and have yet to be proven in the market, we based most of the book value adjustments in 2018 on existing sales contracts and thus on prices accepted in the market. We have refrained from making new valuations in Switzerland and left the figures at last year's level.

Thanks to our numerous cost optimization measures, we were able to maintain profitability at EBITDA and EBIT levels despite significantly lower revenues. Particularly noticeable was the reduction in **operating expenses**, which were **reduced by more than 50%** thanks to our streamlined organizational structures with our staff and the insourcing of services. When compared to 2016, the reduction even amounts to 68%. Compensation for the Board of Directors, the CEO and external management services fell by around 75% to CHF 234,000 between 2016 and 2018.

Der Geschäftsgang in den verschiedenen geografischen Regionen

Schweiz

In der Schweiz führten wir unsere Portfoliooptimierung konsequent weiter. Wie bereits im letztjährigen Geschäftsbericht angekündigt und an der Generalversammlung 2018 beschlossen, setzten wir bis September die OAK-Transaktion, den Verkauf des Liegenschaftskomplexes in Regensdorf sowie der beiden Tochtergesellschaften in Asien und Kanada, um. Daneben verkauften wir zwei der drei Liegenschaften an der Rengglochstrasse in Kriens sowie die Liegenschaft an der Rheinstrasse in Füllinsdorf. Um die Vermietbarkeit unserer Liegenschaften hoch zu halten, haben wir auch im vergangenen Jahr verschiedene Unterhalts- und Renovationsarbeiten durchgeführt. Dank des etwas verbesserten Marktumfelds und gezielter Vermarktungsmassnahmen ist es uns gelungen, den Leerstand innerhalb unseres Schweizer Büroportfolios weiter zu senken. Im Frühjahr 2019 haben wir auch in Wolhusen Vollvermietung erreicht.

USA

In Zentralflorida war das vergangene Geschäftsjahr besonders durch unsere Aktivitäten im Projekt Avalon Park West geprägt. Die Dynamik dieses Grossprojekts nahm deutlich zu und wir konnten neben dem Verkauf der Parzelle E-1 auch mit DR Horton, dem grössten amerikanischen Homebuilder (basierend auf der Anzahl verkaufter Häuser pro Jahr), einen Kaufvertrag über 985 Parzellen mit einem künftigen Nettolös von USD 21 Mio. und einer Anzahlung von USD 1,5 Mio. unterzeichnen. Die restlichen USD 19,5 Mio. sind nach Erhalt der definitiven Baugenehmigungen für die 985 Parzellen zu leisten. Gemäss unseren Schätzungen sollten diese bis spätestens Mitte 2020 vorliegen.

Dieser Verkauf bildet den grössten Teil der Gewinne aus Neubewertungen und ist somit ein essenzieller Baustein des diesjährigen konsolidierten Geschäftsergebnisses. Im gleichen Zeitraum haben wir im Ortszentrum des Projekts Avalon Park West Vorinvestitionen in die Infrastruktur (Rodung, Strom, Wasser/Abwasser und Strassen etc.) im Umfang von ca. USD 2 Mio. getätigt. Als Folge können wir in diesem Jahr mit dem Bau der ersten Gebäude innerhalb des Zentrums beginnen. Der Startpunkt wird am 6. Juni der Spatenstich für die Pinecrest Charter School sein. Diese Schule, welche 2 500 Schülern Platz bietet und in zwei Phasen erstellt wird (1. Phase: 1 500 Schüler; 2. Phase: 900 Schüler), ist enorm wichtig, um die Attraktivität unseres Projekts weiter zu erhöhen. Ein weiterer sehr wichtiger Baustein wird die gut entwickelte Ortsmitte sein, welche die Bedürfnisse in den Bereichen Kinder- und Seniorenbetreuung, Medizin und Unterhaltung sowie alle weiteren täglichen Bedürfnisse wie Einkaufsmöglichkeiten abdecken wird.

Unsere Liegenschaft Town Center III (TCIII) in der Nähe von Orlando erfreute sich weiterhin einer hohen Beliebtheit und verzeichnete stets eine Vollvermietung. Wie Sie bereits unseren vorangegangenen Berichten entnehmen konnten, haben wir im letzten Jahr eine 33,33%-Beteiligung am Homebuilder Avex Homes LLC erworben. Diese ermöglicht es uns, die gesamte Wertschöpfungskette ab Entwicklung eines Grundstückes bis zum fertigen Einfamilienhaus abzudecken. Nun können wir das derzeit sehr attraktive Marktumfeld vielseitig und vollumfänglich nutzen. Im hinteren Teil dieses Berichts präsentieren wir Ihnen wieder eine aktuelle Zusammenfassung der Lage der (Immobilien-)Wirtschaft in Zentralflorida.

Australien

Im Sommer 2018 konnten wir mit dem Verkauf der Liegenschaft Pier 8/9 einen bedeutenden Meilenstein für unser Unternehmen setzen. Der Verkaufsprozess dauerte etwas länger, da es sich bei diesem Gebäude mit seiner komplexen Unterwasserstruktur um keine alltägliche Liegen-

Business development in the various geographical regions

Switzerland

In Switzerland, we continued to systematically optimize our portfolio. As announced in last year's Annual Report and approved at the 2018 Annual General Meeting, we completed the OAK transaction, the sale of the property complex in Regensdorf and the two subsidiaries in Asia and Canada by the end of September. In addition, we sold two of the three properties on Rengglochstrasse in Kriens and the property along Rheinstrasse in Füllinsdorf. In order to keep the rentability of our properties high, we also carried out various maintenance and renovation work last year. Thanks to the slightly improved market environment and our targeted marketing measures, we succeeded in further reducing vacancies within our Swiss office portfolio. In spring 2019, we were able to achieve full occupancy in Wolhusen.

USA

In Central Florida, the past financial year was particularly characterized by our activities connected with the Avalon Park West project. The dynamics of this major project increased significantly and, in addition to the sale of the E-1 plot, we signed a purchase agreement with DR Horton, the largest American homebuilder (based on the number of houses sold per year), for 985 plots with net proceeds of USD 21 million and a down payment of USD 1.5 million. The remaining USD 19.5 million are due upon receipt of the definitive building permits of the 985 plots. According to our estimations, we expect these to be available by mid-2020 at the latest.

This divestment represents the majority of the revaluation gains and is, therefore, an essential component of this year's consolidated financial income. Over the same period, we made preliminary investments in infrastructure (clearing, electricity, water/wastewater and roads, etc.) in the downtown area of the Avalon Park West project amounting to approximately USD 2 million. This will allow us to begin construction of the first buildings in the downtown area this year. The starting point will be on June 6 with the ground-breaking ceremony for the Pinecrest Charter School. This school, which offers space for 2,500 students and will be built in two phases (1st phase: 1,500 students; 2nd phase: 900 students), is an important component to further increase the attractiveness of our project. Another very important component will be the well-developed downtown area, which will cover childcare, eldercare, healthcare, entertainment, and all other daily needs such as shops.

Our Town Center III (TCIII) property near Orlando continued to enjoy high popularity and has always been fully let. You will have noticed from our previous announcements that we acquired a 33.33% stake in the homebuilder Avex Homes LLC last year. This enables us to cover the entire value chain from the development of a property to the finished single-family home. This allows us to make full and versatile use of the currently very attractive market environment. At the back of this report we feature a fresh summary of the (real estate) economy in Central Florida.

Australia

With the sale of the Pier 8/9 property in the summer of 2018, we achieved an important milestone for our company. The sale process took slightly longer than anticipated, as this building with its complex underwater structure has not been an everyday property. All the more we are pleased that we were able to sell the property to the local investment company Markham at a very attractive price of AUD 90.5 million (purchase price: AUD 54.6 million). The sale ensured that the property was transferred to investors with a responsible and sustainable approach. Since we were unable to sell our heritage-protected property

schaft handelt. Umso mehr sind wir erfreut, dass wir die Liegenschaft zu einem sehr attraktiven Verkaufspreis von AUD 90,5 Mio. an die lokal ansässige Investmentgesellschaft Markham verkaufen konnten (Kaufpreis: AUD 54,6 Mio.). Dadurch wurde sichergestellt, dass die Liegenschaft in verantwortungsvolle und nachhaltig ausgerichtete Investorenhände gelangte. Nachdem es uns nicht gelungen ist, unsere denkmalgeschützte Liegenschaft an der Harrington Street wie vorgesehen an ein Konsortium lokaler Investoren zu verkaufen, haben wir uns in den letzten Monaten hauptsächlich auf die Vermarktung der verfügbaren Mietflächen konzentriert. Es ist uns zwischenzeitlich gelungen, eine Vollvermietung zu erreichen. Damit haben wir die Attraktivität der Liegenschaft zusätzlich erhöht und optimal für einen Verkauf vorbereitet. Im April 2019 haben wir eine neue, breit aufgestellte Vermarktungsinitiative gestartet. Diese steht unter der Führung von CBRE, einem lokal gut vernetzten, aber auch ausserhalb Australiens bekannten Immobilienunternehmen. Da der Markt für Büroimmobilien innerhalb des Central Business District von Sydney weiterhin stabil ist, sind wir zuversichtlich, die Liegenschaft innerhalb der kommenden Monate verkaufen zu können. Die Bruttorendite des Objekts ist dank Vollvermietung attraktiv und beträgt mehr als 6,5% p. a. Folglich ist es unser Ziel, die Immobilie nicht unter dem fairen Marktpreis zu verkaufen, auch wenn wir dafür die nötige Geduld aufbringen müssen, um den Verkaufspreis möglichst zu maximieren.

sitEX: ein fokussiertes Unternehmen im nachhaltigen Wandel

Unsere Gesellschaft befindet sich seit drei Jahren in einem starken Wandel. Die sitEX ist jedoch nicht nur ein Unternehmen im Wandel, wie ihn gemäss Lehrbüchern die meisten Unternehmen in ihrem Lebenszyklus durchlaufen, sondern eine Gesellschaft, die sich ganz bewusst in einem fokussierten Wandel befindet. Dabei ist es von besonderer Bedeutung, dass unsere strategischen Initiativen auf verschiedensten Ebenen nachhaltig sind.

Im Jahr 2016, als die erste Phase der Umstrukturierung begann, konnten wir Ihnen ein erfreuliches Geschäftsergebnis präsentieren. Das Unternehmen erzielte in diesem Jahr einen konsolidierten Jahresgewinn von ca. CHF 26,2 Mio. – ein Rekordergebnis in der jungen Geschichte des Unternehmens. Eine genauere Analyse des Jahresgewinnes und der vorangehenden Geschäftsjahre zeigt jedoch, dass die ausgewiesenen Gewinne zu einem grossen Teil aus Neubewertungen stammen. In den Jahren von 2012 bis 2016 wies unser Unternehmen insgesamt CHF 48,24 Mio. an Neubewertungsgewinnen aus. Somit resultierten mehr als 41% aller Gewinne aus der Anpassung des Buchwertes unserer Liegenschaften, basierend auf den stets steigenden Marktwerten als Folge der weltweiten Niedrigzinspolitik.

Nach dem Geschäftsjahr 2016 haben wir weitere Neubewertungsgewinne in Höhe von CHF 16,8 Mio. ausgewiesen. Da diese stets auf Kaufverträgen basierten, konnten wir die Gewinne auch als Liquiditätsströme abbilden. Gleichzeitig gelang es uns damit, die ausgewiesenen Buchgewinne der letzten Jahre am Markt zu erzielen und somit das latente Risiko plötzlicher Wertberichtigungen zu verringern.

Seit letztem Sommer befinden wir uns in der dritten Phase des Unternehmenswandels. Neben nachhaltigen Liquiditätsströmen galt unser Augenmerk einer nachhaltigen Bilanzstruktur, welche das Risikoprofil unseres Unternehmens passend widerspiegelt. Mit den in diesem Jahresbericht präsentierten Risikokennzahlen haben wir uns den gesetzten Zielwerten signifikant angenähert. Um das Unternehmen auf die vierte Phase, eine erneute Wachstumsphase, vorzubereiten, haben wir verschiedene Projekte initiiert, welche alle der gleichen Maxime folgen: Nachhaltigkeit.

on Harrington Street to the intended consortium of local investors, we have focused mainly on marketing the available rental space over the past few months. In the meantime, we have succeeded in achieving full occupancy. As a result, we have further increased the attractiveness of the property so that it is optimally prepared for a sale. In April 2019, we launched a new, broad-based marketing initiative under the leadership of CBRE, a well-connected local real estate company that is also well-known outside Australia. As the market for office properties in Sydney's Central Business District remains stable, we are confident that we will be able to sell the property within the next few months. The gross yield of the property is attractive thanks to full occupancy and amounts to more than 6.5% per annum. Consequently, we aim not to sell the property below the fair market price, even if we have to be patient to maximize the sale price.

sitEX: a focused company in sustainable change

Our company has been undergoing a major transformation for three years now. However, sitEX is not only a company in transition, which most companies go through in their life cycle, but a corporation which is consciously committed to the undergoing focused change. In this context, it is particularly important that our strategic initiatives are sustainable at various levels.

In 2016, when the first phase of restructuring began, we were able to present you with a pleasing business result. At that time, the company achieved a consolidated annual profit of approximately CHF 26.2 million – a record result in the company's young history. However, a more detailed analysis of the group's net profit for the year and the previous financial years shows that the reported profits were largely attributable to revaluation gains. In the years from 2012 to 2016, our company reported a total of CHF 48.24 million in revaluation gains. Thus, more than 41% of all gains came from the adjustment of the book value of our properties, based on the constantly rising market values resulting from the global low interest rate environment.

Since the financial year 2016, we have reported further revaluation gains of CHF 16.8 million. Since these profits were always based on sales contracts, we were also able to recognize them as cash flows. At the same time, we were able to match the reported book profits of recent years in the market and thus limit the latent risk of sudden value adjustments.

Since last summer, we have been in the third phase of our transformation. In addition to sustainable liquidity flows, our focus was on a sustainable balance sheet structure that appropriately reflects the risk profile of our company. The risk figures presented in this annual report enabled us to come significantly closer to our target values. In order to prepare the company for the fourth phase, a new growth phase, we have initiated various projects which all follow the same principle: sustainability.

Unsere neuen Wachstumsprojekte

In diesem Bericht haben wir das Wort «Nachhaltigkeit» bereits vielfach verwendet. Es gibt Kritiker, welche dieses Wort als «Worthülse» oder «Modewort» kritisieren. Um jedoch die Substanz im Kontext unseres Unternehmens zu unterstreichen, möchten wir Ihnen in den kommenden Zeilen unsere Wachstumsprojekte und strategischen Entscheide vorstellen und aufzeigen, was für uns «Nachhaltigkeit» konkret bedeutet.

Unsere Wachstumsprojekte lassen sich in Neubauprojekte und neue Geschäftsfelder unterteilen. Da wir ein inhabergeführtes Unternehmen sind, welches im Gegensatz zu vielen anderen Anlagevehikeln nicht unter einem Anlagedruck steht, müssen wir unsere Neuinvestitionen bzw. Neubauprojekte besonders sorgfältig planen. Nachhaltigkeit ist dabei auf verschiedenen Ebenen von Bedeutung:

Lage: Wir investieren nur in Projekte an einer Lage mit einer langfristigen und guten Marktresonanz.

Kaufpreis: Dank unserer langjährigen Marktkenntnisse ist es uns möglich, Areale zu erwerben, welche zuerst noch transformiert und entwickelt werden müssen und uns somit überdurchschnittliche Entwicklungsgewinne ermöglichen. Das Risiko dieser Akquisitionen können wir dank unserer Erfahrung und des breiten Netzwerks unter Kontrolle halten.

Nischenprodukte: Als Unternehmen ohne starre interne Strukturen ist es uns möglich, dynamisch auf Markttrends zu reagieren oder Produkte zu entwickeln, welche den Bedarf einer attraktiven und profitablen Nische abdecken und uns somit langfristige Erträge ermöglichen, welche nicht durch die Marktkraft von Grossinvestoren geschmälert werden.

Architektur: Unsere Projekte werden so geplant, dass sie nicht nur die Bedürfnisse eines kurzfristigen Trends befriedigen, sondern auch kommende Generationen zu begeistern vermögen. Wir sind überzeugt, dass der langfristige Erfolg eines Projekts stark mit der Raumplanung zusammenhängt, weshalb wir diesem Bereich besondere Aufmerksamkeit schenken.

Prädiktive Analytik: Aufgrund der Zusammenarbeit mit unserem Schweizer Architekturpartner, der Fankhauser Architektur AG, ist es uns möglich, auf seine hochmodernen Marktanalysen zurückzugreifen. Diese mathematischen Modelle analysieren die lokale Bevölkerung sowie deren Entwicklung und Verhalten und unterstützen uns dadurch sowohl bei der Standortfindung als auch bei der architektonischen Planung der Projekte, da wir so das Nachfrageprofil unserer zukünftigen Nutzer langfristig abschätzen können. Folglich planen wir keine Projekte am Markt vorbei.

Gemeinsam ergeben diese Faktoren eine sehr wichtige Kombination, welche unserer Gesellschaft einen nachhaltigen Erfolg und regelmässige sowie attraktive Ausschüttungen an unsere Aktionäre ermöglichen soll.

Im folgenden Abschnitt möchten wir Ihnen kurz unsere vier laufenden Wachstumsprojekte sowie ihre Nachhaltigkeit vorstellen.

Pratteln

Wie Sie der Portfolioübersicht im hinteren Teil des Geschäftsberichts entnehmen können, haben wir in den letzten Monaten verschiedene zusammenhängende Parzellen mit insgesamt 2 100 m² mitten im Zentrum von Pratteln erwerben können. Auf diesen möchten wir mindestens 17 Eigentums- und Mietwohnungen erstellen. Im Sinne nachhaltiger Einkommensströme werden wir in den kommenden Monaten evaluieren, ob wir eine gewisse Anzahl an Wohnungen behalten und als Mietwohnungen in unser Portfolio aufnehmen möchten. Der Baustart soll noch dieses Jahr erfolgen.

Our new growth projects

In this report, we have already used the word "sustainability" several times. There are critics who describe this word as a "cliché" or "buzz-word." However, in order to underline the substance in the context of our company, we would like to present our growth projects and strategic decisions over the next few lines and clearly demonstrate what "sustainability" means to us in specific terms.

Our growth projects can be divided into new construction projects and new business segments. Since we are an owner-managed company which, unlike many other investment vehicles, is not under pressure to invest, we have to plan our new investments and construction projects particularly carefully. Sustainability is of importance on several levels:

Location: We only invest in projects at a location where the market response is good and long-term.

Purchase price: Thanks to our many years of market knowledge, we are able to acquire sites that have yet to be transformed and developed, thus enabling us to achieve above-average returns on development. Thanks to our experience and broad network, we can keep the risk of these acquisitions under control.

Niche products: As a company without rigid internal structures, we are able to respond dynamically to market trends or develop products that meet the need of an attractive and profitable niche and thus enable us to generate long-term returns that are not diminished by the market power of major investors.

Architecture: Our projects are planned in such a way that they do not only satisfy the needs of a short-term trend, but also inspire future generations. We are convinced that the long-term success of a project is strongly linked to room layout, which is why we pay particular attention to this area.

Predictive analytics: Thanks to the cooperation with our Swiss architecture partner, the Fankhauser Architektur AG, we are able to draw on his state-of-the-art market analyses. These mathematical models analyze the local population and its development and behavior, thus supporting us both in finding the right location and in the architectural planning of the projects in order to be able to assess the long-term demand profile of our future customers. As a result, we do not plan any projects that are not in line with the current market environment.

Collectively, these factors form a very important combination that will enable our company to achieve sustainable success and to make regular and attractive distributions to our shareholders.

On the following pages, we would like to briefly present our four ongoing growth projects and their sustainability.

Pratteln

As you can see from the portfolio overview at the back of this Annual Report, we have been able to acquire several adjacent plots with a total size of 2,100 m² in the center of Pratteln over the past few months. On these, we would like to build at least 17 condominiums and rental apartments. In the interests of sustainable income flows, we will evaluate in the coming months whether we would like to retain a certain number of apartments and include them in our portfolio as rental units. Construction is scheduled to start this year.

Town Center IV (TCIV)

Im Zentrum von Avalon Park, Orlando, haben wir eine Parzelle in der Grösse von fast 11 000 m² für den Bau von 94 Wohnungen erworben. Dieses Projekt soll die stark steigende Nachfrage nach Mietwohnungen befriedigen und an den Erfolg unserer bestehenden Liegenschaft TCIII vor Ort anknüpfen. Um den Wohnanteil innerhalb unserer Gesellschaft weiter zu steigern, werden wir diese Liegenschaft in unserem Portfolio behalten. Den Anteil an Mietwohnungen konnten wir durch die laufenden Umstrukturierungen bereits auf 23% steigern (Vorjahr: 13,7%). Durch Projekte wie das TCIV soll dieser Anteil mittel- und langfristig auf gegen 50% ansteigen, um unsere Einkommensströme zu steigern und zu verstetigen. Die derzeitige Wirtschaftslage in Australien mit einem boomenden Büro-, aber einem stark leidenden Wohnmarkt zeigt, dass eine Diversifikation über verschiedene Wohn- und Anlagentypen wichtig ist, um das Unternehmen auf eine stabile, nachhaltige Basis zu stellen. Der Baustart des TCIV erfolgt im zweiten Halbjahr 2019.

sitEX Powerhouse

Die grösste Investition tätigen wir dieses Jahr in unserer Liegenschaft sitEX Powerhouse in Muttenz. Dieses Gebäude, welches zu den grössten Büroliegenschaften in der Region Nordwestschweiz gehört, positionieren wir derzeit neu am Markt. Ganz nach dem Motto eines «Powerhouse» sollen unsere Mieter in Zukunft alle für den Alltag entscheidenden Services unter einem Dach vorfinden können. Aus diesem Grund haben wir das Gebäude umbenannt (ehemals Lagonda-Haus) und werden dieses Jahr im September einen neuen Markenauftritt lancieren. Damit soll dieses einzigartige Gebäude einen selbstbewussten Auftritt mit der verdienten Leuchtkraft erhalten. Gleichzeitig werden wir im September das Konzept «5th Floor» der Öffentlichkeit präsentieren. Dieser Innovationshub in der 5. Etage des sitEX Powerhouse soll eine moderne Arbeitsatmosphäre mit Kleinst- bis Grossraumbüros, aber auch Coworking-Möglichkeiten bieten. Ergänzt wird das Angebot mit einer Vielzahl von Service- und Kapitalleistungen, verteilt über unsere geografischen Regionen (Schweiz und USA), welche unseren Mietern ein einzigartiges Umfeld bieten werden, das weit über die Kantons Grenzen bekannt sein soll. Die Eröffnung dieses Innovationshubs erfolgt im Dezember 2019.

Quartierplan Liestal

Seit dem Jahr 2015 besitzen wir das ehemalige Burri-Mangold-Areal, ein ehemaliges Industrieareal an sehr guter Lage in der Nähe des Bahnhofs Liestal und gleichzeitig idyllisch gelegen entlang des Orisbachs. Mit Schreiben vom 29. Januar 2019 hat der Stadtrat im Grundsatz der Erarbeitung eines Quartierplans zur Umzonung der heutigen Gewerbebrache in eine Zone mit gemischter Nutzung zugestimmt. Als eine der Voraussetzungen dazu verlangt der Stadtrat ein Varianzverfahren als Grundlage für den künftigen Quartierplan. Die sitEX hat sich daher entschieden, einen Studienauftrag auszuloben, der im 3. Quartal 2019 abgeschlossen sein wird. Durch das Quartierplanverfahren soll auf dem Lagergelände eine gemischte Nutzung mit Wohnen, Schule und Arbeitsplätzen entstehen. Als Besonderheit möchten wir auf dem Gelände erstmals ein neuartiges Konzept von Kompaktwohnungen, sogenannten «Tiny Homes», umsetzen, welche auf weniger als 50 m² bezahlbaren, modernen und flexiblen Wohnraum bieten sollen. Damit wollen wir eine nachhaltige Nische schaffen, welche verschiedene Einkommensströme (Verkauf, Vermietung und Zusatzservices) ermöglichen soll. Nachhaltigkeit im Zusammenhang mit diesem Projekt soll auch spürbar sein im Umgang mit den lokalen Ressourcen. Neue Grünflächen sollen geschaffen und insbesondere der Bereich des Orisbachs soll nachhaltig für zukünftige Generationen aufgewertet werden.

Town Center IV (TCIV)

In the center of Avalon Park, Orlando, we have acquired a parcel of almost 11,000 m² for the construction of 94 apartments. This project is designed to meet the rapidly increasing demand for rental apartments and to build on the success of our existing TCIII property nearby. In order to further increase the residential share within our company, we will retain this property in our portfolio. We have already increased the share of rental apartments to 23% (previous year: 13.7%) as a result of ongoing restructuring. Projects such as TCIV are expected to increase this share in the medium and long term to around 50% in order to increase and stabilize our income streams. The current economic situation in Australia, with a booming office market but a suffering housing sector, shows that diversification across different housing and investment types is important in order to put the company on a stable, sustainable basis. Construction of TCIV will start in the second half of 2019.

sitEX Powerhouse

The largest investment this year will be made in our sitEX Powerhouse property in Muttenz. We are currently repositioning this building, which is one of the largest office properties in Northwestern Switzerland, on the market. In line with the principle of a "powerhouse," in the future, our tenants should be able to find all the services they need for everyday life under one roof. We have therefore renamed the building (formerly Lagonda building) and will be launching a new brand identity this September. The aim is to give this unique building a distinctive appearance with the brightness it deserves. Simultaneously, we will present the "5th Floor" concept to the public in September. This innovation hub on the 5th floor of the sitEX Powerhouse will offer a modern working atmosphere with small to large offices as well as co-working facilities. The offering will be complemented by a wide range of services and investment capital, across our geographical regions (Switzerland and the USA), which will offer our tenants a unique environment that will be known far beyond the cantonal borders. This innovation hub will open in December 2019.

Liestal neighborhood plan

Since 2015 we own the former Burri-Mangold site, a former industrial area in a very good location near the Liestal railway station and idyllically situated along the Orisbach creek. In a letter dated January 29, 2019, the City Council agreed in principle to the development of a neighborhood plan for the rezoning of today's industrial site into a mixed-use zone. As one of the prerequisites for this, the City Council requests a variance procedure to be used as a basis for the future neighborhood plan. sitEX has therefore decided to initiate a tender for a study, which will be completed in the third quarter of 2019. The neighborhood plan procedure is intended to create a mixed use with residential units, a school, and offices on the storage yard. As a special feature, we want to implement a new concept of compact apartments, so-called "Tiny Homes", on the site for the first time, which will offer affordable, modern and flexible living space on less than 50 m². With this, we want to create a sustainable niche, which will enable different income streams (sales, rentals and additional services). Sustainability in connection with this project should also be noticeable in the use of local resources. New green spaces are to be created, and the area of the Orisbach creek in particular will be effectively upgraded for future generations.

Flagpole Lot

Derzeit bereiten wir den Erwerb einer weiteren Parzelle mit einer Fläche von ca. 50 000 m² vor.

Diese sogenannte «Flagpole Lot» ist die letzte verfügbare Bauparzelle innerhalb des Projekts Avalon Park in Orlando. Der aktuelle Bauplan sieht die Erstellung von 400 Wohneinheiten (200 Privatwohnungen, 200 Einheiten für unabhängiges und betreutes Wohnen ab einem Alter von 55 Jahren), einer Schule für bis zu 540 Schüler sowie 4 200 m² Büro- und Gewerbeflächen vor. Um den Wohnanteil in unserem Portfolio, aber auch gleichzeitig die Diversifikation durch andere Wohnformen (betreutes Wohnen) zu erhöhen, planen wir, einen Teil dieses Grossprojekts mit einem totalen Investitionsvolumen von ca. CHF 100 Mio. in unseren Bestand aufzunehmen. Wir planen, die Akquisition in den nächsten Wochen durchzuführen und vor Ende Jahr mit den ersten Bauarbeiten zu beginnen.

Wir hoffen, Ihnen mit der Beschreibung dieser Projekte die künftige Dynamik und den strategischen Fokus unseres Unternehmens näherbringen zu können. Das Wort «Nachhaltigkeit» ist im Zusammenhang mit der sitEX keine Worthülse, sondern unser Leitsatz. Wir freuen uns, Ihnen in den kommenden Monaten weitere Informationen über unsere spannenden Wachstumsprojekte präsentieren zu können.

Mit Stolz dürfen wir auf eine bisher erfolgreiche strategische Refokussierung unseres Unternehmens sowie auf ein sehr gutes Geschäftsjahr 2018 zurückblicken. Mit den aufgezeigten Wachstumsprojekten wollen wir ein nachhaltiges und solides Fundament für eine erfolgreiche Zukunft unseres Unternehmens legen. Um unseren Aktionärinnen und Aktionären auch dieses Jahr eine attraktive Ausschüttung zu gewähren, werden wir im dritten Quartal wieder einen Aktienrückkauf durchführen. Wir wollen die Ausschüttung im Vergleich zu 2018 nochmals steigern. Daher planen wir, insgesamt 6% aller ausstehenden Aktien zurückzukaufen (Vorjahr: 5%). In den kommenden Wochen werden wir hierzu mit näheren Informationen auf Sie zukommen.

An dieser Stelle bedanken wir uns für Ihr Vertrauen und freuen uns, gemeinsam mit Ihnen den Wandel UND das Wachstum unseres Unternehmens konsequent weiterzuführen.

Die Geschäftsführung der sitEX Properties AG



Dr. Christoph Stutz
Präsident des Verwaltungsrates
President of the Board



Beat Kähli
CEO & Mitglied des VR
CEO & Member of the Board

Flagpole Lot

We are currently preparing the acquisition of another plot of land with an area of approximately 50,000 m².

This so-called "Flagpole Lot" is the last available parcel of land within the Avalon Park project in Orlando. The current construction plan envisions the construction of 400 residential units (200 private apartments, 200 units for independent and assisted living from the age of 55 and up), a school for up to 540 students and 4,200 m² of office and commercial space. In order to increase the proportion of residential space in our portfolio, but also to diversify through other types of housing (assisted living), we plan to include part of this major project with a total development volume of around CHF 100 million in our portfolio. We are planning to complete the acquisition in the coming weeks and start with the first construction work before the end of the year.

We hope that the description of these projects has enabled us to give you a clearer understanding of the future dynamics and strategic focus of our company. In connection with sitEX, the word "sustainability" is not meant to be an empty phrase, but rather reflect our mission statement. We look forward to presenting you with further information about our exciting growth projects in the coming months.

We can proudly look back on a successful strategic refocusing of our company and a very good fiscal year 2018.

The growth projects outlined are intended to lay a sustainable and solid foundation for a successful future of our company. In order to offer our shareholders an attractive distribution this year as well, we will carry out another share buyback during the third quarter. To further increase the distribution versus 2018, we plan to buy back a total of 6% of all outstanding shares (previous year: 5%). Over the coming weeks, you will receive further information on this matter.

We would like to take this opportunity to thank you for the trust you have placed in us. We look forward to working together with you to rigorously pursue the transformation AND growth of our company.

The management of sitEX Properties AG



Thomas Giese
Mitglied des Verwaltungsrates
Member of the Board



Andreas Derzsi
Sekretär des Verwaltungsrates
Secretary of the Board

Konzernrechnung

Group Accounts



Konzern-Bilanz / Group Balance Sheet

Bilanz in TCHF / Balance sheet in TCHF	Anhang / Notes	31.12.2017	31.12.2018
Flüssige Mittel Cash and cash equivalents		5 306	8 800
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Trade receivables		113	90
Andere Forderungen Other receivables		1 089	3 972
Liegenschaften im Verkauf Properties for sale	3.2	73 315	34 489
Aktive Rechnungsabgrenzung Accrued income		4 489	3 182
Umlaufvermögen Current assets		84 312	50 533
Darlehen Dritte Loans third parties		9 288	9 051
Darlehen an nicht konsolidierte Beteiligungen Loans to non-consolidated investments		4 421	-
Beteiligung an Liegenschaftsinvestments Participation in property investments		-	3 942
Immobilien Properties	3.3		
Renditeliegenschaften Investment properties		239 222	153 665
Projektliegenschaften Project properties		84 703	67 325
Immaterielle Anlagen Intangible assets		402	477
Anlagevermögen Non-current assets		338 036	234 460
Total Aktiven / Total assets		422 348	284 993
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Trade payables		1 676	1 595
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten Other current liabilities		925	2 630
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten Current interest-bearing financial liabilities	3.4	35 462	10 174
Andere kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären Other current interest-bearing liabilities towards shareholders	3.5	4 988	1 200
Passive Rechnungsabgrenzung Accrued expense		6 945	5 319
Rückstellungen Provisions		6 895	7 086
Kurzfristiges Fremdkapital Current liabilities		56 891	28 004
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten Non-current interest-bearing financial liabilities	3.6	164 969	109 103
Andere langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Other non-current interest-bearing liabilities towards			
Dritten third parties		6 728	3 825
Aktionären (Wandelanleihen) shareholders (convertible bonds)	3.7	4 220	620
Aktionären und Nahestehenden shareholders and related parties	3.8	9 673	2 000
Rückstellung für latente Steuern Provisions for deferred taxes	3.9	35 446	24 015
Langfristiges Fremdkapital Non-current liabilities		221 036	139 563
Entgeltliches Nutzniessungsrecht Usufruct payable	3.10	9 342	7 516
Fremdkapital Liabilities		287 269	175 082
Aktienkapital Share capital	3.11	56 939	46 023
Kapitalreserven Capital reserves	3.12	16 648	15 555
Neubewertungsreserven Revaluation reserves	3.13	10 060	9 686
Gewinnreserven Retained earnings	3.15	42 424	36 820
Minderheitsanteile Minority interests		140	-
Konzerngewinn Consolidated profit		9 197	8 929
Eigene Kapitalanteile Treasury stock	3.14	-329	-7 103
Eigenkapital Equity		135 079	109 910
Total Passiven / Total equity and liabilities		422 348	284 993

Konzern-Erfolgsrechnung

Group Income Statement

Erfolgsrechnung in TCHF/Income statement in TCHF	Anhang/Notes	2017	2018
Liegenschaftsertrag Income from properties	4.1	19 024	11 877
Liegenschaftsaufwand Direct property expenditure	4.2	-6 590	-4 309
Liegenschaftserfolg aus Vermietung Property income from rentals		12 434	7 568
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften Income from revaluation of properties	4.3	10 304	6 504
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften Income from sale of investment properties	4.4	-	-821
Erfolg aus Projektentwicklung und -realisierung Income from project development and realization	4.5	5 014	-526
Total Liegenschaftserfolg Total income from properties		27 752	12 725
Personalaufwand Personnel expenses		-153	-254
Betriebsaufwand Operating expenses	4.6	-1 911	-846
Sonstiger Erfolg Other income	4.8	433	-
EBITDA (Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortization)		26 121	11 625
Abschreibungen Depreciation, amortization and impairment		-495	-368
EBIT (Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern) EBIT (earnings before interest and taxes)		25 626	11 257
Finanzaufwand Financial expenses	4.7	-5 837	-6 047
Finanzertrag Financial income		23	-
Konzerngewinn vor Steuern Consolidated profit before tax		19 812	5 210
Steuern Tax	4.9	-10 615	3 719
Konzerngewinn Consolidated profit		9 197	8 929

Konzern-Geldflussrechnung

Group Cash Flow Statement

Geldflussrechnung in TCHF/Cash flow statement in TCHF	2017	2018
Konzerngewinn	9 197	8 929
Consolidated profit		
+ Abschreibungen	495	368
+ Depreciation and amortization		
+/- Ergebnis aus Neubewertung von Liegenschaften	-10 304	-6 504
+/- Gains/losses from revaluation of properties		
+/- Veränderung Rückstellung latente Steuern	5 069	-9 020
+/- Change in provisions for deferred taxes		
+/- Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	181	12
+/- Change in trade receivables		
+/- Veränderung andere Forderungen	-483	-2 883
+/- Change in other receivables		
+/- Veränderung Liegenschaften im Verkauf	8 654	60 679
+/- Change in properties for sale		
+/- Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	1 501	840
+/- Change in accrued income		
+/- Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-1 226	-18
+/- Change in trade payables		
+/- Veränderung andere kurzfristige Verbindlichkeiten	-929	833
+/- Change in other current liabilities		
+/- Veränderung andere kurzfristige Verbindlichkeiten Beteiligte	266	-3 515
+/- Change in other current liabilities to third parties		
+/- Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	-29	-981
+/- Change in accrued expense		
+/- Veränderung Rückstellungen	4 681	191
+/- Change in provisions		
+/- Verbindlichkeiten aus entgeltlichem Nutzungsrecht	-2 200	-2 200
+/- Liabilities arising from non-gratuitous right of usufruct		
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit/Cash flow from operating activities	14 873	46 731
Darlehen	-8 178	-156
Loans		
Mobile Sachanlagen	-445	-
Movable assets		
Beteiligung an Liegenschaftsinvestment	3 945	-1 458
Participation in property investment		
Renditeliegenschaften	-308	11 248
Investment properties		
Projektliegenschaften	-3 073	3 587
Project properties		
Immaterielle Anlagen	-	-443
Intangible assets		
Investitionstätigkeit/Investing activities	-8 059	12 778
+/- Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-6 237	-25 288
+/- Change in current financial liabilities		
+/- Aufnahme/Rückzahlung langfristige Finanzverbindlichkeiten	4 894	-8 897
+/- Increase/decrease in non-current financial liabilities		
+/- Aufnahme/Rückzahlung langfristige Verbindlichkeiten	3 074	-11 500
+/- Increase/decrease in non-current liabilities		
+/- Kapitalrückzahlungen/-erhöhungen	0	0
+/- Capital repayments/increases		
+/- Kauf/Verkauf eigene Aktien	-329	-8 919
+/- Purchase/sale own shares		
- Ausschüttung Kapitalreserven/Dividenden	-4 982	0
- Distribution of capital reserves/dividends		
Finanzierungstätigkeit/Financing activities	-3 580	-54 604
Umrechnungsdifferenzen	-865	-1 277
Translation differences		
Nettoveränderung flüssige Mittel/Net change in cash and cash equivalents	2 369	3 628
Anfangsbestand flüssige Mittel	2 937	5 306
Opening balance of cash and cash equivalents		
Endbestand flüssige Mittel	5 306	8 800
Closing balance of cash and cash equivalents		
OAK-Transaktion	0	-134
OAK spin-off		
Veränderung Fonds flüssige Mittel/Change in cash fund	2 369	3 628

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 31.12.2017 Shareholders' equity at Dec 31, 2017	56 939	16 648	10 060
Konzerngewinn Consolidated profit	0	0	0
Kapitalerhöhungen Capital increases	0	0	0
Kapitalrückzahlungen (Aktientausch) Capital repayment (share exchange)	-10 916	-1 093	0
Spaltung OAK OAK spin-off	0	0	0
Veränderung von Minderheitsanteilen Change in minority interests	0	0	0
Abnahme Neubewertungsreserven Decrease in revaluation reserves	0	0	-374
Fremdwährungsumrechnungsdifferenz Exchange differences	0	0	0
Kauf/Verkauf eigene Aktien Purchase/sale own shares	0	0	0
Eigenkapital am 31.12.2018 Shareholders' equity at Dec 31, 2018	46 023	15 555	9 686

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

Gewinnreserven Retained earnings	Eigene Aktien Own shares	Eigenkapital Shareholders' equity	Minderheitsanteile Minority interests	Eigenkapital inkl. Minderheitsanteile Shareholders' equity incl. minority interests
51 621	-329	134 939	140	135 079
8 929	0	8 929	0	8 929
0	0	0	0	0
0	0	-12 009	0	-12 009
-13 664	0	-13 664	0	-13 664
0	0	0	-140	-140
0	0	-374	0	-374
-1 137	0	-1 137	0	-1 137
0	-6 774	-6 774	0	-6 774
45 749	-7 103	109 910	0	109 910

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

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 15. Mai 2019 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. Im Jahr 2017 wurden Anteile von Minderheitsaktionären am Kapital und am Ergebnis separat ausgewiesen. Im Jahr 2018 gab es keine Minderheitsaktionäre.

Im Jahr 2018 gehören die sitEX Properties AG, Lachen, sowie folgende Tochtergesellschaften zum Konsolidierungskreis:

Gesellschaft Company		Grundkapital Share capital	Beteiligungsquote in % Interest held in %	
sitEX Properties Switzerland AG, Basel sitEX Properties Switzerland AG, Basel	TCHF	20 604	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 Holdings LLC, Orlando (USA) sitEX Pasco Holdings LLC, Orlando (USA)	TUSD	19 489	100	indirekt indirect
sitEX Town Plaza LP, Orlando (USA) sitEX Town Plaza LP, Orlando (USA)	TUSD	2 250	99	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 15, 2019.

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%. In 2017, shares of minority shareholders in the capital and results have been reported separately. There were no minority shareholders in 2018.

In 2018, 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 Sydney No. 4 Pty, Sydney (AUS)	TAUD	0	100	indirekt
sitEX Properties Sydney No. 4 Pty, Sydney (AUS)				indirect
Nicht konsolidierte Beteiligungen				
Non-consolidated holdings				
Avex Homes LLC, Orlando (USA)	TUSD	9 600	33	indirekt
Avex Homes LLC, Orlando (USA)				indirect

2017 umfasste der Konsolidierungskreis die weiteren folgenden Tochtergesellschaften:

In 2017, the consolidated companies included the following additional subsidiaries:

Gesellschaft Company		Grundkapital Share capital	Beteiligungsquote in % Interest held in %	
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
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 im Jahr 2017 die kanadischen Gesellschaften auf der Ebene der sitEX Properties Canada Inc., Vancouver.

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 in 2017 the Canadian companies at the level of sitEX Properties Canada Inc., Vancouver.

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 Anteilhaber 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.

	31.12.2018 Stichtagskurs Effective rate	2018 Durchschnittskurs Average rate	31.12.2017 Stichtagskurs Effective rate	2017 Durchschnittskurs Average rate
US-Dollar US dollar	0.9943	0.9780	0.9745	0.9846
Australischer Dollar Australian dollar	0.7025	0.7311	0.7622	0.7546
Kanadischer Dollar Canadian dollar	–	–	0.7777	0.7587

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

Diese Position beinhaltet eine 33%-Beteiligung an Avex Homes LLC, einem schnell wachsenden Immobilienentwickler in Zentralflorida, sowie ein Grundstück in Longwood, Florida, das Teil eines Investitionsvertrages mit Avex ist.

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 rental properties.

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

This item includes a 33% investment in Avex Homes LLC, a fast-growing real estate developer active in Central Florida, as well as a parcel of land in Longwood, Florida, which is part of an investment agreement with Avex.

Immobilien

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

Die Marktwertberechnung der in der Schweiz befindlichen Liegenschaften erfolgt nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) oder vorliegenden Kaufofferten und Verträgen. Projektliegenschaften werden aufgrund von Gutachten, welche den Projektfortschritt und den auf dem Markt erzielbaren Verkaufserlös berücksichtigen, bewertet. Diese werden von einem unabhängigen neutralen Schätzungsexperten erstellt, wobei diese nur bei signifikanten (Markt-) Veränderungen neu erstellt werden, was beispielsweise 2018 nicht der Fall war. Für die internationalen Liegenschaften wurden Schätzungen von lokalen Experten (Tropical Valuation Advisory 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 zugrunde liegenden Konditionen darstellt. Die Bewertung der Projektliegenschaft in Kanada erfolgte im Jahr 2017 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.

Andere kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

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

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.

The market value of the properties located in Switzerland has been calculated with the discounted cash flow method (DCF) or reflects concrete purchase offers and contracts. Project properties are valued upon valuation reports that reflect the progress of the development and sales proceeds achievable in the market. These are revalued by an independent and neutral valuer whereby these are only prepared when there are significant (market) changes, which was not the case in 2018, for instance. For the international properties, estimates of the market value were made by local experts (Tropical Valuation Advisory and Colliers International Valuation & Advisory Services, USA). The valuation method for the US properties 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. In 2017, 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 economically useful lives. Where there is a positive difference between the acquisition costs paid and the proportional asset value of 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.

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.

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.

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 unter Berücksichtigung des lokalen, landesüblichen Steuersatzes einzeln pro Liegenschaftsobjekt ermittelt.

Verbindlichkeiten aus entgeltlichem Nutzniessungsrecht

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

Eigene Kapitalanteile

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

Non-current interest-bearing financial liabilities

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

Other non-current interest-bearing liabilities

The long-term liabilities comprise loans from third parties and related parties as well as shareholders. These also include convertible loans with 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 by applying the effective tax rate in each country.

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 hat sich im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr verändert. Die Änderungen sind unter 1.2 dargestellt.

3.1 Changes in consolidated companies

The scope of consolidation changed during the year compared to last year. The differences are illustrated under 1.2.

3.2 Liegenschaften im Verkauf

Dabei handelte es sich im Geschäftsjahr 2017 um die beiden Liegenschaften in Sydney, Australien (Harrington Street und Pier 8/9). Im Jahr 2018 handelt es sich um das Harrington-Gebäude sowie um Grundstücke innerhalb des Projekts Avalon Park West in Tampa, USA, welche Teil eines Vertrages mit einem grossen nationalen Immobilienentwickler sind, welcher bis Ende des ersten Quartals 2020 abgeschlossen sein sollte.

3.2 Properties for sale

In 2017, it related to the two properties in Sydney, Australia (Harrington Street and Pier 8/9). In 2018, it relates to the Harrington building in Sydney, Australia, as well as land held for sale within the Avalon Park West project in Tampa, USA which is under a sales contract with a major national home builder which should be completed by the end of the first quarter of 2020.

3.3 Anlagespiegel Immobilien

3.3 Statement of changes in real estate assets

Immobilien Sachanlagen (zu Marktwerten) in TCHF							
Tangible assets immobile (at market values) in TCHF							
	31.12.2017	Währungs- differenzen Currency differences	Abgänge Disposals	Zugänge Acquisi- tions	Aufwertungen Revaluations	Reklassifizierung als «im Verkauf» Reclassification "held for sale"	31.12.2018
Schweiz Switzerland	222 656	0	-88 250	1 559	0	0	135 965
USA USA	16 566	339	0	104	691	0	17 700
Australien Australia	0	0	0	0	0	0	0
Total Renditeliegenschaften (Grundstücke und Bauten) Total investment properties (land and buildings)	239 222	339	-88 250	1 663	691	0	153 665
Schweiz Switzerland	20 176	0	0	1 302	0	0	21 478
USA USA	60 712	1 260	-5 004	4 919	4 742	-20 782	45 847
Kanada Canada	3 815	0	-3 815	0	0	0	0
Total Projektliegenschaften (Sachanlagen im Bau) Total project properties (assets under construction)	84 703	1 260	-8 819	6 221	4 742	-20 782	67 325
Total Immobilien Total properties	323 925	1 599	-97 069	7 884	5 433	-20 782	220 990

Immobilien 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

Im Geschäftsjahr 2017 hat der Verwaltungsrat entschieden, die Liegenschaften in Australien zu verkaufen. Das Pier 8/9 konnte im vergangenen Jahr an einen lokalen Investor verkauft werden. Die Liegenschaft an der Harrington Street befindet sich jedoch weiterhin in unserem Besitz. Aus diesem Grund wird diese Liegenschaft weiterhin unter der Position «Liegenschaften im Verkauf» ausgewiesen (siehe Ziffer 3.2). Beim Abgang Renditeliegenschaften im 2018 von TCHF 88 250 handelt es sich um den Verkauf von drei Liegenschaften in der Schweiz (Eichwatt [Regensdorf], Rengglochstrasse 19 [Kriens] und Rheinstrasse 26 [Füllinsdorf]). Die Zugänge von insgesamt TCHF 7 884 beinhalten wertvermehrnde Investitionen in die Bestandsliegenschaften und die Projekte in den USA sowie den Erwerb eines neuen Grundstücks in Pratteln, Schweiz. Der Abgang in den Projektliegenschaften von TCHF 8 819 resultiert aus dem Verkauf von Parzellen in den USA sowie aus dem Spin-off des kanadischen Geschäfts im Rahmen der sogenannten OAK-Transaktion. 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.

3.4 Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

Bei den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten im Berichtsjahr handelt es sich um die 2019 fälligen Finanzverbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Liegenschaftsverkauf in Australien sowie Brückenfinanzierungen in der Schweiz in der Höhe von TCHF 3 000.

3.5 Andere kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären

Die im Berichtsjahr ausgewiesenen TCHF 1 200 sind ursprünglich langfristig gewährte verzinsliche Darlehen von Aktionären, welche jedoch innert eines Jahres zur Rückzahlung fällig bzw. monatlich um TCHF 100 amortisiert werden.

In 2017, the Board of Directors decided to sell the properties in Australia. Pier 8/9 was sold to a local investor during the past fiscal year. However, the property on Harrington Street remains in our possession. For this reason, this property will continue to be reported under "properties held for sale" (see section 3.2). The disposal of investment properties in the previous year of TCHF 88,250 relates to the sale of three properties in Switzerland (Eichwatt [Regensdorf], Rengglochstrasse 19 [Kriens] and Rheinstrasse 26 [Füllinsdorf]). Additions totaling TCHF 7,884 include value-enhancing investments in existing properties and projects in the USA as well as the acquisition of a new plot of land in Pratteln, Switzerland. The disposal of TCHF 8,819 in the project properties in Switzerland results from the sale of parcels in the USA and from the spin-off of the Canadian business as part of the so-called OAK transaction. The annual market valuation of the properties as of 31 December results in revaluations and write-downs on the individual properties, which are listed separately here. In the income statement, these changes are shown net in the item "Income from revaluation of properties."

3.4 Current interest-bearing financial liabilities

The current interest-bearing liabilities in the year under review are the financial liabilities due in 2019 in connection with the sale of properties in Australia as well as bridge loans in Switzerland in the amount of TCHF 3,000.

3.5 Other current interest-bearing liabilities towards shareholders

The TCHF 1,200 reported in the year under review are originally long-term interest-bearing loans granted by shareholders, but are due for repayment within one year through a monthly amortization of TCHF 100.



3.6 Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

Sämtliche langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind grundpfandgesichert. Der Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe beläuft sich auf TCHF 133 665. Die vertraglich vereinbarten Zinsbindungen (ohne Wandeldarlehen gemäss Ziffer 3.7) für die langfristigen Finanzverbindlichkeiten gestalten sich wie folgt:

2018 In TCHF	variabel variable	2019	2020	2021	2022	2023	nach 2024 beyond 2024	Total
Hypotheken Schweiz Mortgages Switzerland	35 128	0	4 775	5 570	0	0	42 570	88 043
Finanzverbindlichkeiten USA Financial liabilities USA	11 338	0	0	0	0	0	9 722	21 060
Total Finanzverbindlichkeiten Total financial liabilities	46 466	0	4 775	5 570	0	0	52 292	109 103

2017 In TCHF	variabel variable	2018	2019	2020	2021	2022	nach 2023 beyond 2023	Total
Hypotheken 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 Hypotheken 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

Hypotheken in der Höhe von TCHF 46 466 (Vorjahr TCHF 106 507) sind mit variablen Zinsen finanziert. Diese sind mit Zinsabsicherungen zu durchschnittlich 2,26% bis Anfang 2033 abgesichert.

3.6 Non-current interest-bearing financial liabilities

All long-term financial liabilities are secured by mortgages. The nominal value of the pledged mortgage notes amounts to TCHF 133,665. The contractually agreed fixed interest rates (excluding convertible loans as defined in note 3.7) for the long-term financial liabilities are as follows:

Mortgages in the amount of TCHF 46,466 (prior year TCHF 106,507) are short-term financed with floating interest rates. They are hedged at an average rate of 2.26% until the beginning of 2033.

3.7 Andere langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären (Wandelanleihen)

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

In TCHF	31.12.2017	31.12.2018
Wandelanleihen am 1. Januar Convertible bonds at January 1	17 102	4 220
Aufnahmen von Darlehen Loans taken out	0	0
Wandlung der Anleihen Bond conversion	-8 697	-500
Rückzahlungen von Darlehen Repayments of loans	-4 185	-3 100
Wandlung von Anleihen im Austausch gegen eigene Aktien Conversion of bonds in exchange for own shares	0	0
Verrechnung Zins Internal interest	0	0
Wandeldarlehen am 31. Dezember Convertible loans at December 31	4 220	620

3.8 Transaktionen mit Nahestehenden

In den Jahren 2017 und 2018 gab es mehrere Transaktionen und Vereinbarungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen, deren Auswirkungen in der Jahresrechnung erfasst wurden. Die Gribi Real Estate Gruppe erbringt Immobilien- und Bauleistungen für die Schweizer Immobilien, während die Avalon Park Group Management Inc. Immobilien- und Baudienstleistungen für die Immobilien in den USA erbringt. Die Bewirtschaftungsentschädigung für alle Liegenschaften der sitEX Properties Switzerland AG beträgt 3,5% der Netto-Mieteinnahmen. Die Transaktionshonorare für Immobilienkäufe betragen 0,5% vom Kaufpreis. Verkaufsaufträge werden erfolgsabhängig zwischen 1,0% und 2,0%, je nach Objekt und Verkäuflichkeit, vereinbart. Die Avalon Park Group hat verschiedene Arbeiten in den USA durchgeführt und steht in einem engen Verhältnis zu Beat Kähli, Mitglied des Verwaltungsrates und CEO. Im Jahr 2018 erwarb sitEX Properties USA Inc. eine 33,33%-Beteiligung an Avex Homes LLC zu einem Kaufpreis von TCHF 2 484 im Austausch für einen Schuldschein. Zwischen sitEX Properties USA Inc. und der Firma Avex Homes LLC bestehen Erfüllungsverträge mit im Voraus festgelegten Laufzeiten, Abnahmemengen und einer garantierten Rendite von bis zu 16%. Die Geschäftsführung, bestehend aus Dr. Christoph Stutz (Präsident des Verwaltungsrates) und Beat Kähli (CEO) wurde mit den vom Verwaltungsrat genehmigten Vergütungssätzen entschädigt. Dr. Christoph Stutz erbrachte zahlreiche projektbezogene Dienstleistungen, für die er pauschal mit einer Management-Fee vergütet wurde. Nachfolgend sind alle Transaktionen und Vereinbarungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen zusammengefasst:

In TCHF	31.12.2017	31.12.2018
Vergütungen bezahlt an Verwaltungsrat und Management Fees paid to the Board of Directors and management	90 ¹	180
Gebühren bezahlt an Gribi Real Estate Gruppe Fees paid to Gribi Real Estate Group	355	318
Gebühren bezahlt an Avalon Park Group Management Inc. Fees paid to Avalon Park Group Management Inc.	414	411
Zins auf Darlehen von Aktionären und Nahestehenden Interest on loans by shareholders and related parties	741	314
Bilanzpositionen mit Nahestehenden Balances with related parties		
Übrige Forderungen (gegenüber Avex Homes LLC) Other receivables – due from Avex Homes LLC	–	607
Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären Other current interest-bearing liabilities towards shareholders	4 988	1 200
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Other non-current interest-bearing liabilities towards		
Aktionären Shareholders	4 220	620
Nahestehenden Related parties	9 673	2 000

¹ Halbes Jahr (1.7.2017 bis 31.12.2017) / Half a year (2017-07-01 to 2017-12-31)

3.9 Rückstellung für latente Steuern

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

	In TCHF
Rückstellung für latente Steuern am 31. Dezember 2017 Provision for deferred taxes at December 31, 2017	35 446
Veränderung aufgrund Neubewertung von Liegenschaften und neuen Steuersätzen Change due to revaluation of properties and new tax rates	–9 020
Spaltung OAK OAK spin-off	–2 411
Rückstellung für latente Steuern am 31. Dezember 2018 Provision for deferred taxes at December 31, 2018	24 015

3.8 Related party transactions

During the years 2017 and 2018, there were several transactions and arrangements made with related parties, and the effects of these transactions and arrangements are reflected in the financial statement. Gribi Real Estate Group provides property and construction services to the Swiss real estate properties while Avalon Park Group Management Inc. provides property and construction services to the USA real estate properties. The management fee for all properties of sitEX Properties Switzerland AG amounts to 3.5% of the net rental income. The transaction fees for property purchases amount to 0.5% of the purchase price. Sales orders are agreed on a performance-related basis between 1.0% and 2%, depending on the property and saleability. Avalon Park Group has carried out various work in the USA and has a close relationship with Beat Kähli, member of the Board of Directors and CEO. During the year 2018, sitEX Properties USA Inc. acquired a 33.33% interest in Avex Homes LLC for a purchase price of TCHF 2,484 in exchange for a promissory note. sitEX Properties USA Inc. has several takedown agreements with Avex Homes LLC with predetermined terms, purchase quantities and guaranteed returns of up to 16%. The management consisting of Dr. Christoph Stutz (Chairman of the Board of Directors) and Beat Kähli (CEO) was compensated at rates as approved by the Board of Directors. Dr. Christoph Stutz provided numerous project related services for which he was compensated at a flat rate with his management fee. Below is a summary of all the transactions and arrangements made with related parties:

3.9 Provision for deferred taxes

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

3.10 Verbindlichkeiten aus entgeltlichem Nutzniessungsrecht

Diese Verbindlichkeit steht im Zusammenhang mit einem Liegenschaftserwerb. Als Kaufpreisregulierung wurde der Verkäuferschaft ein 10-jähriges Nutzniessungsrecht eingeräumt, basierend auf einem 10-jährigen Mietvertrag. Der Nominalwert dieses Rechts in der Höhe von TCHF 19 250 wurde auf den Bilanzstichtag abdiskontiert. Mit einem Zinsfuss von 4% resultiert per Ende Jahr ein Barwert der Verbindlichkeit in der Höhe von TCHF 7 516. Die Bewertungsdifferenz wurde als Neubewertungsreserve dem Eigenkapital zugeschrieben. Auf der Bewertungsdifferenz werden keine latenten Steuern berücksichtigt, da die Geschäftsführung der Ansicht ist, dass die Auflösung dieser Verbindlichkeit keine Steuerfolgen nach sich ziehen wird.

3.11 Aktienkapital

Das nominelle Aktienkapital ist eingeteilt in 2 301 146 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 20.00.

3.10 Liabilities arising from non-gratuitous right of usufruct

This liability is incurred in connection with a property acquisition. As a sale price adjustment, the vendor was granted a 10-year right of usufruct based upon a 10-year lease. The nominal value of this right totaling TCHF 19,250 has been discounted to the balance sheet date. Using a discount rate of 4%, the present value of the liability at the end of the year stood at TCHF 7,516. The valuation difference has been allocated to equity capital as a revaluation reserve. The valuation difference does not reflect any deferred taxes as the Management Board is of the opinion that the liquidation of this liability will have no tax consequences.

3.11 Share capital

The nominal share capital is divided into 2,301,146 registered shares with a nominal value of CHF 20.00 each.

	Anzahl Number	Nennwert Nominal value	In TCHF
Nominelles Aktienkapital am 1. Januar 2018 Nominal share capital at January 1, 2018	2 846 946	20.00	56 939
Kapitalherabsetzung vom 3. September 2018 Capital decrease of September 3, 2018	545 800	20.00	10 916
Total nominelles Aktienkapital am 31. Dezember 2018 Total nominal share capital at December 31, 2018	2 301 146	20.00	46 023

Genehmigtes Aktienkapital

Gemäss Statuten besteht ein genehmigtes Aktienkapital von maximal TCHF 23 011 durch Ausgabe von höchstens 1 150 573 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 20.00 bis zum 31. Mai 2019.

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 2019 sowie von maximal TCHF 737 durch Ausübung von Optionsrechten von 36 860 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 20.00.

3.12 Kapitalreserven

Kapitaleinlagerreserven im Umfang von TCHF 13 803 können steuerfrei an die Aktionäre ausgeschüttet werden.

Authorized share capital

In accordance with the articles of association, the authorized share capital is a maximum of TCHF 23,011 by way of issuing up to 1,150,573 registered shares with a nominal value of CHF 20.00 by May 31, 2019.

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, 2019, as well as up to TCHF 737 through the exercise of option rights of 36,860 registered shares with a nominal value of CHF 20.00.

3.12 Capital reserves

Capital contribution reserves in the amount of TCHF 13,803 can be distributed tax-free to shareholders.

In TCHF	Total Kapitalreserve Total capital reserve	Davon Kapital- einlagerreserve Thereof capital contribution reserve
Kapitalreserven 31. Dezember 2017 Capital reserves at December 31, 2017	16 648	15 511
Kapitalherabsetzung (Auflösung Agio) vom 3. September 2018 Capital decrease (reversal of premium), September 3, 2018	-1 093	-1 093
Kapitalreserven am 31. Dezember 2018 Capital reserves at December 31, 2018	15 555	14 418

3.13 Neubewertungsreserven

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

3.13 Revaluation reserves

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

	In TCHF
Neubewertungsreserven am 31. Dezember 2017 Revaluation reserves at December 31, 2017	10 060
Veränderung der Diskontierung der Verpflichtung aus entgeltlichem Nutzniessungsrecht Change in the discounting of the liability due to the non-gratuitous right of usufruct	-374
Neubewertungsreserven am 31. Dezember 2018 Revaluation reserves at December 31, 2018	9 686

3.14 Eigene Kapitalanteile

Entwicklung der eigenen Aktien:

3.14 Equity shares

Changes in own shares:

	Aktien Shares	In TCHF
Eigene Aktien am 1. Januar 2018 Own shares at January 1, 2018	8 350	329
Kauf eigene Aktien Purchase of own shares	188 049	8 920
Verkauf eigene Aktien Sale of own shares	46 006	-2 146
Total eigene Aktien am 31. Dezember 2018 Total own shares at December 31, 2018	150 393	7 103

Während des Berichtsjahres wurden 188 049 eigene Aktien zu einem Durchschnittspreis von CHF 47.44 je Aktie erworben (hauptsächlich OAK-Transaktion). Gleichzeitig wurden 46 006 Aktien zu einem Durchschnittspreis von CHF 46.64 verkauft.

During the reporting year, 188,049 own shares with an average value of CHF 47.44 per share were acquired (mainly OAK spin-off). At the same time, 46,006 shares were sold at an average price of CHF 46.64 per share.

3.15 Gewinnreserven

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

3.15 Retained earnings

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

	In TCHF
Gewinnreserven am 31. Dezember 2017 Retained earnings at December 31, 2017	42 424
Konzerngewinn 2017 Consolidated profit 2017	9 197
Gewinnreserven am 1. Januar 2018 Retained earnings at January 1, 2018	51 621
Direkt dem Eigenkapital zugewiesene Fremdwährungsdifferenzen Currency exchange differences allocated directly to equity capital	-1 137
Spaltung OAK OAK spin-off	-13 664
Gewinnreserven am 31. Dezember 2018 Retained earnings at December 31, 2018	36 820

Darin enthalten sind gesetzliche Reserven von TCHF 5 028, welche gesperrt sind und somit nicht zur freien Ausschüttung zur Verfügung stehen.

This includes the statutory reserves of TCHF 5,028, which are blocked and are, therefore, not available for free distribution.

3.16 Goodwill-Behandlung

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

Auswirkung einer theoretischen Aktivierung des Goodwills auf die Bilanz:

Anschaffungswert Goodwill in TCHF Goodwill acquisition value in TCHF	31.12.2017	31.12.2018
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	31.12.2017	31.12.2018
Stand am 1. Januar Balance at January 1	2 364	3 474
Abschreibungen laufendes Jahr Amortization and impairment for the current year	1 110	1 110
Stand am 31. Dezember Balance at December 31	3 474	4 584
Theoretischer Nettobuchwert Goodwill Theoretical net book value of goodwill	2 074	964

Auswirkungen einer theoretischen Abschreibung des Goodwills auf die Ergebnisse:

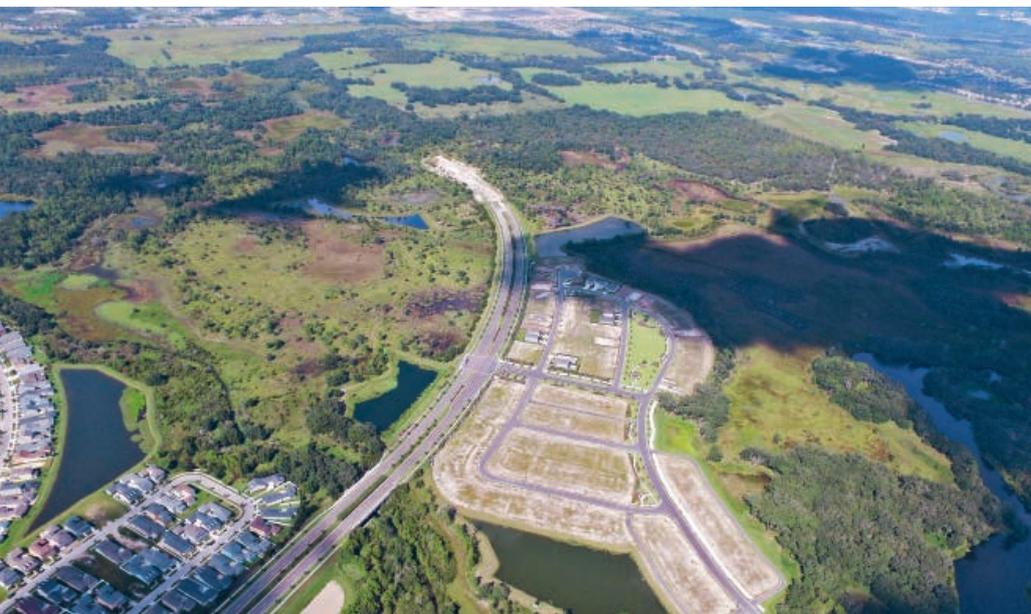
In TCHF	31.12.2017	31.12.2018
Ausgewiesener Konzerngewinn Reported consolidated profit	9 197	8 929
Theoretische Abschreibung auf Goodwill Theoretical impairment of goodwill	-1 110	-1 110
Konzerngewinn nach Goodwill-Abschreibung Consolidated profit less impairment of goodwill	8 087	7 819

3.16 Treatment of goodwill

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

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

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



4. Erläuterungen zur Konzern-Erfolgsrechnung/Notes to the consolidated group income statement

4.1 Geografische Verteilung des Liegenschaftserfolgs aus Vermietung

Der Liegenschaftsertrag aus Vermietung teilt sich wie folgt auf:

In TCHF	31.12.2017	31.12.2018
Schweiz Switzerland	11 880	8 036
USA USA	1 553	1 657
Australien Australia	5 591	2 184
Total Liegenschaftsertrag Total rental income	19 024	11 877

4.2 Liegenschaftsaufwand

Im Liegenschaftsaufwand von TCHF 4309 (Vorjahr TCHF 6590) sind TCHF 32 (Vorjahr TCHF 26) Baurechtszinsen enthalten. Nebst dem ordentlichen Liegenschaftsunterhalt sind auch einmalige Renovations- und Umbaukosten enthalten.

4.3 Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften

Der Erfolg aus Neubewertung von Liegenschaften gliedert sich wie folgt:

In TCHF	31.12.2017	31.12.2018
Renditeliegenschaften Schweiz Investment properties Switzerland	58	0
Projektliegenschaften Schweiz Project properties Switzerland	-440	0
Renditeliegenschaften USA Investment properties USA	788	691
Projektliegenschaften USA Project properties USA	2 624	4 742
Renditeliegenschaften Australien Investment properties Australia	8 488	1 071
Projektliegenschaften Kanada Project properties Canada	0	0
Erfolg Neubewertung von Liegenschaften Income from revaluation of properties	11 518	6 504
Abschreibung Mietincentives Australien Depreciation rental incentives Australia	-1 214	0
Nettoerfolg Neubewertung von Liegenschaften Net income from revaluation of properties	10 304	6 504

4.4 Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften

Im Berichtsjahr wurden drei Liegenschaften in der Schweiz sowie eine Liegenschaft in Australien verkauft. Unter Berücksichtigung von Transaktionskosten resultierte ein Buchverlust von TCHF 821, wobei TCHF 702 in der Schweiz und TCHF 119 in Australien anfielen.

4.5 Geografische Verteilung des Liegenschaftserfolgs aus Projektentwicklung und -realisierung

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

4.1 Geographical distribution of net property income from lettings

The rental income from rent is divided as follows:

4.2 Property expenditure

The property expenditure of TCHF 4,309 (previous year TCHF 6,590) includes ground rents of TCHF 32 (previous year TCHF 26). Besides routine property maintenance, one-off renovation and reconstruction costs are included.

4.3 Income from revaluation of properties

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

4.4 Income from sale of investment properties

During the reporting year three properties in Switzerland as well as one property in Australia were sold. Taking into account the sales and transaction costs, this resulted in a book loss of TCHF 821 whereof TCHF 702 accrued in Switzerland and TCHF 119 in Australia.

4.5 Geographical distribution of property development and implementation income

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

In TCHF	31.12.2017	31.12.2018
Schweiz Switzerland	1 758	0
USA USA	3 475	-526
Kanada Canada	-219	0
Total Liegenschaftserfolg Projektentwicklung Total net rental income project development	5 014	-526

Das Projekt Inside wurde im Jahr 2017 abgeschlossen, weshalb im vergangenen Geschäftsjahr keine Erträge mehr erzielt wurden. In den USA resultierte ein kleiner Verlust aus Projektentwicklung aufgrund wichtiger Vorleistungen innerhalb des Projekts Avalon Park West, die ein integraler Bestandteil der weiteren Entwicklung des Projekts sind (z. B. Downtown-Strassen, öffentliches Clubhaus etc.). Darin enthalten sind auch Erträge in der Höhe von ca. TCHF 293 aus der Beteiligung an Avex Homes LLC.

4.6 Betriebsaufwand

Bestimmte Vorjahreswerte, die ursprünglich als Betriebskosten klassifiziert wurden, wurden aus Gründen der Vergleichbarkeit mit dem aktuellen Jahresabschluss umklassifiziert. Diese Umgliederungen bestanden darin, den ausserordentlichen Erfolg in der Konzern-Erfolgsrechnung in einer separaten Position darzustellen. Diese Umgliederungen hatten keinen Einfluss auf das ausgewiesene Konzernergebnis.

The Inside project was completed in 2017, as a result, no further income was generated in the past financial year. In the USA, a small loss resulted from project development due to important groundwork within the Avalon Park West project, an integral part of the further development of the project (e. g., downtown roads, public amenity, etc.). This number includes earnings in the amount of approximately TCHF 293 from the investment in Avex Homes LLC.

4.6 Operating expenses

Certain prior year amounts which were originally classified as Operating Expenses have been reclassified for consistency with the current year presentation. These reclassifications consisted of presenting on the group income statement, the reported consolidated extraordinary income or loss as a separate line item. These reclassifications had no effect on the reported consolidated profit.

In TCHF	31.12.2017
Betriebsaufwand wie im letzten Jahr dargestellt Operating expenses as previously reported	-1 478
Sonstiger Erfolg, dargestellt als separate Position Other income, presented as a separate line item	433
Betriebsaufwand nach Umklassifizierung Operating expenses after reclassification	-1 911

Durch die neue Darstellungsweise wird ersichtlich, dass der Betriebsaufwand durch verschiedene Massnahmen (insbesondere Insourcing von Dienstleistungen) im Jahr 2018 nochmals signifikant gesenkt werden konnte. Trotz des Rückgangs des totalen Liegenschaftsertrages aufgrund der verschiedenen Verkäufe (Eichwatt, Pier 8/9 etc.) beträgt die Kennzahl betreffend das Verhältnis Betriebsaufwand (inkl. Personalkosten)/Liegenschaftserfolg dank der deutlichen Senkung der Fixkosten weiterhin sehr gute 8,2% (Vorjahr 7,4%).

The new presentation reflects that operating expenses were again significantly reduced in 2018 as a result of various measures (in particular insourcing of services). Despite the decline in total property income due to various sales (Eichwatt, Pier 8/9 etc.), the ratio of operating expenses (incl. salaries) to total income from properties remained at a very respectable level of 8.2% (previous year 7.4%) thanks to the significant reduction in fixed costs.

4.7 Finanzaufwand

Der Finanzaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

4.7 Financial expenses

The financial expenditure is comprised as follows:

In TCHF	31.12.2017	31.12.2018
Zinsen auf Hypothekendarlehen und festen Vorschüssen Interest on mortgages and fixed advances	4 582	5 375
Zinsen auf Finanzverbindlichkeiten Interest on financial liabilities	18	3
Zinsen auf Darlehen gegenüber Dritten Interest on loans to third parties	460	336
Zinsen auf Darlehen gegenüber Aktionären und Nahestehenden Interest on loans to shareholders and related parties	741	314
Bankspesen Bank charges	36	19
Total Finanzaufwand Total financial expenses	5 837	6 047

4.8 Sonstiger Erfolg

Der ausserordentliche Erfolg bestand im Jahr 2017 in der Auflösung der Rückstellung für Bonuszahlungen an die Geschäftsleitung.

4.8 Other income

Extraordinary income in 2017 consisted of the reversal of the provision for management bonuses.

4.9 Steuern

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

4.9 Tax

Tax expense includes current as well as deferred tax expenditure.

In TCHF	31.12.2017	31.12.2018
Laufender Steueraufwand Current tax expense	5 546	5 301
Latenter Steueraufwand (Ertrag) Deferred tax expense (benefit)	5 069	-9 020
Total Steueraufwand (Ertrag) Total tax expense (benefit)	10 615	-3 719

Die Gesellschaft hat keine Verlustvorträge und keine latenten Steuer- ansprüche, deren Realisation wahrscheinlich ist. Aus diesem Grund sind keine latenten Ertragssteueransprüche aktiviert. Zwei Steuerrück- erstattungen in der Schweiz aus Grundstück- (Duradero) und Immo- bilienverkäufen (Sperr- und Hammerstrasse) im Umfang von TCHF 952 beeinflussten den totalen Steueraufwand positiv.

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. Two tax refunds in Switzerland from land sales (Duradero) and real estate sales (Sperr- and Hammerstrasse) amounting to TCHF 952 positively influenced the total tax expense.

5. Weitere Angaben/Further disclosures

5.1 Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter

5.1 Pledged or assigned assets

	31.12.2017	31.12.2018
Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter in TCHF Guarantees in favor of third parties in TCHF	0	0

5.2 Verpfändete oder abgetretene Aktiven

5.2 Guarantees in favor of third parties

Liegenschaften (Schweiz) in TCHF Properties (Switzerland) in TCHF	31.12.2017	31.12.2018
Grundpfand für Hypotheken Sureties for mortgages	242 832	183 732
Nominalwert Schuldbriefe Nominal value of mortgage notes	191 725	133 665
Kreditbeanspruchung Borrowings	142 936	88 043
Beteiligungen in TCHF Investments in TCHF	31.12.2017	31.12.2018
sitEX Properties Switzerland AG sitEX Properties Switzerland AG	68 533	56 677
Lagonda Invest AG Lagonda Invest AG	10 272	10 272
Kreditbeanspruchung Borrowings	2 500	3 000

5.3 Derivative Finanzinstrumente

Am Bilanzstichtag bestanden folgende Zinsabsicherungen auf den langfristigen Finanzverbindlichkeiten:

In TCHF				31.12.2017	31.12.2018
	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	-1 091	-960
SWAP Neue Aargauer Bank, Aarau		December 31, 2030			
SWAP Neue Aargauer Bank, Aarau	2 850	31.03.2031	2,417	-619	-552
SWAP Neue Aargauer Bank, Aarau		March 31, 2031			
SWAP Basler Kantonalbank, Basel	20 000	02.07.2032	2,310	-5 301	-5 287
SWAP Basler Kantonalbank, Basel		July 2, 2032			
SWAP Basler Kantonalbank, Basel	20 000	03.01.2033	2,345	-5 340	-5 720
SWAP Basler Kantonalbank, Basel		January 3, 2033			

5.4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die sitEX Properties Switzerland AG hat im Januar 2019 eine weitere Parzelle in Pratteln erworben. Damit besitzt die sitEX drei aneinandergrenzende Parzellen an bester Lage im Zentrum von Pratteln, um darauf ein Neubauprojekt mit einem hohen Wohnanteil zu lancieren. Der Kaufpreis aller Parzellen beträgt insgesamt TCHF 3 535. Fast zeitgleich wurde das Objekt an der Rengglochstrasse 25a in Kriens an eine lokal ansässige Investorenfamilie verkauft, um die angestrebte geografische Fokussierung innerhalb der Schweiz weiter voranzutreiben. Das Transaktionsvolumen betrug TCHF 1 140. Damit besitzt die Gesellschaft nur noch zwei von anfänglich vier Objekten in der Innerschweiz. Im ersten Quartal 2019 wurde eine neue Tochtergesellschaft, die sitEX Coworking Concepts AG, mit einem Aktienkapital von TCHF 100 und Sitz in MuttENZ (BL), gegründet. Die Gesellschaft bezweckt das Anbieten von Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Coworking-Büroplätzen sowie Büro- und Konferenzräumen. Das Unternehmen wird ab Ende Jahr das Technologie- und Innovationszentrum «The 5th Floor» im 5. Stock des sitEX Powerhouse in MuttENZ betreiben. Gleichzeitig wurde die Lagonda Invest AG zur sitEX Powerhouse AG umfirmiert.

5.3 Derivative financial instruments

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

5.4 Events after the balance sheet date

sitEX Properties Switzerland AG acquired another parcel in Pratteln in January 2019. With this acquisition sitEX owns three adjacent plots in a prime location in the center of Pratteln with the aim of launching a new construction project with a significant amount of residential space. The total purchase price of all lots amounts to TCHF 3,535. At almost the same time, the property at Rengglochstrasse 25a in Kriens was sold to a local family of investors in order to further strengthen the desired geographical focus within Switzerland. The transaction volume amounted to TCHF 1,140. This means that the company now owns only two of the initially four properties in Central Switzerland. In the first quarter of 2019, a new subsidiary, sitEX Coworking Concepts AG, was founded with a share capital of TCHF 100 and registered office in MuttENZ (BL). The purpose of the company is to offer services in connection with the provision of coworking office space as well as office and conference rooms. The company will operate the technology and innovation center "The 5th Floor" on the fifth floor of the sitEX Powerhouse in MuttENZ from the end of the year. At the same time Lagonda Invest AG was renamed sitEX Powerhouse AG.



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 2018 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 Vornahme 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 2018 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, 15. Mai 2019
Basel, May 15, 2019



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, 2018.

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 2018 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 sitEX Powerhouse AG (ehemals Lagonda Invest AG), welche die Liegenschaft sitEX Powerhouse (ehemals Lagonda-Haus) in Muttenz hält.

Im Einzelabschluss resultiert ein Jahresgewinn von TCHF 862. Der Verwaltungsrat schlägt der diesjährigen Generalversammlung einen Aktienrückkauf im Umfang von 6% der ausgegebenen Aktien zu einem Preis von CHF 47.77 pro Aktie vor. Dies entspricht einer Ausschüttung von CHF 2.86 pro ausgegebener Aktie. Es steht jedem Aktionär frei, ob er seine Aktien anbieten oder 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 sitEX Powerhouse AG (former Lagonda Invest AG), which owns the sitEX Powerhouse (former Lagonda building) property in Muttenz.

The separate financial statement results in an annual profit of TCHF 862. The Board of Directors proposes to this year's Annual General Meeting a buyback of 6% of the issued shares at a price of CHF 47.77 per share. This corresponds to a distribution of CHF 2.86 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	31.12.2017	31.12.2018
Flüssige Mittel Cash and cash equivalents	243	2 295
Kurzfristige Forderungen Current receivables	2	16
Aktive Rechnungsabgrenzung Accrued income	33	275
Umlaufvermögen Current assets	278	2 586
Finanzanlagen Financial assets		
Darlehensforderungen gegenüber Beteiligungen Loan receivables from investments	39 650	21 300
Beteiligungen Investments	100 805	88 949
Anlagevermögen Non-current assets	140 455	110 249
Total Aktiven / Total assets	140 733	112 835
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Short-term interest-bearing liabilities	-	-
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten Current liabilities towards third parties	64	148
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen Current interest-bearing liabilities towards investments	-	599
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären Current interest-bearing liabilities towards shareholders	4 715	1 200
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären Current liabilities towards shareholders	273	-
Passive Rechnungsabgrenzung Accrued expense	119	1 416
Rückstellungen Provisions	2	-
Kurzfristiges Fremdkapital Current liabilities	5 173	3 363
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Non-current interest-bearing liabilities	2 500	3 000
Andere langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Other non-current interest-bearing liabilities towards		
Dritten third parties	1 100	1 100
Beteiligungen investments	45 045	43 279
Aktionären shareholders	5 300	2 000
Aktionären (Wandeldarlehen) shareholders (convertible loans)	4 220	620
Langfristiges Fremdkapital Non-current liabilities	58 165	49 999
Fremdkapital Liabilities	63 338	53 362
Aktienkapital Share capital	56 939	46 023
Gesetzliche Kapitalreserve Statutory capital reserves	15 511	14 417
Gesetzliche Gewinnreserve Statutory retained earnings	2 819	2 841
Freiwillige Gewinnreserve Retained earnings		
Bilanzgewinn Net earnings	2 455	3 295
Eigene Kapitalanteile Treasury shares	-329	-7 103
Eigenkapital Equity	77 395	59 473
Total Passiven / Total equity and liabilities	140 733	112 835

Erfolgsrechnung / Income Statement

Erfolgsrechnung in TCHF / Income statement in TCHF	2017	2018
Beteiligungsertrag Income from investments	2 750	2 403
Dienstleistungsertrag Income from services	107	419
Personalaufwand Personnel expenses	-153	-254
Betriebsaufwand Operating expenses	-871	-560
EBIT (Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern) EBIT (earnings before interest and taxes)	1 833	2 008
Finanzaufwand Financial expenses	-2 194	-1 777
Finanzertrag Financial income	310	244
Ausserordentlicher Ertrag Extraordinary income	494	393
Jahresgewinn vor Steuern Net operating profit before taxation	443	868
Direkte Steuern Direct taxes	-6	-5
Jahresgewinn Year-end results	437	863

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	2017	2018
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr Profit brought forward from previous year	2 017	2 432
Jahresgewinn Year-end results	437	863
Verfügbare Bilanzgewinn Disposable net profit	2 454	3 295
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven Allocation to statutory reserves	-22	-44
Zur Verfügung der Generalversammlung At the disposal of the General Meeting	2 432	3 251
Dividende Dividend	-	-
Vortrag auf neue Rechnung Carried forward	2 432	3 251
Antrag über die Verwendung von Kapitalreserven in TCHF Request regarding the appropriation of capital reserves in TCHF	2017	2018
Gesetzliche Kapitalreserve Statutory reserves	15 511	15 511
Herabsetzung von gesetzlicher Kapitalreserve Decrease of statutory reserves	-	-1 094
Gesetzliche Kapitalreserve nach Rückzahlung Statutory capital reserve following repayment	15 511	14 417

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	31.12.2017	31.12.2018
Beteiligungen		
Investments		
sitEX Properties Switzerland AG, Basel sitEX Properties Switzerland AG, Basel Halten und Verwalten von Immobilien Aktienkapital: TCHF 20 604, Kapitalanteil: 100%/Stimmenanteil: 100% Holding and property management of real estate assets Share capital: TCHF 20,604, 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 31 991, Kapitalanteil: 100%/Stimmenanteil: 100% Holding and property management of real estate assets Share capital: TUSD 31,991, 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	150 393
Erwerb eigener Anteile (Anzahl) Purchase of own shares (number)	8 350	188 049
Erwerb eigener Anteile, durchschnittlicher Kaufpreis in CHF Purchase of own shares, average purchase price in CHF	39	47.44
Veräusserung eigener Anteile (Anzahl) Disposal of own shares (number)	–	46 006

Anhang in TCHF/Notes to the balance sheet in TCHF	31.12.2017	31.12.2018
Veräusserung eigener Anteile, durchschnittlicher Verkaufspreis in CHF Disposal of own shares, average sales price in CHF	-	46,64
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	66 948
Bedingtes und genehmigtes Kapital Conditional and authorized capital		
Genehmigtes Kapital gemäss Statuten Authorized capital according to statutes	21 594	23 001
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 14 418 im Umfang von TCHF 13 803 per 31. Dezember 2018 bestätigt. The Federal Tax Administration confirmed the capital reserve recorded in the balance sheet of TCHF 14,418 in the amount of TCHF 13,803 per December 31, 2018.		
Verbuchung Dividende Dividend booking		
Am 30. April 2019 wurde anlässlich der ordentlichen Generalversammlung der sitEX Properties International AG, Lachen, die Ausschüttung einer Dividende von TCHF 903 beschlossen. Ebenfalls am 30. April 2019 wurde anlässlich der ordentlichen Generalversammlung der Lagonda Invest AG, Muttenz, die Ausschüttung einer Dividende von TCHF 1500 beschlossen. Diese Dividenden wurden in der vorliegenden Jahresrechnung bereits als Dividendenertrag verbucht. On April 30, 2019, on the occasion of the Ordinary General Meeting of the shareholders of sitEX Properties International AG, Lachen, the decision was made to pay a dividend of TCHF 903. As well on April 30, 2019, on the occasion of the Ordinary General Meeting of the shareholders of Lagonda Invest AG, Muttenz, the decision was made to pay a dividend of TCHF 1,500. These dividends have been recognized in these financial statements as dividend income.		
Ausserordentliche, nicht wiederkehrende oder Vorjahresausgaben Extraordinary, nonrecurring or prior-period expenses		
Stempelabgaben aus dem Vorjahr (2016) Prior-year stamp duty 2016 ESTV	8	-
Zinserträge aus dem Vorjahr (2016) Prior-year loan interest 2016	1	-
Ausserordentliche, nicht wiederkehrende oder Vorjahreseinnahmen Extraordinary, nonrecurring or prior-period income		
Verkauf von Beteiligungen (sitEX Properties Asia SPV) Disposal of indirect investment (sitEX Properties Asia SPV)	-	393
Auflösung der Rückstellung für Bonusvergütungen Derecognition of 2016 accrued bonus	500	-
Rückerstattung Stempelabgaben aus dem Vorjahr (2016) Refund stamp duty 2016 ESTV	3	-
Rückerstattung von Sozialabgaben aus dem Vorjahr (2016) Refund AHV VVK 2016	0,2	-
Anzahl Mitarbeiter Number of employees		
Das Unternehmen beschäftigte 2017 und 2018 insgesamt 2 Mitarbeiter. The company employed 2 staff in 2017 and 2018.		

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 2018 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, 15. Mai 2019
Basel, May 15, 2019



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



Thomas Dettwiler
Zugelassener Revisionsexperte
Licensed Audit Expert

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, 2018.

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

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

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

Märkte

Markets



Immobilienmarkt Schweiz

Real Estate Market, Switzerland

Angetrieben durch die weiterhin rekordtiefen Zinsen und ein Wirtschaftswachstum, welches stärker ausfiel als prognostiziert, verzeichnete die Immobilienwirtschaft auch 2018 wieder ein erfolgreiches Jahr. Der Erfolg variierte jedoch stark zwischen den verschiedenen geografischen Regionen der Schweiz sowie den unterschiedlichen Immobilien- und Projektarten.

Das Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) schätzt das letztjährige Wachstum des Schweizer Bruttoinlandprodukts auf ca. 2,5% (Vorjahr: 1%). Dieses wurde stark durch das verarbeitende Gewerbe und die hohe internationale Nachfrage nach Schweizer Industriegütern angetrieben. Das erste Halbjahr erwies sich als hauptsächlich Wachstumstreiber, da sich die Wirtschaft im dritten und vierten Quartal aufgrund des Handelsdisputts zwischen China, den USA sowie anderen Wirtschaftsräumen spürbar abschwächte. Das wirtschaftliche und politische Klima in Teilen der EU blieb weiter unsicher (beispielsweise Brexit, Rahmenabkommen Schweiz – EU etc.). Aufgrund der andauernden Handelsproblematiken erwarten die Wirtschaftsexperten des SECO für das kommende Jahr eine Abschwächung des BIP-Wachstums auf ca. 1,1%.

Das starke Wirtschaftswachstum des vergangenen Jahres sowie die weiterhin äusserst tiefe Arbeitslosenquote von 2,4% wirkten sich stabilisierend auf den Markt für Büro- und Gewerbeimmobilien aus. Nachdem dieser Teil der Immobilienbranche in den vergangenen Jahren rückläufige Vermietungs- und steigende Leerstandszahlen sowie sinkende Angebotsmieten verzeichnete, erholte sich der Markt im vergangenen Jahr in den Schweizer Wirtschaftszentren spürbar. Gemäss Marktstudien vergrösserte sich die Zusatznachfrage nach Büroimmobilien im Vergleich zum Vorjahr auf ca. 596.000 m² (Vorjahr: 312.000 m²). Aufgrund der noch nicht abschätzbaren Intensität der verschiedenen Megatrends «Pensionierung der Babyboomer», «Flexibilität des Arbeitsplatzes», «abnehmender Flächenbedarf pro Mitarbeiter», «laufend steigender Anteil der tertiären Industrie» und «Einwanderung» lässt sich die weitere Entwicklung des Büromarktes noch nicht detailliert vorhersagen. Im Zuge des sich verlangsamenden Wirtschaftswachstums bleibt das Umfeld für Büroflächen auch 2019 in den meisten Teilen der Schweiz herausfordernd.

Aufgrund der weiterhin sehr tiefen Zinsen und eines Mangels an Anlagemöglichkeiten blieb die Bautätigkeit auch im vergangenen Jahr hoch. 2018 wurden Baubewilligungen für ca. 27.000 Mietwohnungen erteilt. Dies entspricht einer Zunahme von 37% gegenüber dem Durchschnitt der Jahre 2003 bis 2018. Gleichzeitig blieb die Nachfrage ungefähr auf dem Vorjahresniveau. Der daraus resultierende Angebotsüberschuss (mehrheitlich in den Agglomerationen) spiegelte sich einerseits in sinkenden Mietpreisen (durchschnittlich -2,1%) und andererseits in steigenden Leerständen (ca. 2,6% gegenüber 2,3% im Vorjahr). Aufgrund des Wirtschaftsumfelds und der weiterhin vergleichbar hohen Bautätigkeit rechnen Marktexperten auch 2019 mit rückläufigen Mietpreisen sowie steigenden Insertionsdauern und Leerstandsziffern – insbesondere in den Agglomerationen, da gemäss neuesten Studien die Stadtzentren vermehrt auch bei Familien im Fokus stehen.

Der Markt für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser blieb auch im vergangenen Jahr stabil. Die Nachfrage übertraf das Angebot in den meisten Teilen der Schweiz, was zu einem weiteren Anstieg der Preise führte (Eigentumswohnungen: +1,7%; Einfamilienhäuser +3,4%). Dabei muss jedoch unterstrichen werden, dass der Nachfrageüberschuss hauptsächlich auf die rückläufige Anzahl an Bauprojekten zurückgeführt werden muss. Der Hauptgrund hierfür ist der Fokus der Investoren und Promotoren auf Grossprojekte. Stagnierende Reallöhne und steigende Finanzierungshürden werden auch zukünftig nicht zu einem sprunghaften Ansteigen der Nachfrage führen und dafür verantwortlich sein, dass die Schweiz auch weiterhin eine im Vergleich mit anderen OECD-Ländern tiefe Eigentumsquote von unter 40% aufweisen wird.

Driven by continued record low interest rates and economic growth that was stronger than forecast, the real estate industry again recorded a successful year in 2018. However, success varied greatly between the various geographical regions of Switzerland and the different types of real estate and projects.

The State Secretariat for Economic Affairs (SECO) estimates last year's growth in Swiss gross domestic product at around 2.5% (previous year: 1%). This growth was strongly driven by the manufacturing sector and the high international demand for Swiss industrial goods. The first half of the year proved to be the main growth driver, as the economy weakened noticeably in the third and fourth quarters due to the trade dispute between China, the USA and other economic regions. Furthermore, the economic and political climate in parts of the EU remained uncertain (e.g., Brexit, Switzerland – EU Framework Agreement, etc.). Due to the ongoing trade problems, SECO's economic experts expect GDP growth to slow to around 1.1% in the current year.

Last year's strong economic growth and the continued exceptionally low unemployment rate of 2.4% had a stabilizing effect on the market for office and commercial real estate. After this segment of the real estate industry recorded declining rental and rising vacancy rates as well as falling rental prices in recent years, the market recovered noticeably in the Swiss economic centers last year. According to market studies, the additional demand for office properties increased to approx. 596,000 m² (previous year: 312,000 m²) year on year. Due to the unpredictable intensity of the various megatrends "retirement of baby boomers," "flexibility of the workplace," "decreasing demand for space per employee," "continuously increasing share of tertiary industry" and "immigration," it is not yet possible to predict the further development of the office market in detail. As economic growth slows, the environment for office space will remain challenging in most parts of Switzerland in 2019.

Construction activity remained high last year due to continued very low-interest rates and a lack of investment opportunities. In 2018, building permits were issued for approx. 27,000 rental apartments. This corresponds to an increase of 37% compared with the average for the years 2003 to 2018. At the same time, demand remained roughly at the previous year's level. The resulting excess supply (mainly in the urban agglomerations) was reflected both in falling rents (average -2.1%) and rising vacancy rates (approx. 2.6% vs. 2.3% in the previous year). Due to the economic environment in which construction activity remains at a high level, market experts anticipate falling rents, increasing advertising durations as well as higher vacancy rates in 2019, especially in the metropolitan areas, as the latest studies show that families are increasingly focusing on city centers.

The market for condominiums and single-family homes remained stable last year. Demand exceeded supply in most parts of Switzerland, which led to a further increase in prices (condominiums: +1.7%; single-family homes: +3.4%). However, it must be emphasized that the excess demand is mainly attributable to the declining number of construction projects. This was primarily due to the investors' and promoters' focus on major projects. Stagnating real wages and rising financing hurdles will not lead to a leap in demand in the future and will be responsible for the fact that Switzerland will continue to have a low ownership rate of less than 40% compared to other OECD countries.

Mortgage rates remained at a low level last year and fell further in the first quarter of 2019, bringing them closer to historical lows. Market experts do not expect interest rates to rise significantly in the foreseeable future. For the current year, market experts forecast only a rise in the yield curve at the long end and do not expect any increase in the key interest rate in Switzerland or the European Union in the next two

Die Hypothekarzinsen verharrten im vergangenen Jahr auf tiefem Niveau und sanken im ersten Quartal 2019 weiter, um sich dadurch den historischen Tiefstständen anzunähern. Marktexperten erwarten auch in absehbarer Zeit keinen signifikanten Anstieg der Zinsen. Marktexperten prognostizieren für das laufende Jahr nur einen Anstieg der Zinskurve am langen Ende und erwarten in den kommenden zwei Jahren keine Erhöhung des Leitzinses in der Schweiz oder der Europäischen Union. Im Zuge der flachen, aber stabilen Zinskurve wird erwartet, dass der vom Bund quartalsmässig publizierte Referenzzinssatz 2019 nicht gesenkt wird. Dieser Zins wird seit 2008 gesamtschweizerisch als Referenz für Mietzinsanpassungen verwendet.

Im Zuge dieser schweizweiten Entwicklungen im Immobilienmarkt haben wir im vergangenen Jahr unsere geografische Fokussierung weiter vorangetrieben. Per 31. Dezember 2018 präsentierte sich das Portfolio der sitEX diversifiziert über die Kantone Basel-Stadt, Basel-Landschaft, Luzern und Solothurn, wobei wir uns weiterhin um einen Verkauf der Objekte in Luzern und Solothurn in absehbarer Zeit bemühen. Unser Portfolio weist weiterhin einen starken Fokus auf Büroimmobilien auf. Um den beschriebenen Trends besser begegnen und die Wachstumschancen zielgerichtet ausnützen zu können, wird sich die sitEX zukünftig verstärkt auf die Region Basel/Nordwestschweiz konzentrieren.

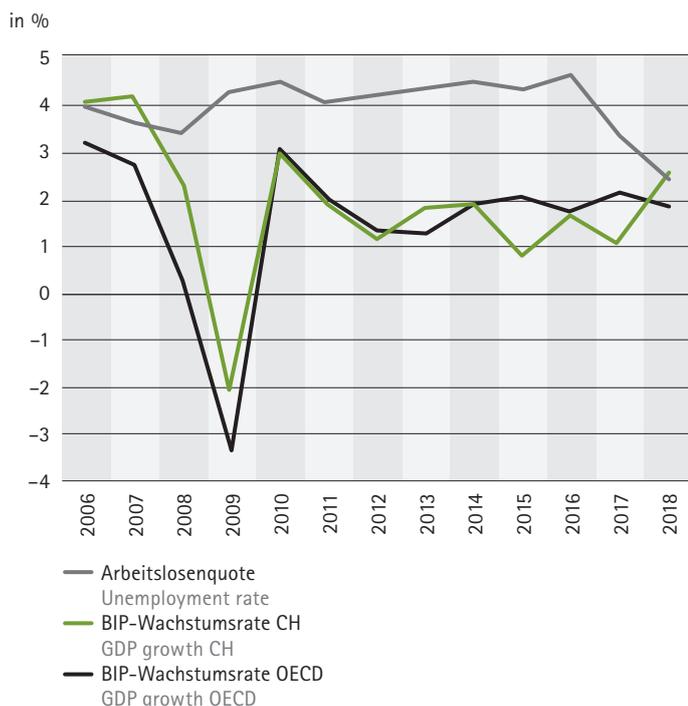
Um sich von anderen Projekten differenzieren zu können, fokussiert sich die sitEX auf Projekte, welche sowohl der Nachfrage nach Wohneigentum als auch derjenigen nach modernen Mieträumen entgegenkommen und ausserdem an Lagen situiert sind, die bereits heute oder nach erfolgreicher Bewilligung eines Quartierplans als Kernzentren klassifiziert werden können.

years. In the course of the flat but stable yield curve, it is expected that the reference interest rate published quarterly by the federal government will not be lowered in 2019. Since 2008, this interest rate has been used throughout Switzerland as a reference for rent adjustments.

In the wake of these developments in the real estate market throughout Switzerland, we have continued to pursue our geographical refocusing in the past year. As of December 31, 2018, the sitEX portfolio was diversified across the cantons of Basel-Stadt, Basel-Landschaft, Lucerne and Solothurn, and we will continue our efforts to sell the properties in Lucerne and Solothurn in the foreseeable future. Our portfolio continues to focus strongly on office properties. In order to be able to more effectively respond to the trends described above and take advantage of growth opportunities in a more targeted manner, sitEX will increasingly focus on the Basel/Northwestern Switzerland region in the future.

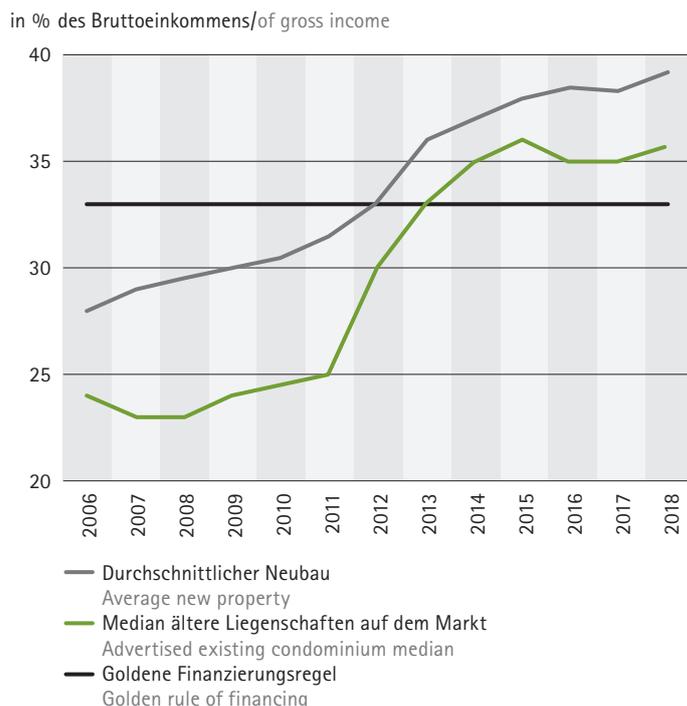
To be able to differentiate from other projects, sitEX focuses on development projects that meet the demand for condominiums as well as modern rental apartments. Furthermore, all projects are only located in regions which are already considered "core" or will be classified as such after successfully receiving the necessary permits based on a master community plan.

Wirtschaftsentwicklung Schweiz Economic development Switzerland



Quelle: OECD Economic Outlook, März 2019
Source: OECD Economic Outlook, March 2019

Finanzierbarkeit von Schweizer Immobilien Affordability of Swiss real estate



Quelle: Credit Suisse & sitEX
Source: Credit Suisse & sitEX

Büromarkt Office rental space (Q4 2018)

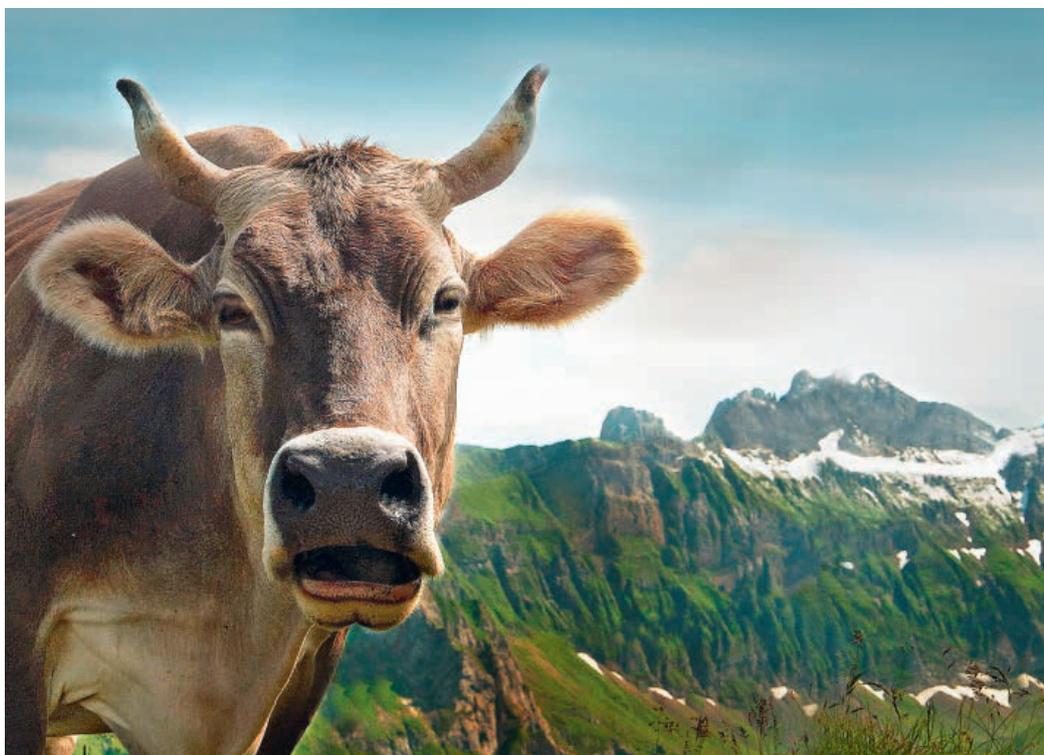
Verfügbare Büroflächen in m ² Existing office space in m ²	Angebotene Büroflächen in m ² Advertised office space in m ²	Leerstandsquote Vacancy rate	Maximaler Ertrag Top yield	Erwartete Zunahme Expected expansion	Preistrend Price trend
Zürich / Zurich	9 795 000	352 000	3,99%	2,20%	↘ →
Genf / Geneva	3 569 300	196 000	5,10%	2,50%	→ →
Bern / Berne	2 206 200	83 000	3,00%	2,40%	→ →
Basel / Basel	4 551 800	40 000	1,80%	2,60%	→ →
Lausanne / Lausanne	2 164 400	36 000	1,90%	2,80%	→ →

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

Mietwohnungsmarkt Rental apartments

Bestand (2016) Inventory (2016)	Leerstandsquote (Juni 2018) Vacancy rate (June 2018)	Maximaler Ertrag Top yield	Erwartete Zunahme Expected expansion	Preistrend Price trend	Trend Leerstandsquote Vacancy rate trend
Zürich / Zurich	186 900	0,20%	1,70%	→	→
Genf / Geneva	84 400	0,70%	2,20%	→	↗
Bern / Berne	60 100	0,60%	2,20%	→	↘ ↗
Basel / Basel	78 700	0,90%	2,20%	→	↗
Lausanne / Lausanne	62 500	0,80%	2,40%	↗	→ ↗
Schweiz / Switzerland	2 273 100	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

Die amerikanische Wirtschaft entwickelte sich auch im vergangenen Jahr weiter positiv und verzeichnete mit ca. 2,9% das stärkste BIP-Wachstum seit 2015, wobei das Wachstumsziel von 3% knapp verfehlt wurde. Der Bundesstaat Florida und insbesondere die Regionen um Orlando und Tampa gehörten auch im Jahr 2018 zu den stabilsten und am stärksten wachsenden Gebieten der USA. Das Wirtschaftswachstum des Bundesstaates Florida verstärkte sich im Vergleich zum Vorjahr und betrug rund 5,8% – eine Zahl, welche die Expertenschätzungen, aber auch das nationale Wachstum deutlich übertraf.

Die sitEX Properties USA Inc. fokussiert sich auf den Markt von Zentralflorida – einer Region, die sich von der Ostküste (Daytona Beach) bis zur Westküste (Tampa) erstreckt und einem Radius von ungefähr 110 Kilometern mit insgesamt mehr als 8 Millionen Einwohnern entspricht. Die Grösse sowie die Diversität und die daraus entstehende Eigendynamik dieser Region erfordern es, dass die einzelnen Metropolregionen gesondert betrachtet und im Detail analysiert werden. Entscheidend für die sitEX sind die Metropolregionen der Städte Orlando und Tampa. Die fokussierte und spezifische Analyse dieser Regionen lässt eine relativ gute Abschätzung der Wachstumsaussichten unserer Projekte und Bestandsliegenschaften zu.

Wie im vergangenen Jahr von den Marktexperten erwartet, entwickelte sich die Metropolregion um Orlando besonders positiv. Experten schätzen das breit abgestützte Wirtschaftswachstum der Region um Orlando im Jahr 2018 auf mehr als 3%. Von besonderer Bedeutung für das Wachstum eines Immobilienmarkts sind das Bevölkerungswachstum und die Anzahl an neu geschaffenen Arbeitsplätzen. Das Bevölkerungswachstum der USA fiel im vergangenen Jahr auf 0,62% und verzeichnete damit den tiefsten Wert seit 80 Jahren. Ein starker Kontrast hierzu ist das Bevölkerungswachstum der Region Orlando, welches in den letzten Jahren stets mindestens 2% betrug. Im Zeitraum von 2010 bis 2017 verzeichnete Orlando insgesamt ein Bevölkerungswachstum von 17%, während es auf nationaler Ebene nur 5% betrug. Parallel wuchs auch der Arbeitsmarkt stark und verzeichnete ein Wachstum von 1,4% (2013) bis 3,4% (2018). Damit belegte Orlando im vierten Jahr in Folge den ersten Platz innerhalb der USA. Als Resultat sank die Arbeitslosenquote im vergangenen Jahr auf das tiefste Niveau seit der Finanzkrise von 2008 und betrug ca. 2,8% (ca. 25% unter dem nationalen Niveau sowie demjenigen des Bundesstaates Florida). Per Ende Jahr verzeichnete Orlando die fünfthöchste Anzahl an zu besetzenden Arbeitsplätzen aller amerikanischen Metropolregionen. Gemeinsam mit der bereits rekordtiefen Arbeitslosenquote und dem auf USD 55.000 angestiegenen Median-Haushaltseinkommen (+10% in drei Jahren) ergibt sich eine verheissungsvolle Kombination, die auch in den kommenden Quartalen ein solides Wachstum der Immobilienwirtschaft ermöglichen sollte.

Auch die Metropolregion von Tampa gehörte im vergangenen Jahr zu den führenden Wirtschaftsregionen in den USA. Die Arbeitslosenquote sank 2018 weiter und näherte sich dem Wert von 3% an. Parallel dazu wuchsen die Bevölkerung sowie der Arbeitsmarkt um je ca. 1,8%. Das Median-Haushaltseinkommen blieb stabil und betrug ca. USD 52.000 (+7% in drei Jahren). Nach der Finanzkrise von 2008 entwickelte sich ein sehr vielfältiges Wirtschaftsumfeld, angetrieben durch eine Vielzahl von Industrien. Besonders erfreulich entwickelte sich die Wirtschaft des Pasco County, des Bezirks, in welchem sich unser Grossprojekt Avalon Park West befindet. Das Median-Haushaltseinkommen wuchs um 8,6%

Over the past year, the American economy continued to develop well, recording the strongest GDP growth since 2015 at around 2.9%, although the growth target of 3% was narrowly missed. Also in 2018, the state of Florida and in particular the regions around Orlando and Tampa were among the most stable and fastest growing regions in the USA. The economic growth of the state of Florida increased compared to the previous year and amounted to around 5.8% – a figure which clearly exceeded expert estimates but also the national growth.

sitEX Properties USA Inc. focuses on the market of Central Florida – a region that extends from the east coast (Daytona Beach) to the west coast (Tampa) and corresponds to a radius of approximately 110 kilometers with a total of more than 8 million inhabitants. The size and diversity of this region and the inherent dynamics involved make it necessary to examine the individual metropolitan regions separately and analyze them in detail. The Orlando and Tampa metropolitan regions are pivotal for sitEX. The focused and specific analysis of these regions allows a relatively good estimation of the growth prospects of our projects and existing properties.

In line with the market forecasts made last year by market specialists, the metropolitan region around Orlando developed particularly positively. Experts estimate the broad-based economic growth of the Orlando region at more than 3% in 2018. Of particular importance for the growth of a real estate market are the population growth and the number of newly created jobs. Population growth in the USA fell to 0.62% last year, its lowest level in 80 years. A strong contrast to this is the increase in population in the Orlando region, which has grown by at least 2% in recent years. In the period from 2010 to 2017, Orlando recorded an overall population growth of 17%, compared to only 5% at the national level. At the same time, the labor market also grew strongly, with growth ranging from 1.4% (2013) to 3.4% (2018). 2018 marks the fourth consecutive year that Orlando has taken first place in the US. As a result, last year's unemployment rate fell to its lowest level since the 2008 financial crisis and was about 2.8% (about 25% below the national level and that of the state of Florida). At the end of the year, Orlando recorded the fifth highest job vacancy rate of all American metropolitan regions. Together with the already record low unemployment rate and the rise in median household income to USD 55,000 (+10% in three years), this is a promising combination that should enable solid growth in the real estate industry in the coming quarters.

The Tampa metropolitan region was also one of the leading economic regions in the USA last year. The unemployment rate continued to fall in 2018, approaching 3%. At the same time, the population and the labor market each grew by around 1.8%. The median household income remained stable at around USD 52,000 (+7% in three years). After the financial crisis of 2008, a very diverse economic environment has developed, driven by a multitude of industries. The economy of Pasco County, the district in which our large-scale Avalon Park West project is located, developed particularly well. The median household income grew by 8.6% and amounted to about USD 51,000. Thanks to the proximity to the city of Tampa and the strong increase in available jobs in the entire metropolitan region, the district of Pasco County has become increasingly attractive in recent years and also recorded above-average population growth of about 3% in 2018.

und betrug ca. USD 51 000. Dank der Nähe zur Stadt Tampa und der starken Zunahme an verfügbaren Arbeitsplätzen in der gesamten Metropolregion gewann der Bezirk Pasco County in den letzten Jahren zunehmend an Attraktivität und verzeichnete auch 2018 mit ca. 3% ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum.

Hinter den eindrucklichen Wachstumswerten des Bundesstaates Florida und der Metropolregionen um Orlando und Tampa stehen grosse strukturelle Veränderungen und Trends innerhalb der amerikanischen Wirtschaft und Gesellschaft. Waren es früher nur die sogenannten «snow birds» (Schneevögel), welche für die Wintermonate den kalten Temperaturen im Norden des Landes entflohen und Zentralflorida somit nur als Zweitwohnsitz oder zum Besuch der weltweit bekannten Disney World nutzten, hat sich die Region inzwischen zu einer sehr beliebten und vielfältigen Wohn- und Arbeitsregion gewandelt. Die Gründe hierfür lassen sich folgendermassen zusammenfassen:

Bezahlbarer Wohnraum: Der Medianpreis eines Einfamilienhauses betrug 2018 in Orlando ca. USD 250 000 und in Tampa ca. USD 242 000. Der landesweite Median-Hauspreis lag im gleichen Zeitraum bei ca. USD 280 000. Der Medianpreis in Miami, einer bei Schweizern sehr bekannten und beliebten Region, betrug 2018 ca. USD 340 000.

Steuersystem: Florida erhebt für natürliche Personen auf Bundesstaatsebene keine Einkommensteuern. Die Unternehmenssteuer liegt bei moderaten 5,5%. Als Folge wurde Florida auch 2018 wieder von Experten und Fachmagazinen unter den Top 4 der Bundesstaaten mit dem freundlichsten Steuerumfeld aufgeführt.

Transportnetzwerk: Dank der weltbekannten Freizeitparks verfügt die Region über ein überdurchschnittlich ausgebautes und entwickeltes Transportnetzwerk. In den vergangenen zwei Jahren wurden in Orlando Infrastrukturprojekte im Umfang von mehr als USD 10 Mia. beschlossen. Diese Summe soll sowohl in den Flughafen, der bereits heute mehr als 46 Millionen Passagiere pro Jahr zählt, als auch in den öffentlichen Verkehr und in den Ausbau des Autobahnnetzes fliessen.

Gesundheitssystem: Die Region Zentralflorida verfügt über ein sehr modernes Netzwerk von Spitälern und Ausbildungsstätten im Gesundheitsbereich.

Jobopportunitäten: In den vergangenen Jahren wurde Zentralflorida vermehrt zu einem Hub für innovative, junge und dynamische Unternehmen. Die tiefen Lebenshaltungskosten, der Zugang zu Talenten dank einer laufend steigenden Anzahl junger Einwohner, die tiefen Steuern und die gute Anbindung an das (inter)nationale Transportnetzwerk haben die Region im Zuge der stark steigenden Kosten in anderen Technologiehubs, wie beispielsweise im Silicon Valley, zu einem begehrten Innovationshub gemacht. Nicht nur Jungunternehmen, sondern auch etablierte und international bekannte Firmen haben in den letzten Jahren gewisse Aktivitäten oder den gesamten Sitz nach Zentralflorida verlegt. Unter anderem hat das Unternehmen KPMG kürzlich entschieden, für USD 450 Mio. ein globales Trainingszentrum in Orlando zu errichten.

Bei der Entwicklung unserer laufenden Projekte stehen die aufgeführten makroökonomischen Faktoren stets im Fokus unserer strategischen Überlegungen, um die sich daraus ergebenden Chancen möglichst frühzeitig und umfassend zu nutzen. Folglich sind unsere Projekte entsprechend strukturiert, damit möglichst viele Faktoren miteinander verknüpft werden, um den Erfolg möglichst zu maximieren.

Behind the impressive growth figures for the state of Florida and the metropolitan regions around Orlando and Tampa stand major structural changes and trends within the American economy and society. Whereas in the past it was only the so-called "snowbirds" that escaped the cold temperatures in the north of the country for the winter months and thus used Central Florida only as a secondary residence or to visit the world-famous Disney World, the region has now become a very popular and diverse residential and working destination. The reasons for this can be summarized as follows:

Affordable housing: The median price of a single-family house in 2018 was approximately USD 250,000 in Orlando and USD 242,000 in Tampa. The national median house price in the same period was approximately USD 280,000. The median price in Miami, a region well known and popular among Swiss people, was approximately USD 340,000 in 2018.

Tax system: Florida does not levy income taxes on individuals at the state level. The corporate tax rate is a moderate 5.5%. As a result, Florida was again listed by experts and trade magazines as one of the top 4 states with the friendliest tax environment in 2018.

Transport network: Thanks to the world-renowned theme parks, the region disposes of an above-average developed transport network. Over the past two years, infrastructure projects worth more than USD 10 billion have been approved in Orlando. This amount will be invested in the airport, which already handles more than 46 million passengers a year, as well as in both public transport facilities and the expansion of the motorway network.

Health-care system: The region of Central Florida has a very modern network of hospitals and health-care training centers.

Job opportunities: In recent years, Central Florida has increasingly become a hub for innovative, young and dynamic companies. The low cost of living, access to talent thanks to an ever-increasing number of young inhabitants, low taxes and good connections to the (inter-) national transport network have made the region a much sought-after innovation hub in the wake of rapidly rising costs in other technology hubs, such as Silicon Valley. Not only young companies but also established and internationally known companies have relocated certain activities or the entire headquarters to Central Florida in recent years. Among others, KPMG recently decided to build a global training center in Orlando for USD 450 million.

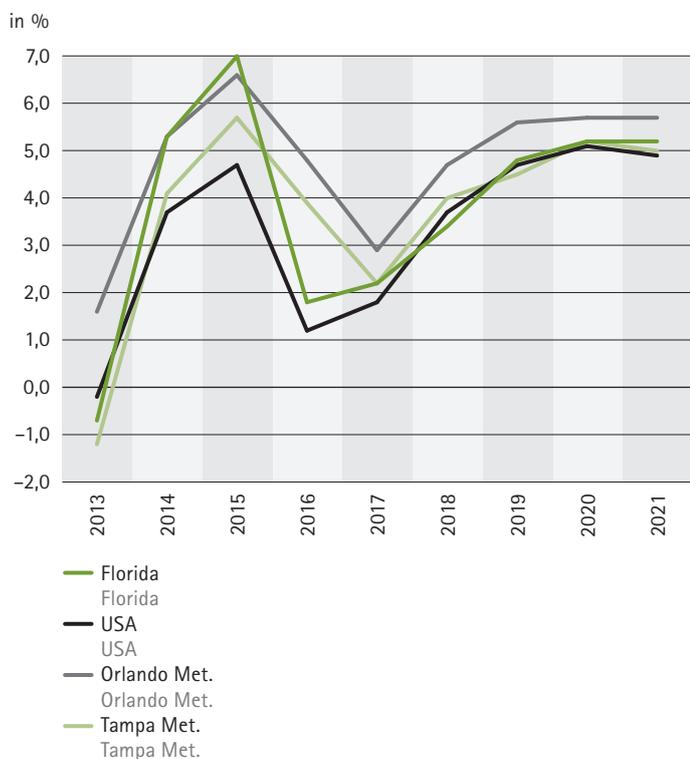
Throughout the development of our ongoing projects, the macroeconomic factors listed above are always at the focus of our strategic considerations in order to exploit the resulting opportunities as early and comprehensively as possible. As a result, our projects are structured to combine as many factors as possible to maximize success. For example, when building Town Center IV (TCIV), we decided to integrate studio apartments in order to offer young talents settling in the region the desired flexible living space. Within the framework of our Avalon Park West project, we will comprehensively take up and implement the various trends and growth opportunities.

Beispielsweise haben wir uns beim Bau des Town Center IV (TCIV) entschieden, auch Studioapartments zu integrieren, um den jungen Talenten, die sich in der Region ansiedeln, den gewünschten flexiblen Wohnraum anbieten zu können. Im Rahmen unseres Projekts Avalon Park West werden wir die verschiedenen Trends und Wachstumschancen umfassend aufgreifen und umsetzen.

Wir erwarten auch für das laufende Jahr einen weiterhin wachsenden und stabilen Immobilienmarkt ohne makroökonomische Schocks in Zentralflorida. Führende Publikationen, wie das «Forbes Magazine», sehen Orlando als den zweitaussichtsreichsten Immobilienmarkt des Jahres 2019 an. Tampa wird dabei als die beste Region für Erstimmobilienbesitzer aufgeführt – eine Tatsache, welche unterstreicht, dass Florida verstärkt das Ziel von jungen Familien wird.

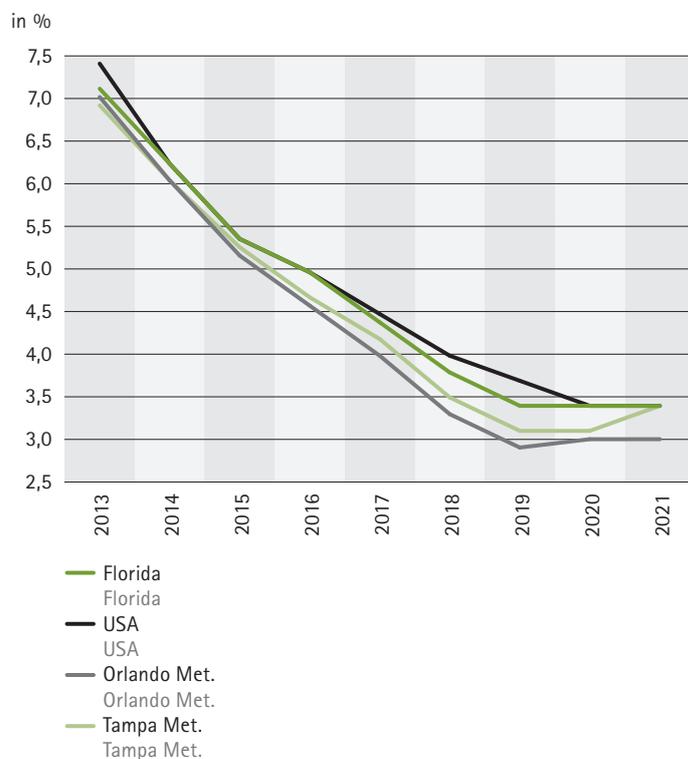
We expect the real estate market in Central Florida to continue to grow and remain stable without macroeconomic shocks in the current year. Leading publications, such as "Forbes Magazine," see Orlando as the second most promising real estate market of 2019. Tampa is listed as the best region for first-time property owners – a fact that underscores that Florida is increasingly becoming the target destination for young families.

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 2018 mit ca. 2,8% (2017: 2,4%) und übertraf somit die Erwartungen, welche ein Wachstum von ca. 2,75% prognostiziert hatten. Das Wachstum hätte über 3% erreichen können, die sehr lang anhaltende Jahrhundertdürre sowie die stark rückläufigen Immobilienpreise im Markt für Wohnimmobilien führten jedoch gegen Ende Jahr zu einem starken Abkühlen des Wirtschaftswachstums.

Die Arbeitslosenquote sank 2018 weiter und verzeichnete mit einem Wert von ca. 5% ein Sechsjahrestief. Die Inflation verharrte auf dem tiefen Niveau des Vorjahres und lag bei ca. 2,1%. Über die verschiedenen Branchen und Regionen Australiens betrug das Lohnwachstum ca. 2,3% – ein Wert knapp über der Inflationsrate. Das Wachstum der Konsumausgaben der australischen Haushalte blieb tief, wobei die durchschnittliche Verschuldung der Haushalte weiter anstieg. Neue Massnahmen der Zentralbank und die Verschärfung von Kreditrichtlinien dürften das Konsumwachstum in naher Zukunft zusätzlich dämpfen. Ein Inflationsdruck ist deshalb nicht zu erwarten.

Marktexperten sind sich uneinig, ob die Zinsraten im Jahr 2019 unverändert bleiben oder sogar erhöht bzw. gesenkt werden, da die Signale aus der Wirtschaft derzeit keine klare Analyse erlauben. Die Bewegung der Zinskurve wird stark von der Entwicklung des Marktes für Wohnimmobilien abhängen. Dieser geriet nach mehreren Jahren ungebremsen Wachstums im Jahr 2018 unter starken Druck. Inflationsbereinigt fielen im vergangenen Jahr die Immobilienpreise in Australien um durchschnittlich 11%. Diese Tendenz setzte sich auch in den ersten Monaten des laufenden Jahres fort. In der Provinz New South Wales (Hauptort: Sydney) gingen die Preise privater Wohnimmobilien im Vergleich zum Höchststand von 2017 um ca. 15% zurück.

Ungeachtet der Turbulenzen im Markt für Wohnimmobilien verzeichnete der für sitEX relevante Markt für Büroflächen in Sydney ein sehr erfolgreiches Jahr. Die Leerstandsquote sank auf ca. 4,1% und verzeichnete damit ein Zehnjahrestief. Dieses Wachstum wurde stark durch die strukturellen Gegebenheiten des Marktes getrieben, welche sich in den letzten Jahren durch staatlich geförderte Umwandlungen von Büros in Wohnräume ergeben haben. Das Angebot an verfügbaren Büroflächen wuchs somit nicht parallel mit dem Arbeitsmarkt. Das grösste Delta zwischen Angebot und Nachfrage ist im CBD zu beobachten – in der Region um unsere Liegenschaft an der Harrington Street 117. Da in den kommenden Jahren nur wenig neue Büroflächen geschaffen werden, ist auch 2019 mit einem Anstieg der durchschnittlichen Mietpreise und einem weiteren Sinken der Leerstandsquoten zu rechnen. Auch der Transaktionsmarkt blieb 2018 aktiv und verzeichnete das zweithöchste Transaktionsvolumen in den letzten zehn Jahren. Aufgrund der beschriebenen Umstände, der weiterhin tiefen Zinsen und des damit verbundenen Mangels an Anlagemöglichkeiten dürfte der Transaktionsmarkt auch 2019 stabil bleiben.

Insgesamt befindet sich Australien in einer wirtschaftlich herausfordernden Lage mit einem stark korrigierenden Markt für Wohnimmobilien. Der Konsum stagniert und die durchschnittliche Verschuldung befindet sich auf einem Rekordhoch, wobei sich der Zugang zu weiteren Schulden und dem damit verbundenen Konsum durch Massnahmen der Zentralbank deutlich erschwert hat. Als Resultat sank der Inflationsindex im ersten Quartal 2019 unter 0%. Je nach Verlauf des Handelsdisputs zwischen den USA und China, den Auswirkungen auf den Weltmarkt sowie der Entwicklung des australischen Arbeitsmarkts dürften im laufenden Geschäftsjahr Zinsmassnahmen der australischen Notenbank zu erwarten sein.

Australia's nominal gross domestic product grew by around 2.8% in 2018 (2017: 2.4%), exceeding growth expectations set at around 2.75%. Growth could have been in excess of 3%, but the very prolonged drought and the sharp decline in property prices in the residential property market led to a significant slowdown in economic growth towards the end of the year.

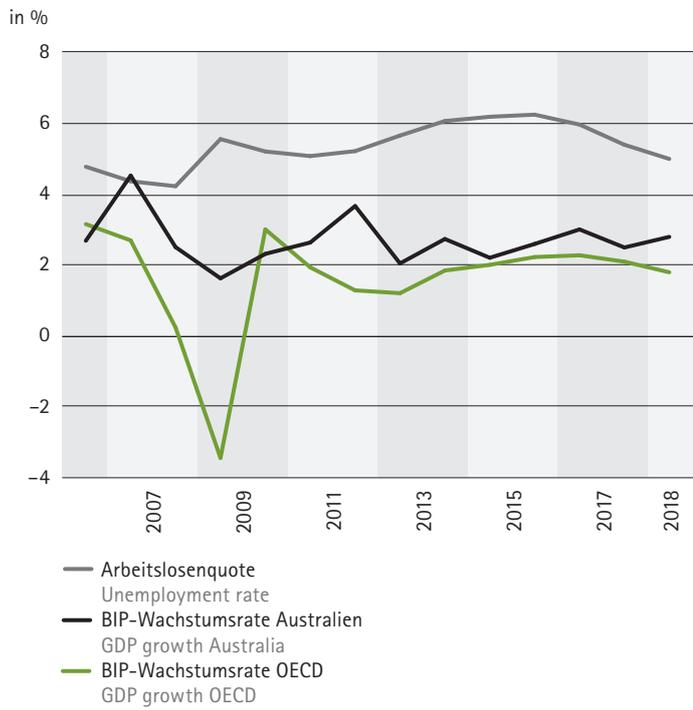
The unemployment rate continued to fall in 2018, reaching a six-year low of around 5%. Inflation remained at the low level of the previous year and recorded a level of approximately 2.1%. Across the various industries and regions in Australia wage growth was around 2.3% – just above the inflation rate. Consumer spending growth of Australian households remained low, with average household debts continuing to rise. New measures by the central bank and the tightening of credit policies should further dampen consumption growth in the near future. Inflationary pressure can therefore not be expected.

Market experts disagree as to whether interest rates will remain unchanged in 2019 or even be raised or lowered, as the signals from the economy currently do not permit a clear analysis. The movement of the yield curve will strongly depend on the development of the residential real estate market. After several years of robust growth, this market came under strong pressure in 2018. Adjusted for inflation, property prices in Australia fell by an average of 11% last year. This trend continued in the first months of the current year. In the province of New South Wales (capital: Sydney), private residential property prices fell by around 15% compared with the peak of 2017.

Despite the turbulence in the residential real estate market, the market for office space in Sydney, the relevant market for sitEX, had a very successful year. The vacancy rate fell to approximately 4.1%, a ten-year low. This growth was strongly driven by the structural conditions of the market, which have been created in recent years by government-sponsored conversions of offices into residential space. The supply of available office space therefore did not grow in parallel with the labor market. The largest delta between supply and demand can be observed in the CBD – in the region around our property at 117 Harrington Street. As only a few new office spaces will be created in the coming years, an increase in average rents and a further decline in vacancy rates can also be expected in 2019. The transaction market also remained active in 2018 and recorded the second-highest transaction volume in the last 10 years. Due to the circumstances described above, continued low interest rates and the associated lack of investment opportunities, the transaction market should remain stable in 2019.

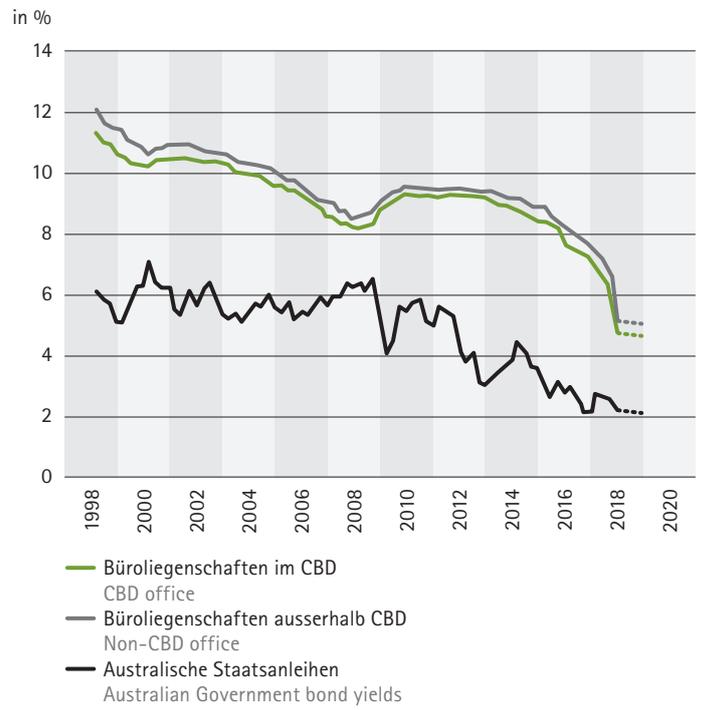
Overall, Australia is in an economically challenging situation with a strongly corrective market for residential real estate. Consumption is stagnating and average indebtedness is at a record high, although access to further debt and the associated consumption has been significantly tightened by measures taken by the central bank. As a result, the inflation index fell below 0% in the first quarter of 2019. Depending on the development of the trade dispute between the US and China, its impact on the world market and the development of the Australian labor market, interest rate measures by the Australian central bank are most likely to be expected in the current financial year.

Wirtschaftsentwicklung Australien
Economic development Australia

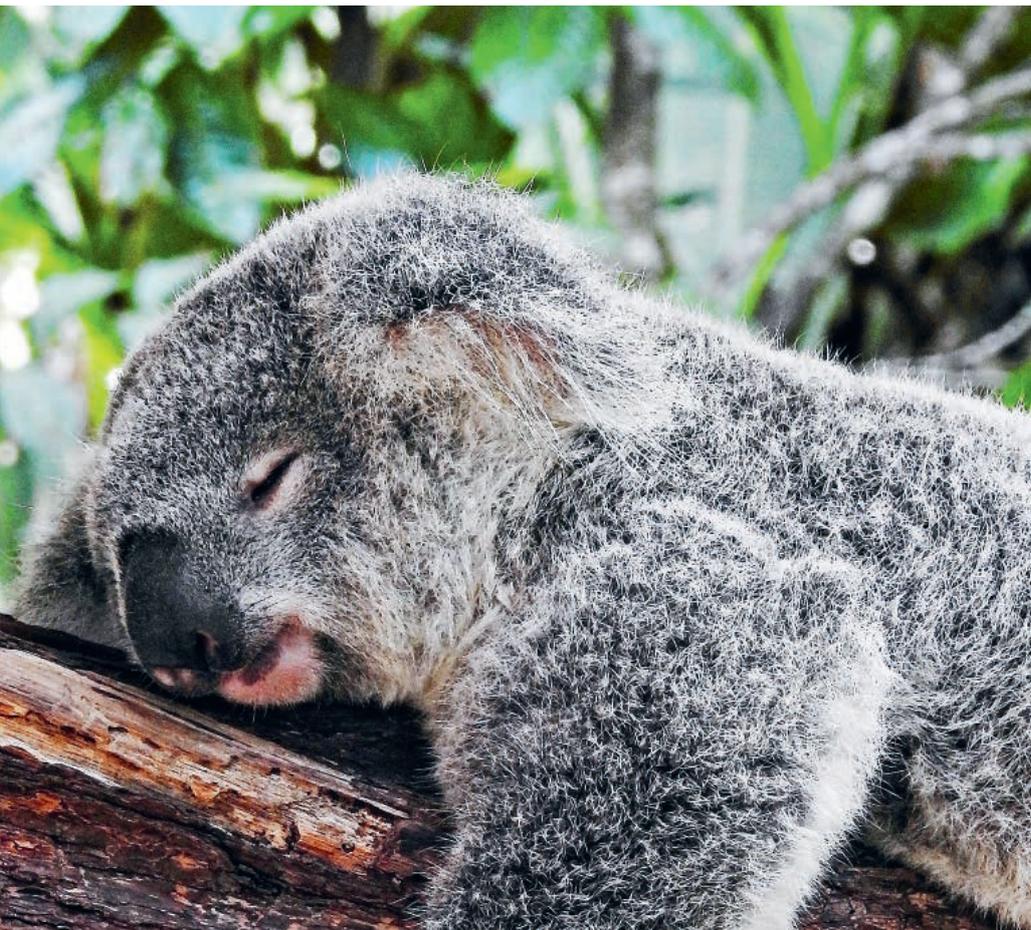


Quelle: OECD Economic Outlook, März 2018
Source: OECD Economic Outlook, March 2018

Renditen australischer Büroliegenschaften
Australian office sector discount rates



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



Immobilien

Real Estate



 sitEX location 2018

Portfoliübersicht

Portfolio Overview

Die im Jahr 2016 begonnene und 2017 stark intensiviertere Portfolioüberprüfung und -optimierung kulminierte im vergangenen Geschäftsjahr mit der erfolgreichen Durchführung der grössten Portfolioumstrukturierung seit Gründung des Unternehmens. Dabei haben wir erfolgreich Immobilien in Australien, Kanada und der Schweiz verkauft.

Damit konnten wir die im vergangenen Geschäftsbericht angekündigten und ausgewiesenen Liegenschaftstransaktionen erfolgreich abwickeln. Im Zentrum standen dabei stets unsere Überlegungen im Rahmen eines nachhaltigen Risikomanagements der Gesellschaft. Dazu gehörten neben der Analyse der (Wachstums-)Aussichten der lokalen Volkswirtschaften deren Implikationen auf die Makro- und Mikrolage unserer Liegenschaften, auch die Verbesserung unserer Bilanzstruktur, um diese dem Wandel unseres Unternehmens anzupassen.

Nach dem Verkauf der verschiedenen Liegenschaften im In- und Ausland stellten die Projektliegenschaften per 31.12.2018 ca. 35% unseres Gesamtportfolios dar, was den schrittweisen Wandel der sitEX Properties AG zu einem dynamischen und flexiblen Immobilienentwicklungsunternehmen unterstreicht. Einhergehend mit diesem generellen Wandel des Unternehmens verändern sich auch die Ansprüche an das Risikomanagement – insbesondere die wichtige Kennzahl der Eigenkapitalquote gewinnt so zunehmend an Bedeutung.

Das weltweite Niedrigzinsumfeld, gepaart mit einer hohen Anzahl an Investitionen aus dem asiatischen Raum, hat sowohl den australischen als auch den kanadischen Immobilienmarkt in den letzten fünf Jahren heiss laufen lassen. In beiden Märkten entwickelte sich eine einzigartige Dynamik, aber auch eine zunehmende Komplexität verschiedener Einflussfaktoren. Der Preisboom verstärkte sich in den letzten zwei Jahren zusätzlich. Die Gefahr von Preisblasen nahm zusehends zu, weshalb sich das Management der sitEX Properties AG im Jahr 2017 zu einem Verkauf der Liegenschaften bzw. der Projekte vor Ort entschlossen hatte.

Innerhalb der Schweiz gelang es uns im letzten Jahr und Anfang dieses Geschäftsjahres, die geografische Fokussierung auf den Markt Basel voranzutreiben. Im Zentrum standen dabei der Verkauf des Liegenschaftskomplexes Eichwatt in Regensdorf wie auch die Devestition zweier unserer drei Liegenschaften innerhalb des Komplexes an der Rengglochstrasse in Kriens.

Auch dieses Jahr ist es unser Ziel, die geografische Fokussierung weiter zu forcieren, sofern für die Liegenschaften 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.

Durch den Verkauf der verschiedenen Liegenschaften veränderte sich unsere Portfoliostruktur im letzten Jahr spürbar. Am stärksten veränderten sich der Gewerbe- und auch der Wohnanteil. Während der Gewerbeanteil auf 10% sank, stieg der Wohnanteil von 13,7% auf ca. 23%. Es ist unser Ziel, die Gewerbe- und Büroquote weiter 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. Mit der Akquisition verschiedener neuer Parzellen in Orlando und Pratteln haben wir hierzu einen ersten Grundstein gelegt.

The portfolio review and optimization, which began in 2016 and was intensified in 2017, culminated last year with the successful implementation of the largest portfolio restructuring since the company was founded. We were successful in selling properties in Australia, Canada and Switzerland.

This enabled us to successfully complete the real estate transactions announced and reported in the last annual report. At the center of these activities was always our consideration of sustainable risk management for the company. In addition to analyzing the (growth) prospects of the local economies and their implications for the macro- and microlocation of our properties, this also included improving our balance sheet structure in order to adapt it to the transformation of our company.

Following the sale of the various properties in Switzerland and abroad, the project properties represented approximately 35% of our total portfolio as of December 31, 2018, which underlines the gradual transformation of sitEX Properties AG into a dynamic and flexible real estate development company. As a result of this general change in the company, the demands imposed on risk management are also changing – in particular, the important ratio of equity to total assets is becoming increasingly important.

The global low-interest environment coupled with a high number of investments from Asia have kept both the Australian and Canadian property markets hot in the last five years. In both markets, a unique momentum but also an increasing complexity of various influencing factors developed. Over the past two years, the price surge has intensified. The risk of price bubbles increased noticeably, leading the management of sitEX Properties AG in 2017 to decide to sell the properties or projects on site.

Within Switzerland, we succeeded in driving forward our geographical concentration on the Basel region last year and at the beginning of this financial year. The focus was on the sale of the Eichwatt property complex in Regensdorf and the divestiture of two of our three properties within the complex on Rengglochstrasse in Kriens.

Also this year, it is our goal to further accelerate our strategic geographic focus, provided that a market-oriented price can be obtained for the respective properties. As a highly focused company, we would like to strengthen our focus on those regions in which we have the strongest network and the deepest market knowledge. These are the two markets of Basel and Central Florida.

The sale of the various properties significantly changed our portfolio structure last year. The biggest changes were in the commercial and residential segments. While the commercial share fell to 10%, the residential share rose from 13.7% to approximately 23%. It is our goal to further reduce the commercial and office ratio and to use our own projects to increase the share of residential properties in very good and stable locations. The resulting regular cash flows should provide the company with the necessary stability in various economic situations. With the acquisition of several new parcels in Orlando and Pratteln, we have laid the first foundation stone for it.

Anlageobjekte / Investment Properties



Innovation
Campus
MuttENZ

sitEX Powerhouse, MuttENZ

Erwerb / Acquired	2012
Standort / Address	Hofackerstrasse 40 4132 MuttENZ
Baujahr / Year built	1994
Nutzfläche	44 615 m ²
Useable area	
Nutzung / Use	Büro und Gewerbe, Lagerflächen Office and commercial; warehouse/storage areas

Das im laufenden Jahr in «sitEX Powerhouse» umbenannte Büro- und Gewerbehäus (ehemals Lagonda-Haus) 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 sitEX Powerhouse befindet sich seit 2015 im Vollbesitz der sitEX. Zuvor besass das Unternehmen einen Mehrheitsanteil von 51% an dieser Liegenschaft, welche im Jahr 2012 mit einem Leerstand von rund 50% erworben wurde. Dank einer gezielten Strategie und des hervorragenden Netzwerks der involvierten Akteure konnte der Leerstand im vergangenen Jahr auf unter 13% weiter gesenkt werden (gemessen am Flächenangebot).

Bis Ende 2019 wird das Gebäude in neuem Glanz erscheinen. Ganz nach dem Motto «Stadt innerhalb einer Stadt» sollen zukünftig die wichtigsten Elemente eines Arbeitsalltags innerhalb des gleichen Gebäudes vorgefunden werden können. Hierzu werden strategisch relevante Mieter gefunden und in der 5. Etage wird ein neuer Innovationscampus mit internationaler Ausstrahlungskraft geschaffen.

The office and commercial building "sitEX Powerhouse" (formerly Lagonda building), renamed in the current year, is located in the heart of the Polyfeld MuttENZ area. The Canton of Basel-Landschaft and the municipality of MuttENZ are pursuing the goal of upgrading the district of Kriegacker (Polyfeld) in terms of urban development, economy, ecology, and functionality. The building offers a modern infrastructure to meet the needs of both existing and new tenants.

The sitEX Powerhouse has been fully owned by sitEX since 2015. The company previously held a 51% majority stake in this property, which was acquired in 2012 with a vacancy rate of around 50%. Thanks to a targeted strategy and the excellent network of the stakeholders involved, the vacancy rate was further reduced to below 13% last year in terms of available space.

By the end of 2019, the building will appear with a new aura. According to the motto "city within a city," the most important elements of a working day will in future be found within the same building. For this purpose, strategically relevant tenants will be found and a new innovation campus with international appeal will be established on the top floor.

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 historische Gebäude befindet sich an attraktiver Lage mitten im Finanzviertel von Sydney und wurde 2007 komplett renoviert. Das Gebäude verfügt über vier Stockwerke mit denkmalgeschützten Büroräumlichkeiten sowie ein zweistöckiges Penthouse-Apartment, welches derzeit auch als Büro genutzt wird. Das Gebäude konnte 2018 vollständig vermietet werden.

The historic building is located in a prime location in Sydney's financial district and was completely renovated in 2007. The building has four floors with heritage-protected office spaces and a two-story penthouse apartment, which is currently also used as an office. The building was fully let in 2018.



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 m² Bürofläche. Der wichtigste Mieter ist die Gemeinde Wolhusen, welche den Eventsaal mit Platz für 600 Menschen bis 2034 fest gemietet hat. Im ersten Quartal 2019 wurde die Vollvermietung erreicht.

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 m² 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. Full occupancy was achieved in the first quarter of 2019.





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 dem Start der Vermarktung der Apartments durch die Avalon Park Group im Jahr 2015 weist die Liegenschaft eine konstante Vermietungsquote von über 95% auf, was die Qualität der Wohnungen wie auch der Lage sowie die steigende Nachfrage nach Mietobjekten in der Metropolregion Orlando unterstreicht.

The property is located in the center of Avalon Park near Orlando. Since its completion and the launch of the rental activities by the Avalon Park Group in 2015, the property has had a constant occupancy rate of over 95%, which underlines the quality of the apartments and the location as well as the increasing demand for rental properties in the metropolitan region of Orlando.



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 altehrwürdige und stets vollvermietete Gebäude liegt im Herzen der Altstadt von Basel zwischen Rümelinsplatz und Spalenberg und umfasst neben sehr gefragten und geschätzten Altstadtwohnungen das Restaurant «Schnabel», eines der traditionsreichsten Restaurants der Stadt Basel.

The historic and always fully rented building is situated in the middle of the old town of Basel between Rümelinsplatz and Spalenberg. In addition to very sought-after and highly esteemed apartments in the old town, it includes the restaurant "Schnabel," one of the most traditional restaurants in the city of Basel.

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 fünf Jahren an die Bilingual Kids Academy Basel vermietet. Unsere Liegenschaft dient dabei als Tagesstätte für Kinder im Alter von wenigen Monaten bis 6 Jahren. Die Kapazität der Tagesstätte soll 2019 durch einen Anbau erweitert werden.

This mansion located in the exclusive residential district "Gellert" in the heart of Basel was acquired in 2010. A new long-term rental contract until 2026 with two renewal options of five 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. The capacity of the day care center shall be extended in 2019 with an annex.



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 Liegenschaft liegt sehr zentral am Rande der Altstadt und in unmittelbarer Nähe des Westbahnhofs von Solothurn. Das Gebäude bietet einen sehr guten Mix aus renovierten Lofts und modernen Büros. Weiter befinden sich ein stadtwelt bekanntes Restaurant und eine Pick-Post-Filiale im Gebäude. Im Frühjahr 2019 wurden die Vermietungsbestrebungen nochmals intensiviert, um bis Ende Jahr eine Vollvermietung zu erreichen.

The property is centrally located on the edge of the old town and in the immediate vicinity of Solothurn's western railway station. The building offers a very good mix of renovated lofts and modern offices. Furthermore, there are a widely known restaurant as well as a PickPost branch in the building. In spring 2019, the rental efforts were further intensified in order to achieve full occupancy by the end of the year.





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, Kanton Solothurn, ist bestens erschlossen. Der Anschluss ans (inter-)nationale Autobahnnetz ist in fünf 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, canton of Solothurn, is well developed. The connection to the (inter)national motorway network is only five minutes away.

Renggloch, Kriens

Erwerb/Acquired	2010
Standort/Address	Rengglochstrasse 29 6010 Kriens
Baujahr/Year built	1980
Nutzfläche	3 582 m ²
Useable area	
Nutzung/Use	Büro und Gewerbe, Lagerflächen Office and commercial; warehouse/storage areas

Die im Jahr 1980 erbaute und 2017 teilweise sanierte Liegenschaft erstreckt sich sehr gut erschlossen entlang der Kantonsstrasse am Ortsrand von Kriens (Oberbau). Zum vielseitigen Mietermix gehören mehrere Vereine, welche im Gebäude Lokale betreiben, die über die Kantonsgrenze bekannt sind, zahlreiche Autowerkstätten sowie zwei regional und schweizweit etablierte Aufnahme- und Musikstudios.

The property was built in 1980 and partially renovated in 2017. It is situated along the cantonal road with excellent public access on the edge of Kriens (Oberbau). The diverse tenant mix includes several societies, which operate venues in the building that are known beyond the cantonal border, numerous car workshops and two recording and music studios that are regionally and nationally recognized.



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 approximately 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, veräussert die Grundstücke an lokale und renommierte nationale Baufirmen und entwickelt das kommerzielle Zentrum für das Projekt. Das Entwicklungsgebiet befindet sich in der aufstrebenden Metropolregion von Tampa Bay und soll sich als Mitte 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.

Mit dem Start der ersten Bauphase der Ortsmitte im Oktober 2018 hat die Dynamik des Gesamtprojekts nochmals stark zugenommen. Die erste Phase erstreckt sich über mehr als 4 Hektaren Land und umfasst den Bau einer Schule, einer Vorschule, eines Kindergartens, einer Klinik, eines Bürogebäudes sowie zweier Mehrzweckgebäude mit Wohneinheiten. Nachdem der Boden bis Anfang dieses Jahres vorbereitet werden konnte (Rodung, Verlegung aller Leitungen, Erstellen der Strassen) konnte im April mit dem Bau der Schule begonnen werden. Diese sogenannte «Charter School», eine privat geführte, aber dem staatlichen System unterstellte Schule, soll nach der Fertigstellung im August 2020 ca. 2 500 Schülern einen Platz bieten. Bis Mitte 2021 sollen das erste Mehrzweckgebäude mit 91 Wohneinheiten sowie ca. 2 800 m² Büro- und Gewerbeflächen und ein separates Bürogebäude mit ca. 3 700 m² Büro- und Gewerbeflächen entstehen. Bis 2022 wird mit der Eröffnung der weiteren Gebäude und Einrichtungen gerechnet.

Die Phasen E1 und D konnten beide abgeschlossen werden. Unsere strategische Beteiligung, Avex Homes LLC, besitzt in beiden Bauphasen verschiedene Grundstücke, welche über die kommenden zwei Jahre inkl. dazugehöriger Einfamilienhäuser verkauft werden sollen. Ein neues Freizeitzentrum mit Clubhaus, Pool, Spa, Picknick- und Grillbereich sowie einem (Wasser-)Spielplatz in unmittelbarer Nähe zu den Phasen E1 und D konnte im Mai 2019 fertiggestellt werden. Parallel mit dem Bau der Ortsmitte schreitet auch die strategisch sehr wichtige Erweiterung der Nationalstrasse an der südlichen Grenze des Entwicklungsgebiets planmässig voran. Diese wird die Verkehrsproblematik lösen und die Attraktivität des Projekts und insbesondere des direkt angrenzenden Ortszentrums nochmals deutlich steigern.

Mit der zunehmenden Baudynamik wurde auch die Vermarktung des Projekts intensiviert. Ausser bei den bereits im grösseren Umkreis sehr bekannten Events, wie beispielsweise zum Nationalfeiertag am 4. Juli oder beim Avalon Aglow (Winterfest), wurde das Projekt auch an Messen und strategischen Events sowie in TV-Interviews beworben.

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

The project will be managed locally by Avalon Park Group, the developer of the highly successful Avalon Park Master Planned Community in Orlando, FL, where our Town Center III property is located. Upon 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 of commercial space and 11,150 m² of office space.

With the start of the first construction phase of the downtown in October 2018, the momentum of the overall project has further intensified. The first phase covers more than 4 hectares of land and includes the construction of a school, a preschool, a kindergarten, a clinic, an office building and two multi-purpose buildings with residential units. After the ground had been prepared at the beginning of this year (clearing, laying of all pipes, construction of the roads), the construction of the school began in April. This so-called "charter school", a privately run school under the state system, is to provide space for around 2,500 pupils after completion in August 2020. By mid-2021, the first multi-purpose building with 91 residential units, approximately 2,800 m² of office and commercial space and a separate office building with approximately 3,700 m² of office and commercial space are to be constructed. The opening of the further buildings and facilities is expected by 2022.

Phases E1 and D were both completed. Our strategic investment, Avex Homes LLC, owns various plots in both construction phases, which are expected to be sold over the next two years including the corresponding single-family houses. A new leisure center with a clubhouse, pool, spa, picnic and barbecue area as well as a (water) playground in the immediate vicinity of phases E1 and D was completed in May 2019. Parallel to the construction of the downtown area, the strategically important extension of the state road on the southern border of the development site is progressing as planned. It will solve the traffic problem and increase the attractiveness of the project and in particular of the directly adjacent downtown area.

With the increasing momentum, the marketing of the project has also been intensified. In addition to the organization of events that are already well known in the surrounding area, such as the 4th of July festival or the Avalon Aglow (winter festival), the project was also promoted at trade fairs and strategic events as well as in TV interviews.





Grandview 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

Dieses Grundstück, welches für den Bau von 38 Reiheneinfamilienhauseinheiten verwendet werden kann, wurde an ein Tochterunternehmen von Avex Homes LLC verkauft. Beim Verkauf wurde vereinbart, dass sitEX als erste Partei eine Ausschüttung aus den freien Mitteln pro Verkauf jeder Einheit erhält. Der garantierte IRR beträgt dabei 16%. Der Bau des ersten Gebäudes hat 2019 begonnen.

This property, which can be used for the construction of 38 townhouse units, was sold to a subsidiary of Avex Homes LLC. With the sale, it was agreed that sitEX would be the first party to receive a distribution from the free cash flow of each unit sold. The guaranteed IRR is 16%. Construction of the first building began in 2019.

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. März 2019 wurden 31 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 March 31, 2019, 31 lots have been sold to Avex Homes.

Pratteln

Erwerb/Acquired	2018/2019
Standort/Address	Bahnhofstrasse 21/23 Augstmattstrasse 1 4133 Pratteln
Baustart/ Start of construction	2019
Grösse/Size	2 110 m ²
Nutzung/Use	ca. 17 Eigentums- und Mietwohnungen, eine Einstellhalle und Gewerberäume Approx. 17 rental apartments and condomini- ums, a parking garage and commercial spaces

Die drei Parzellen im Herzen von Pratteln wurden 2018 und Anfang 2019 erworben. Insgesamt sollen mindestens 17 Eigentums- und Mietwohnungen an dieser sehr gut erschlossenen Lage errichtet werden (150 m bis Tramhaltestelle, 300 m bis zum Bahnhof und in unmittelbarer Nähe zu einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten). Der Baustart soll 2019 erfolgen.

The three plots in the heart of Pratteln were acquired in 2018 and early 2019. A total of at least 17 condominiums and rental apartments will be built in the very well accessible location (150 m to the tram stop, 300 m to the railway station and in the immediate vicinity of a large number of shopping facilities). Construction is scheduled to start in 2019.



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	10 775 m ²
Nutzung/Use	94 Mietwohnungen 94 rental apartments

Um der steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen in der Metropolregion von Orlando nachzukommen, soll in der zweiten Jahreshälfte 2019 mit dem Bau des TCIV begonnen werden. Das fünfstöckige Gebäude soll gleich gegenüber dem Town Park und in unmittelbarer Nähe zum TCIII errichtet werden. Im Unterschied zum TCIII wird dieses Gebäude auch 15 Studioapartments enthalten. Die budgetierten totalen Projektkosten liegen bei ca. USD 17 Mio. Die erwartete Fertigstellung ist im vierten Quartal 2020.

In order to meet the increasing demand for rental apartments in the metropolitan region of Orlando, construction of the TCIV is scheduled to begin in the second half of 2019. The five-story building will be built directly opposite of the Town Park and in the immediate vicinity of the TCIII. Contrary to the TCIII, there will be 15 studio apartments in this building. The budgeted project costs are approximately USD 17 million. The expected completion is in the fourth quarter of 2020.





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 Gebäude, welche sich derzeit noch auf dem Areal befinden, werden bis zur Realisierung des Projekts vermietet. Das unternutzte ehemalige Lagergelände nahe beim Bahnhof Liestal soll einer neuen gemischten Nutzung mit Wohnen, Schule und Arbeitsplätzen zugeführt werden. Die Arealanteile zum benachbarten Gewerbegebiet im Süden soll für wenig lärmempfindliche Nutzungen zur Verfügung stehen, der Arealteil zur Oristalstrasse für schulische Nutzungen und Wohnen, die übrigen Arealanteile schwergewichtig für Wohnen sowie für die Schaffung hochwertiger und attraktiver Freiflächen innerhalb des Areals sowie längs des Orisbachs.

Diese Transformation soll mit einem Quartierplanverfahren gemäss den einschlägigen gesetzlichen Regelungen des Kantons Basel-Landschaft und der Stadt Liestal erfolgen. Ein Quartierplan ist ein politischer Prozess, der nur erfolgreich verlaufen kann, wenn er städtebaulich und architektonisch zu überzeugen vermag. Die Zonenordnung der benachbarten Parzellen ist nicht verbindlich. Es ist Aufgabe dieses Verfahrens, eine städtebaulich optimale Nutzung zu untersuchen und vorzulegen. Der Stadtrat hat mit Schreiben vom 29. Januar 2019 im Grundsatz der Erarbeitung eines Quartierplans zur Umzonung der heutigen Gewerbebrache in eine Zone mit gemischter Nutzung zugestimmt. Als eine der Voraussetzungen dazu verlangt der Stadtrat ein Varianzverfahren als Grundlage für den künftigen Quartierplan. Die sitEX hat sich daher entschieden, einen Studienauftrag auszuloben, der im dritten Quartal 2019 abgeschlossen sein wird.

The site is located along the Oristal road, a main traffic axis connecting the valley with Liestal. The buildings, which are currently still on the site, are let until the project is executed. The undeveloped site formerly used as a warehousing area near the Liestal railway station shall be put to a new mixed use with housing, school and work places. The boundary to the adjacent industrial estate in the south of the site shall be available for less noise-sensitive uses, the part of the land facing Oristalstrasse is intended for school use and residential use, the remaining parts of the site are intended primarily for residential use and for the creation of high-quality and attractive open spaces within the site and along the Orisbach creek.

This transformation is to take place using a neighborhood zoning procedure in accordance with the relevant legal regulations of the Canton of Basel-Landschaft and the City of Liestal. A neighborhood plan is a political process that can only be successful if it is convincing in terms of urban development and architecture. The zoning of the neighboring parcels is not binding. The task of this procedure is to examine and present an optimal urban use. In a letter dated January 29, 2019, the City Council approved in principle the development of a neighborhood zoning plan for the conversion of today's industrial site into a mixed-use zone. As one of the prerequisites for this, the city council requests a variance procedure to be used as a basis for the future neighborhood plan. sitEX has therefore decided to initiate a tender for a study, which will be completed in the third quarter of 2019.

Beteiligung an Liegenschaftsinvestments

Participation in Property Investments

Avex Homes LLC

Erwerb/Acquired	2018
Standort/Address	28 E Washington Street Orlando, Florida 32801-2311
Aktienanteil/ Shareholding	33,33%

Im Jahr 2018 erwarb die sitEX einen Aktienanteil von 33,33% an der Avex Homes LLC. Die Immobilienentwicklungsgesellschaft mit Sitz in Orlando, FL (USA), wurde von erfahrenen Schweizer und amerikanischen Investoren 2012 gegründet und nahm 2013 ihren Betrieb auf.

Seit seiner Gründung ist das Unternehmen deutlich gewachsen und hat sich zu einem der bedeutendsten Immobilienentwickler in der Region Orlando entwickelt. Mit Ausnahme des Hurrikan-Jahrs 2017 konnte seit der Gründung des Unternehmens jedes Jahr ein Umsatzwachstum von mindestens 46% erzielt werden. Auch der Start ins Geschäftsjahr 2019 verlief erfolgreich. Gemäss dem derzeitigen Verkaufsstand wird mit einem Umsatzwachstum von ca. 50% im Vergleich zum Vorjahr gerechnet.

Das Unternehmen ist derzeit in neun Communities in Zentralflorida präsent. Die angebotene Produktpalette umfasst Einfamilien- und Reihenhäuser mit Verkaufspreisen von USD 190 000 bis USD 500 000 (Durchschnittspreis 2018: USD 255 000). Damit fokussiert sich Avex hauptsächlich auf Erstbesitzer von Immobilien und Liegenschaftsbesitzer, welche eine Kategorie aufsteigen möchten. Gemeinsam stellen diese Konsumentengruppen das grösste und stabilste Marktsegment in Florida dar. sitEX Properties AG und Avex Homes LLC arbeiten derzeit über Leistungsverträge mit vereinbarten Abnahmemengen zusammen. Mit der Investition der sitEX in Avex soll die Zusammenarbeit weiter intensiviert und auf neue Communities ausgedehnt werden.

In 2018, sitEX acquired an equity share of 33.33% of Avex Homes LLC. The real estate development company is based in Orlando, FL (USA), and was founded by experienced Swiss and American investors. The company was established in 2012 and began operations in 2013. Since inception, the company has grown significantly and has become one of the major developers in the Orlando region. With the exception of the hurricane year 2017, the company has achieved annual sales growth of at least 46%. Also the start into the business year 2019 was successful. According to the current sales figures, sales are expected to grow by approximately 50% compared to the previous year.

The company is currently selling in nine communities in Central Florida. The product comprise of single-family homes and townhomes with selling prices ranging from USD 190,000 to USD 500,000 (average price 2018: USD: 255,000). Avex is thus primarily focusing on first-time and first move-up homebuyers. Together, these consumer groups represent the largest and most stable market segment in Florida.

sitEX Properties AG and Avex Homes LLC collaborate in several communities through performance contracts. With the investment of sitEX in Avex, the collaboration shall be intensified and extended to other communities.



Unternehmensporträt

Company Profile



Vision & Mission

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

Wir fokussieren uns auf Nischen. Die sitEX sieht sich keinem Anlage- druck gegenüber. Stattdessen investiert die Gesellschaft nur in Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial und entwickelt ihr Immobilienportfolio mit einer langfristig ausgerichteten, wertorientierten Wachstumspolitik.

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

Wir sind Projektentwickler und Areal spezialisten. In den letzten Jahrzehnten hat unsere Geschäftsführung Immobilienprojekte im Umfang von deutlich mehr als CHF 2 Mia. im In- und Ausland erfolgreich umgesetzt. Dadurch konnte ein immenser Erfahrungsschatz aufgebaut werden, welcher nun als Basis für die erfolgreichen Entwicklungsprojekte innerhalb der sitEX dient und es uns erlaubt, Grossprojekte trotz unserer schlanken Organisationsstrukturen abzuwickeln.

Wir sind fokussiert. Die sitEX konzentriert sich auf die beiden Kernmärkte (Nordwest-)Schweiz und Zentralflorida (Orlando und Tampa). Dadurch können wir auf umfassende Marktkenntnisse und engmaschige Netzwerke zurückgreifen.

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

Wir sind Unternehmer. Als inhabergeführtes Unternehmen agiert 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. Wir haben keinen Anlage- druck – wir wollen langfristig Gewinn erzielen.

sitEX is an owner-managed real estate company. Thanks to our very lean structures we are agile and able to react dynamically to changes. This results in the following strengths of our company:

We focus on niches. sitEX does not face any investment pressure. Instead, the company invests only in properties with value appreciation potential and develops its real estate portfolio with a long-term, value-oriented growth policy.

We are modern and dynamic. With our many years of experience, we are close to the market and constantly monitor new trends. Our corporate structure allows us to add new concepts to our portfolio early and quickly and to refine and adapt them to our standards.

We are both project developers and site specialists. In recent decades, our management has successfully implemented real estate projects worth well over CHF 2 billion in Switzerland and abroad. This has enabled us to build up an immense wealth of experience, which now serves as the basis for successful development projects within sitEX and allows us to handle major projects despite our lean organizational structures.

We are focused. sitEX concentrates on the two core markets (North-west) Switzerland and Central Florida (Orlando and Tampa). This enables us to draw on comprehensive market knowledge and close networks.

We are international. Globalization also has a strong influence on the real estate industry. Individual markets are closely interlinked, and trends are becoming transnational and continental phenomena that need to be identified at an early stage. Thanks to our international experience, we have a global network and can therefore identify important trends at an early stage in terms of both risk and expansion management.

We are entrepreneurs. As an owner-managed company, sitEX operates with a special focus on continuous value enhancement and the creation of a solid basis for growth through particularly sustainable investment decisions. The management thinks long-term and in the sense of a constant increase of the enterprise value, in order to create lasting value for the shareholders in the long run. We have no pressure to invest – we want to make a long-term profit.

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: Alpenblickstrasse 20, 8853 Lachen (SZ), Schweiz
Domicile: Alpenblickstrasse 20, 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 vier Tochtergesellschaften. Die sitEX Properties Switzerland AG mit Sitz in Basel, die sitEX Powerhouse AG (ehemals Lagonda Invest AG) mit Sitz in Muttenz, die sitEX Coworking Concepts AG mit Sitz in Muttenz und die sitEX Properties International AG mit Sitz in Lachen gehören zu 100% der Muttergesellschaft. Letztere wiederum besitzt zu 100% die sitEX Properties Australia Ltd., ebenfalls mit Sitz in Lachen, sowie die sitEX Properties USA Inc. mit Sitz in Orlando (USA).

Der Verwaltungsrat hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert und setzt sich aus den Personen Dr. Christoph Stutz als Präsident und den Mitgliedern Thomas Giese und Beat Kähli zusammen. Herr Beat Kähli führt die Gruppe zudem als Geschäftsführer. Die Gesellschaften beschäftigten zum Zeitpunkt des Drucks dieses Berichts einen Mitarbeiter, wobei dieser Bestand in naher Zukunft im Zuge der geplanten Wachstumsprojekte graduell ausgebaut werden soll, um zukünftig ein noch breiteres Spektrum an Dienstleistungsaufträgen intern abdecken zu können. Damit soll sichergestellt werden, dass jederzeit intern auf die wichtigsten Kernkompetenzen und ein breites Know-how zurückgegriffen werden kann.

Gewisse immobilienpezifische Aufgaben wurden auch 2018 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, sitEX Powerhouse AG (former Lagonda Invest AG) with its registered office in Muttenz, sitEX Coworking Concepts AG with its registered office in Muttenz and sitEX Properties International AG based in Lachen are 100% owned by the parent company. The latter, in turn, owns 100% of sitEX Properties Australia Ltd., also based in Lachen, and sitEX Properties USA Inc. based in Orlando (USA).

The Board of Directors has not changed since the previous year and consists of Dr. Christoph Stutz as Chairman and the members Thomas Giese and Beat Kähli. Mr. Beat Kähli also leads the Group as CEO. At the time this report was printed, the companies employed one member of staff, although this number shall be gradually increased in the near future in the course of the planned growth projects in order to be able to cover an even broader range of service tasks internally in the future. This is intended to ensure that the most important core competencies and a broad know-how can be accessed internally 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.

Sekretär des Verwaltungsrates / Secretary of the Board



Andreas Derzsi

In dieser Funktion seit: Juli 2013

In this office since: July 2013

Andreas Derzsi begleitet die sitEX seit Juli 2013 als Sekretär des Verwaltungsrates und verantwortet das Tagesgeschäft der sitEX in der Schweiz seit Sommer 2017. 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.



Marybel Defillo

In dieser Funktion seit: 29.6.2017

In this office since: 06/29/2017

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

Marybel Defillo came to sitEX in the spring of 2017 and serves as Chief Financial Officer through the associated company Avalon Park Group located in Orlando (FL), USA. She disposes over 15 years of public accounting experience mainly from top US national firms. While working in public accounting, she mainly served companies in the construction, real estate, manufacturing and wholesale/distribution industries. Marybel Defillo has earned a Bachelor's degree in Accounting and a Master's degree in Finance and is a Florida-licensed Certified Public Accountant. She is a member of the American Institute of Certified Public Accountants and the Florida Institute of Certified Public Accountants.

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 2018 betrug das Aktienkapital CHF 46'022'920, eingeteilt in 2'301'146 Aktien à nominal CHF 20 pro Aktie. Im vergangenen Jahr wurden 115'057 Namenaktien zu einem Festpreis von CHF 47 pro Aktie zurückgekauft. Weitere Ausschüttungen fanden keine statt.

As at December 31, 2018, the share capital totaled CHF 46,022,920, divided into 2,301,146 shares with a nominal value of CHF 20 per share. In the past financial year, 115,057 registered shares were repurchased at a fixed price of CHF 47 per share. No further distributions were made.

Rechnungslegungsstandard Accounting Standards

Die Einzelabschlüsse sind nach länderspezifischen Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt. Der Konzernabschluss wurde per 31. Dezember 2018 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, 2018, were again prepared in line with Swiss GAAP FER accounting standards.

Aktionariat/Shareholders

Die 2 301 146 Aktien wurden am Jahresende von mindestens 61 (Vorjahr 70) Aktionären gehalten. Aufgrund des Listings an der eKMU-X-OTC-Plattform bestand ein Dispobestand von 67 850 Aktien, gehalten von einer unbekannt Anzahl von Aktionären. Der grösste Einzelaktionär hielt 534 936 Aktien (23,24%) und der kleinste Aktionär besass 10 Aktien.

At the end of the year, the 2,301,146 bearer shares were held by at least 61 (previous year 70) shareholders. The company had a dispo inventory consisting of 67,850 shares, held by an unknown number of different shareholders due to the listing on the eKMU-X OTC platform. The largest individual shareholder held 534,936 shares (23.24%), and the smallest shareholder had 10 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 2018, 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 aufgrund der stabilen Marktverhältnisse keines der Schweizer Objekte neu bewerten. Als Resultat wurden 2018 nur in den USA und in Australien die Grundstücke bzw. Liegenschaften per Stichtag 31. Dezember 2018 geschätzt. Der Verwaltungsrat beauftragte für die Wertgutachten ausgewiesene Fachpersonen, die nach Branchen- und Ortsüblichkeiten die Schätzungen erstellten.

Due to stable market conditions, the Board of Directors did not have any of the Swiss properties revalued last year. As a result, in 2018 only the land and properties in the USA and Australia were valued as of December 31, 2018. The Board of Directors commissioned qualified experts for the valuation reports who prepared the estimates according to industry standards and local practices.

sitEX-Aktie

sitEX Share



Das zweite Jahr auf eKMU-X Second 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 Listung der sitEX-Aktie auf der eKMU-X-Plattform der Zürcher Kantonalbank. Der Handelsstart war am 3. Januar 2017.

Die sitEX-Aktie bewegte sich im vergangenen Jahr innerhalb einer Preisspanne von rund CHF 10 und wies somit eine geringere Volatilität auf als im vorangegangenen Jahr bzw. im ersten Handelsjahr. Das Handelsvolumen stieg im Vergleich zum Vorjahr stark an. Dieser sprunghafte Anstieg lässt sich auf mehrere Aktientransaktionen zurückführen, welche im Rahmen der OAK-Transaktion stattfanden, wodurch die Mehrheit des ausgewiesenen Volumens im Sekundärmarkt und somit nicht über die Plattform der ZKB stattfand. Auf der eKMU-X-Plattform wechselten im vergangenen Jahr 9 625 Aktien ihren Besitzer. Das grösste Aktienpaket bestand dabei aus 700 Aktien.

Ende September des vergangenen Jahres konnte der erste Aktienrückkauf in der Geschichte unseres Unternehmens erfolgreich durchgeführt werden. Innerhalb des Aktienrückkaufprogramms wurden 115 057 Namenaktien (5,00% des ausstehenden Aktienkapitals) zum Angebotspreis von CHF 47 je Namenaktie erworben. Weiter wurde per Ende September das Market-Making-Mandat der ZKB gekündigt. Seither treten entweder die Gesellschaft oder nahestehende Personen als Market-Maker auf. Der Aktienkurs blieb auch nach Aufgabe des Mandats stabil und erreichte im Frühjahr 2019 wieder einen Preis von über CHF 50 pro Aktie.

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.

Last year, the sitEX share moved within a price range of around CHF 10 and thus showed less volatility than in the previous year respectively the first trading year. The trading volume rose sharply compared with the previous year. This surge can be attributed to several equity transactions that took place as part of the OAK transaction, whereby the majority of the disclosed volume took place in the secondary market and therefore not via the platform of ZKB. Last year, 9,625 shares switched owners on the eKMU-X platform. The largest block of shares consisted of 700 shares.

At the end of September of last year, the first share buyback in the history of our company was successfully completed. A total of 115,057 registered shares (5.00% of the outstanding share capital) were acquired at an offer price of CHF 47 per registered share as part of the share buyback program. Furthermore, ZKB's market-making mandate was terminated at the end of September. Since then, either the company or related parties have been acting as market makers. The share price remained stable even after the termination of the mandate and reached a price of over CHF 50 per share in spring 2019.

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 2018
Share price development of sitEX Properties AG 2018



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

52-W-Hoch/52-w high CHF 48.00

52-W-Tief/52-w low CHF 37.50

Total Handelsvolumen 89 217 Aktien/Shares
Total trading volume

Grösster Abschluss 700 Aktien/Shares
Largest trade

Kleinster Abschluss 2 Aktien/Shares
Smallest trade

Durch. Handelsgrösse 186 Aktien/Shares
Average trading size

Total Abschlüsse 52
Total number of trades



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
Alpenblickstrasse 20
8853 Lachen (SZ), Switzerland

Telephone +41 41 545 85 10

info@sitex.ch
www.sitex.ch

