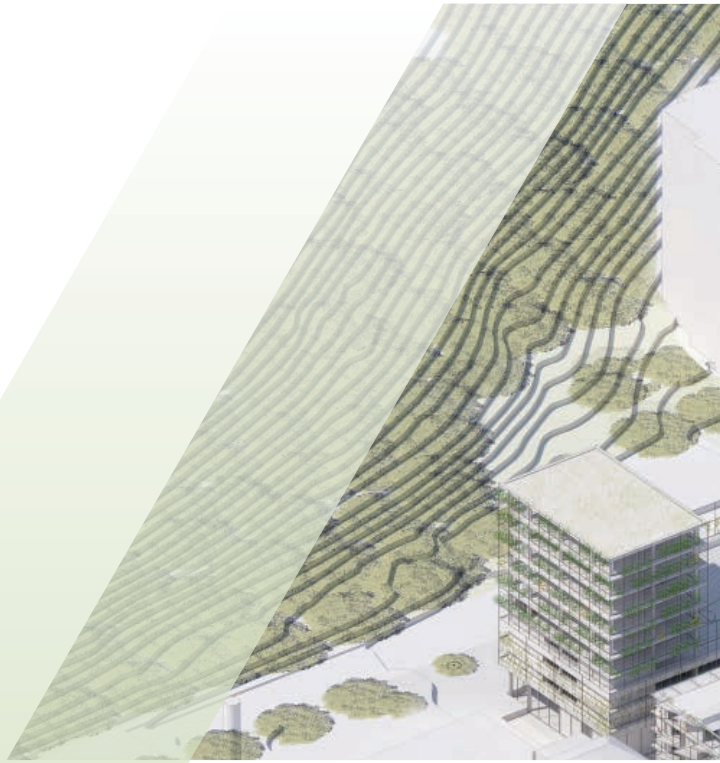


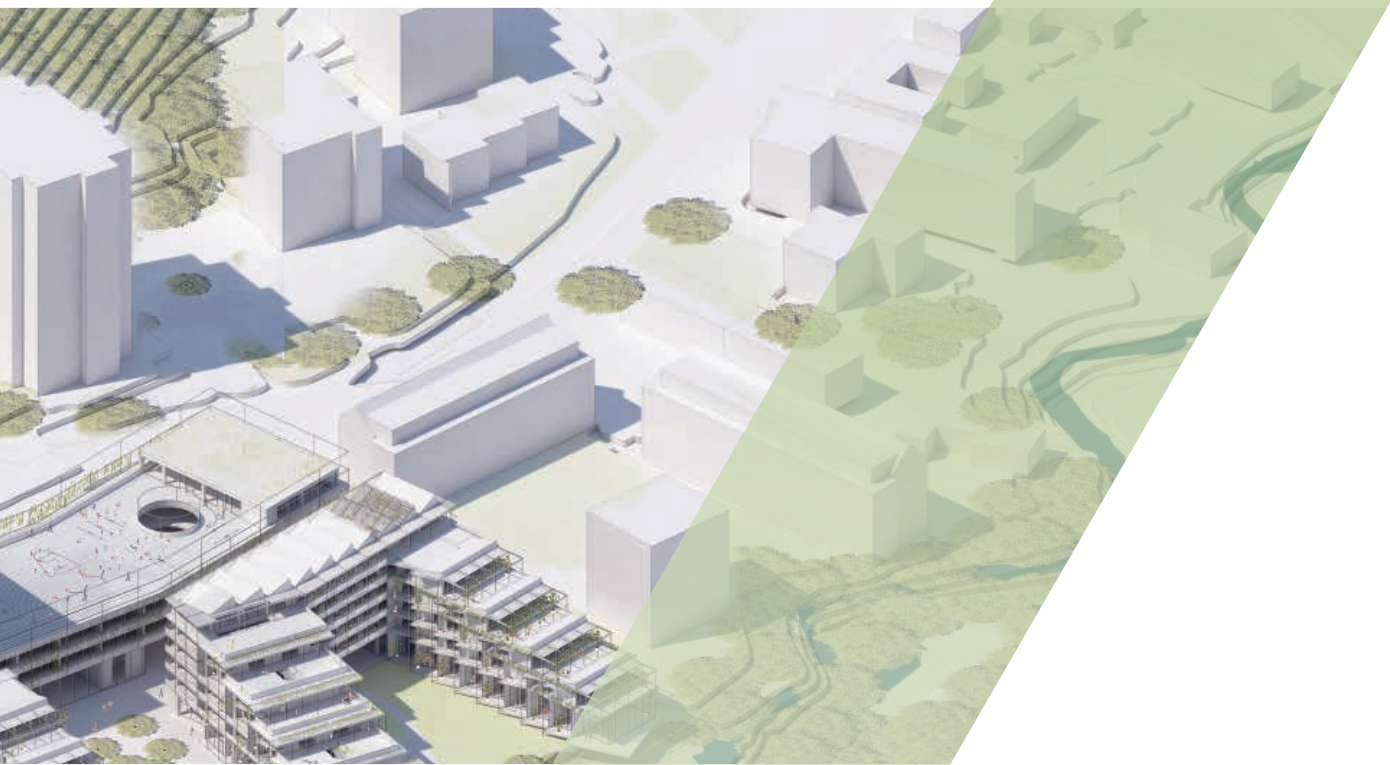
Geschäftsbericht 2019

Annual Report 2019



siteX
true value.





Inhalt

Contents

Konzernzahlen/Group Figures	6
Konzern-Charts Group Charts	6
Konzern-Finanzkennzahlen Group Key Financial Figures	8
Rechtliche Struktur Legal Structure	9
Gespräch zwischen CEO und VRP/CEO and Chairman talk	10
Jahresbericht/Annual Report	16
Bericht der Geschäftsführung Report of the Directors	17
Konzernrechnung/Group Accounts	24
Konzern-Bilanz Group Balance Sheet	25
Konzern-Erfolgsrechnung Group Income Statement	26
Konzern-Geldflussrechnung Group Cash Flow Statement	27
Konzern-Eigenkapitalnachweis Group Shareholders' Statement of Equity	28
Anhang zur Konzernrechnung Notes to the Consolidated Financial Statements	30
Bericht des Wirtschaftsprüfers zur Konzernrechnung Report of the Independent Auditor on the Group Accounts	46
Jahresrechnung der sitEX Properties Holding AG Annual Accounts of sitEX Properties Holding AG	47
Bilanz Balance Sheet	48
Erfolgsrechnung Income Statement	49
Anhang zur Jahresrechnung Notes to the Annual Accounts	50
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung Report of the Statutory Auditor on the Annual Accounts	56

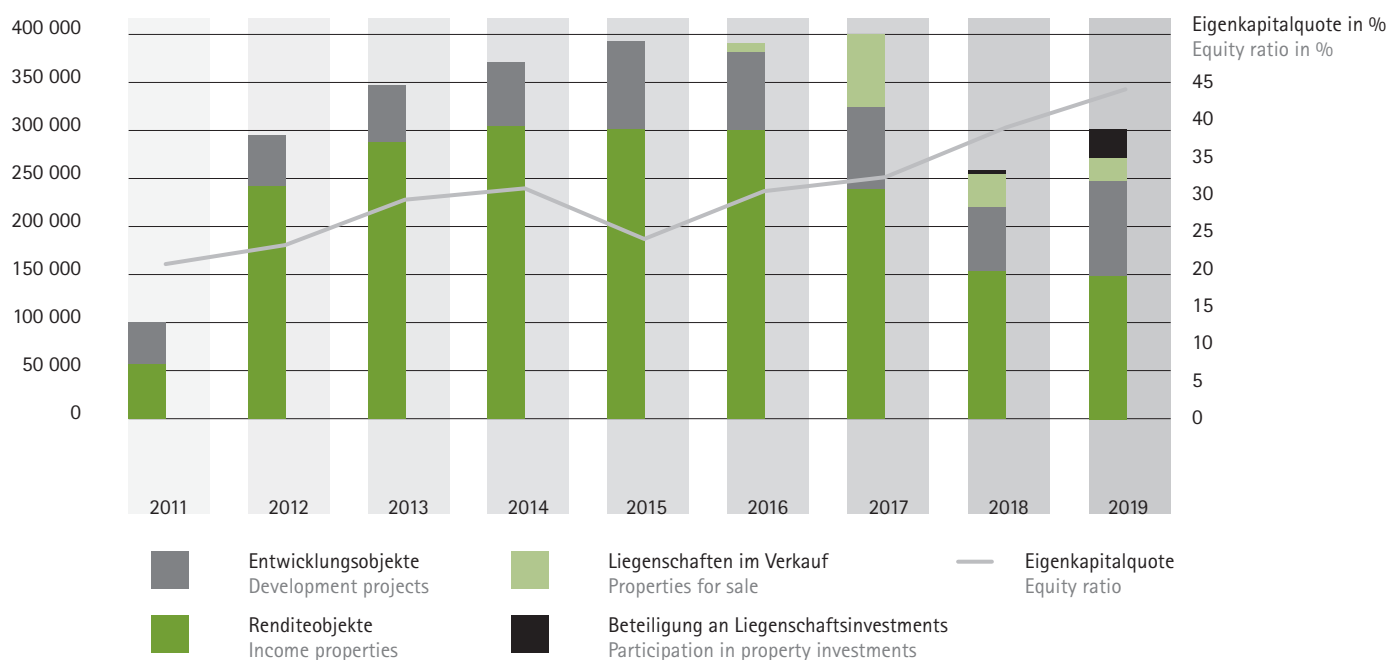
Immobilien/Real Estate	58
Portfolioübersicht Portfolio Overview	58
Auszug aus dem Immobilienportfolio Extract from the property portfolio	59
Unternehmensporträt/Company Profile	66
Vision & Mission Vision & Mission	67
Facts & Figures Facts & Figures	67
Organisation Organization	68
Management Management	68
Corporate Governance Corporate Governance	70
Kapitalstruktur Capital Structure	70
Rechnungslegungsstandard Accounting Standards	70
Aktionariat Shareholders	71
Revisionsstelle Statutory Auditors	71
Risikomanagement Risk Management	71
Immobilienbewertung Real Estate Valuation	71
sitEX-Aktie/sitEX Share	72
Das dritte Jahr auf eKMU-X Third Year on eKMU-X	73
Facts & Figures	73

Konzernzahlen

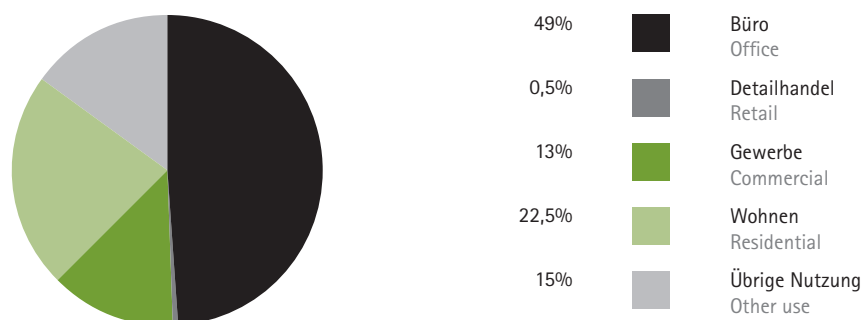
Group Figures

Konzern-Charts/Group Charts

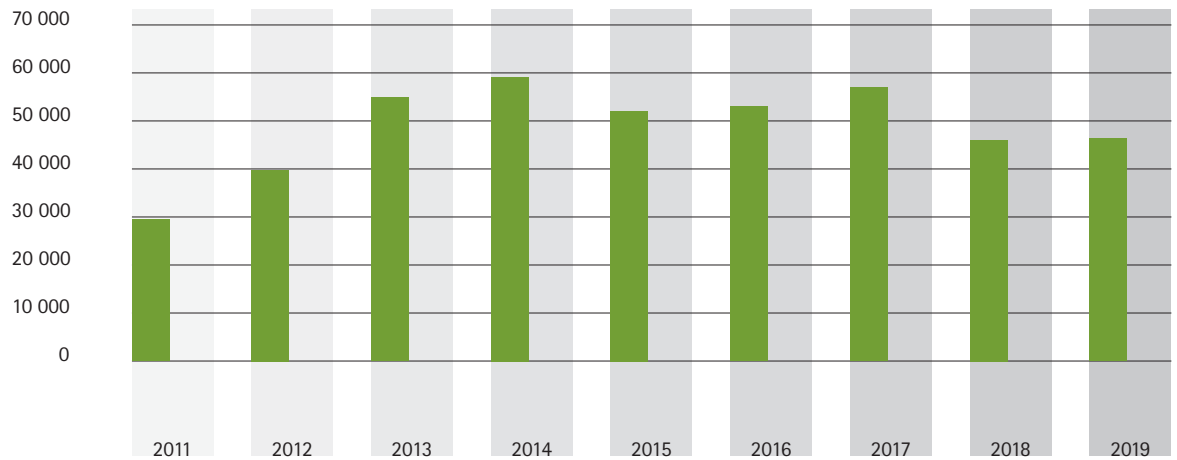
Immobilienbestand (Marktwerte) in TCHF/Real estate portfolio (market values) in TCHF



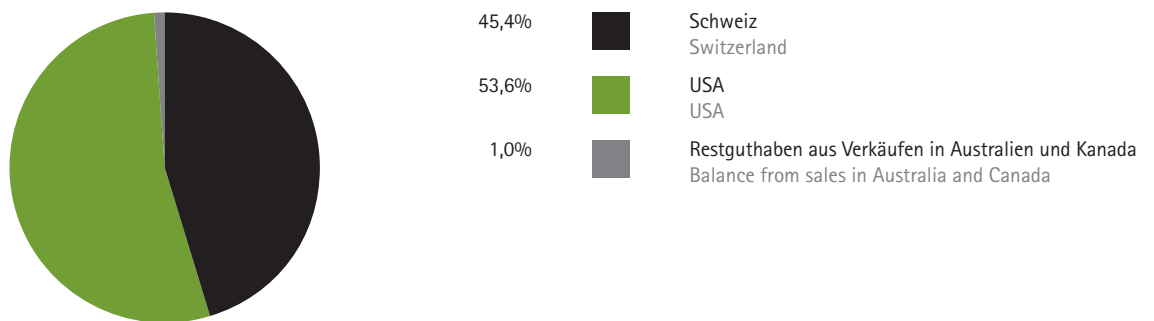
Anlagekategorien Renditeobjekte 2019/Investment categories income properties, 2019



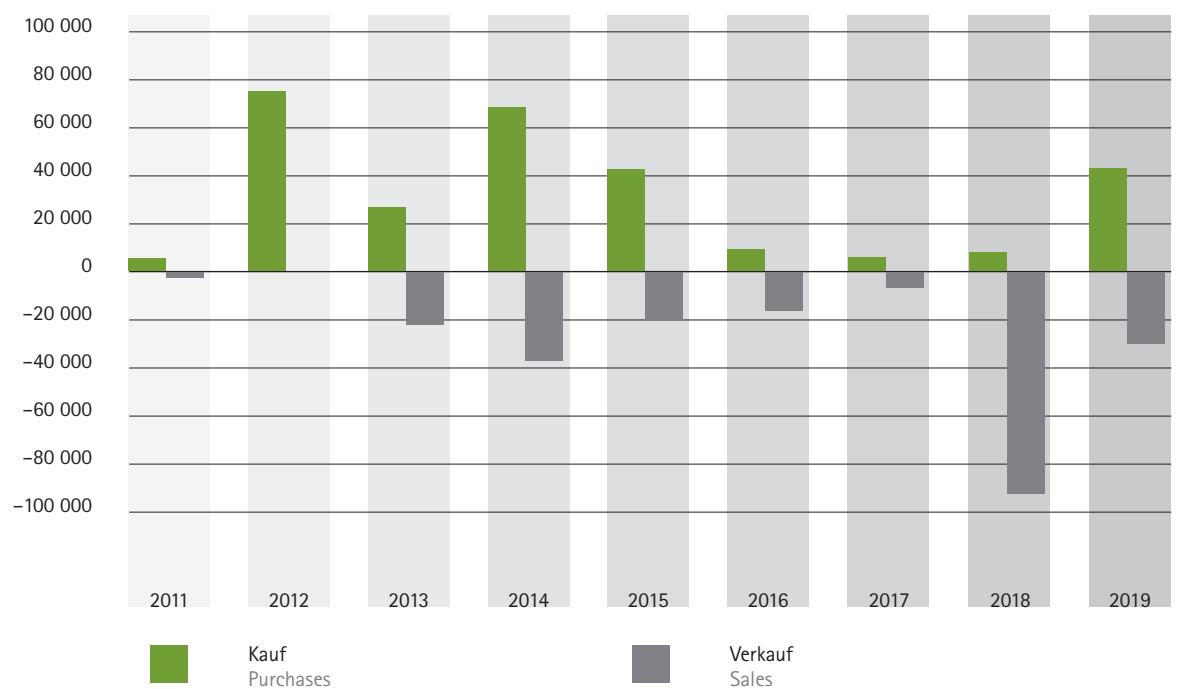
Aktienkapital in TCHF/Share capital in TCHF



Länderstruktur Immobilienwerte 2019/Country allocation property values 2019



Transaktionen in TCHF/Transactions in TCHF



Konzern-Finanzkennzahlen

Group Key Financial Figures

Finanzkennzahlen in TCHF/Key financial figures in TCHF	2018	in %	2019	in %
Bilanzsumme Balance sheet total	284 993		344 935	
Fremdkapital Total debt capital	175 082		192 333	
davon Wandelanleihen of which convertible bonds	620		620	
Entgeltliches Nutzniessungsrecht Usufruct	7 516		0	
Eigenkapital Equity	109 910		152 602	
Eigenkapitalquote Equity ratio		38,6		44,2
Nennwert Aktienkapital Nominal value share capital	46 023		46 023	
Ordentliche Kapitalerhöhung (Herabsetzung) Ordinary capital increase (decrease)	-10 916		0	
Genehmigtes Kapital Authorized capital	23 011		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)	11 625		20 452	
EBIT (Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern) EBIT (earnings before interest and taxes)	11 257		20 050	
Konzerngewinn vor Steuern Consolidated profit before tax	5 210		15 865	
Konzerngewinn Consolidated profit	8 929		13 876	
Gesamtkapitalrendite Return on total assets				
EBITDA-Rendite (Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) EBITDA margin (earnings before interest, tax, depreciation and amortization)		4,1		5,9
EBIT-Rendite (Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern) EBIT margin (earnings before interest and taxes)		3,9		5,8
Eigenkapitalrendite auf Basis von Return on equity based on				
Konzerngewinn vor Steuern net income before taxes		4,3		12,1
Konzerngewinn consolidated profit		7,3		10,6
Verhältnis Betriebsaufwand (inkl. Personalkosten) zum Liegenschaftserfolg Ratio of operating expenses (incl. salaries) to total income from properties		8,6		7,1
Kennzahlen pro Aktie Key figures per share				
Anzahl Aktien/Number of shares	2 301 146		2 301 146	
Nennwert pro Aktie/Nominal value per share	20.00		20.00	
Innerer Wert (net asset value)/Intrinsic value (net asset value)	51.10		59.04*	
**EBIT (Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern) **EBIT (earnings before interest and taxes)	4.89		8.71	
Konzerngewinn vor Steuern/Consolidated profit before tax	2.26		6.89	
Konzerngewinn/Consolidated profit	3.88		6.03	

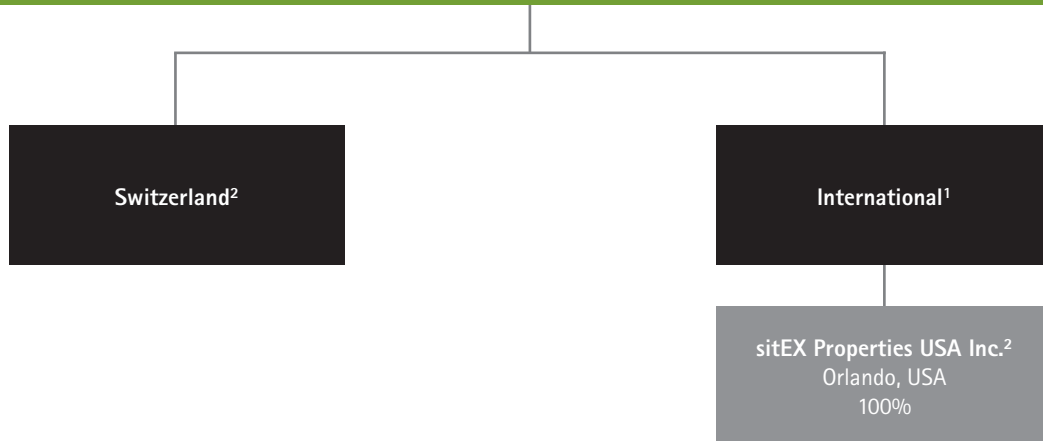
* inkl. Minderheitsanteile/includes minority interest

** Der Gewinn pro Aktie wurde wie folgt berechnet: Kennzahl geteilt durch die Gesamtzahl der Aktien. Eigene Aktien wurden der Einfachheit halber nicht berücksichtigt./Earnings per share have been calculated as follows: key figure divided by the total number of shares. Own shares have not been taken into account due to simplicity.

Rechtliche Struktur – Sollzustand 2020

Legal Structure – Target State 2020

sitEX Properties Holding AG Lachen, Switzerland



¹ Per Druckdatum dieses Geschäftsberichts war die sitEX Properties Australia Ltd. mit Sitz in Lachen, Schweiz, weiterhin eine 100%-Tochtergesellschaft der sitEX Properties Holding AG. Der Verwaltungsrat hat jedoch beschlossen, dass diese Gesellschaft mangels Geschäftsaktivitäten im Verlaufe des Geschäftsjahres 2020 liquidiert werden soll. Dazu gehören auch die in Australien ansässigen Tochtergesellschaften sitEX Properties Australia Trust (100%) sowie sitEX Properties Sydney No. 1 (No. 2 und No. 4) Trust (100%).

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

¹ As of the printing date of this annual report, sitEX Properties Australia Ltd. with its registered office in Lachen, Switzerland, continued to be a 100% subsidiary of sitEX Properties Holding AG. However, the Board of Directors has decided that this company should be liquidated during the course of the 2020 financial year due to a lack of business activities. This also includes the subsidiaries located in Australia, sitEX Properties Australia Trust (100%) and sitEX Properties Sydney No. 1 (No. 2 and No. 4) Trust (100%).

² A detailed overview of all subsidiaries in Switzerland and the USA is provided in the group accounts.

Gespräch zwischen CEO und VRP

CEO and Chairman talk



Um unseren Aktionärinnen und Aktionären sowie allen anderen Leserinnen und Lesern dieses Geschäftsberichts noch mehr Hintergrundinformationen über unser Unternehmen und die Markteinschätzung unserer Geschäftsleitung zu geben, freuen wir uns, dieses Jahr an dieser Stelle ein Gespräch zwischen unserem Verwaltungsratspräsidenten (VRP), Herrn Dr. Christoph Stutz, und unserem CEO, Herrn Beat Kähli, wiederzugeben.

Beat Kähli:

Es sind nun einige Jahre vergangen, seit wir gemeinsam mit Thomas Giese, unserem sehr geschätzten Verwaltungsratskollegen, im Januar 2016 den sogenannten ABBA-Plan im Bündnerland entwickelt haben, kannst du dich noch erinnern?

Christoph Stutz:

Ja, das war in Pontresina im Rahmen eines Immobilienkongresses, wo während eines Abendprogrammes eine laute Popgruppe die berühmte Band ABBA imitiert hat.

Als grössere Aktionäre und gleichzeitig als Verwaltungsräte von sitEX waren wir uns einig, dass sich sitEX klarer fokussieren muss und gegenüber den Aktionären verlässlicher werden soll.

Ein Aktionär hat ja in der Regel nur zwei Gründe, warum er investiert: Erstens, wie hoch ist die Rendite, die mein Investment abwirft, und zweitens, kann ich die Aktien jederzeit auch wieder verkaufen?

Beat Kähli:

Ich denke, wir haben diese Ziele erreicht. Mit der Fokussierung auf die Nordwestschweiz und Central Florida besteht eine klare geografische Strategie. Die Rendite betrug über die letzten Jahre konstant deutlich über 10% p.a.

Die sitEX-Aktien werden fast täglich über die eKMU-X-Plattform der ZKB gehandelt. Für grössere Transaktionen haben wir über die letzten fünf Jahre immer Hand geboten und auch jeweils einen fairen, dem Wert der Gesellschaft entsprechenden Kurs mit dem Käufer oder Verkäufer vereinbart.

Christoph Stutz:

Ich sehe das auch so. Ich bin überzeugt, dass wir mit den jährlichen Aktienrückkäufen den Investoren einen interessanten Weg angeboten haben, jeweils eine Ausschüttung von 4–6% des Eigenkapitals/NAV der Aktie zu erhalten, ohne dafür in der Regel Einkommensteuern zu bezahlen.

Diese Strategie erlaubte auch dem einzelnen Aktionär, jeweils selber zu bestimmen, ob er die Ausschüttung will oder lieber einen höheren Anteil am Gesellschaftsvermögen besitzt, was gerade in Zeiten von Negativzinsen wichtig ist. Da alle Hauptaktionäre jeweils mitgemacht haben, sind auch weit über 90% der Aktionäre unserem Ausschüttungsvorschlag gefolgt. Dies hat des Weiteren mitgeholfen, dass sitEX die Eigenkapitalquote von Januar 2016 bis Dezember 2019 von 23,8% auf 44,2% fast verdoppeln konnte.

In order to provide our shareholders and all other readers of this annual report with additional background information about our Company and the market assessment by our management, we are pleased to present a discussion between our Chairman of the Board of Directors, Dr. Christoph Stutz, and our CEO, Mr. Beat Kähli.

Beat Kähli:

It has been several years since we developed together with Thomas Giese, our esteemed business partner and board member, the so-called ABBA Plan in January 2016 in Graubünden, do you still remember?

Christoph Stutz:

Yes, we were in Pontresina, attending a real estate conference. There was a loud popular music group imitating the famous Swedish band ABBA during the evening entertainment program.

As major shareholders and members of the Board of Directors of sitEX we agreed that sitEX had to have a sharper focus and more reliability for its shareholders.

Typically, a shareholder only invests for two reasons: first a return on investment and second the ability to sell those shares at any time.

Beat Kähli:

I think, we have achieved these goals. Focusing on real estate in North-western Switzerland and Central Florida, we have devised a clear geographic strategy. Over the past few years, the returns have consistently exceeded 10% p.a.

The sitEX shares are traded almost daily on the ZKB eKMU-X platform. In addition, we have always been supportive of larger transactions and have never failed to agree to a fair price for buyers and sellers corresponding to the value of the Company.

Christoph Stutz:

I agree with this. I am convinced that with the annual share buybacks we have offered investors an interesting way to receive a distribution of 4–6% of the equity/NAV of the share without generally being subjected to income tax.

This strategy has also allowed individual shareholders to decide for themselves whether they prefer to have the distribution or to hold a higher share of the Company's assets, which is especially important in times of negative interest rates. Well over 90% of the shareholders followed sitEX's distribution proposal which included the participation of all of the major shareholders. This resulted in an increase of the Company's equity ratio of almost hundred percent from 23.8% in January 2016 to 44.2% in December 2019.

Beat Kähli:

Kannst du als VRP den Aktionären etwas über das Management sagen?

Christoph Stutz:

Als VRP bin ich täglich in die Geschäfte von sitEX involviert. Da du und ich die Mehrheit der sitEX-Aktien besitzen, sprechen wir ja auch von einem inhabergeführten Unternehmen.

Du bist seit Jahrzehnten ein Vollblutunternehmer und hast alle Höhen und Tiefen im Immobiliengeschäft erlebt. Viele der heutigen Akteure im Immobiliengeschäft haben den Crash im schweizerischen Immobilienmarkt Anfang der 90er-Jahre, also vor rund 30 Jahren, nicht persönlich erlebt. Wir können uns beide noch gut daran erinnern.

Du hast auch die Savings-and-Loan-Krise in den USA in den frühen 90er-Jahren erlebt. Die Bewältigung der Subprime-Krise in den USA vor nun über zehn Jahren war dein Meisterstück. Du hast diesen grössten Crash im US-Immobilienmarkt seit der grossen Depression von 1929 nicht nur schon im Frühjahr 2005 vorausgesagt, sondern auch mit Geschick überstanden.

Ich bin froh, dass wir mit Marybel Defillo eine CFO haben, die als langjährige Revisorin in grossen US-Treuhandgesellschaften und vor allem auch von ihrer vorsichtigen Persönlichkeit her das perfekte Gegenstück zu dir ist. In einem Unternehmen sollte man immer schauen, dass es sowohl Unternehmer wie dich hat, aber auch stets jemand da ist, der vorsichtig jeden Rappen zuerst umdreht, bevor Geld ausgegeben wird, und immer auf die Risiken hinweist. Ich respektiere Marybel sehr und weiss, dass du das auch tust, das ist sehr wichtig für sitEX.

Ich bin Andreas Derzsi, unserem Sekretär des VR, sehr dankbar für seinen unermüdlichen Einsatz für sitEX. Er steht Tag und Nacht im Dienst. Ohne ihn wären wir nicht, wo wir heute mit der Gesellschaft stehen. Mit seinem Hauptstandort Singapur ist er nicht nur immer der Erste von uns, der morgens schon alle geschäftlichen Herausforderungen von sitEX unter Kontrolle hat, sondern öffnet uns auch das Tor nach Asien, wo wir ja in nächster Zeit mögliche Mitinvestoren für unsere grosse Projektpipeline gewinnen wollen.

Beat Kähli:

Ich bin Marybel und Andreas sehr dankbar für ihren grossen Einsatz, sie leiten mit uns die Firma stets, wie wenn es ihre eigene wäre. In Florida und der Schweiz stehen uns weitere zum Teil langjährige Mitarbeiter zur Verfügung, die auf ihrem Gebiet absolute Experten sind.

Deine Erfahrung als früherer Topmanager und Regierungsrat ist für sitEX äusserst wertvoll. Leute, die dich kennen, wissen auch, dass du Tag und Nacht Entscheidungen triffst und jede Pendeiz bei dir immer sofort behandelt wird. Es sind ja heute nicht die grossen Firmen, die am Markt gewinnen, sondern diejenigen, die schnell entscheiden können.

Beat Kähli:

As Chairman of the Board of Directors (Chairman), can you share your thoughts on the Company's management team with our shareholders?

Christoph Stutz:

As Chairman, I am involved in the business of sitEX on a daily basis. With your support as CEO, I am proud to say that sitEX is a company truly managed by its owners.

Your experience as an entrepreneur spans several decades. In that time you have experienced the many peaks and valleys of the real estate markets. This is a true advantage as many of those in the industry today do not have the benefit of experiencing personally events such as the crash in the Swiss real estate market 30 years ago at the beginning of the 1990s. We can both remember it well.

You also personally experienced the savings and loan crisis in the USA in the early 1990s as well as the subprime crisis in the USA in 2007. Not only did you foresee as early as spring 2005 the largest decline in the US real estate marketing since the Great Depression of 1929, but you navigated the crisis masterfully.

The addition of Marybel Defillo as CFO has made our team stronger. Her experience as a public accountant and auditor with some of the largest US accounting firms as well as her conservative nature has proven to be a good balance for our team. It is important for entrepreneurial companies to have leaders like Marybel who evaluate risks and analyze financial implications before expending resources. I respect Marybel very much and know that you do too, that is very important for sitEX.

I am also very grateful to Andreas Derzsi, our Secretary of the Board of Directors, for his tireless commitment to sitEX. He is always available whether day or night. Without him our Company would not be as successful as it is today. Because he is headquartered in Singapore, he is always first to have any challenges that arise firmly under control before we are in the office. He is also the doorway to Asia for our Company where we are developing potential co-investors for our large project pipeline in the near future.

Beat Kähli:

I am very grateful to Marybel and Andreas for their devoted commitment to the Company. They both carry out their duties as if the Company were their own. Our team is further supported by many other employees in both Florida and Switzerland. Many of these employees are recognized experts in their respective fields and have been with the Company for many years.

Your experience as a former top manager and government councillor is extremely valuable for sitEX. People who know you also know that you make decisions day and night and that every pending matter is always handled immediately. Today the most successful companies are the ones which can make quick decisions.

Christoph Stutz:

Unsere Entwicklungspipeline ist von allen in der Schweiz öffentlich gehandelten Immobilienfirmen mit ungefähr CHF 3 Mia. wohl eine der grössten. Wie siehst du die damit verbundenen Herausforderungen?

Beat Kähli:

Ich habe grossen Respekt vor dieser immensen Pipeline. Allerdings ist es so, dass ein Projekt wie Avalon Park Daytona über mehr als zehn Jahre und in über 50 Etappen unterteilt entwickelt wird. Alle US-Projekte haben zudem schon einen Zonenplan bewilligt und wir versuchen nun, diesen z.B. in Daytona Beach zu optimieren.

In der Schweiz ist es oft so, dass ein Projekt viele Jahre bis zur definitiven Baubewilligung braucht und dann entweder vollständig gebaut oder eben nicht gebaut werden kann. Eine Etappierung in viele Einzelschritte ist in der Schweiz selten möglich.

Im Unterschied zur Schweiz sind unsere bewilligten Bebauungspläne in Florida und Texas auch mit grösster Flexibilität ausgestattet. In den bewilligten amerikanischen Plänen steht, für wie viele Tausend Wohneinheiten das Projekt bewilligt ist, aber welche Art von Einfamilienhäusern oder Wohnungen man baut, wie viele Geschosse etc., ist im Rahmen des geltenden Baugesetzes frei. So kann man jederzeit schnell auf Marktgegebenheiten reagieren und Pläne ohne weitere langwierige Prozesse sofort ändern.

Sicher ist unsere Projektpipeline der wohl wertvollste Teil von sitEX. Unsere Berechnungen zeigen, dass diese Projekte Gewinne in der Gesamtgrössenordnung von über USD 300 Mio. über die nächsten rund zehn Jahre generieren können.

Christoph Stutz:

Ich beurteile das auch so. Da unsere Bilanz per 31.12.2019 ja einen guten 50:50-Mix zwischen Aktiven in der Schweiz und den USA aufweist, ist es nicht aussergewöhnlich, dass bei Verwerfungen im einen Markt der andere ganz anders reagieren kann. Gerade in der letzten schweren Krise im US-Immobilienmarkt in den Jahren 2008ff. konnten wir ja in der Schweiz eine Gegenbewegung sehen, während die Immobilienpreise in Florida sehr stark eingebrochen sind. Anders war es von 2000 bis 2006, wo in der Schweiz keine grossen Wertsteigerungen im Immobiliensektor zu verzeichnen waren und im gleichen Zeitraum die Preise in Florida richtiggehend explodierten.

Es ist mir sehr wichtig festzuhalten, dass wir bei sitEX keine jährlichen Neubewertungen der Liegenschaften vornehmen und etwaige positive Änderungen in Bilanz und Reingewinn einfließen lassen. Stattdessen passen wir die letzten Schätzwerte nur an, wenn wir signifikante Investitionen getätigt haben oder für ein Objekt ein unwiderruflicher Kaufvertrag unterzeichnet wurde.

Es wäre kurzsichtig, wenn wir, um eine noch höhere Rendite auf dem Papier ausweisen zu können, alle Mittel ausreizen würden, um zusätzliche Gewinne verbuchen zu können. Als inhabergeführtes Unternehmen zahlen wir auch keine Boni an dich und mich.

Christoph Stutz:

Our development pipeline of around CHF 3 billion is one of the largest among publicly traded real estate companies in Switzerland. What challenges do you foresee relative to our development program?

Beat Kähli:

I am truly humbled by the size of our pipeline. Many of these projects, however, are complex and will require multiple phases spanning as much as ten years or more. All of the US-based projects are entitled with approved zoning plans and we are working to optimize our development programs including our Avalon Park Daytona Beach project. Swiss projects in contrast often take many years before the final building permits are issued. Those projects can then either be completed or not started at all. It is difficult therefore to phase these projects and break them down into their individual components.

In contrast to Switzerland, our approved development plans in Florida and Texas have the greatest flexibility. The American development projects have more flexibility than those in Switzerland. Those approvals include a specific number of residential units. The developer, however, has flexibility in deciding what type of residential units to build, i.e., single-family attached, single-family detached, multi-family apartments, etc. The developer also has flexibility with the number of floors in a multi-family building. This provides the developer with the ability to react quickly to changing market conditions without an additional lengthy approval process.

Certainly, our project pipeline is probably the most valuable part of sitEX. We estimate, these projects have a potential to generate more than USD 300 million over the next ten years.

Christoph Stutz:

I agree with that. As of December 31, 2019, the Company's balance sheet boasts almost an even 50% split between Swiss and US projects. This is positive since these two markets often react differently to volatility in the other. For example, during the last severe crisis in the US real estate market in 2008 onwards, we saw a countermovement in Switzerland, while real estate prices in Florida plummeted very sharply. The situation was reversed between 2000 and 2006 when there were no major increases in value in the Swiss real estate sector, while during the same period, prices in Florida really skyrocketed.

It is very imperative to me to point out that we at sitEX do not carry out annual revaluations of the properties and reflect any positive changes in the balance sheet and the net profit. Instead, we only adjust the latest estimates if we have made significant investments or if an irrevocable purchase contract has been signed for a property.

It would be short-sighted if, in order to be able to show an even higher return on the paper, we would exhaust all means to book additional profits. In addition, as an owner-managed company, we do not pay bonuses to ourselves.

Beat Kähli:

Wie siehst Du den Immobilienmarkt in der Schweiz generell?

Christoph Stutz:

Ich denke, er wird in nächster Zeit, ohne dass wir die Auswirkungen der globalen Corona-Krise schon richtig einschätzen können, seitwärts tendieren, weder gross nach oben noch gross nach unten. Die Region Basel ist wegen der gut positionierten pharmazeutischen Industrie gegenüber dem von mir aus gesehen eher krisenanfälligen Finanzplatz in Zürich im Vorteil. sitEX hat eine andere Aufgabe als viele Firmen und Institute, die wegen der Negativzinsen zu Höchstpreisen und tiefsten Renditen Immobilien kaufen. Ich bin überzeugt, dass es besser und für die Aktionäre interessanter ist, wenn wir im Rahmen komplexer Projekte über alle Stufen der Wertschöpfung der Immobilienentwicklung engagiert sind. Also vom Ankauf eines Grundstückes über den langwierigen Prozess eines Quartierplanes, den Bau und die Erstvermietung bis zur Verwaltung alle Stufen der Wertschöpfung durchlaufen.

Ich weiss, es braucht manchmal viel Geduld, aber da ich in Liestal zum zwanzigsten Mal einen Quartierplan in der Region Basel anstrebe, bin ich mir dies gewöhnt. Gerade deshalb betreue ich die Entwicklungsprojekte in Liestal und Pratteln sowie die Sanierung und Transformation des sitEX Powerhouse in MuttENZ gern und mit Engagement.

Beat Kähli:

Wie fast überall zählt am Ende auch im Immobiliengeschäft die Erfahrung und es ist von grossem Vorteil, auf frühere Erkenntnisse zurückgreifen zu können.

Im Grossraum Florida überzeugt mich immer wieder, zu welchen zahlbaren Preisen man ein Einfamilienhaus (EFH) kaufen kann. Der Markt ist bezogen auf das durchschnittliche Haushaltseinkommen günstig bewertet. Die Menschen können hier schon mit dem Drei- bis Vierfachen des Jahreseinkommens ein ansehnliches EFH kaufen.

Beat Kähli:

How do you see the real estate market in Switzerland in general?

Christoph Stutz:

I believe, the Swiss market will trend relatively flat without large movement either up or down. Of course, we do not fully understand the impact of the coronavirus crisis. The Basel region has an advantage over the financial center in Zurich. The Zurich market is more susceptible to crises, while the Basel region benefits from a well-positioned pharmaceutical industry. sitEX has a different mission than many companies and institutions that buy real estate at the highest prices and lowest yields because of the negative interest rates. I am convinced, our strategy of developing complex projects through all of the development phases from raw land purchase through the lengthy process of a district plan to construction, initial letting and management provides a greater value and is ultimately more lucrative for our shareholders.

I know, it sometimes takes a lot of patience, but having successfully done this more than two dozen times in the Basel region, I'm used to it. For this very reason, I am happy to supervise the development projects in Liestal and Pratteln as well as the restructuring and transformation of the sitEX Powerhouse in MuttENZ with great commitment.

Beat Kähli:

It is common knowledge that experience counts in the end in the real estate business, and it is a great advantage to be able to draw on previous experience.

In the greater Florida area, single-family homes (SFH) continue to be sold at affordable prices. The market is favorably valued in relation to the average household income. People here can buy a respectable SFH with a value as much as three to four times the annual income.



Da wir 2008 «unseren Crash» hatten und die Zeiten bis 2015 schwierig waren, sind auch die Hauspreise in Zentralflorida immer noch unter dem Höchstwert von 2006/2007. Deshalb sehe ich noch gutes Preispotenzial für Immobilien. Aber auch ohne die gegenwärtige Corona-Krise muss man immer für einen Rückschlag gewappnet sein.

Christoph Stutz:

Der Immobiliensektor wird sich auf der ganzen Welt verändern. Ich bin deshalb sehr froh, dass unsere grosse Projektpipeline sich zu über 80% auf den Wohnbereich konzentriert, dies sowohl in der Schweiz als auch in Florida und Texas. Ich denke, Büros und andere Gewerbeflächen sind mit der digitalen Revolution, dem Onlinehandel und den teilweise sicher auch bleibenden Erfahrungen aus der Corona-Krise starken Veränderungen unterworfen, während gerade im immer noch stark wachsenden «Sonnenstaat Florida» eine eigentliche Wohnraumknappheit herrscht. Deshalb bin ich überzeugt, dass unsere vier wesentlichen Erfolgsfaktoren für unsere Gesellschaft und unsere Aktionäre entscheidend sind:

- Hohe Liquidität
- Hohe Eigenkapitalquote
- Diversifikation in zwei sehr unterschiedlichen Weltregionen mit meist unterschiedlichen Konjunkturzyklen
- Eindrückliche Projektpipeline mit Schwergewicht auf Wohnungsbau

I still see positive price potential for the Florida residential real estate market. Following the subprime mortgage crisis in 2008 and the challenging period that followed through 2015, Florida residential home prices are still below the peak achieved in 2006–2007. But even without the current corona crisis one must always be prepared for a setback.

Christoph Stutz:

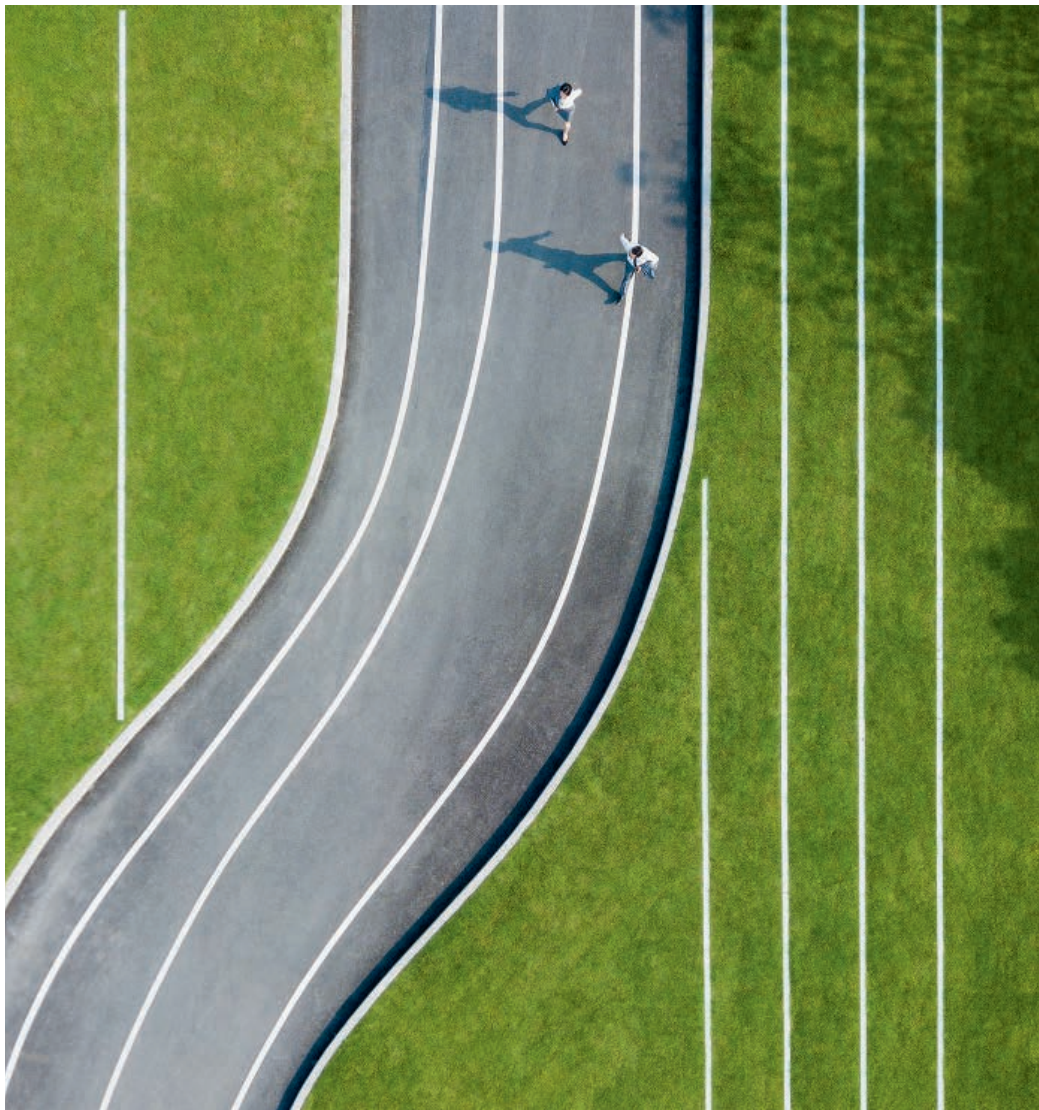
The real estate sector will change all over the world. I am therefore very pleased that over 80% of our large project pipeline is concentrated in the residential sector, both in Switzerland as well as in Florida and Texas. I think, office buildings and other commercial properties are undergoing major changes as a result of the digital revolution, online trading and the experiences from the coronavirus crisis, some of which will certainly last for a long time to come. There still remains, however, in the rapidly growing "sunshine state of Florida" a shortage of residential inventory. Therefore, I am convinced that our four key success factors are crucial for our Company and our shareholders:

- High liquidity
- High equity ratio
- Diversification in two very different international regions with mostly different business cycles
- Large project pipeline with a focus on residential construction



Jahresbericht

Annual Report



Bericht der Geschäftsführung

Report of the Directors

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre

Wir freuen uns, in diesem Geschäftsbericht darlegen zu können, dass die Firma sitEX Properties Holding AG (sitEX) im Geschäftsjahr 2019 überdurchschnittliche Erfolge erzielen konnte.

Das erfolgreiche Jahr 2019 in Zahlen

Reingewinn nach Steuern: CHF 13,876 Mio. (Vorjahr: CHF 8,929 Mio.), **EBITDA:** CHF 20,452 Mio. (Vorjahr: CHF 11,625 Mio.).

Das erzielte Betriebsergebnis (totaler Liegenschaftserfolg) wurde durch die Sparten Vermietung (37,57%), Entwicklung (43,05%), Neubewertungen (10,81%) und Realisation (8,57%) erzielt.

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft hat sich per 31.12.2019 auf CHF 152,602 Mio. (Vorjahr: CHF 109,910 Mio.) erhöht. Die **Eigenkapitalquote** beläuft sich auf 44,2% (Vorjahr 38,6%).

Die Bilanzsumme beträgt per 31.12.2019 CHF 344,935 Mio. (Vorjahr: CHF 284,993 Mio.).

Der **Gewinn pro Aktie nach Steuern** (nominal CHF 20.00) beträgt CHF 6.03 (Vorjahr: CHF 3.88). Die **Eigenkapitalrendite** erreichte 10,6%.

Die **Gesamtliquidität** betrug per 31.12.2019 CHF 16,40 Mio.

Aktienrückkauf: Der Verwaltungsrat wird der am 03.06.2020 stattfindenden Generalversammlung beantragen, 6% der ausgegebenen Aktien zum Preis von CHF 76.00 zurückzukaufen, der Aktienrückkauf ist für Aktionäre freiwillig. Die Aktionäre im Verwaltungsrat werden sich am Aktienrückkauf beteiligen.

sitEX hat nun seit vielen Jahren ihre Ziele (10% Rendite p.a. auf das Eigenkapital) nicht nur erfüllt, sondern deutlich übertroffen. In den letzten zehn Jahren hat ein sitEX-Aktionär im Durchschnitt eine Rendite von 17,81% p.a. erzielt, hätte er sitEX-Aktien per 31.03.2010 zum damaligen Preis von CHF 20.00 erworben und bis heute gehalten (berechnet aufgrund des heutigen Kurses sowie aller Dividenden und Ausschüttungen aus Kapitaleinlagereserven etc.).

Unsere **Entwicklungspipeline** ist sehr umfangreich. Wir müssen aber immer mit möglichen Rückschlägen – die Corona-Krise gehört dazu – auf den Immobilienmärkten und in der Wirtschaft rechnen. Deshalb finden wir es angezeigt, gerade in erfolgreichen Jahren Reserven aufzubauen sowie der Eigenkapitalquote und Liquidität eine wichtige Bedeutung beizumessen.

Der Reingewinn von sitEX wurde nur zu ca. 10% aus Neubewertungen erzielt. Im Vergleich zu fast allen in der Schweiz gehandelten Immobilienaktien, wo 20–50% der Gewinne aus sogenannten Neubewertungsgewinnen resultieren.

Das in Florida mit Pasco County im ersten Quartal 2020 abgeschlossene Incentive-Paket hat einen Gesamtwert von CHF 50 Mio. und hat den Wert unseres Grundstückes in North Tampa, Florida (USA), sicherlich positiv beeinflusst.

Dear Shareholders

We are pleased to announce in this annual report that the Company sitEX Properties Holding AG (sitEX) was able to achieve above-average success in the 2019 financial year.

The successful year 2019 in figures

Net income after taxes: CHF 13.876 million (previous year: CHF 8.929 million), **EBITDA:** CHF 20.452 million (previous year: CHF 11.625 million).

The operating income (total income from real estate) consists of four income sources, namely rental (37.57%), development (43.05%), revaluations (10.81%) and value realization (8.57%).

The Company's equity increased to CHF 152.602 million as of December 31, 2019 (previous year: CHF 109.910 million). The **equity ratio** amounts to 44.2% (previous year 38.6%).

The balance sheet total as of December 31, 2019, is CHF 344.935 million (previous year: CHF 284.993 million).

Earnings per share after tax (nominal CHF 20.00) amounted to CHF 6.03 (previous year: CHF 3.88). The **return on equity** was 10.6%.

Total liquidity as of December 31, 2019, is CHF 16.40 million.

Share buyback: The Board of Directors will propose in the Annual General Meeting to be held on June 3, 2020, that 6% of the issued shares be bought back at a price of CHF 76.00. The share buyback is voluntary for shareholders. The shareholders on the Board of Directors will participate in the share buyback.

sitEX has not only met its targets (10% return p.a. on equity) for many years but has clearly exceeded them. In the last ten years, a sitEX shareholder has achieved an average return of 17.81% p.a. if he had purchased sitEX shares as of March 31, 2010, at the then price of CHF 20.00 and held them until today (calculated based on the current share price, all dividends, distributions from capital investment reserves etc.).

Our **development pipeline** is quite extensive. We must always be prepared, however, for possible setbacks – the coronavirus crisis being one of them – in the real estate markets and the economy. Therefore, we consider it important to build up reserves, especially in successful years, and to place great emphasis on the equity ratio and liquidity.

Only about 10% of the net profit of sitEX was generated from revaluations. In comparison to almost all real estate companies listed in Switzerland, where 20–50% of the profits result from revaluation gains.

The incentive package concluded in Florida with Pasco County in the first quarter of 2020 has a total value of CHF 50 million and has certainly had a positive influence on the value of our property in North Tampa, Florida (USA).

Unsere Aktiven sind zu 45,4% auf die Schweiz (in CHF) und zu 53,6% auf die USA (in USD) sowie zu 1,0% auf Restguthaben aus Verkäufen in Australien und Kanada verteilt. Bei den Immobilien sind 60,2% Bestandsliegenschaften und 39,8% Entwicklungsgrundstücke sowie Investments in Homebuilding und Entwicklung.

Wir haben uns zum Ziel gesetzt, nicht nur bei der Rendite zu den besten in der Schweiz gehandelten Immobilienaktien zu gehören, sondern auch in Bezug auf Liquidität und Eigenkapitalquote. Unsere Strategie «Spare in der Zeit, dann hast du in der Not» motiviert uns, eine Eigenkapitalquote von 50% anzustreben; per 31.12.2019 lagen wir bei 44,2%. Für die Liquidität liegt unser Ziel bei 20% unserer Gesamtverbindlichkeiten; per 31.12.2019 waren es 8,5%.

Es ist uns gelungen, die im Rahmen der Aktienrückkaufprogramme der vergangenen Jahre zurückgekauften eigenen Aktien über das Jahr 2019 vollumfänglich als Zahlungsmittel für neue Projekte in der Schweiz und den USA einzusetzen.

Der wichtigste nicht bilanzierte Wert von sitEX ist jedoch unsere Entwicklungspipeline von ungefähr CHF 3 Mia. Eine grobe Hochrechnung ergibt, dass sitEX aus diesen Projekten zukünftige Gewinne in der Grössenordnung von weit über CHF 300 Mio. erwirtschaften kann, wenn alle Projekte über einen Zeitraum von gut zehn Jahren nach heutigen Plänen realisiert werden. Diese Gewinne werden nicht linear anfallen, sondern wie es in der Natur von Entwicklungsprojekten liegt, braucht es zum Teil beträchtliche Vorleistungen, Zeit und Geduld. Die Früchte können bei komplexen und grossen Entwicklungsprojekten oft erst am Ende der Projektdauer geerntet werden.

Der Geschäftsgang in der Schweiz

sitEX Powerhouse, Muttenz

Bei diesem Gebäude handelt es sich um das grösste private Bürogebäude im Kanton Basel-Landschaft mit ca. 45 000 m² vermietbarer Fläche. Der Mietermix geht vom Kiosk über eine Kantine, Büros, Lagerflächen, einen Gleisanschluss, einen grossen Pro-Working-Bereich im «The 5th Floor», einer in der Planung befindlichen Kita bis hin zum in Bau befindlichen Fitnesscenter; damit ist es eine kleine Stadt in der Stadt. sitEX hat dieses Gebäude 2012 von der Firma Valora International AG, welche bis heute Hauptmieterin ist (ca. 30% Anteil an den Mietzinseinnahmen), erworben. Das Gebäude hatte beim Kauf einen Leerstand von über 50% und ist heute zu beinahe 100% vermietet. Wir haben grosse Beträge in Renovationen und Erneuerungen dieses 1993 gebauten Gebäudekomplexes investiert.

Im Berichtsjahr ist es uns auch gelungen, einen Minderheitsanteil von 14,31% an der sitEX Powerhouse AG, der Eigentümergesellschaft des sitEX Powerhouse in Muttenz, zu verkaufen.

Der Grossteil des 5. Stockes im sitEX Powerhouse, vermarktet als «The 5th Floor», wurde vollständig ausgebaut. An dieser Stelle möchten wir uns für den harten Einsatz des Bau- und Architekturteams der Fankhauser Architektur AG unter der Führung von Hansjörg Fankhauser und Stefan Masthoff bedanken. Dank ihrer guten Planung und Erfahrung und ihres Netzwerks sind die ersten Mieter bereits Mitte des ersten Quartals 2020 eingezogen. Es ist unser Ziel, «The 5th Floor» zum grössten Pro-Working- und Unternehmerzentrum der Region auszubauen. Dabei ist die sehr enge und konstruktive Zusammenarbeit mit unserem direkten Nachbarn, der FHNW (Fachhochschule Nordwestschweiz), wegweisend für unsere weiteren Projekte im Bereich des Co- und Pro-Working.

45.4% of our assets are located in Switzerland (in CHF), 53.6% in the USA (in USD), and 1.0% of residual balances from sales in Australia and Canada. In the case of real estate, 60.2% are investment properties, and 39.8% are developable land and investments in homebuilding and land development companies.

Our goal is to be one of the best real estate stocks traded in Switzerland not only in terms of returns, but also in terms of liquidity and equity ratio. Our strategy of "Waste not, want not" motivates us to strive for an equity ratio of 50%. As of December 31, 2019, we were at 44.2%. In terms of liquidity, our target is 20% of our total liabilities, and we were at 8.5% as of December 31, 2019.

We have succeeded in fully utilizing the treasury shares repurchased under the share buyback programs of previous years as cash for new projects in Switzerland and the USA throughout 2019.

However, the most important off-balance sheet value for sitEX is our development pipeline of around CHF 3 billion. A rough projection shows that sitEX can generate future profits of well over CHF 300 million from these projects if all projects are realized over a period of ten years according to current plans. These require considerable upfront investment, time and patience. The fruits of complex and large development projects can often only be harvested at the end of the project duration.

The business overview in Switzerland

sitEX Powerhouse, Muttenz

The building is the largest private office building in the canton of Basel-Landschaft with approximately 45,000 m² of rentable space. The tenant mix ranges from a kiosk, a canteen, offices, storage space, a railway siding, a large pro-working area on "The 5th Floor," a childcare center, which is currently being planned, to a fitness center currently under construction. With its variety of tenants, the building is akin to a small town within the city. sitEX acquired this building in 2012 from Valora International AG, who remains the largest tenant (approximately 30% of the rental income). When sitEX purchased the building, it had a vacancy rate of more than 50%. Currently, the building is almost 100% leased. We have invested large sums in the renovation and renewal of this building complex, which was built in 1993.

During the year under review, we also succeeded in selling a minority stake of 14.31% in sitEX Powerhouse AG, the Company which owns sitEX Powerhouse in Muttenz.

The major part of the 5th floor in the sitEX Powerhouse, marketed as "The 5th Floor," has been fully developed. We would like to take this opportunity to thank the construction and architectural team of Fankhauser Architektur AG under the leadership of Hansjörg Fankhauser and Stefan Masthoff for their hard work. As a result of their effective planning, experience and network, the first tenants have already moved in during the middle of the first quarter of 2020. It is our goal to develop "The 5th Floor" into the largest pro-working and entrepreneurial center in the region. The close and constructive cooperation with our direct neighbor FHNW (University of Applied Sciences Northwestern Switzerland) is ground-breaking for our further projects in the field of co- and pro-working.

Wir haben zudem erhebliche Mittel in eine Rundumerneuerung des Daches, der Lifte, der Elektroinstallation und des Eingangsbereiches und in ein völlig neues Gebäudeleitsystem investiert.

Verkäufe von Liegenschaften in der Schweiz

sitEX hat im Jahr 2019 drei Liegenschaften in Solothurn, Wolhusen und Basel mit einem Gewinn von knapp CHF 2 Mio. an eine nahestehende Gesellschaft verkauft. Diese Liegenschaften waren seit 2017 zum Verkauf bestimmt, da sie sowohl geografisch als auch in ihrer Mieterzusammensetzung (Restaurants) nicht mehr in das Anlagekonzept von sitEX passten.

Entwicklungsprojekte in der Schweiz

Unser gut 13 000 m² grosses Grundstück im Oristal, Liestal BL (ca. 500 m vom Bahnhof entfernt), durchläuft ein Quartierplanverfahren mit dem Ziel, einen neuen Stadtteil von Liestal zu bauen.

Dieses Projekt, mit einem Bauvolumen von gegen CHF 100 Mio., wird durch seine Komposition, bestehend aus ca. 85 Tiny Homes, einer internationalen Schule, einem Hochhaus für Gewerbe und Dienstleistungsflächen sowie einigen Stadteinfamilienhäusern neue Massstäbe in Liestal setzen. Wir rechnen mit einem Baubeginn in rund zwei Jahren.

sitEX ist ebenso in einem weiteren Quartierplanverfahren in der Nordwestschweiz engagiert, welches ein Bauvolumen von über CHF 100 Mio. aufweist.

sitEX hat ihre Strukturen in der Schweiz angepasst und verwaltet sowie betreut nun mit einem Team von sieben Personen das sitEX Powerhouse weitgehend in Eigenregie.

Geschäftsgang in Zentralflorida

Wir entwickeln unter dem Brand Avalon Park in Zentralflorida, USA, Projekte, in welchen man wohnen, lernen, arbeiten, einkaufen und die Freizeit verbringen kann. LIVE, LEARN, WORK AND PLAY.

Avalon Park ist in Zentralflorida der grösste und einer der bekanntesten Entwickler von «Traditional Neighborhoods Developments», abgekürzt «TND», Projekten, bei denen die Entwicklung eines ganzen Stadtviertels oder einer Stadt nach traditionellen städtebaulichen Prinzipien im Fokus steht. Live, learn, work and play unterscheidet sitEX in Zentralflorida von den Mitbewerbern. In den USA sind die grossen Immobilienfirmen meist spezialisiert auf entweder den Bau von Einfamilienhäusern (sogenannte Homebuilders, wovon die zehn grössten Mitbewerber alle an der New York Stock Exchange (NYSE) kotiert sind), den Bau von Mehrfamilienhäusern (oft börsenkotierte REITS bzw. Gesellschaften, deren Hauptzweck das Halten und Verwalten von Liegenschaften ist) oder den Bau von Einkaufszentren. Wegen dieser Spezialisierung ist es gang und gäbe, dass in den Vororten der Ballungszentren Überbauungen entstehen, in welchen man einen grossen Teil seiner Zeit damit verbringt, vom Haus zum Arbeitsplatz, zu den Läden, mit den Kindern zur Schule usw. zu fahren.

Wir sind einer der ganz wenigen Entwickler der beschriebenen TND. Wir erachten dies als grossen Wettbewerbsvorteil.

We have also invested considerable funds in a complete renewal of the roof, the elevators, the electrical installation and the entrance area and installed a completely new building management system.

Sale of real estate in Switzerland

In 2019 sitEX sold three properties in Solothurn, Wolhusen and Basel to a related company at a profit of almost CHF 2 million. These properties had been earmarked for sale since 2017 because they no longer fit the investment strategy of sitEX, both geographically and in terms of their tenant composition (restaurants).

Development projects in Switzerland

Our 13,000 m² parcel of land in Oristal, Liestal BL (approximately 500 m from the railway station), is undergoing a neighborhood planning process with the goal of building a new district of Liestal.

This project, with a construction volume of around CHF 100 million, will set new standards in Liestal. It includes approximately 85 Tiny Homes, an international school, a high-rise building for commercial and service areas and a number of urban family homes. We expect construction to begin in about two years.

sitEX is also involved in another district planning procedure in Northwestern Switzerland, which has a construction value of over CHF 100 million.

sitEX has optimized its personnel structure in Switzerland and now manages the sitEX Powerhouse with a team of seven people largely under its own management.

Business overview in Central Florida

Under the brand of Avalon Park in Central Florida, USA, we develop projects where people can live, learn, work, shop and spend their leisure time. LIVE, LEARN, WORK AND PLAY.

Avalon Park is the largest and one of the best-known developers of "Traditional Neighborhood Developments," abbreviated "TND." These are projects that involve the development of an entire neighborhood or a town according to traditional urban planning principles. The concept of live, learn, work and play distinguishes sitEX in Central Florida from its competitors. In the USA, the large real estate companies typically specialize in one aspect of the real estate market. For example, some specialize in the construction of single-family homes (so-called homebuilders). The ten largest of these homebuilders are all listed on the New York Stock Exchange (NYSE). Others focus on the construction of apartment buildings (often listed as REITS) and still others on the construction of retail shopping centers. Because of this specialization, it is common to have developments in the suburbs of urban centers which result in people spending a large part of their time travelling from home to work, to the shops, to school with their children, etc.

We are one of the very few developers of the described TND. We consider this a great competitive advantage.

Avalon Park Wesley Chapel (APW) – North Tampa

Dieses Grossprojekt erhielt einen neuen Namen: Avalon Park Wesley Chapel (vormals Avalon Park West); es hat 2019 weitere wichtige Fortschritte gemacht.

Die Pinecrest Charter School ist beinahe fertiggestellt. Es besteht bereits eine Warteliste für diese Schule, welche für 2 500 Schüler vom Kindergarten bis zur High School konzipiert ist und eine der Hauptattraktionen der neuen Downtown von Avalon Park Wesley Chapel ist. Sie wird im August 2020 eröffnet.

Die Infrastrukturarbeiten für zwei Gebäude mit gemischter Nutzung, mit Wohnungen und Gewerbeflächen, zwei Bürogebäude und 1 000 Wohnungen sind weitgehend fertiggestellt. sitEX wird diesen Teil von Avalon Park Wesley Chapel mit weiteren Partnern bauen. Unser Ziel ist es, ungefähr einen Drittel der gesamten Downtown APW an Dritte zu verkaufen (EFH, Townhomes, Duplex, Eigentumswohnungen) und für zwei Drittel des Projekts einen oder mehrere strategische Partner einzubinden. sitEX will das Risiko und das Upside dieses Projekts über ca. zehn Jahre zu einem Drittel mittragen und sich somit im Umfang von USD 250 Mio. daran beteiligen. Für USD 250 Mio. sollen Partner eingebunden und für die verbleibenden USD 250 Mio. sollen Verkäufe an Endabnehmer getätigt werden.

Wir haben mit Pasco County – dem Bezirk, in welchem APW liegt und der über 600 000 Einwohner zählt – mehr als ein Jahr verhandelt und konnten nun im ersten Quartal 2020 eine Partnerschaft vereinbaren, welche in der Geschichte von Pasco County einzigartig ist. sitEX wird an den künftigen Grundsteuereinnahmen des Bezirks beteiligt, erhält eine 75%-Reduktion auf die sogenannten «transport impact fees» (Abgaben für die Erstellung und den Unterhalt der öffentlichen Transportinfrastruktur wie Strassen, Trottoirs oder Fahrradwege) und County-Kredite für den Bau von Bürogebäuden, die unter bestimmten Voraussetzungen später erlassen werden. Das gesamte Partnerschaftspaket beträgt ca. USD 50 Mio.

Avalon Park Orlando

Nachdem unsere 95 Wohnungen im Town Center III in Avalon Park Orlando, ca. 20 Minuten östlich von Downtown Orlando gelegen, seit Jahren vollvermietet sind, bauen wir nun das Town Center IV, das auf vier Stockwerken total 94 Wohnungen umfassen und 2021 bezugsbereit sein wird.

Ebenso ist die Planungs-, Engineering- und Bewilligungsphase für die rund 50 000 m² grosse «Flagpole-Parzelle» in vollem Gange. Dies ist die letzte bebaubare Parzelle in Avalon Park Orlando. Die eigentlichen Bautätigkeiten werden ca. in neun Monaten starten. Das Investitionsvolumen von rund USD 100 Mio. verteilt sich auf 400 Wohnungen, eine Charter School (eine privat geführte, aber dem staatlichen System unterstellte Schule) für 540 Schüler sowie Gewerbeflächen.

Avex Homes LLC, Orlando

Die Beteiligung an dieser Homebuilding-Firma entwickelt sich gut. Der Umsatz betrug 2019 USD 60,3 Mio., der Gewinn nach Steuern USD 0,9 Mio. Zurzeit suchen wir eine Struktur, um die wirtschaftliche Mehrheit an dieser Firma für sitEX USA auszubauen.

Avalon Park Wesley Chapel (APW) – North Tampa

This major project has a new name: Avalon Park Wesley Chapel (formerly Avalon Park West). It has made substantial progress in 2019.

The Pinecrest Charter School is almost completed. There is already a waiting list of students for this school, which is designed for 2,500 students from kindergarten to high school. It will be one of the main attractions of the new Avalon Park Wesley Chapel downtown. It will open in August 2020.

The civil infrastructure for two mixed-use buildings, with residential and commercial space, two office buildings and 1,000 apartments is largely completed. sitEX will build this part of Avalon Park Wesley Chapel with other partners. Our goal is to sell about one third of the entire downtown of APW to third parties (single-family, townhomes, duplex, condominiums) and to involve one or more strategic partners for two thirds of the project. sitEX intends to share one third of the risk and upside of this project over approximately ten years and thus participate in the amount of USD 250 million. Partners would be included for USD 250 million, and sales to end users would be made for the remaining USD 250 million.

We have been negotiating with Pasco County for more than a year. Pasco County is the county where APW is located with a population of over 600,000. The partnership agreement with the County is unique and the first of its kind. sitEX will share in the future property tax revenue the county receives as a result of our development, benefit from a 75% reduction on the so-called "transportation impact fees" (charges for the construction and maintenance of public transportation infrastructure such as roads, pavements or cycle paths) and receive county loans for the construction of office buildings which will be forgiven later under certain conditions. The total partnership package is valued at approximately USD 50 million.

Avalon Park Orlando

Avalon Park Orlando is approximately 20 minutes west of downtown Orlando. The 95 apartments in our most recent building, Town Center III, have been fully leased for years. We are now building Town Center IV, which will consist of a total of 94 apartments on four floors. The building will be ready for occupancy in 2021.

The planning, engineering and permitting phase for the approximately 50,000 m² "Flagpole Parcel" is also in full swing. This is the last parcel of land in Avalon Park Orlando to be developed. The actual construction activities will start in about nine months. The investment volume of around USD 100 million will go towards developing 400 apartments, a charter school (a privately managed school, but under the state system) for 540 students and commercial space.

Avex Homes LLC, Orlando

Our partnership in this homebuilding company is developing well. The revenue in 2019 was USD 60.3 million, and the profit after tax was USD 0.9 million. We are currently seeking a structure to increase the economic majority in this company for sitEX USA.

Projekt Riverbend, Texas, Avalon Park Texas

2019 wurde im Sinne einer Diversifikation Avalon Park Texas zu 80% in die Firma sitEX USA eingebracht. Dr. Richard Kunz, ein Schweizer Anwalt und Unternehmer, der seit über zehn Jahren in Austin, Texas, lebt, führt diesen Zweig der sitEX-Entwicklungssparte. Er ist als Partner mit 20% an dieser Gesellschaft beteiligt. Die Akquisition konnte zum Großteil mit sitEX-Aktien aus dem Eigenbestand bezahlt werden, über welche wir aus Rückkäufen verfügen.

Riverbend ist eine Golfplatz-Community, ca. 40 Minuten südlich von Downtown San Antonio, Texas, gelegen. Kürzlich wurden 107 EFH-Parzellen fertiggestellt, welche nun von D.R. Horton Inc., dem größten börsenkotierten amerikanischen Homebuilder, käuflich übernommen werden. Das gesamte Projekt umfasst ca. 1 000 Häuser; rund 250 Häuser sind bereits erstellt.

In Texas bebauen wir auch in Gonzales, ca. eine Stunde westlich von Austin gelegen, ein Grundstück von ca. 300 000 m² mit einem Mix von EFH und MFH.

Avalon Park Daytona Beach

Unsere Grossprojekte liegen in Zentralflorida, in einem Lebens- und Wirtschaftsraum mit rund 8 Mio. Einwohnern. Man nennt dieses Gebiet auch den «I-4-Korridor». Die Interstate 4 (I-4) ist eine sechs- bis achtspurige Autobahn, welche sich über eine Distanz von 212 Kilometern von Tampa über Orlando nach Daytona Beach erstreckt.

Nach über 20-jähriger erfolgreicher Tätigkeit unseres lokalen Managements sind wir laufend auf der Suche nach möglichen Projekten in Zentralflorida. Im November 2019 ist es uns gelungen, einen Optionsvertrag für den Erwerb eines Grundstücks in der Stadt Daytona Beach mit ca. 2 600 Acres – dies sind rund 10 000 000 m² – zu unterzeichnen. Das Grundstück liegt ca. 11 Kilometer von der Atlantikküste und 3 Kilometer von der weltbekannten NASCAR-Rennstrecke entfernt. Die Interstate 95, welche von Miami bis New York führt, liegt nur 1,5 Kilometer entfernt. Der Kaufpreis beträgt USD 43,9 Mio. Dieses Projekt hat unser US-Team in den letzten fünf Monaten stark beschäftigt.

Unter der Führung von Ross Halle, unserem Chefplaner, und einem Team von Ingenieuren, Verkehrsexperten, Umweltexperten, Anwälten etc. ist ein Bebauungsplan entstanden, der die Erstellung von 10 000 Wohneinheiten und über 92 000 m² Gewerbeflächen vorsieht. Das Grundstück ist bereits als Bauland bewilligt. Der von uns erstellte neue Plan bedarf der Genehmigung der Stadt Daytona Beach, des Bezirks Volusia, des Verkehrsdepartements Florida, des St. Johns Water Management District, des US Army Corps und weiterer Amtsstellen. Das Projekt ist in seiner Dimension eines der größten Wohnbauprojekte in ganz Florida und den USA. Die Stadt Daytona Beach hat uns auf grossartige Weise unterstützt. Es gelang uns bereits per Ende März 2020, die Eingabe des sogenannten «large-scale comprehensive plan modification and PD», was in der Schweiz einem Bebauungs- oder Quartierplan entspricht, einzureichen. Wir rechnen mit einem Baustart 2021.

sitEX plant dieses Grundstück in einer Partnerschaft mit einer Beteiligung von 80%. Unser Partner ist der langjährige Bauunternehmer Jeff Fuqua aus Orlando, der auch viele Jahre Aufsichtsratsvorsitzender der Orlando Aviation Authority des Flughafens Orlando war und sich mit 20% am Erwerb beteiligt hat.

Project Riverbend, Texas, Avalon Park Texas

In 2019, 80% of Avalon Park Texas was incorporated into sitEX USA in the interest of market diversification. Dr. Richard Kunz, a Swiss lawyer and entrepreneur who has been living in Austin, Texas, for the past ten years, leads this branch of the sitEX development division. He is a partner with a 20% stake in this company. The acquisition was mainly paid for with sitEX shares from our own holdings, which we have at our disposal from buybacks.

Riverbend is a golf course community located about 40 minutes south of downtown San Antonio, Texas. Recently 107 single-family lots were developed and are now being purchased by D.R. Horton Inc., the largest publicly traded homebuilder in America. The entire project consists of approximately 1,000 homes, of which approximately 250 homes have already been completed.

In Texas, we are also building in Gonzales, about one hour west of Austin, on a parcel of land of about 300,000 m² a mix of single- and multi-family buildings.

Avalon Park Daytona Beach

Our major projects are located in Central Florida, in a residential and economic area with about 8 million inhabitants. This area is also called the "I-4 Corridor." The Interstate 4 (I-4) is a six- to eight-lane highway that stretches 212 kilometers from Tampa through Orlando to Daytona Beach.

With more than 20 years of successful local management, we are constantly looking for potential projects in Central Florida. In November 2019, we succeeded in signing an option agreement for the acquisition of a property in the city of Daytona Beach with approximately 2,600 acres, or approximately 10,000,000 m². The property is located about 11 kilometers from the Atlantic coast and 3 kilometers from the world-famous NASCAR racetrack. The Interstate 95, which runs north from Miami to New York, is only 1.5 kilometers away. The purchase price is USD 43.9 million. This project has kept our US team very busy over the last five months.

Under the leadership of Ross Halle, our chief planner and a team of engineers, traffic experts, environmental experts, lawyers, etc., a conceptual development plan has been created which includes 10,000 residential units and over 92,000 m² of commercial space. The land has already been approved as building land. The new plan we have drawn up requires the approval of the City of Daytona Beach, Volusia County, Florida Department of Transportation, St. Johns Water Management District, US Army Corps and other agencies. The project is one of the largest residential construction projects in Florida and the USA. The City of Daytona Beach has been a great supporter. By the end of March 2020, we were able to submit the "large-scale comprehensive plan modification and PD," which in Switzerland corresponds to a development or neighborhood plan. We are planning to start construction in 2021.

sitEX is planning this property in a partnership structure with an ownership of 80%. Our partner is the long-standing building contractor Jeff Fuqua from Orlando, who was also chairman of the Orlando Aviation Authority of the Orlando Airport for many years and is participating with a 20% stake in the acquisition.

Wir konnten bereits im ersten Quartal 2020 eine Absichtserklärung mit D.R. Horton Inc. für den Verkauf von 2 500 künftigen EFH-Parzellen in Avalon Park Daytona Beach unterzeichnen. Es ist geplant, im zweiten Quartal 2020 einen bindenden und unwiderruflichen Vertrag mit D.R. Horton abzuschliessen.

Avalon Park, Tavares

Dieses vierte Avalon-Park-Grossprojekt liegt knapp eine Stunde nördlich von Orlando in Tavares, der Bezirkshauptstadt des Lake County. Die Stadt ist in Florida als die Wasserflugzeug-Hauptstadt der Welt bekannt.

Das Grundstück, welches knapp 500 Meter östlich der Staatsstrasse 441 gelegen ist, umfasst rund 550 000 m² und ist baubewilligt.

Zurzeit wird eine K-8-Schule erstellt, welche Platz für 800 Schüler bietet und alle Stufen vom Kindergarten bis zur 8. Klasse umfasst und im August dieses Jahres eröffnet wird.

In den nächsten Monaten wird die Infrastruktur für Wasser, Abwasser, Strassen, Strom etc. für 228 EFH-Parzellen erstellt. Diese Parzellen sind vertraglich zur Hälfte an D.R. Horton Inc. und Avex Homes LLC verkauft.

D.R. Horton Inc.

sitEX USA ist im Berichtsjahr eine strategische Allianz mit diesem grössten US-Homebuilder (NYSE: DHI) eingegangen. Die Zusammenarbeit erfolgt mit den Divisionen in Florida (Tampa und Orlando) und Texas (San Antonio). Sie umfasst per Datum dieses Berichts Transaktionen im Umfang von insgesamt USD 61 Mio. Alle diese Verkäufe werden innert der nächsten 6–24 Monate abgewickelt. Unsere Gewinnmarge beträgt zwischen 10% und 20%.

Unser Management kennt dasjenige von D.R. Horton schon viele Jahre. Die Firma hatte per Ende 2019 über USD 10 Mia. Eigenkapital und ist gemessen an den Hausverkäufen der grösste US-Homebuilder. Das Unternehmen verkaufte 2019 über 50 000 Häuser und hat mit ca. 65% auch die höchste Eigenkapitalquote aller an der New Yorker Börse kotierten Homebuilder-Firmen.

Kapitalmassnahmen

sitEX ist ein inhabergeführtes Unternehmen. Die unterzeichnenden Verwaltungsräte kontrollieren mehr als 80% der 2 301 146 Aktien der Gesellschaft. Sie stehen zudem der Gesellschaft auch seit Jahren mit persönlichen Garantien in zweistelliger Millionenhöhe zur Seite, um Bankkredite zusätzlich abzusichern und so günstigere Zinskonditionen für die Gesellschaft zu erzielen.

Im Hinblick auf die in diesem Bericht beschriebenen Entwicklungsprojekte und um die Liquiditätsziele der Gesellschaft zu erreichen, haben wir seit Herbst 2019 verschiedene Ideen geprüft, um von den historisch tiefen Zinsen am Kapitalmarkt zu profitieren. Wir sind sehr erfreut, dass der Bankrat der Basellandschaftlichen Kantonalbank (BLKB) am 18.03.2020 die Gewährung einer Garantie für eine in den nächsten Monaten zu emittierende Anleihe über CHF 50 Mio. mit einer Laufzeit von fünf Jahren genehmigt hat. Es handelt sich bei dieser von der BLKB garantierten Anleihe um ein Novum auf dem schweizerischen Kapitalmarkt.

In the first quarter of 2020, we were able to sign a letter of intent with D.R. Horton Inc. for the sale of 2,500 future single-family lots in Avalon Park Daytona Beach. We plan to conclude a binding and irrevocable agreement with D.R. Horton in the second quarter of 2020.

Avalon Park, Tavares

This fourth major Avalon Park project is located less than an hour north of Orlando in Tavares, the county seat of Lake County. The city is known in Florida as the seaplane capital of the world.

The property, which is located just under 500 meters east of State Highway 441, covers approximately 550,000 m² and has building permission in place.

A charter school is currently being built, which will accommodate 800 students of all levels from kindergarten to grade 8 and will open in August this year.

In the next few months, the infrastructure for water, sewer, roads, utilities, etc. will be built on 228 SFH lots. Half of these lots have been contractually sold to D.R. Horton Inc. and the other half to Avex Homes LLC.

D.R. Horton Inc.

sitEX USA has entered into a strategic alliance with the largest US homebuilder (NYSE: DHI) during the year under review. The partnership is focused on their divisions in Florida (Tampa and Orlando) and Texas (San Antonio). As of the date of this report, it includes transactions totaling USD 61 million. All of these sales will be completed within the next 6–24 months. Our profit margin is between 10% and 20%.

Our management has had a long-standing relationship with D.R. Horton for many years. At the end of 2019, the company had over USD 10 billion in equity and is the largest US homebuilder in terms of house sales. The company sold over 50,000 homes in 2019 and has the highest equity ratio of all homebuilder companies listed on the New York Stock Exchange, at around 65%.

Capital measures

sitEX is an owner-operated company. The undersigned directors control more than 80% of the 2,301,146 shares of the Company. They have also been supporting the Company for many years with personal guarantees in the double-digit million range to secure bank loans and therefore, achieve more favorable interest conditions for the Company.

In view of the development projects described in this report and in order to achieve the Company's liquidity targets, we have been examining various ideas since autumn 2019 to benefit from the historically low interest rates on the capital market. We are very pleased that the Board of Basellandschaftliche Kantonalbank (BLKB) approved on March 18, 2020, the granting of a guarantee for a bond issuance of CHF 50 million with a term of five years to be issued in the coming months. This bond, guaranteed by BLKB, is a new financing arrangement on the Swiss capital market.

Coronavirus

Die Unterzeichnenden verfassen diesen Bericht Ende April 2020, in einer Zeit, in welcher die gesamte Welt durch das Coronavirus stark betroffen ist. Die Folgen für die Wirtschaft sind noch schwer abzuschätzen. Wir gehen von einer starken Eintrübung der Konjunktur und zahlreichen Konkursen aus. Auch ist damit zu rechnen, dass es zu Mietzinsausfällen oder Vereinbarungen über Stundungen sowie Teilerlassen kommen wird. Daher hat sich der Verwaltungsrat entschieden, der Generalversammlung nur einen Aktienrückkauf im Rahmen von 6% der ausstehenden Aktien der Gesellschaft zu beantragen, um genügend Rückstellungen bilden zu können.

sitEX hat über die letzten Jahre umfangreiche Verkäufe in der Schweiz getätigt: Josefstrasse (Zürich), Sperrstrasse (Basel), Eichwatt (Regensdorf), Rengglochstrasse 19 und 25a (Kriens), Rheinstrasse (Füllinsdorf), drei weitere Liegenschaften in Solothurn, Wolhusen und Basel. Nicht minder bedeutend waren die Verkäufe im Ausland, insbesondere in Sydney (Australien), aber auch in den USA und Kanada.

sitEX ist nun in einer starken Entwicklungsphase. Über die nächsten ein bis drei Jahre wird die Gesellschaft Planungs- und Bewilligungsverfahren durchlaufen und zahlreiche Infrastrukturen erstellen. Falls erforderlich, kann sitEX Projekte drosseln oder zurückstellen. Noch vor einigen Wochen waren die hohen Baukosten in den USA und der Schweiz eine der Hauptherausforderungen für sitEX. Diese laufende Krise könnte dies ändern. Wir sehen vor allem in Florida erste Anzeichen, dass Infrastrukturprojekte zu tieferen als von sitEX budgetierten Konditionen gebaut werden können.

Die grösste Mieterin, basierend auf den jährlichen Mietzinseinnahmen, ist in der Schweiz die Valora International AG, deren Hauptsitz sich im sitEX Powerhouse in Muttens befindet. In den USA ist dies Encore, ein Pflegeheim in Avalon Park Orlando. Zurzeit ist die Mehrheit der Verkaufsstellen von Valora offen und auch das Pflegeheim ist als Mieter kaum ökonomisch von der Corona-Krise betroffen.

An dieser Stelle möchten wir Sie auch auf unsere Website www.sitex.ch aufmerksam machen, wo wir Sie regelmässig über wichtige Neuigkeiten informieren. Aufgrund der hohen Dynamik der Ereignisse in der Weltwirtschaft haben wir darauf verzichtet, ein Marktkapitel in diesem Geschäftsbericht zu veröffentlichen. Stattdessen werden wir laufend Updates auf unserer Website präsentieren.

Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen.

Die Geschäftsführung der sitEX Properties Holding AG



Dr. Christoph Stutz
Präsident des Verwaltungsrates
President of the Board



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

Coronavirus

The undersigned directors are writing this report at the end of April 2020, in a time when the whole world is strongly affected by the coronavirus. The consequences for the economy are still difficult to assess. We expect the economy to slow down considerably and numerous bankruptcies to occur. It is also expected that there will be rental losses or agreements on deferments and partial remissions. The Board of Directors has therefore decided to propose to the Annual General Meeting that only 6% of the outstanding shares of the Company be repurchased and that sufficient provisions be made.

sitEX has made extensive divestments in Switzerland over the past years: Josefstrasse (Zurich), Sperrstrasse (Basel), Eichwatt (Regensdorf), Rengglochstrasse 19 and 25a (Kriens), Rheinstrasse (Füllinsdorf) and three further properties in Solothurn, Wolhusen and Basel. Sales abroad were no less significant, particularly in Sydney (Australia) but also in the USA and Canada.

sitEX is now in a strong development phase. Over the next one to three years, the Company will go through planning and approval procedures and build numerous infrastructures. If necessary, as a result of the economic conditions from the coronavirus crisis, sitEX could reduce or postpone projects. Only a few weeks ago the high construction costs in the USA and Switzerland were one of the main challenges for sitEX. This ongoing crisis could change this positively. Particularly in Florida, we are already seeing signs that infrastructure projects can be built at lower conditions than budgeted by sitEX.

The largest tenant, based on annual rental income, in Switzerland is Valora International AG, whose headquarters is located in the sitEX Powerhouse in Muttens. In the USA the largest tenant is Encore, a nursing home in Avalon Park Orlando. Presently, the majority of Valora's retail outlets are open, and the nursing home, as a tenant, is also only minimally affected by the coronavirus crisis.

We would like to take this opportunity to draw your attention to our website www.sitex.ch where we will keep you regularly informed of important news. In view of the highly dynamic nature of events in the global economy, we have refrained from publishing a market chapter in this annual report. Instead, we will present regular updates on our website.

We thank you for your trust.

The management of sitEX Properties Holding 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	31.12.2018	31.12.2019
Flüssige Mittel Cash and cash equivalents		8 800	16 400
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Trade receivables		90	519
Forderungen gegenüber Nahestehenden Related party receivables		0	8 812
Andere Forderungen Other receivables		3 972	1 147
Liegenschaften im Verkauf Properties for sale	3.2	34 489	23 376
Aktive Rechnungsabgrenzung Accrued income		3 182	2 274
Umlaufvermögen Current assets		50 533	52 528
Darlehen Dritte Loans third parties		9 051	13 562
Beteiligung an Liegenschaftsinvestments Participation in property investments	3.3	3 942	29 803
Immobilien Properties	3.3		
Renditeliegenschaften Investment properties		153 665	149 036
Projektliegenschaften Project properties		67 325	98 375
Immaterielle Anlagen Intangible assets		477	1 631
Anlagevermögen Non-current assets		234 460	292 407
Total Aktiven / Total assets		284 993	344 935
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Trade payables		1 595	1 012
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten Other current liabilities		2 630	1 045
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten Current interest-bearing financial liabilities	3.4	10 174	3 017
Andere kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären Other current interest-bearing liabilities towards shareholders	3.5	1 200	1 200
Passive Rechnungsabgrenzung Accrued expense		5 319	10 373
Rückstellungen Provisions		7 086	5 267
Kurzfristiges Fremdkapital Current liabilities		28 004	21 914
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten Non-current interest-bearing financial liabilities	3.6	109 103	130 731
Andere langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Other non-current interest-bearing liabilities towards			
Dritten third parties		3 825	3 721
Aktionären (Wandelanleihen) shareholders (convertible bonds)	3.7	620	620
Aktionären und Nahestehenden shareholders and related parties	3.8	2 000	11 174
Rückstellung für latente Steuern Provisions for deferred taxes	3.9	24 015	24 173
Langfristiges Fremdkapital Non-current liabilities		139 563	170 419
Entgeltliches Nutzniessungsrecht Usufruct payable	3.10	7 516	0
Fremdkapital Liabilities		175 082	192 333
Aktienkapital Share capital	3.11	46 023	46 023
Kapitalreserven Capital reserves	3.12	15 555	17 185
Pflichtwandelanleihen gegenüber Aktionären Mandatory convertible debts towards shareholders	3.16	0	17 363
Neubewertungsreserven Revaluation reserves	3.13	9 686	8 942
Gewinnreserven Retained earnings	3.15	36 820	42 944
Minderheitsanteile Minority interests		0	7 076
Konzerngewinn Consolidated profit		8 929	13 651
Eigene Aktien Own shares	3.14	-7 103	-582
Eigenkapital Equity		109 910	152 602
Total Passiven / Total equity and liabilities		284 993	344 935

Konzern-Erfolgsrechnung

Group Income Statement

Erfolgsrechnung in TCHF / Income statement in TCHF	Anhang / Notes	2018	2019
Liegenschaftsertrag Income from properties	4.1	11 877	11 002
Liegenschaftsaufwand Direct property expenditure	4.2	-4 309	- 2 764
Liegenschaftserfolg aus Vermietung Property income from rentals		7 568	8 238
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften Income from revaluation of properties	4.3	6 504	2 369
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften Income from sale of investment properties	4.4	-821	1 880
Erfolg aus Projektentwicklung und -realisierung Income from project development and realization	4.5	-526	9 441
Total Liegenschaftserfolg Total income from properties		12 725	21 928
Personalaufwand Personnel expenses		-254	-201
Betriebsaufwand Operating expenses	4.6	-846	-1 352
Sonstiger Erfolg Other income	4.8	0	77
EBITDA (Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortization)		11 625	20 452
Abschreibungen Depreciation, amortization and impairment		-368	-402
EBIT (Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern) EBIT (earnings before interest and taxes)		11 257	20 050
Finanzaufwand Financial expenses	4.7	-6 047	-4 185
Konzerngewinn vor Steuern Consolidated profit before tax		5 210	15 865
Steuern Tax	4.9	3 719	-1 989
Konzerngewinn vor Minderheitsanteilen Consolidated profit before minority interests		8 929	13 876
Minderheitsanteile Minority interests		0	-225
Konzerngewinn nach Minderheitsanteilen Consolidated profit after minority interests		8 929	13 651

Konzern-Geldflussrechnung

Group Cash Flow Statement

Geldflussrechnung in TCHF/Cash flow statement in TCHF	2018	2019
Konzerngewinn Consolidated profit	8 929	13 876
+ Abschreibungen + Depreciation and amortization	368	402
+/- Ergebnis aus Neubewertung von Liegenschaften +/- Gains/losses from revaluation of properties	-6 504	-2 369
+/- Ergebnis aus Verkauf von Renditeliegenschaften +/- Gains/losses from sale of investment properties	0	-2 021
+/- Veränderung Rückstellung latente Steuern +/- Change in provisions for deferred taxes	-9 020	158
+/- Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen +/- Change in trade receivables	12	0
+/- Veränderung andere Forderungen +/- Change in other receivables	-2 883	2 312
+/- Veränderung in Forderungen von Nahestehenden +/- Change in Related Party Receivables	0	-2 032
+/- Veränderung Liegenschaften im Verkauf +/- Change in properties for sale	60 679	12 578
+/- Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung +/- Change in accrued income	840	1 082
+/- Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen +/- Change in trade payables	-18	-838
+/- Veränderung andere kurzfristige Verbindlichkeiten +/- Change in other current liabilities	833	-1 689
+/- Veränderung andere kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären +/- Change in other current liabilities towards shareholders	-3 515	0
+/- Veränderung passive Rechnungsabgrenzung +/- Change in accrued expense	-981	4 899
+/- Veränderung Rückstellungen +/- Change in provisions	191	-1 819
+/- Verbindlichkeiten aus entgeltlichem Nutzniessungsrecht +/- Liabilities arising from non-gratuitous right of usufruct	-2 200	-8 260
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit/Cash flow from operating activities	46 731	16 279
Darlehen Loans	-156	-4 511
Erwerb von Beteiligung an Liegenschaftsinvestment Acquisition of participation in property investment	-1 458	-15 185
Verkauf von Beteiligung an Liegenschaftsinvestment Sale of participation in property investment	0	-5 979
Einkommen aus dem Verkauf von Liegenschaftsinvestment Proceeds from sale of property investment	0	8 000
Kauf von Bestandsliegenschaften Acquisition of investment properties	-2 002	-16 913
Verkauf von Bestandsliegenschaften Sale of investment properties	13 250	31 603
Kauf von Projektliegenschaften Acquisition of project properties	-6 222	-36 432
Verkauf von Projektliegenschaften Sale of project properties	9 809	15 256
Immaterielle Anlagen Intangible assets	-443	-683
Investitionstätigkeit/Investing activities	12 778	-24 844
+/- Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten +/- Change in current financial liabilities	-25 288	-10 174
+ Ausgabe von langfristigen Finanzverbindlichkeiten + Issuance of non-current financial liabilities	3 992	42 221
- Rückzahlung von langfristigen Finanzverbindlichkeiten - Payments of non-current financial liabilities	-12 889	-28 202
+/- Aufnahme/Rückzahlung langfristige Verbindlichkeiten +/- Increase/decrease in non-current liabilities	-11 500	995
+/- Kauf/Verkauf eigene Aktien +/- Purchase/sale own shares	-8 919	8 151
Finanzierungstätigkeit/Financing activities	-54 604	12 991
Umrechnungsdifferenzen Translation differences	-1 277	3 174
Nettoveränderung flüssige Mittel/Net change in cash and cash equivalents	3 628	7 600
Anfangsbestand flüssige Mittel Opening balance of cash and cash equivalents	5 306	8 800
Endbestand flüssige Mittel Closing balance of cash and cash equivalents	8 800	16 400
OAK-Transaktion OAK spin-off	-134	0
Veränderung Fonds flüssige Mittel/Change in cash fund	3 628	7 520

Konzern-Eigenkapitalnachweis

Group Shareholders' Statement of Equity

Eigenkapitalnachweis in TCHF Statement of equity in TCHF	Aktienkapital Share capital	Kapitalreserven Capital reserves	Pflichtwandelanleihe Mandatory conv. debt	Neubewertungsreserven Revaluation reserves
Eigenkapital am 31.12.2018 Shareholders' equity at Dec 31, 2018	46 023	15 555	0	9 686
Konzerngewinn Consolidated profit	0	0	0	0
Ausgabe von Pflichtwandelanleihen Issuance of mandatory convertible debts	0	0	17 363	0
Kapitalrückzahlungen (Aktientausch) Capital repayment (share exchange)	0	0	0	0
Verkauf von Beteiligungen Sale of participation	0	0	0	0
Veränderung von Minderheitsanteilen Change in minority interests	0	0	0	0
Abnahme Neubewertungsreserven Decrease in revaluation reserves	0	0	0	-744
Fremdwährungsumrechnungsdifferenz Exchange differences	0	0	0	0
Kauf/Verkauf eigene Aktien Purchase/sale own shares	0	1 630	0	0
Eigenkapital am 31.12.2019 Shareholders' equity at Dec 31, 2019	46 023	17 185	17 363	8 942

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

Gewinnreserven Retained earnings	Eigene Aktien Own shares	Eigenkapital Shareholders' equity	Minderheitsanteile Minority interests	Eigenkapital inkl. Minderheitsanteile Shareholders' equity incl. minority interests
45 749	-7 103	109 910	0	109 910
13 651	0	13 651	225	13 876
0	0	17 363	0	17 363
0	0	0	0	0
-5 979	0	-5 979	5 979	0
0	0	0	872	872
0	0	-52	0	-52
3 174	0	3 174	0	3 174
0	6 521	8 151	0	8 151
56 595	-582	145 526	7 076	152 602

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

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 Holding AG (ehemals 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 28. April 2020 die Konzernrechnung der sitEX Properties Holding AG genehmigt.

1.2 Konsolidierungsgrundsätze

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

Konzerninterne Aktiven und Passiven in den einzelnen Jahresrechnungen sowie Aufwendungen und Erträge aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der 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 Holding AG direkt oder indirekt mit mehr als 50% beteiligt ist, werden nach der Methode der Vollkonsolidierung einbezogen, das heisst, die Positionen der Jahresrechnung werden zu 100% konsolidiert. Im Jahr 2019 wurden Anteile von Minderheitsaktionären am Kapital und am Ergebnis separat ausgewiesen. Im Jahr 2018 gab es keine Minderheitsaktionäre.

Im Jahr 2019 gehören die sitEX Properties Holding AG, Lachen, sowie folgende Tochtergesellschaften zum Konsolidierungskreis:

1.1 Accounting principles

The consolidated financial statements of sitEX Properties Holding AG (formerly 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 Holding AG on April 28, 2020.

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 Holding 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 2019, shares of minority shareholders in the capital and results have been reported separately. There were no minority shareholders in 2018.

In 2019, the consolidated companies include sitEX Properties Holding AG, Lachen, and the following subsidiaries:

Gesellschaft Company		Grundkapital Share capital	Beteiligungsquote in % Interest held in %	
sitEX Coworking Concepts AG, MuttENZ	TCHF	100	100	direkt direct
sitEX International AG, Lachen	TCHF	22 000	100	direkt direct
sitEX Powerhouse AG, MuttENZ	TCHF	100	85,7	direkt direct
Pfeffingerring AG, Basel	TCHF	10 100	100	direkt direct
sitEX Properties Australia Ltd., Lachen	TCHF	4 000	100	indirekt indirect
sitEX Properties USA Inc., Orlando (USA)	TUSD	4 022	100	indirekt indirect
sitEX Town Center LLC, Orlando (USA)	TUSD	4 711	100	indirekt indirect
**sitEX Pasco Holdings LLC, Orlando (USA)	TUSD	19 489	100	indirekt indirect
sitEX Town Plaza LP, Orlando (USA)	TUSD	2 250	99	indirekt indirect
*Avalon Senior Housing (ASH), Orlando (USA)	TUSD	10 800	100	indirekt indirect

Gesellschaft Company		Grundkapital Share capital	Beteiligungsquote in % Interest held in %	
*APT Avalon Park Holdings (APH), Orlando (USA)	TUSD	4 500	80	indirekt
*APT Avalon Park Holdings (APH), Orlando (USA)				indirect
*sitEX Coworking Concepts LLC	TUSD	100	100	indirekt
*sitEX Coworking Concepts LLC				indirect
*Avalon Park Tavares LLC	TUSD	100	100	indirekt
*Avalon Park Tavares LLC				indirect
sitEX Properties Australia Ltd., Lachen	TCHF	4 000	100	indirekt
sitEX Properties Australia Ltd., Lachen				indirect
sitEX Properties Australia Trust, Sydney (AUS)	TAUD	10 000	100	indirekt
sitEX Properties Australia Trust, Sydney (AUS)				indirect
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				
*APW Downtown Phase 1 LP	TUSD	21 600	49	indirekt
*APW Downtown Phase 1 LP				indirect
Pfeffingerring AG, Basel (CH)	TCHF	10 100	100	direkt
Pfeffingerring AG, Basel (CH)				direct
Aves Homes LLC, Orlando (USA)	TUSD	12 486	57	indirekt
Aves Homes LLC, Orlando (USA)				indirect
* Neue Tochtergesellschaft, gegründet 2019 / * New entity, formed in 2019				
** sitEX NR Development LLC und sitEX NR Holding LLC wurden auf Stufe sitEX Pasco Holdings LLC vorkonsolidiert				
** sitEX NR Development LLC and sitEX NR Holding LLC were pre-consolidated at the level of sitEX Pasco Holdings LLC				

Im Jahr 2019 wurde der Betriebsteil Aves Homes LLC nicht in die sitEX-Gruppe konsolidiert, da es sich bei der 57%-Beteiligung um eine nicht beherrschende Beteiligung handelt, die daher nicht konsolidiert und gemäss der Equity-Methode behandelt werden muss. Darüber hinaus wurden die Aktivitäten der Pfeffingerring AG als unbedeutend für das gesamte Finanzergebnis betrachtet und nicht in den Konsolidierungskreis einbezogen. Per 1. Januar 2019 wurde die sitEX Properties Switzerland AG per Absorptionsfusion zu 100% in die Muttergesellschaft, welche in sitEX Properties Holding AG umbenannt wurde, integriert.

Abschlussdatum

Das Abschlussdatum der Konzernrechnung ist der 31. Dezember.

Transaktionen mit nahestehenden Personen

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

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.

In 2019, Aves Homes LLC's operations were not consolidated into the sitEX Group. The 57% interest held is a non-controlling interest, therefore not required to be consolidated and treated under the equity investment method. In addition, the operations of Pfeffingerring AG were considered insignificant to the overall financial results and not included as part of this consolidation. Effective January 1, 2019, sitEX Properties Switzerland AG and its operations were absorbed 100% by its parent company, which in turn was renamed to sitEX Properties Holding AG.

Closing date

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

Transactions with related parties

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

1.3 Foreign currency conversion

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

Für die Erfolgs- und Geldflussrechnung wurde der Jahresdurchschnittskurs angewendet.

The annual average exchange rate was applied for the income and cash flow statements.

	31.12.2019 Stichtagskurs Effective rate	2019 Durchschnittskurs Average rate	31.12.2018 Stichtagskurs Effective rate	2018 Durchschnittskurs Average rate
US-Dollar US dollar	0.9684	0.9936	0.9943	0.9780
Australischer Dollar Australian dollar	0.6807	0.6907	0.7025	0.7311

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.

Forderungen gegenüber Nahestehenden

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

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.

Darlehen

Diese sind zum Nominalwert abzüglich allenfalls notwendiger Wertberichtigung erfasst.

Beteiligungen an Liegenschaftsinvestments

Die Beteiligungen an Liegenschaftsinvestments wurden zu ihren ursprünglichen Anschaffungskosten verbucht und um die Gewinne und Verluste der einzelnen Investitionen bereinigt.

Immobilien

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

Cash and cash equivalents

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

Trade receivables

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

Related party receivables

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

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 income

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.

Loans

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

Participations in property investments

Participations in property investments have been recorded at their original acquisition cost and adjusted by the earnings and losses of each investment.

Properties

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

Die Marktwertberechnung der in der Schweiz befindlichen Liegenschaften erfolgt nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) 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 2019 und 2018 nicht der Fall war. Für die internationalen Immobilien wurden Marktwertschätzungen von lokalen Experten vorgenommen oder an Kaufverträge gebunden. Im Jahr 2018 basierte die Bewertung der australischen Immobilien auf einem Kaufvertrag. Die verbleibende australische Liegenschaft wurde im Jahr 2019 verkauft. Die Nettoveränderung der Marktwerte der Immobilien wurde in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung als «Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften» gesondert ausgewiesen.

Immaterielle Anlagen

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.

Passive Rechnungsabgrenzung

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.

Rückstellungen

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

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.

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 2019 or 2018, for instance. For the international properties, estimates of the market value were made by local experts or were tied to sales contracts. In 2018, the valuation of the Australian properties is based on a sales contract. The remaining Australian property was sold in 2019. The net change in market values of the properties has been reported separately in the income statement as "Income from revaluation of properties."

Intangible assets

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

The various accrued expenses include liabilities for expenditures incurred but yet unpaid. In addition, this item includes accrued payments on accounts as the contra-item to the heating and operating costs under accrued income.

Provisions

Provisions include the liabilities for current taxes incurred but yet unpaid.

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.

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 erfolgte über die 10-jährige Vertragsdauer und wurde ebenfalls über die Neubewertungsreserve ausgebucht. Der Restbetrag wurde 2019 vorzeitig zurückbezahlt.

Pflichtwandelanleihen gegenüber Aktionären

Obligatorische Wandelanleihen wurden zum vereinbarten Anschaffungswert verbucht, welcher dem zukünftigen Ausgabewert entspricht. Die Beträge wurden aufgrund der Pflichtwandelbarkeit dieses Instruments als Teil des Eigenkapitals des Unternehmens ausgewiesen.

Eigene Aktien

Eigene Aktien werden als Minusposition vom Eigenkapital abgezogen. Alle Transaktionen werden anhand der effektiven Geldflüsse direkt der Position «Eigene Aktien» gutgeschrieben beziehungsweise belastet. Im Geschäftsjahr 2019 wurde der Gewinn aus dem Kauf/Verkauf von eigenen Aktien in den Kapitalreserven verbucht.

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 was incurred in connection with a property acquisition. The sale contract granted the vendor a 10-year right of usufruct based upon a 10-year lease. The nominal value of this right was 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 was amortized over the 10-year contract term as well as being written off via the revaluation reserve. The outstanding balance of this liability was paid in 2019 before its due date.

Mandatory convertible debts towards shareholders

Mandatory convertible debts have been recorded at the agreed upon acquisition value which equates to the future issuance of own shares. The amounts have been presented as part of the Company's equity, due to the mandatory convertible feature of this instrument.

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. During the 2019 financial year, the net profit from purchase/sale of own shares was recorded through the capital reserves.

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.

3.2 Liegenschaften im Verkauf

Im Jahr 2018 betrifft dies das Harrington-Gebäude in Sydney, Australien, sowie Grundstücke, die im Rahmen des Projekts Avalon Park Wesley Chapel in Tampa, USA, Teil eines Kaufvertrages mit einem nationalen Homebuilder sind, der bis Ende 2020 erfolgreich abgewickelt sein sollte. Der Verkauf des Harrington-Gebäudes wurde 2019 abgeschlossen. Zu den 2019 zum Verkauf stehenden Grundstücken gehört auch ein Grundstück in Texas, USA, das ebenfalls unter einem Kaufvertrag mit demselben nationalen Bauunternehmen steht.

3.1 Changes in consolidated companies

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

3.2 Properties for sale

In 2018, it relates to the Harrington building in Sydney, Australia, as well as land held for sale within the Avalon Park Wesley Chapel project in Tampa, USA, which is under a sales contract with a major national homebuilder and should be completed by the end of 2020. The sale of the Harrington building was completed in 2019.

In 2019, properties for sale also include a parcel of land located in Texas, USA, which is also under a sales contract with this same national homebuilder.

3.3 Anlagespiegel Immobilien

3.3 Statement of changes in real estate assets

Immobilie Sachanlagen (zu Marktwerten) in TCHF Tangible assets immobile (at market values) in TCHF							
	31.12.2018	Währungs- differenzen Currency differences	Abgänge Disposals	Zugänge Acquisi- tions	Aufwertungen Revaluations	Reklassifizierung als «im Verkauf» Reclassification "held for sale"	31.12.2019
Schweiz Switzerland	135 965	0	-31 140	6 441	1 404	0	112 670
USA USA	17 700	-463	0	19 129	-	0	36 366
Total Renditeliegenschaften (Grundstücke und Bauten) Total investment properties (land and buildings)	153 665	-463	-31 140	25 570	1 404	0	149 036
Schweiz Switzerland	21 478	0	0	1 437	0	0	22 915
USA USA	45 847	-1 216	-14 039	43 903	965	0	75 460
Total Projektliegenschaften (Sachanlagen im Bau) Total project properties (assets under construction)	67 325	-1 216	-14 039	45 340	965	0	98 375
Total Immobilien Total properties	220 990	-1 679	-45 179	70 910	2 369	0	247 411

Immobilie 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

Das Unternehmen besitzt ein Gebäude mit der Bezeichnung «Reng-
lochstrasse 29», das in der Bilanz unter «Investitionsliegenschaften»
verbucht wurde. Das Erdgeschoss dieser Immobilie wurde für die näch-
sten fünf Jahre an eine dritte Partei vermietet. Falls die Gesellschaft
beschliesst, dieses Gebäude zu verkaufen, hat dieser Mieter ein Vor-
kaufsrecht für diese Liegenschaft, wobei ein fester Verkaufspreis von
TCHF 5 400 vereinbart wurde.

The Company owns a building known as "Renglochstrasse 29" which is
included on the balance sheet as part of the "Investment Properties"
category. The ground floor of this property was leased to a third party
over a five-year lease term. If the Company decides to sell this building,
this tenant has the right of first refusal to purchase the building at a
fixed sales price of TCHF 5,400.

Diese Kaufoption endet am Ende der Mietvertragslaufzeit am 1. März 2025. Die Veräusserung von Renditeliegenschaften im Umfang von TCHF 45 179 im Jahr 2019 betraf den Verkauf von vier Objekten in der Schweiz (Rössli [Wolhusen], Trillengässlein [Basel], Wengipark [Solothurn] und Rengglochstrasse 25a [Kriens]) sowie mehrerer Parzellen in den USA. sitEX USA verkaufte verschiedene Parzellen an Avex Homes LLC und D.R. Horton Inc., einen nationalen Homebuilder. Weiter verkaufte sitEX USA eine Parzelle, indem diese in eine Partnerschaft zur zukünftigen Entwicklung des Stadtzentrums von Avalon Park Wesley Chapel zum Wert von TCHF 14 039 eingebracht wurde. Als Gegenleistung für den Landverkauf erhielt sitEX USA eine 49%-Beteiligung an dieser neuen Partnerschaft (siehe unten). Beim Abgang Renditeliegenschaften im Jahr 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 im Jahr 2019 von insgesamt TCHF 70 910 umfassen wertsteigernde Investitionen in bestehende Liegenschaften und Projekte in der Schweiz und den USA sowie den Erwerb einer Immobilie in Orlando, Florida, die vollständig an eine Einrichtung für betreutes Wohnen vermietet ist, sowie verschiedene Landkäufe in Florida und Texas, USA.

2018 beinhalten die Zugänge von insgesamt TCHF 7 884 wertvermehrende 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.

Im Jahr 2019 besitzt das Unternehmen verschiedene Beteiligungen an Liegenschaftsinvestments, welche sich folgendermassen zusammenfassen lassen: 49%-Beteiligung an APW Downtown Phase I, LP (TCHF 12 589), eine 2019 gegründete Partnerschaft für die zukünftige Entwicklung des Stadtzentrums in Avalon Park Wesley Chapel, 57%-Beteiligung an Avex Homes, LLC (33% im Jahr 2018), ein schnell wachsendes Homebuilding-Unternehmen mit Fokus auf Zentralflorida, mit einem Wert von TCHF 6 503 im Jahr 2019 (TCHF 3 314 im Jahr 2018), eine Beteiligung an der Pfeffingerring AG mit einem Wert von TCHF 10 100 im Jahr 2019 (siehe Ziffer 3.16) sowie ein Grundstück in Longwood, Florida, das Teil eines Investitionsabkommens mit Avex ist, im Wert von TCHF 611 (TCHF 628 im Jahr 2018).

3.4 Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

Bei den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten im Jahr 2018 handelt es sich um Finanzverbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Liegenschaftsverkauf in Australien, die 2019 fällig werden. Dazu kommt der kurzfristige Anteil aller Verbindlichkeiten, die im Jahr 2020 fällig werden (vgl. Ziffer 3.16).

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 werden bzw. monatlich um TCHF 100 amortisiert werden.

This purchase option will terminate at the end of the lease term on March 1, 2025. In 2019, the disposal of investment properties of TCHF 45,179 is related to the sale of four properties in Switzerland (Rössli [Wolhusen], Trillengässlein [Basel], Wengipark [Solothurn] and Rengglochstrasse 25a [Kriens]) as well as several parcels of land in the USA. sitEX USA sold various parcels of land to Avex Homes LLC and D.R. Horton Inc., a national home builder. sitEX USA also sold and contributed a parcel of land into a new partnership which was formed for the future development of the Avalon Park Wesley Chapel community town center for a total disposal of TCHF 14,039 in project properties. In exchange for the land sale, sitEX USA received a 49% interest in the new partnership (see below). The disposal of investment properties in the previous year in the amount of TCHF 88,250 relates to the sale of three properties in Switzerland (Eichwatt [Regensdorf], Rengglochstrasse 19 [Kriens] and Rheinstrasse 26 [Füllinsdorf]). In 2019, additions totaling TCHF 70,910 include value-enhancing investments in existing properties and projects in Switzerland and USA as well as the acquisition of a real estate building in Orlando, Florida, which is fully leased to an assisted living facility as well as various acquisitions of land located in Florida and Texas, USA.

In 2018 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 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 December 31 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."

In 2019, the Company owns various participations in property investments as follows: a 49% interest in APW Downtown Phase I, LP (TCHF 12,589) a partnership formed in 2019 for the future development of the Town Center located in Avalon Park Wesley Chapel community, a 57% investment in Avex Homes, LLC (33% in 2018) with a value of TCHF 6,503 in 2019 (TCHF 3,314 in 2018), a fast-growing real estate developer active in Central Florida, interest in Pfeffingerring AG with a value of TCHF 10,100 in 2019 (further discussed in note 3.16) as well as a parcel of land in Longwood, Florida, which is part of an investment agreement with Avex in the amount of TCHF 611 (TCHF 628 in 2018).

3.4 Current interest-bearing financial liabilities

The current interest-bearing liabilities in 2018 are the financial liabilities due in 2019 in connection with the sale of the property in Australia, plus the current portion of obligations due in 2020 (see note 3.16).

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 grundpfand-gesichert. Der Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe beläuft sich auf TCHF 163 130. Die vertraglich vereinbarten Zinsbindungen (ohne Wandeldarlehen gemäss Ziffer 3.7) für die langfristigen Finanzverbindlichkeiten gestalten sich wie folgt:

2019 In TCHF	variabel variable	2020	2021	2022	2023	2024	nach 2025 beyond 2025	Total
Hypotheken Schweiz Mortgages Switzerland	48 780	2 616	2 616	2 616	2 616	2 616	19 039	80 899
Finanzverbindlichkeiten USA Financial liabilities USA	34 417	401	401	401	401	401	16 427	52 849
Total Finanzverbindlichkeiten Total financial liabilities	83 197	3 017	3 017	3 017	3 017	3 017	35 466	133 748

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

Der vertraglich vereinbarte, im Jahr 2020 fällige Betrag von TCHF 3 017 wurde unter kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen, während der Restbetrag von TCHF 130 731 unter langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen wurde. Hypotheken in der Höhe von TCHF 83 197 (Vorjahr TCHF 46 466) sind mit variablen Zinsen zu durchschnittlich 2,98% bis Anfang 2033 finanziert.

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 163,130. The contractually agreed fixed interest rates (excluding convertible loans as defined in note 3.7) for the long-term financial liabilities are as follows:

The contractually agreed amount of TCHF 3,017 due in the year 2020 has been presented under current interest-bearing financial liabilities while the remaining balance of TCHF 130,731 has been presented under non-current interest-bearing financial liabilities. Mortgages in the amount of TCHF 83,197 (prior year TCHF 46,466) are short-term financed with floating interest rates at an average rate of 2.98% 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	2018	2019
Wandelanleihen am 1. Januar Convertible bonds at January 1	4 220	620
Aufnahmen von Darlehen Loans taken out	0	0
Wandlung der Anleihen Bond conversion	-500	0
Rückzahlungen von Darlehen Repayments of loans	-3 100	0
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	620	620

3.8 Transaktionen mit Nahestehenden

In den Jahren 2018 und 2019 gab es mehrere Transaktionen und Vereinbarungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen, deren Auswirkungen in der Jahresrechnung erfasst wurden. Die Avalon Park Group Management Inc. erbringt Immobilien- und Baudienstleistungen für die Immobilien in den USA.

3.8 Related party transactions

During the years 2018 and 2019, there were several transactions and arrangements made with related parties, and the effects of these transactions and arrangements are reflected in the financial statement. Avalon Park Group Management Inc. provides property and construction services to the real estate properties in the USA.

Die Bewirtschaftungsentschädigung für alle Liegenschaften von sitEX beträgt 3–4% plus einer Asset-Management-Gebühr von 2%. Die Avalon Park Group hat verschiedene Arbeiten in den USA durchgeführt und steht in einem engen Verhältnis zu Beat Kähli, Mitglied des Verwaltungsrates und CEO. 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. Wie in Anmerkung 3.3 beschrieben, verkaufte das Unternehmen im Jahr 2019 mehrere Bestandsliegenschaften an die SoWoTri GmbH, eine von CEO und VRP kontrollierte Einheit. Der Gesamtverkaufspreis belief sich auf TCHF 30 000.

Zusätzlich bürgen der CEO und der VRP persönlich für eine Verpflichtung der sitEX Powerhouse AG in Höhe von TCHF 8 000. Der CEO bürgt zudem persönlich für verschiedene von der sitEX Properties USA Inc. gehaltene Darlehen im Gesamtbetrag von TCHF 34 417. Im Jahr 2019 schloss Avalon Park Tavares (APT), ein Unternehmen im Besitz von Beat Kähli, mit einem verbundenen Unternehmen einen Vertrag über den Kauf von ca. 526 000 m² unbebautem Land zu einem Preis von TCHF 6 679 ab. Danach schloss sitEX Properties USA Inc. einen Vertrag mit Beat Kähli über TCHF 7 263 ab, um 100% der ausstehenden Anteile von Avalon Park Tavares im Austausch gegen eigene Aktien zu erwerben. Zusätzlich schloss die sitEX Properties Holding AG im Laufe des Jahres 2019 einen Vertrag mit Dr. Christoph Stutz zum Erwerb von 100% der Aktien der Pfeffingerring-Beteiligung zu einem Preis von TCHF 10 100 (siehe Ziffer 3.16). Im Verlauf des Jahres 2019 verkaufte die sitEX Powerhouse AG eine Beteiligung von 14,311% an eine nahestehende Partei. Der im Jahr 2019 verbuchte Gesamtgewinn aus dem Verkauf von Beteiligungen betrug TCHF 2021.

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

The management fee for all properties of sitEX ranges from 3% to 4% plus a 2% asset management fee. 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.

In 2019, as described in note 3.3, the Company sold several investment properties to SoWoTri GmbH, an entity controlled by the CEO and the Chairman of the Board. Total sales price amounted to TCHF 30,000.

In addition, the CEO and the Chairman of the Board are personally guaranteeing a TCHF 8,000 obligation which is held by sitEX Powerhouse AG. The CEO also personally guarantees various loans held by sitEX Properties USA Inc. for the total amount of TCHF 34,417. In 2019, Avalon Park Tavares (APT), an entity owned by Beat Kähli, entered to a contract with an affiliated entity to purchase approximately 526,000 m² of undeveloped land for a price of TCHF 6,679. Thereafter, sitEX Properties USA Inc. entered to a contract with Beat Kähli for TCHF 7,263 to acquire 100% of the outstanding interest of Avalon Park Tavares in exchange for the Company's own shares. In addition, during 2019, sitEX Properties Holding AG entered into a contract with Dr. Christoph Stutz to acquire 100% of the Pfeffingerring interest for a price of TCHF 10,100 (see note 3.16). During the year 2019, sitEX Powerhouse AG sold a 14.311% ownership interest to a related party. Total gain on sale of investments recorded in 2019 amounted to TCHF 2,021.

Below is a summary of all the transactions and arrangements made with related parties:

In TCHF	31.12.2018	31.12.2019
Vergütungen bezahlt an Verwaltungsrat und Management Fees paid to the Board of Directors and management	180	180
Gebühren bezahlt an Avalon Park Group Management Inc. Fees paid to Avalon Park Group Management Inc.	411	1 500
Zins auf Darlehen von Aktionären und Nahestehenden Interest on loans by shareholders and related parties	314	195
Bilanzpositionen mit Nahestehenden Balances with related parties		
Übrige Forderungen (gegenüber Avex Homes LLC) Other receivables (due from Avex Homes LLC)	607	411
Forderungen gegenüber Nahestehenden Related parties receivables	0	8 812
Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären Other current interest-bearing liabilities towards shareholders	1 200	1 200
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Other non-current interest-bearing liabilities towards		
Aktionären Shareholders	620	620
Nahestehenden Related parties	2 000	11 174

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 2018 Provision for deferred taxes at December 31, 2018	24 015
Veränderung aufgrund Neubewertung von Liegenschaften und neuer Steuersätze Change due to revaluation of properties and new tax rates	158
Rückstellung für latente Steuern am 31. Dezember 2019 Provision for deferred taxes at December 31, 2019	24 173

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 Zinssatz 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. Im Laufe des Jahres 2019 wurde diese Schuld vorzeitig zurückbezahlt.

3.11 Aktienkapital

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

3.9 Provision for deferred taxes

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

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 2018 stood at TCHF 7,516. The valuation difference has been allocated to equity capital as a revaluation reserve. The outstanding balance of this liability was paid in 2019 before its due date.

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
Nominales Aktienkapital am 1. Januar 2019 Nominal share capital at January 1, 2019	2 301 146	20.00	46 023
Total nominelles Aktienkapital am 31. Dezember 2019 Total nominal share capital at December 31, 2019	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 2021.

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 2021 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, 2021.

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, 2021, 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 2018 Capital reserves at December 31, 2018	15 555	14 418
Erfolg aus Kauf/Verkauf eigener Aktien Profit from purchase/sale of own shares	1 630	1 630
Kapitalreserven am 31. Dezember 2019 Capital reserves at December 31, 2019	17 185	16 048

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 2018 Revaluation reserves at December 31, 2018	9 686
Veränderung der Diskontierung der Verpflichtung aus entgeltlichem Nutzniessungsrecht Change in the discounting of the liability due to the non-gratuitous right of usufruct	-744
Neubewertungsreserven am 31. Dezember 2019 Revaluation reserves at December 31, 2019	8 942

3.14 Eigene Kapitalanteile

Entwicklung der eigenen Aktien:

3.14 Equity shares

Changes in own shares:

	Aktien / Shares	31.12.2018 In TCHF	Aktien / Shares	31.12.2019 In TCHF
Eigene Aktien am 1. Januar Own shares at January 1	8 350	329	150 393	7 103
Kauf eigene Aktien Purchase of own shares	188 049	8 920	272 001	14 821
Verkauf eigene Aktien Sale of own shares	46 006	-2 146	411 707	-22 972
Erfolg aus Kauf/Verkauf eigener Aktien Profit from purchase/sale of own shares	-	-	-	1 630
Total eigene Aktien am 31. Dezember Total own shares at December 31	150 393	7 103	10 687	582

Während des Berichtsjahres wurden 272 001 eigene Aktien zu einem Durchschnittspreis von CHF 54.49 je Aktie erworben (hauptsächlich OAK-Transaktion). Gleichzeitig wurden 411 707 Aktien zu einem Durchschnittspreis von CHF 55.80 verkauft.

During the reporting year, 272,001 own shares with an average value of CHF 54.49 per share were acquired. At the same time, 411,707 shares were sold at an average price of CHF 55.80 per share.

2018 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.

In 2018, 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. Darin enthalten sind gesetzliche Reserven von TCHF 6 276, welche gesperrt sind und somit nicht zur freien Ausschüttung zur Verfügung stehen.

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. This includes the statutory reserves of TCHF 6,276, which are blocked and are, therefore, not available for free distribution.

	In TCHF
Gewinnreserven am 31. Dezember 2018 Retained earnings at December 31, 2018	36 820
Konzerngewinn 2018 Consolidated profit 2018	8 929
Gewinnreserven am 1. Januar 2019 Retained earnings at January 1, 2019	45 749
Direkt dem Eigenkapital zugewiesene Fremdwährungsdifferenzen Currency exchange differences allocated directly to equity capital	3 174
Spaltung Sale of participation	-5 979
Gewinnreserven am 31. Dezember 2019 Retained earnings at December 31, 2019	42 944

3.16 Pflichtwandelanleihen gegenüber Aktionären

Im Berichtsjahr wurden mehrere Vereinbarungen im Gesamtbetrag von TCHF 17 363 für die Übernahme von Unternehmen im Tausch gegen zukünftig auszugebende sitEX-Aktien getroffen. Die sitEX Properties Holding AG schloss mit Dr. Christoph Stutz einen Vertrag über den Erwerb in zwei Tranchen von 100% der ausstehenden Aktien der Pfefferring AG ab, vorbehaltlich des erfolgreichen Abschlusses eines Planungs- sowie Quartierplanverfahrens, welches die Gesellschaft durchführt. Die Gesamtverpflichtung aus der ersten Tranche beläuft sich auf TCHF 10 100. Zusätzlich hat sitEX USA einen Vertrag mit Beat Kähli abgeschlossen, der den Erwerb von 100% der ausstehenden Anteile von Avalon Park Tavares LLC (APT) vorsieht, sobald APT die Genehmigung der lokalen Regierung für die zukünftige Entwicklung von ca. 450 Einfamilienhäusern erhalten hat. Die Gesamtverpflichtung aus diesem Vertrag beträgt TCHF 7 263.

3.17 Goodwill-Behandlung

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

3.16 Mandatory convertible debts towards shareholders

During the year under review, there were several arrangements entered into, in the total amount of TCHF 17,363, for the acquisition of entities in exchange for sitEX shares to be issued at a future date. sitEX Properties Holding AG entered into a contract with Dr. Christoph Stutz to acquire, in two tranches, 100% of the outstanding stock of Pfefferring AG, subject to the company's (neighborhood) planning procedure to be successfully completed. The total obligation under the first tranche amounts to TCHF 10,100. In addition, sitEX USA has signed an agreement with Beat Kähli to acquire 100% of the outstanding interest of Avalon Park Tavares LLC (APT) once APT obtains approval from the local government for the future development of approximately 450 single-family lots. The total obligation under this agreement amounts to TCHF 7,263.

3.17 Treatment of goodwill

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

Anschaffungswert Goodwill in TCHF Goodwill acquisition value in TCHF	2018	2019
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	31.12.2018	31.12.2019
Stand am 1. Januar Balance at January 1	3 474	4 584
Abschreibungen laufendes Jahr Amortization and impairment for the current year	1 110	964
Stand am 31. Dezember Balance at December 31	4 584	5 548
Theoretischer Nettobuchwert Goodwill Theoretical net book value of goodwill	964	0

Auswirkungen einer theoretischen Abschreibung des Goodwills auf die Ergebnisse:

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

In TCHF	31.12.2018	31.12.2019
Ausgewiesener Konzerngewinn Reported consolidated profit	8 929	13 958
Theoretische Abschreibung auf Goodwill Theoretical impairment of goodwill	-1 110	-964
Konzerngewinn nach Goodwill-Abschreibung Consolidated profit less impairment of goodwill	7 819	12 994

3.18 Eventualverbindlichkeiten

sitEX verfügt über ein Grundstück in der Stadt Liestal, das derzeit ein Quartierplanverfahren durchläuft. Falls sich der Wert des bestehenden Grundstücks durch das Verfahren erhöht, muss das Unternehmen an den ehemaligen Verkäufer des Grundstücks bis zu TCHF 960 (20% der Wertsteigerung bis zu CHF 350/m²) zahlen.

Im Vertrag mit Pfeffingerring wurde vereinbart, dass der Gesamtkaufpreis in zwei Raten zu bezahlen ist. Die zweite zu zahlende Rate in Höhe von TCHF 5 550 ist abhängig vom Ausgang des zukünftigen Quartierplanungsverfahrens.

3.18 Contingent Liabilities

sitEX has a project property located in the city of Liestal which is currently going through a rezoning process for the future development of a neighborhood plan. If the value of the existing land increases through the neighborhood planning process, the Company will have to pay to the former seller of the land up to TCHF 960 (20% of the increase in value up to CHF 350/m²).

As part of the contract with Pfeffingerring, the total purchase price is to be paid on two installments. The second installment to be paid, which amounts to TCHF 5,550, is dependent on the outcome of the future neighborhood planning procedures.

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	31.12.2018	31.12.2019
Schweiz Switzerland	8 036	8 228
USA USA	1 657	2 189
Australien Australia	2 184	585
Total Liegenschaftsertrag Total rental income	11 877	11 002

4.1 Geographical distribution of net property income from lettings

The rental income from rent is divided as follows:

4.2 Liegenschaftsaufwand

Im Liegenschaftsaufwand von TCHF 2 764 (Vorjahr TCHF 4 309) sind TCHF 32 (Vorjahr TCHF 26) Baurechtszinsen enthalten. Nebst dem ordentlichen Liegenschaftsunterhalt sind auch einmalige Renovations- und Umbaukosten enthalten.

4.2 Property expenditure

The property expenditure of TCHF 2,764 (previous year TCHF 4,309) includes ground rents of TCHF 32 (previous year TCHF 26). Besides routine property maintenance, one-off renovation and reconstruction costs are included.

4.3 Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften

Der Erfolg aus Neubewertung von Liegenschaften gliedert sich wie folgt:

4.3 Income from revaluation of properties

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

In TCHF	31.12.2018	31.12.2019
Renditeliegenschaften Schweiz Investment properties Switzerland	0	1 404
Projektliegenschaften Schweiz Project properties Switzerland	0	0
Renditeliegenschaften USA Investment properties USA	691	0
Projektliegenschaften USA Project properties USA	4 742	965
Renditeliegenschaften Australien Investment properties Australia	1 071	0
Nettoerfolg Neubewertung von Liegenschaften Net income from revaluation of properties	6 504	2 369

4.4 Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften

Im Berichtsjahr wurden vier Liegenschaften in der Schweiz sowie eine Liegenschaft in Australien verkauft. Weiter verkaufte die sitEX Properties Holding AG einen Minderheitsanteil am sitEX Powerhouse. 2018 wurden drei Gebäude in der Schweiz sowie ein Objekt in Australien veräussert. Unter Berücksichtigung von Transaktionskosten resultierte 2019 ein Buchgewinn von TCHF 1 880, wovon TCHF 1 778 in der Schweiz und TCHF 102 in Australien erzielt wurden. 2018 wurde ein Verlust in Höhe von total TCHF 821 verbucht.

4.5 Geografische Verteilung des Liegenschaftserfolgs aus Projektentwicklung und -realisierung

Der Liegenschaftserfolg aus Projektentwicklung und -realisierung gliedert sich folgendermassen:

Im Berichtsjahr erzielte sitEX USA einen Nettogewinn aus der Projektentwicklung in Höhe von TCHF 9 441, hauptsächlich resultierend aus dem Verkauf verschiedener Parzellen innerhalb des Projekts Avalon Park Wesley Chapel sowie anderer Parzellen an Avex Homes und D.R. Horton. Im Jahr 2018 ergab sich ein kleiner Verlust bei der Projektentwicklung aufgrund wichtiger Vorarbeiten innerhalb des Projekts Avalon Park Wesley Chapel (z.B. Strassen in der Downtown, öffentliche Einrichtungen usw.). In den Jahren 2019 und 2018 sind im Nettoertrag aus der Projektentwicklung Erträge in Höhe von ca. TCHF 340 bzw. TCHF 293 aus der Investition in Avex Homes LLC enthalten.

4.6 Betriebsaufwand

Im Berichtsjahr betrug der Betriebsaufwand TCHF 1 352 (Vorjahr TCHF 846). Die Kennzahl betreffend das Verhältnis Betriebsaufwand (inkl. Personalkosten)/Liegenschaftserfolg beträgt dank der deutlichen Senkung der Fixkosten (insbesondere durch Insourcing von Leistungen) weiterhin sehr gute 8,6% (Vorjahr 7,1%).

4.7 Finanzaufwand

Der Finanzaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

In TCHF	31.12.2018	31.12.2019
Zinsen auf Hypothekendarlehen und festen Vorschüssen Interest on mortgages and fixed advances	5 375	3 848
Zinsen auf Finanzverbindlichkeiten Interest on financial liabilities	3	0
Zinsen auf Darlehen gegenüber Dritten Interest on loans to third parties	336	74
Zinsen auf Darlehen gegenüber Aktionären und Nahestehenden Interest on loans to shareholders and related parties	314	195
Bankspesen Bank charges	19	68
Total Finanzaufwand Total financial expenses	6 047	4 185

4.8 Sonstiger Erfolg

Der sonstige Erfolg im Jahr 2019 setzte sich aus mehreren verschiedenen Anpassungen zusammen, die im Laufe des Jahres 2019 vorgenommen wurden und im Zusammenhang mit Transaktionen aus früheren Jahren stehen.

4.9 Steuern

Der Steueraufwand beinhaltet die laufenden sowie die latenten Steueraufwendungen.

4.4 Income from sale of investment properties

During the reporting year, four properties in Switzerland as well as one property in Australia were sold. In addition, during 2019, sitEX Properties Holding AG sold a minority interest of its investment in sitEX Powerhouse. In 2018, three properties in Switzerland as well as one property in Australia were also sold. Taking into account the total sales and transaction costs, this resulted in a book gain of TCHF 1,880 for 2019 whereof TCHF 1,778 accrued in Switzerland and TCHF 102 in Australia. A total book loss of TCHF 821 was recorded for 2018.

4.5 Geographical distribution of income from project development and realization

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

During the reporting year, sitEX USA realized a net income from project development of TCHF 9,441 due to the sale of various parcels of land mainly from its Avalon Park Wesley Chapel project among other parcels of land sold to Avex Homes and D.R. Horton. In 2018, a small loss resulted from project development due to important groundwork within the Avalon Park Wesley Chapel project, an integral part of the further development of the project (e.g., downtown roads, public amenity, etc.). In 2019 and 2018, the net income from project development includes earnings in the amount of approximately TCHF 340 and TCHF 293, respectively, from the investment in Avex Homes LLC.

4.6 Operating expenses

During the reporting year, operating expenses amounted to TCHF 1,352 (prior year TCHF 846). The ratio of operating expenses (incl. personnel expenses) to total income from properties remained at a very respectable level of 8.6% (previous year 7.1%) thanks to the significant reduction in fixed costs (in particular insourcing of services).

4.7 Financial expenses

The financial expenditure is comprised as follows:

4.8 Other income

Other income in 2019 consisted of several miscellaneous adjustments made during 2019 related to transactions from prior years.

4.9 Tax

Tax expense includes current as well as deferred tax expenditure.

In TCHF	31.12.2018	31.12.2019
Laufender Steueraufwand Current tax expense	5 301	1 831
Latenter Steueraufwand (Ertrag) Deferred tax expense (benefit)	-9 020	158
Total Steueraufwand (Ertrag) Total tax expense (benefit)	-3 719	1 989

Das Unternehmen hat keine Verlustvorträge und keine latenten Steueransprüche, die wahrscheinlich realisiert werden. Es wurden daher keine latenten Steueransprüche aktiviert. In den Jahren 2018 und 2019 haben jeweils verschiedene Ereignisse den Steueraufwand positiv beeinflusst. 2019 war es die Auflösung der Steuerrückstellung des Projekts Duradero in Höhe von TCHF 1 090, basierend auf einer vom Management zusammen mit dem Steuerexperten durchgeführten Neubewertung. Im Jahr 2018 waren es zwei Steuerrückerstattungen in der Schweiz aus Grundstücksverkäufen (Duradero) und Immobilienverkäufen (Sperr- und Hammerstrasse) in Höhe von TCHF 952.

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. In 2018 and 2019, various events positively influenced the total tax expense. In 2019, it was the release of the provision from Duradero's final tax calculation reassessed by management in conjunction with the tax specialist amounting to TCHF 1,090. In 2018, this related to two tax refunds in Switzerland from land sales (Duradero) and real estate sales (Sperr- and Hammerstrasse) amounting to TCHF 952.

5. Weitere Angaben/Further disclosures

5.1 Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter

5.1 Guarantees in favor of third parties

	31.12.2018	31.12.2019
Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter in TCHF Guarantees in favor of third parties in TCHF	0	3 052

5.2 Verpfändete oder abgetretene Aktiven

5.2 Pledged or assigned assets

Liegenschaften in TCHF Properties in TCHF	31.12.2018	31.12.2019
Grundpfand für Hypotheken Sureties for mortgages	241 772	263 518
Nominalwert Schuldbriefe Nominal value of mortgage notes	133 665	163 130
Kreditbeanspruchung Borrowings	109 103	133 748
Beteiligungen in TCHF Investments in TCHF	31.12.2018	31.12.2019
sitEX Properties Switzerland AG	56 677	0
sitEX Powerhouse AG	10 272	8 802
Kreditbeanspruchung Borrowings	3 000	0

Im laufenden Jahr wurden die verpfändeten oder abgetretenen Vermögenswerte von sitEX USA einbezogen, und die Salden von 2018 wurden aus Gründen der Konsistenz entsprechend angepasst./In the current year, the pledged or assigned assets of sitEX USA have been included, and the 2018 balances have been adjusted accordingly for consistency purposes.

5.3 Derivative Finanzinstrumente

Am Bilanzstichtag bestanden folgende Zinsabsicherungen auf den langfristigen Finanzverbindlichkeiten:

5.3 Derivative financial instruments

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

In TCHF	Nominalwerte Nominal value	Laufzeit bis Term period	Satz in % Rate in %	Wiederbe- schaffungswerte Replacement value	Wiederbe- schaffungswerte Replacement value
SWAP Neue Aargauer Bank, Aarau SWAP Neue Aargauer Bank, Aarau	8 500	31.12.2030 December 31, 2030	1,905	-960	-1 039
SWAP Neue Aargauer Bank, Aarau SWAP Neue Aargauer Bank, Aarau	2 850	31.03.2031 March 31, 2031	2,417	-552	-614

In TCHF				31.12.2018	31.12.2019
	Nominalwerte	Laufzeit bis	Satz	Wiederbe-	Wiederbe-
	Nominal value	Term period	in % Rate in %	schaffungswerte Replacement value	schaffungswerte Replacement value
SWAP Basler Kantonalbank, Basel	20 000	02.07.2032	2,310	-5 287	-6 277
SWAP Basler Kantonalbank, Basel		July 2, 2032			
SWAP Basler Kantonalbank, Basel	20 000	03.01.2033	2,345	-5 720	**
SWAP Basler Kantonalbank, Basel		January 3, 2033			

** Im Rahmen des Verkaufs der drei Gebäude in der Schweiz wurde dieser SWAP der Basler Kantonalbank, Basel, im Berichtsjahr an den Käufer übertragen, der sich bereit erklärte, dieses Instrument zu einem maximalen Zinssatz von 1,5% p.a. zu übernehmen. Alle Zinsen, die höher als 1,5% sind, müssen von sitEX getragen werden.

** During the year under review as part of the sale of the three buildings in Switzerland, this SWAP from Basler Kantonalbank, Basel, was transferred to the buyer who agreed to assume this instrument at a maximum interest rate of 1,5% p.a. Any interest higher than 1,5% has to be borne by sitEX.

5.4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der VR der sitEX Properties Holding AG hat die Ausgabe eines garantierten Zerobonds mit Fälligkeit 2024 im Gesamtnennbetrag von TCHF 50 000 (die Anleihe) genehmigt und verpflichtet sich, die Anleihe im Mai 2020 an die Basellandschaftliche Kantonalbank (BLKB) zu verkaufen. Die BLKB verpflichtet sich, die Anleihe zum Ausgabepreis von 100% abzüglich Kommissionen, Gebühren und Auslagen, wie in der Vereinbarung angegeben, zu kaufen. Die BLKB erklärt sich in ihrer Eigenschaft als Garantin bereit, bedingungslos und unwiderruflich die fällige Zahlung der unter und gemäss der Vereinbarung zahlbaren Beträge zu garantieren. Es wird erwartet, dass der Nettoerlös der Anleihe im Mai 2020 ausgegeben wird.

Die sitEX Properties Holding AG schloss ihre Übernahme der Pfeffingerring AG (Pfeffingerring) durch die Ausgabe eigener Aktien ab. Damit wurde Pfeffingerring zu einer hundertprozentigen Tochtergesellschaft von sitEX. Gleichzeitig erhöhte Pfeffingerring ihren bestehenden Hypothekarkredit bei der BLKB auf TCHF 20 000. Im Rahmen der Vereinbarung zur Erhöhung des Hypothekendarlehens erklärte sich die BLKB bereit, die ausstehende SWAP-Verpflichtung von sitEX gegenüber der Basler Kantonalbank (BKB) zu übernehmen. Am Ende des Jahres 2019 hat diese Verpflichtung einen Nominalwert von TCHF 20 000, einen Wiederbeschaffungswert von TCHF -6 277 sowie eine Laufzeit bis zum 2. Juli 2032.

sitEX USA gründete die neue hundertprozentige Tochtergesellschaft Avalon Park Daytona LLC (AP Daytona). AP Daytona schloss einen Grundstückskauf- und -verkaufsvertrag mit der Option über den Erwerb von Land zu einem Kaufpreis von TUSD 43 900 für einen zukünftigen Bebauungsplan ab. Der Vertragsabschluss wird für das dritte Quartal 2020 erwartet. Darüber hinaus unterzeichnete sitEX USA einen Verkaufsvertrag mit D.R. Horton und Avex Homes für 228 Grundstücke in Avalon Park Tavares. Der Gesamtwert dieser beiden Grundstücksverträge beläuft sich auf über TUSD 14 000. Weiter erhöhte sitEX USA eine der verfügbaren Kreditlinien von TCHF 5 750 auf TCHF 16 470.

Im ersten Quartal 2020 und insbesondere im März 2020 ist die Ausbreitung des Coronavirus (COVID-19) zu einer Pandemie eskaliert, die mehr als 150 Länder und die Weltwirtschaft betrifft. Die Aktivitäten der sitEX-Gruppe liefen bis anhin planmässig weiter und es wurden keine negativen wirtschaftlichen Auswirkungen aufseiten der Investitionen, Mieter, Verkäufer und Dienstleister festgestellt. Aufgrund der sich schnell ändernden Entwicklungen auf den Weltmärkten kann derzeit das Ausmass von kurzfristigen Auswirkungen nicht eingeschätzt werden. Das Management der Gruppe überwacht die Situation ständig, um die Liquidität im Auge zu behalten und das Geschäft zu schützen.

5.4 Subsequent events

sitEX Properties Holding AG Board of Directors has authorized to issue 0% guaranteed bonds due in 2024 in the aggregate principal amount of TCHF 50,000 (the bonds) and undertakes to sell the bonds to Basellandschaftliche Kantonalbank (BLKB) in May 2020. BLKB will agree to purchase the bonds at the issuance price of 100% less commissions, fees and expenses as stated in the agreement. BLKB, in its capacity as guarantor, will agree to unconditionally and irrevocably guarantee the due payment of the amounts payable under and pursuant to the agreement. Net bond proceeds are expected to be issued in May 2020.

sitEX Properties Holding AG finalized its acquisition, through the issuance of own shares, of Pfeffingerring AG (Pfeffingerring) whereby Pfeffingerring became a wholly-owned subsidiary of sitEX. Simultaneously, Pfeffingerring increased its existing mortgage loan with BLKB to TCHF 20,000. As part of the agreement to increase the mortgage loan, BLKB agreed to assume the outstanding SWAP obligation sitEX has with Basler Kantonalbank (BKB). At the end of the year 2019, this obligation has a nominal value of TCHF 20,000, a replacement value of TCHF -6,277, and its term period goes through July 2, 2032.

sitEX USA formed a new wholly owned subsidiary by the name of Avalon Park Daytona LLC (AP Daytona). AP Daytona entered into a land purchase and sales contract to acquire land at a purchase price of TUSD 43,900 for a future development plan. Closing on the contract is expected to occur during third quarter of 2020. In addition, sitEX USA signed contracts with D.R. Horton and Avex Homes for the sale of approximately 228 lots from its project known as Avalon Park Tavares. Total value for these two land contracts amounts to over TUSD 14,000. sitEX USA also increased one of its available lines of credit facilities from TCHF 5,750 to TCHF 16,470.

During the first quarter of 2020, and especially during March 2020, the spread of the coronavirus (COVID-19) has escalated into a pandemic affecting more than 150 countries and the world economy. The sitEX Group has experienced normal activity so far and hasn't felt any negative economical impact from its investments, tenants, vendors and overall service providers. Nevertheless, given the rapid day-to-day developments in many markets, we are currently unable to accurately assess the magnitude of this short-term impact. The Group's management is monitoring the situation on a daily basis to ensure sufficient liquidity levels and to protect the business.

Bericht des Wirtschaftsprüfers zur Konzernrechnung

Report of the Independent Auditor on the Group Accounts

An den Verwaltungsrat der sitEX Properties Holding AG (ehemals sitEX Properties AG), Lachen

Auftragsgemäss haben wir als Wirtschaftsprüfer die auf den Seiten 25 bis 45 wiedergegebene Konzernrechnung der sitEX Properties Holding AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2019 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, 28. April 2020
Basel, April 28, 2020



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

To the Board of Directors of sitEX Properties Holding AG (formerly sitEX Properties AG), Lachen

In accordance with the terms of our engagement, we have audited the consolidated financial statements presented on pages 25 to 45 of sitEX Properties Holding AG, which comprise the balance sheet, income statement, cash flow statement, statement of changes in equity and notes for the year ended December 31, 2019.

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 December 31, 2019 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.



Severine Markovic
Zugelassene Revisionsexpertin
Licensed Audit Expert

Jahresrechnung der sitEX Properties Holding AG

Annual Accounts of sitEX Properties Holding AG

Die sitEX Properties Holding AG (ehemals sitEX Properties AG) als Holdinggesellschaft mit Sitz in Lachen (SZ) hält vier Beteiligungen und ist dadurch einfach strukturiert. Erstens gehört ihr zu 100% die sitEX Coworking Concepts AG, welche ihrerseits neuartige Arbeitskonzepte in der Schweiz aufbaut. Zweitens gehört ihr ebenfalls zu 100% die sitEX Properties International AG, welche alle ausländischen Tochtergesellschaften hält. Drittens gehört ihr zu 100% die Pfeffingerring AG in Basel. Viertens gehört ihr zu 85,7% die sitEX Powerhouse AG (ehemals Lagonda Invest AG), welche die Liegenschaft sitEX Powerhouse (ehemals Lagonda-Haus) in Muttenz hält.

Im Einzelabschluss resultiert ein Jahresgewinn von TCHF 9 703. Der Verwaltungsrat schlägt der diesjährigen Generalversammlung einen Aktienrückkauf im Umfang von 6% der ausgegebenen Aktien zu einem Preis von CHF 76.00 pro Aktie vor. Dies entspricht einer Ausschüttung von CHF 4.56 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 Holding AG (formerly sitEX Properties AG) with headquarters in Lachen (SZ) holds four interests as a holding company resulting in a simple structure. Firstly, it holds 100% of sitEX Coworking Concepts AG, which is developing modern working environments in Switzerland. Secondly, it also holds 100% of sitEX Properties International AG, which owns all foreign subsidiaries. Thirdly, it owns 100% of Pfeffingerring AG in Basel. Fourthly, there is the 85.7% shareholding in 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 9,703. 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 76.00 per share. This corresponds to a distribution of CHF 4.56 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	31.12.2018	31.12.2019
Flüssige Mittel Cash and cash equivalents	2 295	4 897
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Trade receivables	0	19
Forderungen gegenüber Nahestehenden Related party receivables	0	1 885
Andere Forderungen Other receivables	16	54
Liegenschaften im Verkauf Properties for sale	0	6
Aktive Rechnungsabgrenzung Accrued income	275	2 257
Umlaufvermögen / Current assets	2 586	9 118
Darlehensforderungen gegenüber Beteiligungen Loan receivables from investments	21 300	46 769
Beteiligungen Investment	88 949	41 002
Renditeliegenschaften Investment properties	0	13 849
Projektliegenschaften Project properties	0	6 621
Anlagevermögen / Non-current assets	110 249	108 240
Total Aktiven / Total assets	112 835	117 358
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten Current liabilities towards third parties	148	315
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen Current interest-bearing liabilities towards investments	599	153
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten Other current liabilities	0	510
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären Current interest-bearing liabilities towards shareholders	1 200	1 200
Passive Rechnungsabgrenzung Accrued expense	1 416	1 286
Rückstellungen Provisions	0	10
Steuerrückstellungen Accrued taxes	0	4 418
Kurzfristiges Fremdkapital / Current liabilities	3 363	7 892
Renovationsfonds Provision for renovation funds	0	5 665
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Non-current interest-bearing liabilities	3 000	13 094
Pflichtwandelanleihen gegenüber Aktionären Mandatory convertible debt towards shareholders	0	17 363
Andere langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Other non-current interest-bearing liabilities towards		
Dritten third parties	1 100	1 300
Beteiligungen investments	43 279	6 012
Aktionären shareholders	2 000	3 100
Aktionären (Wandeldarlehen) shareholders (convertible loans)	620	620
Langfristiges Fremdkapital / Non-current liabilities	49 999	47 154
Fremdkapital / Liabilities	53 362	55 046
Aktienkapital Share capital	46 023	46 023
Gesetzliche Kapitalreserve Statutory capital reserves	14 417	14 417
Gesetzliche Gewinnreserve Statutory retained earnings	2 841	5 135
Verlustvortrag / Freiwillige Gewinnreserve Loss carried forward / Voluntary retained earnings	2 433	-12 384
Jahresgewinn Annual profit	863	9 703
Eigene Aktien Own shares	-7 103	-582
Eigenkapital / Equity	59 473	62 312
Total Passiven / Total equity and liabilities	112 835	117 358

Erfolgsrechnung / Income Statement

Erfolgsrechnung in TCHF / Income statement in TCHF	2018	2019
Liegenschaftsertrag Income from properties	0	2 318
Beteiligungsertrag Income from investments	2 403	1 500
Dienstleistungsertrag Income from services	419	0
Sonstige Erträge Other income	0	31
Totaler Ertrag Total income	2 822	3 849
Liegenschaftsaufwand Direct property expenditure	0	-843
Erfolg aus Projektentwicklung und -realisierung Income from project development and realization	0	4 493
Erfolg aus Verkauf von Beteiligungen Income from sale of participation	0	6 530
Total Liegenschaftserfolg Total income from properties	2 822	14 029
Personalaufwand Personnel expenses	-254	-115
Betriebsaufwand Operating expenses	-560	-922
EBITDA (Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) EBITDA (earnings before interest, taxes and depreciation)	2 008	12 992
Abschreibungen Depreciation	0	-1 416
EBIT (Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern) EBIT (earnings before interest and taxes)	2 008	11 576
Finanzaufwand Financial expenses		
Zinsaufwand – Tochtergesellschaften Interest expense – subsidiaries	-1 336	-14
Zinsaufwand – Aktionärsdarlehen Interest expense – shareholder loans	-314	-194
Zinsaufwand – Dritte Interest expense – third parties	-87	-74
Zinsaufwand – SWAP Interest expense – SWAP	0	-1 245
Zinsaufwand – Finanzverbindlichkeiten Interest expense – financial liabilities	-33	-647
Bank und andere Gebühren Bank and other fees	-7	-27
Finanzertrag Financial income		
Zinsertrag – Tochtergesellschaften Interest income – subsidiaries	244	178
Fremdwährungserträge Foreign exchange income	0	6
Betriebsergebnis vor Steuern Operating results before taxes	474	9 560
Ausserordentliche, einmalige oder periodenfremde Ausgaben Extraordinary, nonrecurring or prior-period expense	393	-153
EBT (Betriebsergebnis vor Steuern) EBT (earnings before taxes)	867	9 407
Direkte Steuern Direct taxes	-5	296
Jahresgewinn Annual profit	863	9 703

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

Organisation

Die sitEX Properties Holding AG (ehemals sitEX Properties AG), «sitEX» oder «Unternehmen», wurde in der Schweiz gegründet. Die Gesellschaft hält Beteiligungen an verschiedenen Immobiliengesellschaften. Mit Wirkung vom 1. Januar 2019 fusionierte das Unternehmen mit sitEX Properties Switzerland AG, einer hundertprozentigen Tochtergesellschaft, die verschiedene in der Schweiz gelegene Immobilienanlagen besitzt. Daher enthalten die für das Jahr 2019 ausgewiesenen Bilanzen die Abschlüsse des Unternehmens nach der Fusion, während die für das Jahr 2018 ausgewiesenen Bilanzen die historischen Abschlüsse des Unternehmens ohne die Fusion enthalten.

Grundlage der Präsentation

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

Verwendung von Schätzungen

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

Debitorenbuchhaltung

Forderungen werden zu festgelegten Sätzen verbucht und werden nicht verzinst. Die Wertberichtigung für zweifelhafte Forderungen ist die bestmögliche Schätzung des Unternehmens im Bezug auf die Höhe der Kreditverluste bei den bestehenden Forderungen. Das Unternehmen bestimmt die Wertberichtigung auf der Grundlage von historischen Erfahrungswerten. Überfällige Salden werden individuell auf Eintreibbarkeit geprüft. Kontosalen werden mit der Wertberichtigung verrechnet, nachdem alle Inkassomöglichkeiten ausgeschöpft sind und das Eintreibungspotenzial als gering eingeschätzt wird. Zum 31. Dezember 2019 gab es keine ausstehenden Konten, die als nicht einforderbar galten.

Immobilien

Immobilien werden zu Anschaffungskosten nach Abzug steuerlich zulässiger Abschreibungen und unter Berücksichtigung etwaiger Wertberichtigungen verbucht. Abschreibung und Amortisation werden nach der linearen Methode über die geschätzte Nutzungsdauer der abschreibungsfähigen Vermögenswerte berechnet.

Umsatzrealisierung

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

Organization

sitEX Properties Holding AG (formerly known as sitEX Properties AG), "sitEX" or "Company," was organized in the Country of Switzerland. The Company holds investments in various real estate companies. Effective January 1, 2019, the Company merged with sitEX Properties Switzerland AG, a wholly owned subsidiary, who owns various real estate assets located throughout Switzerland. Therefore, the balances presented for the 2019 year include the accounts of the Company after the merger, while the balances presented for the 2018 year include the historical accounts of the Company without the merger.

Basis of Presentation

These financial statements were prepared under the provisions of the Swiss accounting law (32nd title of the Swiss Code of Obligations), in particular the articles on commercial accounting and accounting of the Swiss Code of Obligations (Articles 957 to 962).

Use of Estimates

The preparation of financial statements requires management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities and disclosure of contingent assets and liabilities at the date of the financial statements, and the reported amounts of revenue and expenses during the reporting period. Management decides in each case in its own discretion on the utilization of the existing statutory valuation and accounting scope. Actual results could differ from those estimates. For the benefit of the Company, depreciation, value adjustments and provisions beyond the economically necessary extent can be formed within the framework of the prudence principle.

Accounts Receivable

Accounts receivable are recorded at established rates and do not bear interest. The allowance for doubtful accounts is the Company's best estimate of the amount of credit losses in the existing accounts receivable. The Company determines the allowance based on historical write-off experience. Past due balances are reviewed individually for collectability. Account balances are charged off against the allowance after all means of collection have been exhausted and the potential for recovery is considered remote. At December 31, 2019, there was no outstanding accounts deemed to be uncollectible.

Property

Property is recorded at acquisition cost after deduction of tax-allowable depreciation and considering value adjustments, if any. Depreciation and amortization are computed using the straight-line method over the estimated useful lives of the depreciable assets.

Revenue Recognition

The Company spaces are generally leased to tenants with a three- to six-months cancellation period. Rental revenue is recognized over the term of the lease. Rental payments received in advance are deferred and classified as liabilities until earned. Other income consists of revenue associated with ancillary services and are recognized as services are provided.

Forderungen gegenüber Nahestehenden**Related party receivables**

Im Laufe des Jahres 2019 verkaufte das Unternehmen mehrere Grundstücke an die SoWoTri GmbH, eine nahestehende Gesellschaft aufgrund gemeinsamer Eigentümerschaft. Der Gesamtverkaufspreis belief sich auf TCHF 30 000, wovon der Betrag von TCHF 1 885 als Forderungen gegenüber einer verbundenen Partei ausgewiesen wurde.

During the year 2019, the Company sold several properties to SoWoTri GmbH, a related party due to common ownership. Total sales price amounted to TCHF 30,000 of which the amount of TCHF 1,885 was presented as accounts receivable from related party.

Darlehen von/an Tochtergesellschaften**Loans from/to subsidiaries**

Darlehen von Tochtergesellschaften werden in Lokal- oder Fremdwährungen bewertet und gegebenenfalls um erforderliche Wertminderungen reduziert. Auf Fremdwährungen lautende Darlehen werden zu den von der ESTV (Eidgenössische Steuerverwaltung) festgelegten Kursen umgerechnet. Darlehen von/an Tochtergesellschaften sind verzinslich und haben keine spezifischen Rückzahlungsbedingungen.

Loans from subsidiaries are valued in local or foreign currencies and reduced by required impairments, if any. Loans denominated in foreign currencies are converted at the rates set out in ESTV (Federal Tax Administration). Loans from/to subsidiaries are interest bearing and have no specific repayment terms.

Beteiligungen**Investments**

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

Investments are valued at acquisition cost and reduced by required impairments, if any.

The Company has the following material investments:

sitEX Coworking Concepts AG, Muttentz

sitEX Coworking Concepts AG, Muttentz

Halten und Verwalten von Immobilien, Fokus auf das Anbieten innovativer Arbeitskonzepte

Holding and management of real estate assets, focus on providing innovative work concepts

Aktienkapital/share capital: TCHF

100

Kapitalanteil/share of capital:

n.a.

100%

Stimmenanteil/voting share:

100%

Pfeffingerring AG, Basel

Pfeffingerring AG, Basel

Halten und Verwalten von Immobilien

Holding and property management of real estate assets

Aktienkapital/share capital: TCHF

n.a.

10 100

Kapitalanteil/share of capital:

100%

Stimmenanteil/voting share:

100%

sitEX Properties International AG, Lachen

sitEX Properties International AG, Lachen

Halten und Verwalten von Beteiligungen im Ausland

Holding and property management of interest abroad

Aktienkapital/share capital: TCHF

22 000

22 000

Kapitalanteil/share of capital:

100%

100%

Stimmenanteil/voting share:

100%

100%

sitEX Powerhouse AG, Muttentz (formerly Lagonda Invest AG)

sitEX Powerhouse AG, Muttentz (formerly Lagonda Invest AG)

Halten und Verwalten von Immobilien

Holding and property management of real estate assets

Aktienkapital/share capital: TCHF

100

100

Kapitalanteil/share of capital:

100%

85,7%

Stimmenanteil/voting share:

100%

85,7%

Wesentliche indirekte Beteiligungen**Significant indirect investments**

sitEX Properties Australia Ltd., Lachen

sitEX Properties Australia Ltd., Lachen

Halten und Verwalten von Immobilien

Holding and property management of real estate assets

Aktienkapital/share capital: TCHF

4 000

4 000

Kapitalanteil/share of capital:

100%

100%

Stimmenanteil/voting share:

100%

100%

Wesentliche indirekte Beteiligungen**Significant indirect investments**

sitEX Properties Australia Trust, Sydney (AUS)		
sitEX Properties Australia Trust, Sydney (AUS)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Holding and property management of real estate assets		
Aktienkapital / share capital: TAUD	10 000	10 000
Kapitalanteil / share of capital:	100%	100%
Stimmenanteil / voting share:	100%	100%
sitEX Properties USA Inc., Orlando (USA)		
sitEX Properties USA Inc., Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Holding and property management of real estate assets		
Aktienkapital / share capital: TUSD	4 022	4 022
Kapitalanteil / share of capital:	100%	100%
Stimmenanteil / voting share:	100%	100%
sitEX Pasco Holdings LLC., Orlando (USA)		
sitEX Pasco Holdings LLC., Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Holding and property management of real estate assets		
Aktienkapital / share capital: TUSD	19 489	19 489
Kapitalanteil / share of capital:	100%	100%
Stimmenanteil / voting share:	100%	100%
sitEX Town Center LLC., Orlando (USA)		
sitEX Town Center LLC., Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Holding and property management of real estate assets		
Aktienkapital / share capital: TUSD	4 711	4 711
Kapitalanteil / share of capital:	100%	100%
Stimmenanteil / voting share:	100%	100%
sitEX Town Plaza LP, Orlando (USA)		
sitEX Town Plaza LP, Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Holding and property management of real estate assets		
Aktienkapital / share capital: TUSD	2 250	2 250
Kapitalanteil / share of capital:	99%	99%
Stimmenanteil / voting share:	100%	100%
Avalon Senior Housing (ASH), Orlando (USA)		
Avalon Senior Housing (ASH), Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Holding and property management of real estate assets		
Aktienkapital / share capital: TUSD		10 800
Kapitalanteil / share of capital:	n.a.	100%
Stimmenanteil / voting share:		100%
APT Avalon Park Holdings (APH), Orlando (USA)		
APT Avalon Park Holdings (APH), Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Holding and property management of real estate assets		
Aktienkapital / share capital: TUSD		4 500
Kapitalanteil / share of capital:	n.a.	80%
Stimmenanteil / voting share:		80%
sitEX NR Development LLC, Orlando (USA)		
sitEX NR Development LLC, Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Holding and property management of real estate assets		
Aktienkapital / share capital: TUSD	1 618	1 618
Kapitalanteil / share of capital:	100%	100%
Stimmenanteil / voting share:	100%	100%
sitEX NR Holding LLC, Orlando (USA)		
sitEX NR Holding LLC, Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Holding and property management of real estate assets		
Aktienkapital / share capital: TUSD	26 413	26 413
Kapitalanteil / share of capital:	100%	100%
Stimmenanteil / voting share:	100%	100%

Beteiligungen**Investments**

Avalon Park Tavares LLC, Orlando (USA)		
Avalon Park Tavares LLC, Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Holding and property management of real estate assets		
Aktienkapital/share capital: TUSD	n.a.	100
Kapitalanteil/share of capital:		100%
Stimmenanteil/voting share:		100%
APW Downtown Phase I LP, Orlando (USA)		
APW Downtown Phase I LP, Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Holding and property management of real estate assets		
Aktienkapital/share capital: TUSD	n.a.	21 600
Kapitalanteil/share of capital:		49%
Stimmenanteil/voting share:		49%
sitEX Coworking Concepts LLC, Orlando (USA)		
sitEX Coworking Concepts LLC, Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Holding and property management of real estate assets		
Aktienkapital/share capital: TUSD	n.a.	100
Kapitalanteil/share of capital:		100%
Stimmenanteil/voting share:		100%
Avex Homes LLC, Orlando (USA)		
Avex Homes LLC, Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Holding and property management of real estate assets		
Aktienkapital/share capital: TCHF	9 600	12 486
Kapitalanteil/share of capital:	33%	57%
Stimmenanteil/voting share:	33%	57%

Während des am 31. Dezember 2019 endenden Jahres schloss das Unternehmen zwei Vereinbarungen zur Übernahme von Unternehmen im Austausch gegen Pflichtwandelanleihen im Gesamtbetrag von TCHF 17 300 ab. Mit der ersten Vereinbarung erwarb sitEX in zwei Tranchen 100% der Aktien der Pfeffingerring AG. Der Betrag für die erste Tranche beläuft sich auf TCHF 10 100, was einer Gesamtzahl von 215 950 Aktien entspricht. Nach dem Jahresende wurden insgesamt 130 000 eigene Aktien ausgegeben. Der Restbetrag dieser Verpflichtung wird bis zum 30. September 2020 bezahlt. Darüber hinaus schloss die sitEX Properties International AG über ihre hundertprozentige Tochtergesellschaft sitEX Properties USA, Inc. einen Vertrag mit Avalon Park Tavares LLC (APT) ab und erwarb 100% der ausstehenden Aktien von APT für einen Betrag von TCHF 7 263, was einer Gesamtzahl von 125 000 Aktien entspricht. Nach dem Jahresende wurden insgesamt 70 000 eigene Aktien im Wert von TCHF 4 100 ausgegeben, der Restbetrag muss bis zum 30. September 2020 bezahlt werden. Im Juni 2019 verkaufte das Unternehmen eine 14,311%-Beteiligung an der sitEX Powerhouse AG an eine nahestehende Partei. Der Ertrag aus dem Verkauf der Beteiligung belief sich auf insgesamt TCHF 6 530. Nach dem Verkauf reduzierte sich der Beteiligungsbetrag an der sitEX Powerhouse AG auf TCHF 8 802.

During the year ended December 31, 2019, the Company entered into two arrangements for the acquisition of entities in exchange of mandatory convertible debts in the total amount of TCHF 17,300. With the first arrangement sitEX acquired, in two tranches, 100% of the shares of Pfeffingerring AG. The amount for the first tranche is for TCHF 10,100 which equates to a total of 215,950 shares. A total of 130,000 own shares were issued subsequent to year-end. The remaining balance of this obligation will be paid by September 30, 2020. In addition, sitEX Properties International AG, through its wholly owned subsidiary, sitEX Properties USA, Inc., entered into a contract with Avalon Park Tavares LLC (APT) and acquired 100% of the outstanding shares of APT for an amount of TCHF 7,263 which equates to a total of 125,000 shares. A total of 70,000 of own shares, amounting to TCHF 4,100 were issued subsequent to year-end with the remaining balance to be paid by September 30, 2020. During June 2019, the Company sold a 14.311% interest of sitEX Powerhouse AG, to a related party. Income from the sale of the participation totaled TCHF 6,530. After the sale, the investment balance in sitEX Powerhouse AG was reduced to TCHF 8,802.

Anhang in TCHF/Notes to the balance sheet in TCHF		31.12.2018	31.12.2019
Eigene Aktien			
Own shares			
Anzahl eigener Anteile, die das Unternehmen selbst und die Unternehmen, an denen es beteiligt ist, halten (Anfang Jahr) Number of shares that the Company and its subsidiaries own (beginning of the year)		8 350	150 393
Erwerb eigener Anteile (Anzahl) Purchase of own shares (number)		188 049	272 001
Erwerb eigener Anteile, durchschnittlicher Kaufpreis in CHF Purchase of own shares, average purchase price in CHF		47.44	54.49
Veräusserung eigener Anteile (Anzahl) Disposal of own shares (number)		46 006	411 707
Veräusserung eigener Anteile, durchschnittlicher Verkaufspreis in CHF Disposal of own shares, average sales price in CHF		46.64	55.80
Anzahl eigener Anteile, die das Unternehmen selbst und die Unternehmen, an denen es beteiligt ist, halten (Ende Jahr) Number of shares that the Company and its subsidiaries own (end of the year)		150 393	10 687
Sonstige Angaben			
Other information			
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verpfändeten Aktiven Total amount of assets assigned or pledged as security for own liabilities		66 948	29 271
Bedingtes und genehmigtes Kapital			
Conditional and authorized capital			
Genehmigtes Kapital gemäss Statuten (bis 31. Mai 2021) Authorized capital according to statutes (until May 31, 2021)		23 011	23 011
Bedingtes Kapital gemäss Statuten (bis 31. Dezember 2021) Conditional capital according to statutes (until December 31, 2021)		22 967	22 967
Zusätzliche Anmerkungen zur Kapitalreserve			
Additional comments on the capital reserve			
Die Eidgenössische Steuerverwaltung hat die Kapitalreserve gemäss Bilanz von TCHF 14 417 im Umfang von TCHF 13 803 per 31. Dezember 2019 bestätigt. The Federal Tax Administration confirmed the capital reserve recorded in the balance sheet of TCHF 14,417 in the amount of TCHF 13,803 per December 31, 2019.			
Verbuchung Dividende			
Dividend booking			
Am 23. April 2020 wurde anlässlich der ordentlichen Generalversammlung der sitEX Properties International AG, Lachen, die Ausschüttung einer Dividende von TCHF 1 500 beschlossen. Diese Dividende wurde in dieser Jahresrechnung bereits als Dividendenertrag verbucht. On April 23, 2020, on the occasion of the Ordinary Annual General Meeting of the shareholders of sitEX Properties International AG, Lachen, the decision was made to pay a dividend of TCHF 1,500. This dividend has already been recognized as dividend income in these financial statements.			
Renditeliegenschaften			
Investment properties			
Das Unternehmen besitzt ein Gebäude mit der Bezeichnung «Rengglochstrasse 29», das in der Bilanz unter «Investitionsliegenschaften» verbucht wurde. Das Erdgeschoss dieser Immobilie wurde für die nächsten fünf Jahre an eine dritte Partei vermietet. Falls und wenn die Gesellschaft beschliesst, dieses Gebäude zu verkaufen, hat dieser Mieter ein Vorkaufsrecht für diese Liegenschaft, wobei ein fester Verkaufspreis von TCHF 5 400 vereinbart wurde. Diese Kaufoption endet am Ende der Mietvertragslaufzeit am 1. März 2025. The Company owns a building known as "Rengglochstrasse 29" which is included on the balance sheet as part of the "Properties" category. The ground floor of this property was leased to a third party over a five-year lease term. If and when the Company decides to sell this building, this tenant has the right of first refusal to purchase the building at a fixed sales price of TCHF 5,400. This purchase option will terminate at the end of the lease term March 1, 2025.			

Eventualverbindlichkeiten**Contingent liabilities**

sitEX verfügt über ein Grundstück in der Stadt Liestal, das derzeit ein Quartierplanverfahren durchläuft. Falls sich der Wert des bestehenden Grundstücks durch das Verfahren erhöht, muss das Unternehmen an den ehemaligen Verkäufer des Grundstücks bis zu TCHF 960 (20% der Wertsteigerung bis zu CHF 350/m²) zahlen.

Im Vertrag betreffend Pfeffingerring AG wurde vereinbart, dass der Gesamtkaufpreis in zwei Raten zu bezahlen ist. Die zweite zu zahlende Rate in Höhe von TCHF 5 550 ist abhängig vom Ausgang des zukünftigen Quartierplanungsverfahrens.

The Company has a project property located in the city of Liestal, which is currently going through a rezoning process for the future development of a neighborhood plan. If the value of the existing land increases through the neighborhood planning process, the Company will have to pay to the former seller of the land up to TCHF 960 (20% of the increase in value up to CHF 350/m²).

In the contract concerning Pfeffingerring AG it was agreed that the total purchase price is payable in two tranches. The second tranche of TCHF 5,550 depends on the outcome of the future district planning procedure.

Erläuterungen zu ausserordentlichen, nicht wiederkehrenden oder periodenfremden Posten**Explanations of extraordinary, nonrecurring or prior-period items in the income statement**

Anpassung des letztjährigen Wertes Verbindlichkeit gegenüber OAKvest Asia SPV Limited

-153

Reinstatement of prior-year amount payable to OAKvest Asia SPV Limited

Ausserordentlicher Erfolg aus Verkauf indirekter Beteiligungen – sitEX Properties ASIA SPV Ltd.

393

Disposal of indirect investments – sitEX Properties ASIA SPV Ltd.

Der im Jahr 2019 verzeichnete ausserordentliche Verlust bezieht sich auf die OAK-Transaktion mit OAKvest Asia SPV Ltd. Der Betrag aus 2018 wurde abgeschrieben, da die Zahlung ungewiss war. Für das am 31. Dezember 2019 endende Jahr erkannte das Unternehmen seine Verbindlichkeit gegenüber OAKvest Asia SPV Ltd. an. Der Betrag wird bis 2021 vollständig beglichen sein.

The extraordinary loss recorded in 2019 refers to the OAK transaction with OAKvest Asia SPV Ltd.

The amount from 2018 has been written-off as the payment was uncertain. For the year ended December 31, 2019, the Company acknowledged its liability to OAKvest Asia SPV Ltd. and the amount will be paid in full by 2021.

Anzahl Mitarbeiter**Number of employees**

Das Unternehmen beschäftigte 2018 insgesamt zwei Mitarbeiter und 2019 keinen. Die Tochtergesellschaft sitEX Powerhouse AG beschäftigte 2019 insgesamt fünf Mitarbeiter.

The Company employed two staff in 2018 and none in 2019. The subsidiary sitEX Powerhouse AG employed a total of five people in 2019.

Ereignis nach Bilanzstichtag**Subsequent event**

Im ersten Quartal 2020 und insbesondere im März 2020 ist die Ausbreitung des Coronavirus (COVID-19) zu einer Pandemie eskaliert, die mehr als 150 Länder und die Weltwirtschaft betrifft. Die Aktivitäten der sitEX-Gruppe liefen bis anhin planmässig weiter und es wurden keine negativen wirtschaftlichen Auswirkungen aufseiten der Investitionen, Mieter, Verkäufer und Dienstleister festgestellt. Aufgrund der sich schnell ändernden Entwicklungen auf den Weltmärkten kann derzeit das Ausmass von kurzfristigen Auswirkungen nicht eingeschätzt werden. Das Management der Gruppe überwacht die Situation ständig, um die Liquidität im Auge zu behalten und das Geschäft zu schützen.

During the first quarter of 2020, and especially during March 2020, the spread of the coronavirus (COVID-19) has escalated into a pandemic affecting more than 150 countries and the world economy. The sitEX Group has experienced normal activity so far and hasn't felt any negative economical impact from its investments, tenants, vendors and overall service providers. Nevertheless, given the rapid day-to-day developments in many markets, we are currently unable to accurately assess the magnitude of this short-term impact. The management of the Group monitors the situation on a daily basis in order to keep an eye on liquidity and protect the business.

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 Holding AG (ehemals sitEX Properties AG), Lachen

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 46 bis 53 wiedergegebene Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der sitEX Properties Holding AG für das am 31. Dezember 2019 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 nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Deloitte AG

Basel, 28. April 2020
Basel, April 28, 2020



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

Report of the statutory auditor on the limited statutory examination

To the General Meeting of sitEX Properties Holding AG (formerly sitEX Properties AG), Lachen

As statutory auditor, we have examined the financial statements (balance sheet, income statement and notes) presented on pages 46 to 53 of sitEX Properties Holding AG for the year ended December 31, 2019.

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 do not comply with Swiss law and the company's articles of incorporation.



Severine Markovic
Zugelassene Revisionsexpertin
Licensed Audit Expert



Immobilien

Real Estate

Portfolioübersicht Portfolio Overview

Wie in der Einleitung zu diesem Geschäftsbericht erwähnt, starteten wir im Jahre 2016 eine Portfolioüberprüfung und -optimierung, welche zum Verkauf zahlreicher Liegenschaften im In- und Ausland führte. Nach dieser intensiven Phase der Portfolioumstrukturierung präsentiert sich unser Immobilienbestand in einer neuen und strategisch geschärften Zusammensetzung.

In der Schweiz besitzen wir per Druckdatum dieses Berichts nur noch vier Bestandsliegenschaften sowie zwei Grundstücke zur Entwicklung von Neubauprojekten. Das sitEX Powerhouse macht dabei ca. 88% der Mietzinseinnahmen und einen noch höheren Anteil am Liegenschaftserfolg in der Schweiz aus.

In den USA präsentiert sich die Aufteilung des Liegenschaftserfolgs auch konzentriert auf die wesentlichen Aktiva, wobei die Haupteinnahmen nicht wie in der Schweiz von Mieteinnahmen (15% in den USA), sondern von den Realisationen von Teiletappen innerhalb der Grossprojekte, den Landverkäufen mit D.R. Horton und zu einem kleinen Teil auch aus Dividenden aus der Beteiligung am Homebuilder Avex Homes LLC stammen.

Die Erträge in den USA stammen nicht nur von unterschiedlichen Einkommenssäulen, sondern sind auch geografisch diversifiziert und verteilen sich auf verschiedene Projekte in Zentralflorida (Tampa, Orlando, Tavares, Daytona etc.) und Texas (Riverbend & Gonzales).

Um die Wichtigkeit gewisser Schlüsselassets zu unterstreichen, werden diese in diesem Geschäftsbericht stärker in den Mittelpunkt gestellt und detaillierter vorgestellt. Informationen zu unseren restlichen Assets können unserer Website www.sitex.ch entnommen werden. Die Informationen zu den einzelnen Vermögenswerten werden dort laufend angepasst.

As previously discussed in the report's introduction, sitEX initiated a review of the Company's portfolio as well as a process to optimize the portfolio in 2016. The result of this review led to the divestiture of a number of properties in Australia as well as other locations abroad. Following this intense restructuring effort, the Company's real estate portfolio is in a much better position strategically and is more streamlined.

As at the printing date of this report, sitEX owns four investment properties as well as two other sites for new real estate development projects in Switzerland. Of those investment properties, the sitEX Powerhouse accounts for approximately 88% of the rental income and an even higher share of the total income from properties in Switzerland.

Similarly, in the USA, real estate income is concentrated in a few assets, however, the larger source of income is realized through land development activities. The rental income for US-based properties is approximately 15% of the total revenues which is in contrast to the revenue make up in Switzerland. US land development activities which generate material revenues include project development such as land entitlements, subdivisions, etc., as well as developed lot sales to third parties such as D.R. Horton. Additionally, and to a relatively smaller extent, revenues are also recognized from dividends yielded from sitEX's participation in the Avex Homes, LLC homebuilding company.

Moreover, not only are the revenues from the USA diversified by type (rental income, land sales, land development, etc.), they are also diversified geographically. Currently, sitEX has real estate based investments through several projects in Central Florida (Tampa, Orlando, Tavares, Daytona etc.) and Texas (Riverbend & Gonzales).

In order to underline the importance of certain key assets, they are discussed in more detail in this report. This is not, however, intended to be a complete list of assets. Additional information relative to other assets is available through the Company's website (www.sitex.ch) which is updated frequently.

Auszug aus dem Immobilienportfolio Extract from the Property Portfolio

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

Dieses ehemalige Lagergelände, welches 2015 von sitEX erworben wurde, befindet sich in der Nähe des Bahnhofs Liestal entlang der Oristalstrasse, einer Hauptverkehrsachse, die das Oristal mit Liestal verbindet.

Nachdem der Stadtrat am 29. Januar 2019 im Grundsatz der Erarbeitung eines Quartierplans zur Umzonung der heutigen Gewerbebrache in eine Zone mit gemischter Nutzung zugestimmt hatte, gewann das Projekt in den letzten zwölf Monaten stark an Momentum. In den ersten neun Monaten des vergangenen Jahres fand ein Studienauftrag im Konkurrenzverfahren statt. An diesem nahmen verschiedene Architekturbüros aus der Region teil. Das Architekturbüro HHF Architekten GmbH gewann diesen Wettbewerb und wurde mit den Architekturleistungen des Vorprojekts, welche für die Erstellung des Quartierplans notwendig sind, beauftragt.

Unter der Leitung unseres Verwaltungsratspräsidenten arbeitet derzeit ein breites Team an Experten an der Ausarbeitung aller Berichte und Pläne für die Erstellung des Quartierplans. Ein Quartierplan ist ein politischer Prozess, der nur erfolgreich verlaufen kann, wenn er städtebaulich und architektonisch zu überzeugen vermag. Zum jetzigen Planungsstand soll das Projekt rund 7 600 m² Wohnen (inkl. ca. 87 Tiny Homes), 1 800 m² innovatives Arbeiten und eine Schule mit ca. 5 500 m² umfassen. Eine unterirdische Turnhalle mit mehr als 700 m² soll das Angebot komplettieren. Daraus soll ein für die Region einzigartiger Mix entstehen, der sich auch architektonisch von anderen Projekten abheben wird.

This former warehouse site, which was acquired by sitEX in 2015. It is located near the Liestal railway station along the Oristalstrasse, a main transportation corridor connecting the Oristal with the city of Liestal.

The project has gained significant momentum over the past twelve months following the approval of the neighborhood plan. On January 29, 2019, the city council agreed in principle on a rezoning plan for the currently distressed commercial area to a mixed-use zone. In the first nine months of last year, a request for proposals was initiated and professional consultant was awarded a contract. There were multiple responses received, and ultimately the architectural firm HHF Architekten GmbH was awarded. The contract included preliminary project services necessary for the development of the neighborhood plan. The neighborhood plan development effort is being led by sitEX's Chairman of the Board of Directors. The team includes a variety of experts and professionals who are currently drafting all of the necessary reports and plans required for submittal and ultimately, approval. In order for the plan to be approved, officials will have to be convinced the project's urban development and architecture plans are a benefit to the community. Currently plans for the project include 7,600 m² of residential space (including 87 tiny homes), 1,800 m² of innovative professional space and 5,500 m² of educational space. The proposal also includes a 700 m² underground gymnasium. The project will create a unique mix of uses for the regions as well as boast an architectural design that should enhance the community and differentiate the development from other typical projects.

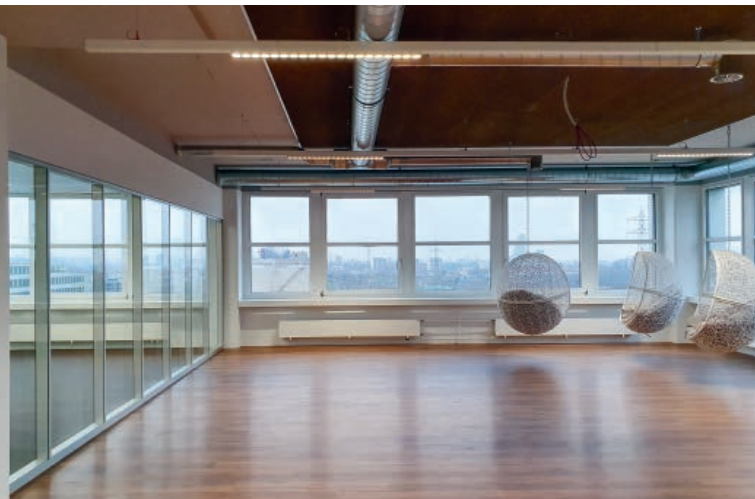




Powerhouse

Das sitEX Powerhouse ist das grösste Schweizer Asset innerhalb unseres Portfolios, was die insgesamt verfü- und vermietbaren Flächen sowie den Buchwert anbelangt. Die Büro- und Gewerbeliegenschaft, welche letztes Jahr in sitEX Powerhouse umbenannt wurde, ist das grösste private Bürogebäude im Kanton Basel-Landschaft.

Um das Potenzial dieser einzigartigen Liegenschaft besser auszunützen, befindet sich das sitEX Powerhouse seit vergangenem Jahr im starken Fokus unserer Schweizer Aktivitäten. Ganz im Stil eines Powerhouse finden die Mieter vor Ort ein breites Angebot an Dienstleistungen, welche die Bedürfnisse eines gesamten (Arbeits-)Tags abdecken. Im vergangenen Jahr konnten wir mit der grössten Fitnesskette der Schweiz, der Update Fitness AG, einer Tochtergesellschaft der Coop Genossenschaft, einen längerfristigen Mietvertrag unterzeichnen. In den kommenden Monaten soll dieses Fitnesscenter eröffnet werden und nicht nur den Mietern im Gebäude zur Verfügung stehen. Weiter befinden wir uns derzeit in der Baubewilligungsphase für die Einrichtung einer Kindertagesstätte im Eingangsbereich des Gebäudes. Parallel hierzu führen wir detaillierte Verhandlungen mit einer schweizweit bekannten Betreiberin von Kindertagesstätten.



Der Umbau im 5. Stock mit dem als «The 5th Floor» vermarkteten Geschäftskonzept schritt planmässig voran und die Core- & Shell-Arbeiten konnten bis zur Drucklegung dieses Berichts abgeschlossen werden. Nach Fertigstellung des Umbaus soll auf den insgesamt mehr als 4000 m² ein Innovationszentrum mit Fokus auf Life Sciences entstehen. Im ersten Quartal dieses Jahres sind bereits die ersten Mieter eingezogen. Neben Büroflächen wurden für jeden dieser Mieter auch verschiedene Trocken- und Nasslaborflächen erstellt. Gemeinsam mit dem mehr als 700 m² umfassenden Coworking-Space soll der schweizweit grösste Pro-Working-Space entstehen, der den Mietern nicht nur flexible Mietmodelle und hochmoderne Büroräumlichkeiten, sondern auch Anschluss an wichtige Wachstumsmärkte im Ausland (bspw. Orlando, USA) und auch zu Marktexperten und Servicepartnern bietet. Gemeinsam mit dem von sitEX eingerichteten Empfang und Conciergeservice entsteht so ein Rundum-sorglos-Paket für die Mieter auf dem 5. Stock.



«The 5th Floor» wird im laufenden Geschäftsjahr durch die Eröffnung eines flexibel buchbaren Labors komplementiert. Dieses Labor wurde gemeinsam mit Experten durch sitEX konzipiert und umfasst sowohl ein Biologie- als auch ein Chemielabor. Die mindestens fünf Arbeitsplätze werden auf Wochenbasis mietbar sein.

Zusätzlich sollen dieses Jahr noch weitere Mieter gefunden werden, welche den bereits mehrheitlich vermieteten 5. Stock komplettieren sollen. Die sehr enge und konstruktive Zusammenarbeit mit der benachbarten FHNW ist hierfür ein zentraler Baustein, der in Zukunft mit verschiedenen weiteren Kollaborationen und Win-win-Lösungen zusätzlich gestärkt werden soll.

Key Facts

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

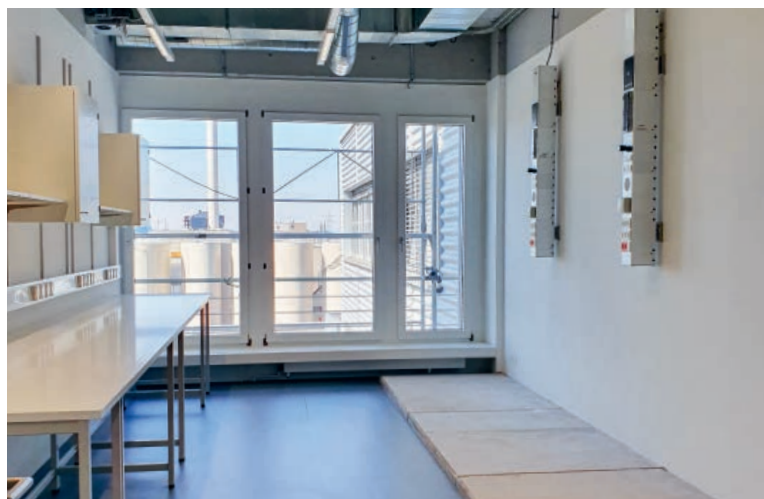
The sitEX Powerhouse is the largest Swiss asset in terms of total available and rentable space as well as the book value within the portfolio. The office and commercial property, which was renamed sitEX Powerhouse last year, is the largest private office building in the canton of Basel-Landschaft.

Because of its physical size and potential for revenue generation, the property has been a primary focus of the Company's leadership over the past year. The building provides its tenants with access to a variety of uses and typically satisfies all their daily needs in one location. Last year sitEX was able to sign a long-term lease with the largest fitness chain in Switzerland, Update Fitness AG, a subsidiary of the Coop Cooperative. This fitness center is scheduled to open in the coming months and will offer memberships to users both within and outside the Powerhouse. In addition, sitEX is currently in the permitting phase of approval for the addition of a child care facility which will be located at the building's entrance. sitEX has entered into negotiations with a nationally recognized operator to rent and manage the location.

During the previous year, the building's fifth floor was re-branded/commercialized as "The 5th Floor" offering innovative pro-working space. As of the publication of this report, the core and shell construction activities has been completed. Once the renovations are complete across the entire 4,000 m² space, "The 5th Floor" will serve as an innovation center focused on life sciences. The first tenants have already moved in during the first quarter of this year. In addition to office space, various dry and wet laboratory areas have been created for each of these tenants. Together with the more than 700 m² co-working area, "The 5th Floor" will be Switzerland's largest pro-working space, offering tenants not only a flexible rental model and state-of-the-art office space, but also access to important growth markets abroad (e.g., Orlando, USA) as well as to market experts and service partners. Tenants of "The 5th Floor" also have access to a complete reception and concierge service as part of their membership creating a unique opportunity addressing all aspects of business operations and expansion.

"The 5th Floor" also includes a shared laboratory space which can be reserved by in-house tenants and third parties. The laboratory was designed by sitEX in consultation with industry experts from both the biology and chemistry fields. There will be a total of at least five workstations that can be reserved on a weekly basis. The laboratory will be completed this year and represents the final phase of the construction/renovation activities.

In addition, further tenants shall be added this year to complete "The 5th floor," which is already mostly leased. "The 5th Floor" concept also includes a partnership with nearby FHNW which should help provide additional and on-going tenants for the space as well as opportunities for unique partnerships with entrepreneurs ultimately leading to innovation in the market. We anticipate these types of collaborations to expand in the future and continue to provide a sustainable enterprise.





AVALON PARK

LIVE • LEARN • WORK • PLAY

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

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

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

Beat Kähli, CEO von sitEX, legte 1995 den Grundstein für die erste Siedlung, die heute mehr als 14 000 Einwohner umfasst und bekannt ist als Avalon Park Orlando. Mit der steigenden Bekanntheit und dem grossen Erfolg des Projekts Avalon Park Orlando, welches für mehrere Jahre zu den erfolgreichsten Entwicklungsprojekten in den USA gehörte, kam der Entschluss, dass man das einzigartige Konzept von Avalon Park an weiteren Standorten umsetzen sollte.

Gemeinsam mit der Avalon Park Group als Projektmanager entwickelt sitEX drei Avalon-Park-Siedlungen in Zentralflorida, welche an dieser Stelle jeweils vorgestellt werden. Zusammen mit den beiden Projekten «TC IV» und «Flag Pole Lot» innerhalb von Avalon Park Orlando bilden sie einen zentralen Baustein für den zukünftigen Erfolg der Gesellschaft.

Avalon Park Wesley Chapel

Avalon Park Wesley Chapel ist mit einer Gesamtfläche von mehr als 6,6 Millionen Quadratmetern das zweitgrösste Projekt in der Pipeline von sitEX. Unser Unternehmen fungiert dabei als Bauträger, veräussert die Grundstücke an lokale und renommierte nationale Baufirmen und entwickelt das kommerzielle Zentrum für das Projekt. Das Entwicklungsgebiet befindet sich in der aufstrebenden Metropolregion von Tampa Bay und soll sich als Mitte der Ortschaft Wesley Chapel etablieren.

Nach Fertigstellung wird Avalon Park Wesley Chapel 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.**



LIVE



In den letzten 18 Monaten konnten grosse Fortschritte in der ersten Bauphase der Downtown erzielt werden. Diese Etappe erstreckt sich über mehr als vier Hektaren Land und umfasst den Bau einer Schule, einer Vorschule, eines Kindergartens, einer Klinik, eines Bürogebäudes sowie zweier Mehrzweckgebäude mit Wohneinheiten. Der Bau der Schule, einer sogenannten «Charter School», einer privat geführten, aber dem staatlichen System unterstellten Lerneinrichtung, verlief planmässig und die Eröffnung soll im August 2020 stattfinden. Die Schule wird neue Schüler in zwei Etappen aufnehmen. Der Vollbetrieb mit insgesamt 2 500 Schülern wird im Jahre 2021 erwartet. Für die erste Etappe besteht bereits eine Warteliste, was den Erfolg des Projekts zusätzlich unterstreicht.

Im laufenden Jahr soll mit dem Bau des ersten Mehrzweckgebäudes mit 91 Wohneinheiten sowie ca. 2 800 m² Büro- und Gewerbeflächen und eines separaten Bürogebäudes mit ca. 3 700 m² Büro- und Gewerbeflächen begonnen werden. Weiter beginnt D.R. Horton Inc. mit der Entwicklung der erworbenen 985 Parzellen im Nordosten des Grundstücks.

Avalon Park Daytona Beach

sitEX besitzt einen Optionsvertrag für den Erwerb eines Grundstücks in der Stadt Daytona Beach. Mit seinen ca. **10 Mio. m²** würde dieses Grundstück das grösste Projekt in der Geschichte von sitEX. Im März wurde ein neuer Bebauungsplan zur Umzonung des bereits als Bauland bewilligten Grundstücks eingeleitet. Dieser Plan, der zuerst von verschiedenen Amtsstellen bewilligt werden muss, sieht die Erstellung von **10 000 Wohneinheiten und über 92 000 m² Gewerbeflächen** vor. Wir rechnen mit einem Baustart im Jahr 2021.

Nach der Fertigstellung wird Avalon Park Daytona die grösste Siedlung im Grossraum Deltona-Daytona-Ormond Beach sein. Mit mehr als 10 000 Wohneinheiten würde Avalon Park Daytona doppelt so gross sein wie die nächstgrösste Gemeinde, Plantation Bay (5 000 Häuser) und dreimal so gross wie der unmittelbare Nachbar, Latitude Margaritaville (3 000 Häuser). Die Aspekte «Live, Learn, Work and Play» sollen auch in diesem Projekt wieder stark verkörpert werden. Die Entwicklung des Gesamtprojekts dürfte rund zehn Jahre dauern und ein Entwicklungsvolumen von mehr als USD 2 Mia. umfassen.

Avalon Park Tavares

Avalon Park Tavares befindet sich ca. 1 Fahrstunde nördlich von Orlando direkt am Lake Hermosa und in unmittelbarer Nähe des Krankenhauses «Advent Health Waterman». Avalon Park Tavares umfasst **1 100 Wohneinheiten auf ca. 627 000 m²**. Das Projekt wird auch 220 Seniorenwohneinheiten umfassen und sich stark auf die Themen Gesundheit sowie Wohlbefinden fokussieren und eine Vielzahl an Spazier- und Fahrradwege, Hundeparks, Pools und Grünflächen umfassen. Auch im Avalon Park Tavares wird eine Pinecrest Academy Charter School eröffnet. Diese befindet sich derzeit im Bau und soll bis Anfang 2021 fertiggestellt sein.

Avalon Park Orlando

Im Februar 2020 wurde mit dem Bau des Town Center IV begonnen. Dieses vierstöckige Wohngebäude wird 94 Wohnungen enthalten und vom Aufbau her dem Town Center III entsprechen, welches 2016 fertiggestellt wurde und seither vollvermietet ist. Dieses Jahr soll auch die 50 000 m² grosse Flagpole-Parzelle entwickelt und mit dem Bau von 400 Wohnungen (teilweise altersgerechtes Wohnen), einer Schule sowie Gewerbeflächen begonnen werden.

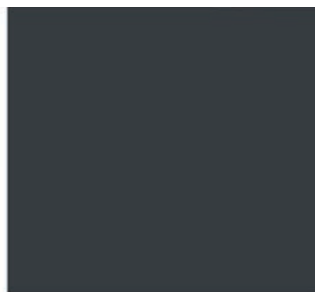


LEARN





WORK



Since its inception 25 years ago, Avalon Park has been synonymous with traditional neighborhood development. These developments are unique and differ greatly from other developers more typical suburban developments. The mission of Avalon Park is to fundamentally change the way people live, learn, work and play emphasizing communities where residents can enjoy all these benefits within their unique community.

Traditional neighborhood development utilizes the principles of "New Urbanism." This is a planning and development approach based on the traditional principles of how cities and communities, especially in Europe, have been built over the past centuries. In the USA, such development projects are relatively rare, as their planning is much more complex than the construction of a classic American housing estate without additional amenities.

Traditional Neighborhood Development (TND) is a seminal element of each Avalon Park branded community. TND is a comprehensive development approach, similar to a Swiss neighborhood plan, which includes a mix of uses within each community to include various types of residential development (single-family, multi-family, etc.) as well as retail, office and educational uses. The community is connected through a network of roads and pedestrian corridors which allows residents a choice with respect to their modes of transportation and greatly reduces the dependence on personal vehicles. Avalon Park residents have the unique opportunity to walk and bike to destinations within the community which also reduces vehicle trips and environmental impacts.

Beat Kähli, CEO of sitEX, laid the foundations of the first Avalon Park development in 1995. The development was one of the most successful development projects in the USA selling upwards of 500 homes per year at its peak. Today Avalon Park Orlando boasts more than 14,000 residents who all live, learn work and play in the community. Based in large part on the success of Avalon Park Orlando, the concept has been expanded to other markets in Central Florida.

sitEX in partnership with the Avalon Park Group as the projects' manager, is developing Avalon Park projects in three other locations in Central Florida including Pasco County (north of Tampa), the City of Tavares (northeast of Orlando) and the City of Daytona Beach (on the east coast). Each of these projects is discussed in more detail below. These three projects together with the final buildout of Avalon Park Orlando's remaining 1% (TC IV & Flag Pole Lot) represent the core of the Company's future success.

Avalon Park Wesley Chapel

Avalon Park Wesley Chapel is the second largest project in the sitEX pipeline with a total area of more than 6.6 million m² (approximately 1,630 acres). sitEX is the project's developer, developing and selling residential home sites (lots) to local and national homebuilders as well as developing the commercial town center which will consist of multi-family residential and mixed-use buildings. The project is located in a rapidly development market located just north of the Tampa Bay area near the City of Wesley Chapel. The project is intended to serve as the downtown area for the Wesley Chapel community.

Upon completion, Avalon Park Wesley Chapel will be similar in size and scope to the Avalon Park Orlando project. **The project is approved for 4,400 residential units and 52,000 m² (560,000 square feet) of commercial and 11,150 m² (124,000 square feet) of office space.**

Over the past 18 months, sitEX has made a great deal of progress on the first phase of construction in the downtown area. The first phase encompasses more than four hectares (10 acres) of land and includes the construction of a school, a pre-school, a kindergarten, a clinic, an office building and two multi-purpose buildings with residential units. The school is a charter school which in the US is a publicly funded school operated privately. The school construction is currently on schedule and will open for new students in August 2020. The school will accept new students in two stages. Full operation with a total of 2,500 students is expected in 2021. There is already a waiting list for the first stage, which further underlines the success of the entire development.

Construction of the first mixed-use building is scheduled to begin this year. This phase includes a mixed-use building with 91 multi-family residential units as well as 2,800 m² of commercial and office space and an additional office building with 3,700 m². In addition to the town center construction, D.R. Horton is beginning residential development of 985 single-family lots.

Avalon Park Daytona Beach

sitEX has an option under contract for the acquisition of a **2,600 acre** parcel of land in the city of Daytona Beach. This project would be the largest project to date for sitEX. In March a "large scale comprehensive plan amendment and Planned Development zoning application" was submitted to the city to rezone the land which had previously been planned as a more typical suburban development. The plan is still under review by local authorities will include **10,000 residential units and 92,000 m² of commercial, retail and office space**. Construction is anticipated to begin in 2021.

Upon completion, Avalon Park Daytona will be the largest development in the Deltona-Daytona-Ormond Beach metropolitan area. With more than 10,000 residential units, Avalon Park Daytona would be twice as large as the next largest community, Plantation Bay (5,000 houses) and three times as large as its immediate neighbor, Latitude Margaritaville (3,000 houses). Avalon Park Daytona Beach will be built around Avalon Park's philosophy to provide a community where its residents can "Live, Learn, Work and Play." The project is planned for a 10-year build out and will result in a development volume of more than USD 2 billion.

Avalon Park Tavares

Avalon Park Tavares is located about 90 kilometers north of Orlando with frontage directly on Lake Hermosa and in the immediate vicinity of the "Advent Health Waterman" hospital. Avalon Park Tavares includes **1,100 residential units on approximately 627,000 m²**. The project will also include 220 senior housing units and will have a strong focus on healthy living and community well-being, with a variety of walking and cycling trails, dog parks, pools and green spaces. A Pinecrest Academy charter school will also open at Avalon Park Tavares. It is currently under construction and should be completed by in time for new students for the August 2020 new school year.

Avalon Park Orlando

The construction of Town Center IV (TC IV) began in February 2020. This five-story multi-family residential building which will include 94 apartments. TC IV will be similar to TC III which was completed in 2016 and has a similar number of apartment units. That building has been fully leased since it was completed and remains so today. In addition to the TC IV project, development of the "Flag Pole" lot is anticipated to begin this year. That project consists of 400 additional multi-family units (some of which will be elderly-friendly), a school and commercial space.



Unternehmensporträt

Company Profile



Vision & Mission

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

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

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

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

Wir sind fokussiert. sitEX konzentriert sich auf die beiden Kernmärkte (Nordwest-)Schweiz und Zentralflorida (Orlando und Tampa) sowie Texas (San Antonio). Dadurch können wir auf umfassende 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 sitEX mit besonderem Fokus auf stetige Wertsteigerung und Schaffung einer soliden Wachstumsbasis durch besonders nachhaltige Investitionsentscheide. Die Geschäftsführung denkt langfristig und im Sinne einer konstanten Steigerung des Unternehmenswertes, um auf Dauer nachhaltigen Wert für die Aktionäre zu schaffen. Wir haben keinen Anlagedruck – wir wollen langfristig Gewinn erzielen.

sitEX is an owner-managed real estate company. Thanks to the Company's efficient organizational and operational structure, sitEX is agile and able to react quickly changes in the market. sitEX would like to highlight the following strengths of the Company below:

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 quickly to our portfolio as well as an ability 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 3 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. It is precisely this depth and breadth of experience that allows sitEX to successfully complete large-scale development projects and maintain a streamlined and efficient organizational structures.

We are focused. sitEX concentrates its efforts in (Northwest) Switzerland, Central Florida (Orlando and Tampa) and Texas (San Antonio). 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. Market trends are becoming transnational and include 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 early in terms of both risk and expansion management.

We are entrepreneurs. sitEX is an owner-managed company. We operate with a special focus on continuous value enhancement and the creation of a solid basis for growth through disciplined, sustainable investment decisions. Management at sitEX has a long term perspective with respect to growth with an emphasis on increasing enterprise value which in turn creates lasting value for its shareholders. We have no pressure to invest – which allows us to focus on long term profits as opposed to narrow sighted opportunities.

Facts & Figures

Name: sitEX Properties Holding 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: sitEX schafft Werte, indem sie auf diversifizierte Immobilienanlagen setzt, die eine nachhaltige, solide Rendite abwerfen. Dabei hält 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 investments 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. This strategy is enhanced by our with a diversified international strategy involving focused on two global axes for optimal risk mitigation. In addition to the risk mitigation strategy, shareholders benefit from a unique investment situation.

Organisation / Organization

Die sitEX Properties Holding AG mit Sitz in Lachen ist übersichtlich und kostenbewusst als Holding organisiert. Sie hat vier Tochtergesellschaften. Die sitEX Powerhouse AG (ehemals Lagonda Invest AG) mit Sitz in MuttENZ, die sitEX Coworking Concepts AG mit Sitz in MuttENZ, die Pfeffingerring AG mit Sitz in Basel 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 sieben 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 2019 als Dienstleistungsaufträge an spezialisierte und ortsansässige Unternehmen im In- und Ausland vergeben.

sitEX Properties Holding AG, based in Lachen, Switzerland, is simply and cost-consciously structured as a holding company with four subsidiaries. sitEX Powerhouse AG (former Lagonda Invest AG) with its registered office in MuttENZ, sitEX Pfeffingerring AG based in Basel, 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).

There have been no changes compared to the previous year to the Board of Directors. Dr. Christoph Stutz continues to serve as Chairman with board members Thomas Giese and Beat Kähli. Mr. Beat Kähli also continues to serve the Group as its CEO. At the time this report was printed, the companies employed seven employees, although we anticipate hiring additional employees in the near future to support the number of new project opportunities contemplated in the near term. Our goal is to ensure that the core competencies required to successfully execute these endeavors are readily available in house quickly.

To maintain our lean organizational structure, however, certain real estate-specific tasks have been outsourced through professional 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 Steuerungsausschusses für die städtebauliche Entwicklung des Grossareals Klybeck plus (260 000 m²) in Basel mit den drei Partnern Novartis – BASF – Kanton Basel-Stadt. Zudem leistet 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 transportation, 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 von sitEX übernahm Beat Kähli im Juni 2017 im Zuge der strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft. Er ist seit 2011 Mitglied des Verwaltungsrates von sitEX. Als Gründer und CEO der Avalon Park Group hat er mehr als 20 Jahre Erfahrung in den Bereichen Immobilien, Investmentbanking und Finanzberatung. Er ist Mehrheitsaktionär, Partner und CEO von mehreren Gesellschaften aus verschiedenen Industrien. Unter anderem hat er das Immobilienprojekt Avalon Park nahe Orlando mit einem Gesamtvolumen von USD 1,5 Mia. lanciert. Dieses gehörte mehrere Jahre zu den erfolgreichsten Immobilienprojekten in Florida. Weiter war Beat Kähli erfolgreicher Unternehmer in der Zementindustrie. Sein Unternehmen Prestige wurde zum grössten unabhängigen Betonproduzenten im Bundesstaat Florida. 2007 verkaufte er die Prestige-Gruppe erfolgreich an einen ausländischen Betonhersteller. Beat Kähli sitzt im Verwaltungsrat von verschiedenen Unternehmen in der Schweiz und den USA.

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. As the 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 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 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 founding. 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 sitEX seit Juli 2013 als Sekretär des Verwaltungsrates und verantwortet das Tagesgeschäft von 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 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 has 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 holds a Bachelor's degree in Accounting and a Master's degree in Finance and is a Florida-licensed Certified Public Accountant (CPA). 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 2019 betrug das Aktienkapital CHF 46'022'920, eingeteilt in 2'301'146 Aktien à nominal CHF 20.00 pro Aktie. Im vergangenen Jahr wurden 126'057 Namenaktien zu einem Festpreis von CHF 51.10 pro Aktie zurückgekauft. Weitere Ausschüttungen fanden keine statt.

As at December 31, 2019, the share capital totaled CHF 46,022,920, divided into 2,301,146 shares with a nominal value of CHF 20.00 per share. In the past financial year, 126,057 registered shares were repurchased at a fixed price of CHF 51.10 per share. No further distributions were made.

Rechnungslegungsstandard Accounting Standards

Die Einzelabschlüsse sind nach länderspezifischen Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt. Der Konzernabschluss wurde per 31. Dezember 2019 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, 2019, were again prepared in line with Swiss GAAP FER accounting standards.

Aktionariat/Shareholders

Die 2 301 146 Aktien wurden am Jahresende von mindestens 57 (Vorjahr 61) Aktionären gehalten. Aufgrund des Listings an der eKMU-X-OTC-Plattform bestand ein Dispobestand von 28 703 Aktien, gehalten von einer unbekannten Anzahl von Aktionären. Der grösste Einzelaktionär hielt 764 614 Aktien (33,23%) und der kleinste Aktionär besass 10 Aktien.

At the end of the year, the 2,301,146 bearer shares were held by at least 57 (previous year: 61) shareholders. The Company had a dispo inventory consisting of 28,703 shares, held by an unknown number of different shareholders due to the listing on the eKMU-X OTC platform. The largest individual shareholder held 764,614 shares (33.23%), and the smallest shareholder had 10 shares.

Revisionsstelle/Statutory Auditors

sitEX Properties Holding 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 Holding 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 2019, 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

Weder in der Schweiz noch in den USA wurden Neubewertungsgewinne im Geschäftsergebnis ausgewiesen. Falls für den Geschäftsgang (bspw. Bankverhandlungen) benötigt, beauftragte der Verwaltungsrat ausgewiesene Fachpersonen für die Erstellung von Wertgutachten, die nach Branchen- und Ortsüblichkeiten erstellt wurden. Diese wurden zur Kenntnis genommen, jedoch nicht bilanziell verbucht.

Neither in Switzerland nor in the USA were gains from revaluation included in the business result. If required for the course of business (e.g., negotiations with banks), the Board of Directors has engaged qualified experts to prepare valuation reports in accordance with industry and local standards. These were acknowledged but not recorded in the balance sheet.

sitEX-Aktie

sitEX Share



Das dritte Jahr auf eKMU-X

Third Year on eKMU-X

Die sitEX-Aktie ist nun bereits seit bald 3½ Jahren auf der Plattform eKMU-X der ZKB handelbar. Das Listing wurde damals vorangetrieben, um dem Wunsch der Aktionäre nachzukommen, eine Möglichkeit anzubieten, wo durch das Jahr regelmässig (kleinere) Aktienbestände verkauft werden können. Der Handelsstart erfolgte am 3. Januar 2017.

Die Aktie bewegte sich in den ersten beiden Börsenjahren eher in einer relativ engen Preisspanne und wies teilweise relativ tiefe Handelsvolumina auf. Dieser Umstand konnte hauptsächlich darauf zurückgeführt werden, dass sich das Management der Gesellschaft stark auf die strategische Fokussierung und Umstrukturierung des Portfolios der Gesellschaft konzentrierte. Dabei konnten relativ wenige Nachrichten publiziert werden, welche zu einem erhöhten Handelsvolumen hätten führen können. Bei den Massnahmen des Managements ging es darum, dass der in der Bilanz ausgewiesene NAV pro Aktie realisiert werden konnte. Wachstumsprojekte, welche ein Premium auf dem Aktienpreis rechtfertigten, wurden nicht publiziert.

Im vergangenen Jahr konnten jedoch verschiedene neue Projekte und ein Rekordgewinn auf Halbjahresbasis publiziert werden. Dank dieser Nachrichten und des Market Making, welches seit dem zweiten Halbjahr 2018 durch die Gesellschaft und Nahestehende verantwortet wurde, konnte das auf der Plattform erzielte Handelsvolumen im Vergleich zum Vorjahr vervierfacht werden. Insgesamt wurden 134 Transaktionen durchgeführt. Somit fand an mehr als 50% der Börsentage eine Aktivität statt.

Die Aktie der sitEX Properties Holding AG schloss das Jahr 2019 mit einem Aktienkurs von CHF 75.00, was auf Jahresbasis einem Anstieg von 56,3% entspricht. Dank dieser sehr erfreulichen Entwicklung belegt die Aktie den ersten Platz im Jahresranking des eKMU-X-Indexes.

The sitEX share has been tradable on the platform eKMU-X of the ZKB for almost 3.5 years now. The listing was driven forward at that time to meet the demand of the shareholders to offer a facility where (smaller) holdings of shares can be sold regularly throughout the year. Trading started on January 3, 2017.

In the first two years of trading, the share fluctuated within a relatively narrow price range and at times had relatively low trading volumes. This was mainly due to the fact that the management of the Company was strongly geared towards the strategic focusing and restructuring of the Company's portfolio. Relatively little news could be published, which could have led to an increased trading volume. Management measures were aimed at realizing the NAV per share reported in the balance sheet. No growth projects that justified a premium on the share price were published.

Last year, however, various new projects and a record profit on a half-year basis were published. Thanks to this news and the market making, for which the Company and related parties have been responsible since the second half of 2018, the trading volume recorded on the platform was quadrupled compared to the previous year. A total of 134 transactions were executed. Thus, there was activity on more than 50% of trading days.

The share of sitEX Properties Holding AG closes the year 2019 with a share price of CHF 75.00, which represents an increase of 56.3% on an annual basis. Thanks to this very positive performance, the share takes first place in the annual ranking of the eKMU-X index.

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 Holding AG 2019
Share price development of sitEX Properties Holding AG 2019



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

52-W-Hoch/52-w high CHF 76.00

52-W-Tief/52-w low CHF 44.50

Total Handelsvolumen 82 732 Aktien/Shares
Total trading volume

Grösster Abschluss 900 Aktien/Shares
Largest trade

Kleinster Abschluss 2 Aktien/Shares
Smallest trade

Durch. Handelsgrösse 243 Aktien/Shares
Average trading size

Total Abschlüsse 134
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 Holding AG
Alpenblickstrasse 20
8853 Lachen (SZ), Switzerland

Telephone +41 41 545 85 10

info@sitex.ch
www.sitex.ch

