

Geschäftsbericht 2020

Annual Report 2020



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	14
Bericht der Geschäftsführung Report of the Directors	15
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	52
Jahresrechnung der sitEX Properties Holding AG Annual Accounts of sitEX Properties Holding AG	53
Bilanz Balance Sheet	54
Erfolgsrechnung Income Statement	55
Anhang zur Jahresrechnung Notes to the Annual Accounts	56
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung Report of the Statutory Auditor on the Annual Accounts	63

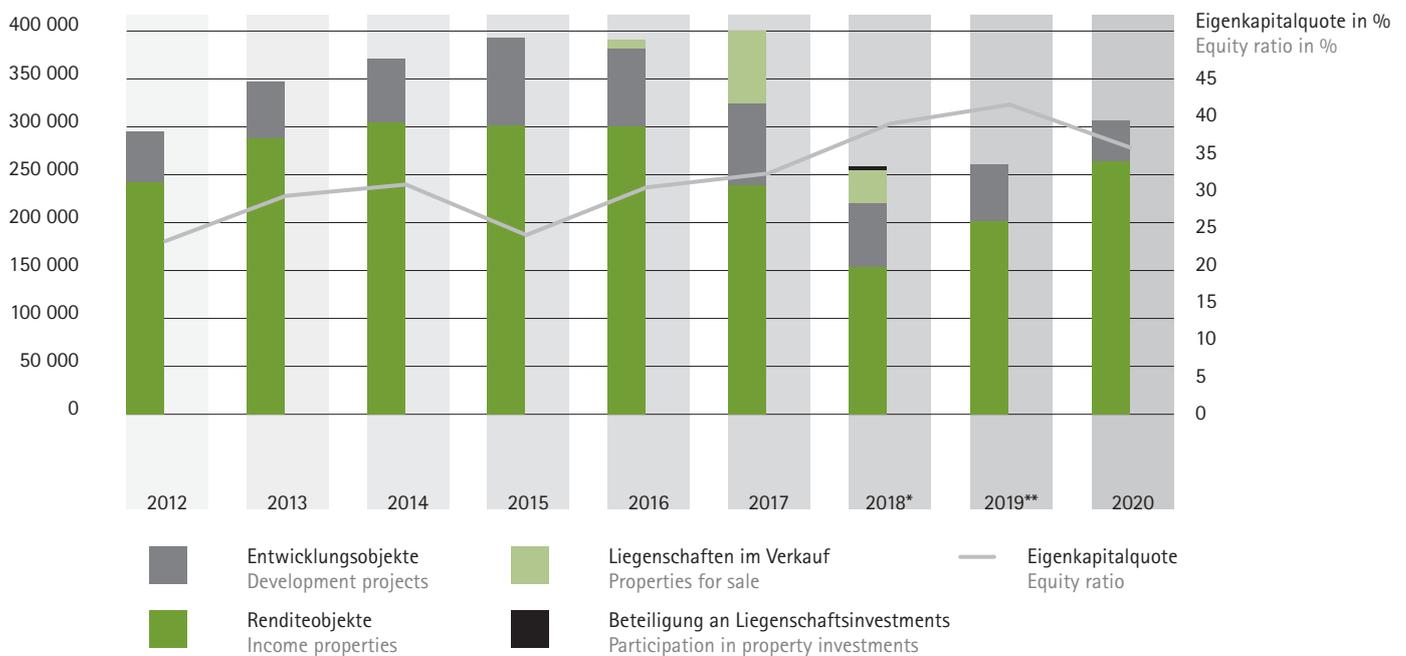
Immobilien/Real Estate	64
Portfoliübersicht Portfolio Overview	64
Auszug aus dem Immobilienportfolio Extract from the Property Portfolio	65
Unternehmensporträt/Company Profile	72
Vision & Mission Vision & Mission	73
Facts & Figures Facts & Figures	73
Organisation Organization	74
Management Management	74
Corporate Governance Corporate Governance	76
Kapitalstruktur Capital Structure	76
Rechnungslegungsstandard Accounting Standards	76
Aktionariat Shareholders	77
Revisionsstelle Statutory Auditors	77
Risikomanagement Risk Management	77
sitEX-Aktie/sitEX Share	78
Das vierte Jahr auf eKMU-X Fourth Year on eKMU-X	79
Facts & Figures	79

Konzernzahlen

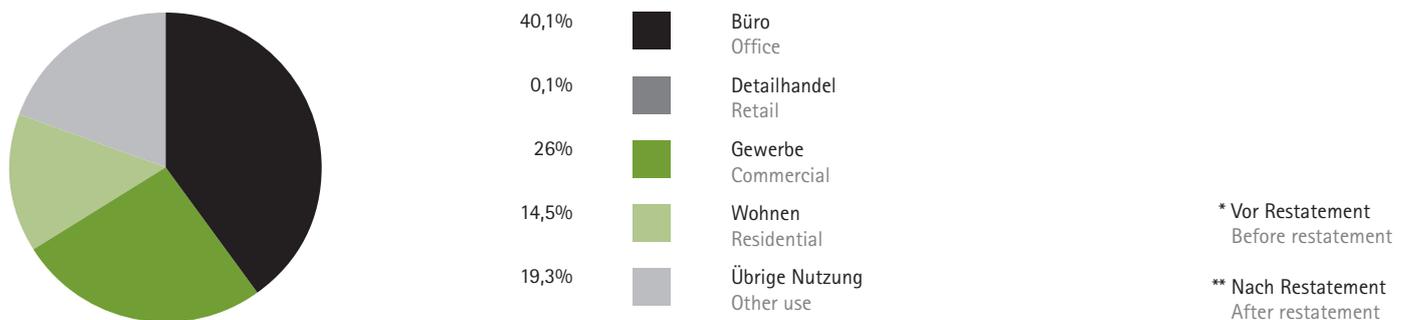
Group Figures

Konzern-Charts/Group Charts

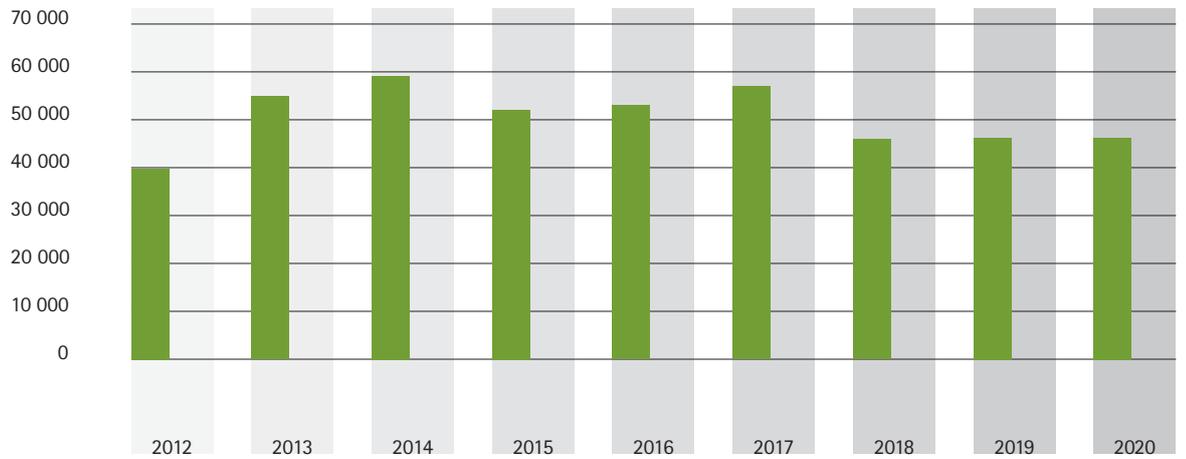
Immobilienbestand (Marktwerte) in TCHF/Real estate portfolio (market values) in TCHF



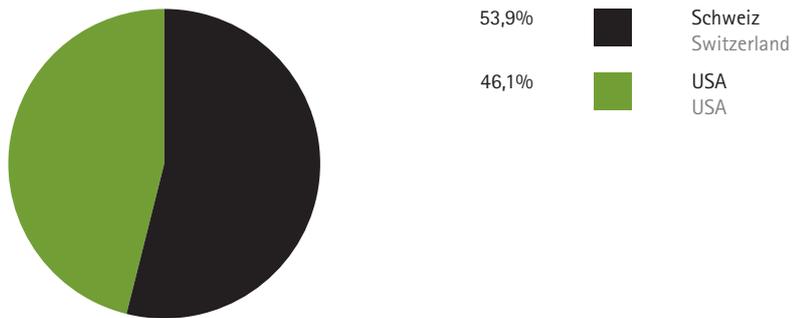
Anlagekategorien Renditeobjekte 2020/Investment categories income properties, 2020



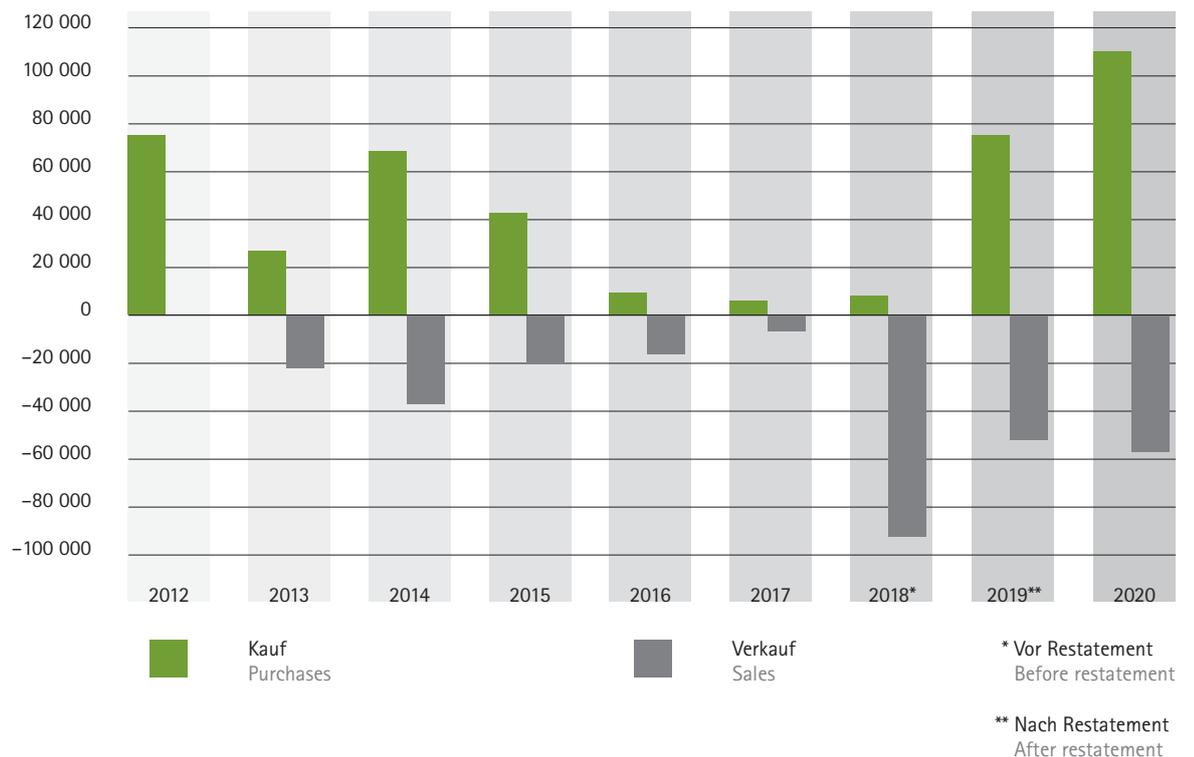
Aktienkapital in TCHF/Share capital in TCHF



Länderstruktur Immobilienwerte 2020/Country allocation property values 2020



Transaktionen in TCHF/Transactions in TCHF



Konzern-Finanzkennzahlen

Group Key Financial Figures

Finanzkennzahlen in TCHF / Key financial figures in TCHF	2019 <small>(restated)</small>	in %	2020	in %
Bilanzsumme Balance sheet total	333 698		400 089	
Fremdkapital Total debt capital	190 047		256 339	
davon Wandelanleihen of which convertible bonds	620		620	
Eigenkapital Equity	143 651		143 750	
Eigenkapitalquote Equity ratio		43,0		35,9
Nennwert Aktienkapital Nominal value share capital	46 023		46 023	
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)	26 966		41 633	
EBIT (Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern) EBIT (earnings before interest and taxes)	26 564		41 282	
Konzerngewinn vor Steuern Consolidated profit before tax	22 379		36 285	
Konzerngewinn Consolidated profit	18 723		26 814	
Gesamtkapitalrendite Return on total assets				
EBITDA-Rendite (Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) EBITDA margin (earnings before interest, tax, depreciation and amortization)		8,1		10,4
EBIT-Rendite (Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern) EBIT margin (earnings before interest and taxes)		8,0		10,3
*Eigenkapitalrendite auf Basis von *Return on equity based on				
Konzerngewinn vor Steuern net income before taxes		18,7		25,2
Konzerngewinn consolidated profit		15,6		18,7
Verhältnis Betriebsaufwand (inkl. Personalkosten) zu den totalen Erträgen Ratio of operating expenses (incl. salaries) to total income		8,4		5,1
Kennzahlen pro Aktie Key figures per share				
Anzahl Aktien / Number of shares	2 301 146		2 301 146	
Nennwert pro Aktie in CHF / Nominal value per share in CHF	20.00		20.00	
**Innerer Wert (net asset value) in CHF **Intrinsic value (net asset value) in CHF	55.14		64.52	
***EBIT (Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern) in CHF ***EBIT (earnings before interest and taxes) in CHF	11.54		17.94	
Konsolidierter Gewinn pro Aktie vor Steuern in CHF Profit per share before taxes in CHF	9.73		15.77	
Konsolidierter Gewinn pro Aktie nach Steuern in CHF Profit per share after taxes in CHF	8.14		11.65	
Gesamtrendite Total return	40,7%		58,3%	

* Die Eigenkapitalrendite auf Basis von Konzerngewinn vor und nach Steuern wird mit dem durchschnittlichen Eigenkapital berechnet.
The return on equity based on consolidated profit before and after taxes is calculated using average equity.

** 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.

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 2021 liquidiert oder verkauft werden könnte. 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 could be liquidated or sold during the course of the 2021 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



Wie auch im letzten Jahr möchten wir unseren Aktionärinnen und Aktionären sowie allen anderen Leserinnen und Lesern dieses Geschäftsberichts noch mehr Hintergrundinformationen über unser Unternehmen und die Markteinschätzung unserer Geschäftsleitung geben. Gerne präsentieren wir Ihnen deshalb an dieser Stelle wieder ein Gespräch zwischen unserem Verwaltungsratspräsidenten (VRP), Herrn Dr. Christoph Stutz, und unserem CEO, Herrn Beat Kähli.

Christoph Stutz:

sitEX hat 2020 vor Steuern und Minderheitsanteilen einen Gewinn von CHF 36,29 Mio. erzielt, das freut mich natürlich sehr. Da ich täglich im Geschäft involviert bin, weiss ich auch, dass dahinter viel Arbeit unseres ganzen Teams, Geschick und sicher auch etwas Glück steckt. Immer dann, wenn Ziele erreicht oder gar, wie beim Umsatz und Gewinn von sitEX, übertroffen werden, stellt sich die Frage, ob dies nun so weitergeht.

Beat Kähli:

Ich denke, das Jahr 2020 war für sitEX nicht nur ein sehr gutes Jahr, es war ein eigentlicher «Game Changer». Ich denke, du und ich haben schon vor ein paar Jahren erkannt, dass unsere Strategie zu überdurchschnittlichen Gewinnen im Entwickeln von Grundstücken, der Königsdisziplin im Immobiliengeschäft, führt. Wir haben die Entwicklungspipeline und das erforderliche Land. Sie sind für jede Immobiliengesellschaft entscheidend, um Gewinne zu erzielen. Neben unserer Erfahrung und unserer Reputation in Zentralflorida und im Raum Nordwestschweiz haben wir auch die bestmöglichen Partner.

Unser strategischer Partner in den USA ist D.R. Horton Inc., der grösste Homebuilder Amerikas. Die Firma will in den nächsten Jahren 100'000 (!) Häuser pro Jahr bauen und davon die meisten in den Kernmärkten Florida und Texas. So gesehen denke ich, dass wir in den nächsten Jahren unsere Gewinne weiterhin steigern können, dies wird jedoch nicht unbedingt Jahr für Jahr linear geschehen, aber das Gewinnpotenzial ist vorhanden – es steckt in den 50 Millionen Quadratmetern Land, die wir kontrollieren.

Christoph Stutz:

Das sehe ich auch so. Zusätzlich kommen in den nächsten Jahren auch für schweizerische Verhältnisse grosse Entwicklungen bei sitEX in die Bauphase. Ich denke an unseren Quartierplan «Im Oristal» in Liestal, der gute Fortschritte macht. Dort haben wir ja das Land vor einigen Jahren noch relativ günstig erworben. Am meisten freut mich, dass wir hier für Liestal und die Region Basel ein neues, einzigartiges Tiny-Homes-Wohnbauprojekt mit einer internationalen Schule und somit ein neues Quartier erstellen können.

Beat Kähli:

Mir gefällt auch, dass du und Andreas Derzsi und sein Team so viel Energie in unseren Innovationscampus «The 5th Floor» investiert haben. Mit diesem haben wir das grösste Gemeinschaftsbüro der Schweiz mitten in der COVID-19-Pandemie eröffnet. Dank der grossen Bemühungen und der vielen Joint Ventures dürften wir dieses Jahr eine Vollauslastung erreichen.

As in the previous year, we would like to provide our shareholders and all other readers of this annual report with further background information about our Company as well as an assessment of the market by our management. Therefore, we are pleased to present you again a conversation between our Chairman of the Board of Directors, Dr. Christoph Stutz, and our CEO, Mr. Beat Kähli.

Christoph Stutz:

In 2020, sitEX generated a profit of CHF 36.29 million before taxes and minority interests, which I am of course very pleased about. Being involved in the business on a daily basis, I also know that this is the result of a lot of work by our entire team, skill and certainly also a bit of luck. Whenever targets are achieved or even exceeded, as in our case last year, the question arises as to whether this will continue.

Beat Kähli:

I think, 2020 was not only a very good year for sitEX, it was a real game changer. I think, you and I realized a few years ago that the strategy for us to achieve above-average profits was to develop land, the master discipline in the real estate business. We have the development pipeline and the necessary lots. They are critical for any real estate development company to make a profit. In addition to our experience and reputation in Central Florida and the northwestern region in Switzerland, we also have the best possible partners.

Our strategic partner in the U.S. is D.R. Horton Inc., the largest homebuilder in America. The company wants to build 100,000 (!) homes a year in the next few years and most of them in the core markets of Florida and Texas. From this perspective, I think, we can continue to increase our profits in the next few years, but this will not necessarily happen in a linear fashion year after year, but at least the profit potential is there – it is in the 50 million square meters of land that we control.

Christoph Stutz:

I also see it that way. Furthermore, in the coming years, major developments in Switzerland will enter the construction phase at sitEX. I'm thinking of our "Im Oristal" neighborhood plan in Liestal, which is making good progress since we acquired the land at a relatively low price a few years ago. I am particularly excited that we will be able to create a unique new tiny homes residential project with an international school and thus create a new neighborhood for Liestal and the Basel region.

Beat Kähli:

I also like the fact that you and Andreas Derzsi and his team have invested so much energy in our innovation campus "The 5th Floor." With this, we have opened the largest shared office in Switzerland in the middle of the COVID-19 pandemic. Thanks to the great efforts and the numerous joint ventures, we should reach full capacity this year.

Christoph Stutz:

«The 5th Floor» ist eine Diversifikation, die uns beim Vermieten von Büroflächen von vielen anderen Immobiliengesellschaften abhebt. Die wenigsten Menschen und Firmen wollen heute einfach nur eine Bürofläche mieten. Ein Büro braucht man eigentlich nicht zum Arbeiten, das kann man theoretisch von zu Hause, in der Eisenbahn oder gar von einem Café aus. Ich empfehle unsere Website www.the5thfloor.ch zur Lektüre. Mit unserem Ziel eines weltweiten Roll-out von «The 5th Floor» entsteht ein grosser Mehrwert für eine Bürofläche. Der Mieter wird zum Member: Als solchem wird ihm eine grosse Anzahl von Dienstleistungen zur Verfügung gestellt, und zwar nur dann, wenn er sie auch wirklich braucht. Das können ein Konferenzraum, ein Labor, ein grosser Meetingraum oder modernste Kommunikationsmittel, ein Fitnesscenter, ein Personalrestaurant oder eine Kindertagesstätte sein. Als Member stehen einem alle weltweiten Standorte zur Verfügung, wodurch man zukünftig theoretisch auf jedem Kontinent ein Büro hat. Als Vermieter können wir einen signifikant höheren Mietertrag pro Quadratmeter erzielen, da wir die Fläche nicht nur an einen Mieter vermieten, sondern im Rahmen des Membership-Konzepts einer grossen Anzahl von Benutzern zur Verfügung stellen. Neben physischen und virtuellen Arbeitsplätzen werden wir jedoch ab diesem Jahr auch einzigartige und nachhaltige Inhalte bieten.

Beat Kähli:

In allen Bereichen der Immobilienwirtschaft stehen grosse Veränderungen bevor. Die Digitalisierung macht dies möglich und COVID-19 hat diese Entwicklung stark beschleunigt. sitEX wird sich als dynamische, inhabergeführte Immobiliengesellschaft mit einem weltweiten Netzwerk dieser Herausforderungen mit viel Schwung annehmen.

Christoph Stutz:

Diese neuen Büro- und digitalen Einkaufslösungen sind faszinierend. In Florida ist aber der grösste Teil unserer grossen Entwicklungspipeline im Wohnbereich. Florida hat ja im Corona-Jahr 2020 in Bezug auf Hausverkäufe alle Rekorde geschlagen, wird sich dies nicht wieder ändern, wenn die Pandemie überstanden ist?

Beat Kähli:

Ich sehe Florida für die nächsten 25 Jahre zusammen mit Texas als grössten Wachstumsstaat. Es kann temporäre Einbrüche bei der Zuwanderung geben. Zurzeit ziehen ca 1 000 Menschen pro Tag nach Florida. Der Staat hat aber langfristig alle Voraussetzungen für fast unbegrenztes Wachstum.

Die Lebenskosten sind immer noch erschwinglich. Einerseits kann man ein Einfamilienhaus für ab TUSD 300 kaufen. Andererseits gibt es in Florida im Gegensatz zu beispielsweise New York oder Kalifornien auf staatlicher Ebene keine Einkommenssteuer. Die COVID-19-Pandemie hat dazu geführt, dass die Menschen aus New York, Philadelphia, Boston etc. in Scharen nach Florida umgezogen sind. Über die letzten Jahre waren mehrheitlich Menschen vor allem aus Lateinamerika nach Florida ausgewandert. Aufgrund der durch die Pandemie geschlossenen Grenzen wurde diese Zuwanderung letztes Jahr jedoch gestoppt. Ein grosser Nachholbedarf ist praktisch garantiert.

Christoph Stutz:

"The 5th Floor" is a diversification that sets us apart from many other real estate companies when it comes to the leasing of office space. Today, very few people and companies simply want to rent an office space. You don't really need an office to work, you can theoretically do that from home, on the train or even from a coffee shop. I recommend our website www.the5thfloor.ch for additional reading. Our goal to roll out "The 5th Floor" worldwide adds a lot of value to an office space. The tenant becomes a member: as such, he is provided with a large number of services, but only when he really needs them. These can include a conference room, a laboratory, a large meeting room or state-of-the-art communication facilities, a health club, a canteen or a childcare facility. As a member, you have access to all worldwide locations, which means that in the future you will theoretically have an office on every continent. As a landlord, we can achieve significantly higher rental income per square meter because we don't just rent the space to one tenant, but make it available to a large number of users as part of the membership concept. In addition to physical and virtual workplaces, we will also offer some unique and engaging content starting this year.

Beat Kähli:

Major changes are imminent in all areas of the real estate industry. Digitization makes this possible, and COVID-19 has greatly accelerated this development. sitEX, as a dynamic, owner-managed real estate company with a global network, will take on these challenges with a lot of momentum.

Christoph Stutz:

These new office and digital shopping solutions are fascinating. However, in Florida, most of our large development pipeline is in the residential sector. After all, Florida beat all records in terms of home sales in the COVID-19 year 2020. Won't that change again once the pandemic is over?

Beat Kähli:

Over the next 25 years, I see Florida, along with Texas, as the number one growth state. There may be temporary dips in immigration. Currently, about 1,000 people a day move to Florida. However, the state has all the ingredients for almost unlimited growth in the long term.

The cost of living is still affordable. On the one hand, you can buy a single-family house from TUSD 300. On the other hand, unlike New York or California, for example, Florida has no income tax at the state level. The COVID-19 pandemic has caused people to move to Florida in large numbers from New York, Philadelphia, Boston, etc. Over the past several years, the majority of people had migrated to Florida primarily from Latin America. However, due to the closed borders caused by the pandemic, this immigration was stopped last year. A large pent-up demand is virtually guaranteed.

Christoph Stutz:

Da Florida ja eine Halbinsel ist und bei diesen Zuwachsraten Land in hoher Kadenz verbaut wird, kommt unserer «Landbank» eine noch wichtigere Bedeutung zu. Sie wird bestimmt an Wert zulegen.

Beat Kähli:

Wie siehst du den sitEX-Aktienkurs? Der Preis lag ja per Ende 2020 bei CHF 101, was einer Marktkapitalisierung von CHF 237 Mio. entspricht.

Christoph Stutz:

Ich finde das einen fairen Preis. Obwohl gut 80% der sitEX-Aktien nicht im Free Float sind, dieser also klein ist, war sitEX an der ZKB-eKMU-X-Plattform über das letzte Jahr einer der sechs am meisten gehandelten Titel und auch einer der Hauptgewinner. Der Vergleich mit allen anderen in der Schweiz kotierten Immobilienaktien zeigt, dass sitEX noch Potenzial nach oben hat. So ist unser KGV mit knapp 10 tief, und auch die Prämie auf den Buchwert, welche gerade wegen unserer grossen Landreserven angezeigt ist, ist tiefer als der Durchschnitt der kotierten Immobilienaktien in der Schweiz. Mit unserem Geschäftsmodell können wir uns natürlich nur bedingt mit Schweizer Immobilienaktien vergleichen. Trotzdem freut es mich, dass wir in diesem Vergleich die Nummer 1 in Bezug auf den IRR über die letzten zehn Jahre sind.

Beat Kähli:

Ja, wir haben sicher auch in unserer Bilanz noch Reserven, aber in einem zyklischen Geschäft, wie dies die Immobilienwirtschaft ist, sind wir sicher über diese Reserven froh.

Christoph Stutz:

Ich bin unserer Finanzchefin Marybel Defillo sehr dankbar, dass wir hier vorsichtig agieren. Ihre vielen Jahre als Revisorin sind für uns äusserst wertvoll. Ich habe in meinem Berufsleben zwei Dinge gelernt: Erstens ist es im Geschäftsleben wichtig, das Downside-Risiko im Griff zu haben. Das Upside ergibt sich bei einem guten Geschäftsmodell, wie wir dies bei sitEX haben, dann fast von selber. Und zweitens muss man immer über genügend Liquidität verfügen, um auf Unerwartetes rasch und ohne fremde Hilfe reagieren zu können.

Christoph Stutz:

Given that Florida is a peninsula with land being developed at a rapid rate, our "land bank" has become even more important. It will certainly increase in value.

Beat Kähli:

How do you view the sitEX share price? After all, the price was CHF 101 at the end of 2020, which corresponds to a market capitalization of CHF 237 million.

Christoph Stutz:

I think, this is a fair price. Although more than 80% of the sitEX shares are not in the free float, meaning it is small, sitEX was one of the six most traded stocks on the ZKB eKMU-X platform over the last year and also one of the main winners. A comparison with all other listed real estate stocks in Switzerland shows that sitEX still has upside potential. For example, our P/E ratio of approximately 10 is low, and the premium on the book value, which is justified by our large land bank, is lower than the average for listed real estate stocks in Switzerland. With our business model, we can of course only compare ourselves with Swiss real estate stocks to a limited extent. Nevertheless, I am pleased that we are number 1 in this comparison in terms of IRR over the last ten years.

Beat Kähli:

Yes, we certainly have reserves on our balance sheet, but in a cyclical business such as the real estate industry, we are certainly glad to have these reserves.

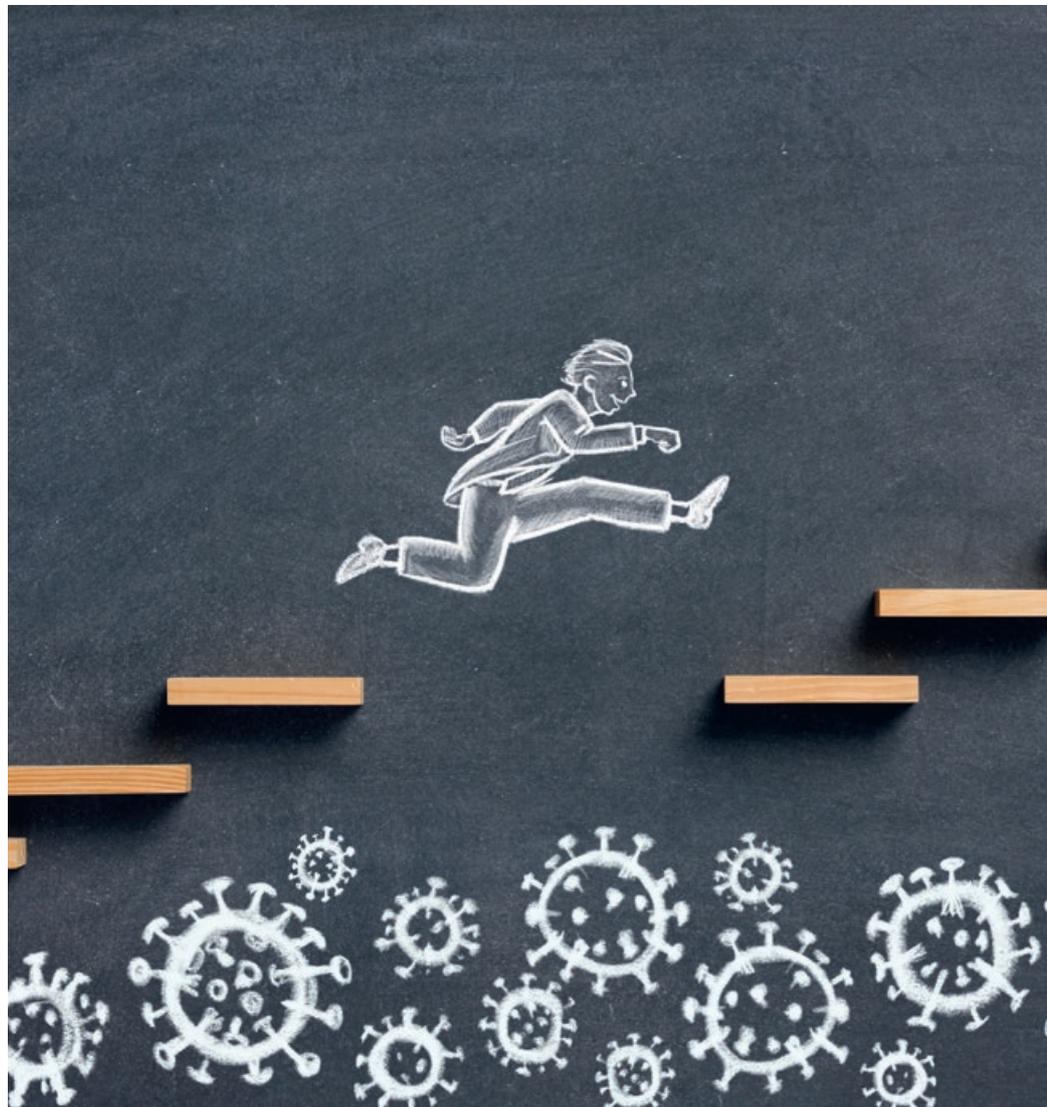
Christoph Stutz:

I am very grateful to our Chief Financial Officer, Marybel Defillo, for the prudence with which we operate here. Her many years as an auditor have been extremely valuable to us. I have learned two things in my professional life: First, in business, it is important to have downside risk under control. With a good business model, such as the one we have at sitEX, the upside is almost self-evident. And secondly, you must always have sufficient liquidity to be able to react quickly to unforeseen events and without external help.



Jahresbericht

Annual Report



Bericht der Geschäftsführung

Report of the Directors

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre

Wir danken Ihnen für Ihre Unterstützung und Ihr Vertrauen in die sitEX Properties Holding AG (sitEX). Als Verantwortliche von sitEX wissen wir, dass unser Unternehmen nur dann erfolgreich sein kann, wenn wir unsere Teammitglieder, unsere Kunden, unsere Aktionäre und die Gesellschaft in den Mittelpunkt unseres Handelns stellen.

Das Jahr 2020 in Zahlen

Das Jahr 2020 war in Bezug auf Umsatz, Gewinn pro Aktie, erreichte Ziele und Zukunftsaussichten das erfolgreichste Jahr in der Geschichte von sitEX.

Reingewinn vor Steuern und Minderheitsanteilen: CHF 36,285 Mio. (Vorjahr: CHF 22,379 Mio.)

Reingewinn nach Steuern und Minderheitsanteilen: CHF 26,814 Mio. (Vorjahr: CHF 18,723 Mio.)

EBITDA: CHF 41,633 Mio. (Vorjahr: CHF 26,966 Mio.)

Der erzielte **Gesamtumsatz** betrug CHF 110,298 Mio. (Vorjahr: CHF 39,657 Mio.).

Die **Bilanzsumme** beträgt per 31.12.2020 CHF 400,089 Mio. (Vorjahr: CHF 333,698 Mio.) und das **Eigenkapital** beläuft sich auf CHF 143,750 Mio. (Vorjahr: CHF 143,651 Mio.).

Der **Gewinn pro Aktie nach Steuern** beträgt CHF 11.65 (Vorjahr: CHF 8.14).

Die **Eigenkapitalrendite** erreichte 18,7% (Vorjahr: 15,6%)

Bei einer Immobiliengesellschaft wäre es angezeigt, nicht einmal pro Jahr, oder gar einmal pro Quartal, sondern alle vier Jahre Bilanz zu ziehen. Das Gesetz und der kurzfristig denkende Kapitalmarkt fordern jedoch, den Erfolg oder Misserfolg in Zahlen mindestens zweimal pro Jahr darzustellen. Unsere Gesellschaft konnte nun seit vielen Jahren – genau seit mehr als einer Dekade – Jahr für Jahr einen Gewinn oder, wie im vergangenen Jahr, einen Rekordgewinn verbuchen.

Vor vier Jahren haben wir uns entschieden, unsere Firma stärker zu fokussieren, und haben unsere Immobilienanlagen in Australien, Kanada und Asien verkauft, um uns sodann auf die Schweiz und die USA bei unseren Anlagen zu fokussieren. Gleichzeitig haben wir den Anteil von Immobilienentwicklungsprojekten verstärkt. Wir tun dies bewusst und mit einer langfristigen Strategie.

Das Jahr 2020 war geprägt durch die COVID-19-Pandemie. Es war ein aussergewöhnliches Jahr, das viele Menschen äusserst stark betraf. Ganze Wirtschaftszweige sind zum Stillstand gekommen, Millionen von Menschen waren in einem Lockdown, arbeitslos oder in Kurzarbeit. Eine Krise, wie sie die heute handelnden Akteure in Politik und Wirtschaft in ihrem Leben noch nie gesehen hatten.

In einer Krise kann es angezeigt sein, sich zurückzuziehen oder einmal auf der Seitenlinie abzuwarten. Wir haben uns dazu entschieden, weder das eine noch das andere zu tun.

Trotz und teilweise gerade wegen der Krise haben wir 2020 grosse Erfolge erzielt und zusätzlich die Basis für langjähriges profitables Wachstum gelegt.

Dear Shareholders

We thank you for your support and trust in sitEX Properties Holding AG (sitEX). As those responsible for sitEX, we know that our Company can only be successful if we put our team members, our customers, our shareholders and society at the center of our actions.

The year 2020 in numbers

The year 2020 was the most successful in sitEX's history in terms of sales, earnings per share, targets achieved and future opportunities.

Net income before taxes and minority interests: CHF 36.285 million (previous year: CHF 22.379 million)

Net profit after taxes and minority interests: CHF 26.814 million (previous year: CHF 18.723 million)

EBITDA: CHF 41.633 million (previous year: CHF 26.966 million)

Total revenues generated amounted to CHF 110.298 million (previous year: CHF 39.657 million).

Total assets as of December 31, 2020, amount to CHF 400.089 million (previous year: CHF 333.698 million) and **equity** amounts to CHF 143.750 million (previous year: CHF 143.651 million).

Earnings per share after tax amounted to CHF 11.65 (previous year: CHF 8.14).

Return on equity reached 18.7% (previous year: 15.6%).

In the case of a real estate company, it would be appropriate to take stock not once a year, or even once a quarter, but every four years. However, the law and the short-term thinking capital market require the success or failure to be presented in figures at least twice a year. For many years now – more than a decade to be exact – our Company has been able to report a profit year after year or, as in the past year, a record profit.

Four years ago we decided to focus our Company more and sold our real estate investments in Australia, Canada and Asia to focus thereafter on Switzerland and the USA for our investments. At the same time, we have increased the share of real estate development projects. We are doing this consciously and with a long-term strategy.

The year 2020 was marked by the COVID-19 pandemic. It was an extraordinary year that affected many people in an extremely severe way. Entire sectors of the economy came to a standstill, millions of people were in a lockdown, unemployed or on furlough. This was a crisis unlike anything the current political and economic leaders had ever seen in their lives.

In a crisis, it may be appropriate to retreat or to wait on the sidelines for a while. We have decided to do neither.

Despite the crisis, and in part because of it, we achieved great successes in 2020 and in addition laid the foundation for many years of profitable growth.

Hier einige wichtige Meilensteine des Jahres 2020:

- Wir kontrollieren nun Land in Florida im Umfang von rund 50 Millionen Quadratmetern und bauen an unseren Städten in Orlando, North Tampa, Daytona Beach und Tavares in Florida.
- Im Berichtsjahr haben wir erfolgreich eine durch die BLKB garantierte Anleihe im Betrag von CHF 50 Mio. emittiert, welche an der SIX kotiert ist. Bei der mit einem AA-Rating versehenen Anleihe handelt es sich um eine Innovation auf dem Schweizer Kapitalmarkt.
- Im Februar 2020 haben wir mit Pasco County (North Tampa, Florida) eine Incentive-Vereinbarung mit Beteiligung am Grundsteuereinkommen unseres Avalon-Park-Wesley-Chapel-Projektes im Umfang von rund USD 50 Mio. abgeschlossen.
- Im 2. Quartal haben wir «The 5th Floor», das grösste Gemeinschaftsbüro der Schweiz im sitEX Powerhouse, einem der grössten privaten Gewerbegebäude des Kantons Basel-Landschaft, eröffnet.
- Für die Konzipierung eines neuen Quartiers in Liestal haben wir von der Stadt Liestal die Freigabe zur Behandlung in der Legislative erhalten.
- Auch in Aesch arbeiten wir an einem Quartierplan zur Erstellung von rund 130 neuen Wohnungen.

Wenn man sieht, wie die Notenbanken und Regierungen in aller Welt Geld drucken und mehr oder weniger nach dem Giesskannenprinzip verteilen, wollen wir bei sitEX umsichtig langfristig in Land investieren und dessen Wert durch kreative Entwicklungsschritte mehren. Die Geldmenge kann beliebig vermehrt werden, der Wert des Geldes wird deshalb laufend fallen. Land – gerade auf einer Halbinsel wie Florida – wird nach unserer Einschätzung eine Jahr für Jahr wertvollere, weil nicht vermehrbare, und, gerade im soeben vergangenen Pandemiejahr, eine sehr gesuchte Asset-Kategorie sein und deshalb im Preis steigen.

Es ist uns gelungen, in Daytona durch Direkterwerb und Optionsvertrag rund 37,4 Millionen Quadratmeter zu durchschnittlich weniger als CHF 1 pro Quadratmeter zu erwerben. Diese Grundstücke (gesamthaft die Fläche des ganzen Kantons Basel-Stadt) können von der Interstate 95, einer der meistbefahrenen Autobahnen in den USA, über eine direkte Autobahnausfahrt nach einer Meile erreicht werden.

Dank mehr als 20 Jahren Erfahrung unseres Managements in der erfolgreichen Entwicklung grosser Landparzellen in Florida erzielten wir in den letzten zehn Jahren einen IRR von 18,8%, basierend auf einem Kauf der sitEX-Aktie im Jahr 2010 zu CHF 20 und einem heutigen Kurs von CHF 101 sowie allen Dividenden und Ausschüttungen aus Kapitaleinlagereserven über diesen Zeitraum. Die Verbindung von Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen stimmt uns zuversichtlich, dass wir auch in den kommenden Jahren Eigenkapitalrenditen von über 10% erreichen.

sitEX partizipiert auf jeder Stufe der Wertschöpfung im Immobilienzyklus, sowohl in der Schweiz als auch in den USA. Vom Landerwerb bis zur Umzonung, mit der Planung von Städten und Quartieren, dem Bau von Infrastruktur und Immobilien (zum grössten Teil im Wohnbereich) und der Vermietung und Verwaltung von Renditeliegenschaften schaffen wir Werte.

Here are some important milestones of 2020:

- We now control land in Florida amounting to approximately 50 million square meters and are developing cities in Orlando, North Tampa, Daytona Beach and Tavares in Florida.
- In the year under review, we successfully issued a CHF 50 million bond guaranteed by BLKB, which is listed on the SIX. The AA-rated bond is an innovation on the Swiss capital market.
- In February 2020, we entered into an incentive agreement with Pasco County (North Tampa, Florida), including participation in the property tax income of our Avalon Park Wesley Chapel project in the amount of approximately USD 50 million.
- In Q2, we opened "The 5th Floor," the largest collaborative office and entrepreneurial center in Northwest Switzerland, in the sitEX Powerhouse, one of the largest privately owned commercial buildings in the canton of Basel-Landschaft.
- For the conceptual design of a new neighborhood in Liestal, we have received approval from the city of Liestal for consideration in the legislature.
- Also in Aesch, we are working on a neighborhood plan for the creation of around 130 new apartments.

Seeing how central banks and governments all over the world print money and distribute it more or less according to the watering can principle, we at sitEX want to prudently invest in land for the long term and increase its value through creative development efforts. The money supply can be increased arbitrarily, the value of money will therefore fall continuously. Land – especially on a peninsula like Florida – will, in our estimation, become a more valuable asset category year after year because it cannot be multiplied and, especially in the pandemic year that has just passed, will be a highly sought-after asset category and will therefore rise in price.

We have succeeded in acquiring approximately 37.4 million square meters of land in Daytona through direct acquisition and option agreements at an average price of less than CHF 1 per square meter. These properties (totaling the area of the entire canton of Basel-Stadt) can be reached from Interstate 95, one of the busiest highways in the U.S., within one mile via a direct highway exit.

With the help of our management team's more than 20 years of experience in the successful development of large land parcels in Florida, we have achieved an IRR of 18.8% based on a purchase of sitEX shares in 2010 at CHF 20 and a current share price of CHF 101 as well as all dividends and distributions from capital contribution reserves over this period. The combination of investment properties and project developments make us confident that we will continue to achieve returns on equity of more than 10% in the years to come.

sitEX participates at every stage of value creation in the real estate cycle, both in Switzerland and in the USA. From land acquisition to rezoning, we create value by planning cities and neighborhoods, building infrastructure and real estate (mostly residential), and leasing and managing existing properties.

sitEX hat weiterhin keinen Anlagedruck und konkurriert deshalb nicht mit Institutionen, die in einem Tiefst- oder Negativzinsumfeld Geld anlegen müssen und darum auch Immobilien zu aus unserer Sicht zu hohen Preisen kaufen.

Die sitEX-Aktie repräsentiert die jahrzehntelange Erfahrung, das Beziehungsnetz und die Arbeitskraft der unterzeichnenden Unternehmensleiter und Mehrheitsaktionäre.

Der Geschäftsgang in der Schweiz

sitEX Powerhouse, Muttenz, Basel-Landschaft

Diese «Stadt in der Stadt»-Liegenschaft mit rund 44.000 Quadratmetern vermietbarer Fläche zeigt, was möglich ist, wenn man mit kreativen Ideen eine beim Erwerb vor sieben Jahren zu mehr als 50% leerstehende Liegenschaft bewirtschaftet.

Heute ist das Powerhouse eine praktisch voll vermietete Immobilie (Leerstand unter 5%) mit rund 45 Mietern, einem Angebot von Kiosk über Restaurant, Fitnesscenter, KiTa, Sitzungszimmer und Labore bis hin zur grossen Dachterrasse. Die Liegenschaft hat einen direkten Gleisanschluss an die Bahnlinie Basel–Olten–Zürich, einen diversifizierten Mietermix vom Hauptquartier der Valora International AG über handwerkliche Betriebe bis zu (Jung-)Unternehmen in der Life-Science-Industrie.

Wir haben über die letzten zwei Jahre erhebliche Investitionen in das Powerhouse getätigt. Die im Jahr 1994 erstellte Liegenschaft wurde einer umfassenden Renovation (neues Dach, neues Gebäudeleitsystem etc.) und Modernisierung unterzogen.

Kernstück der Liegenschaft ist seit letztem Jahr «The 5th Floor», das grösste Gemeinschaftsbüro der Schweiz und ein regional bedeutender Innovationscampus. Wir haben das Produkt «The 5th Floor» im 5. Stock des Gebäudes als Flagship für diesen neuen Unternehmensbereich kreiert. Wir denken, dass der heutige Büromieter andere und zusätzliche Bedürfnisse als noch vor 25 Jahren hat. Wer nur Flächen vermietet, deckt die Anforderungen von Büromietern nicht mehr ab, ähnlich wie ein Anbieter, der heute ein Mobiltelefon nur zum Telefonieren verkauft. Wir spüren, dass der heutige Büromieter flexibel entscheiden will, wann er wie viel Bürofläche benutzen will. Die Mieter brauchen kleinere oder grössere Besprechungszimmer zu den unterschiedlichsten Zeiten, Begegnungsräume und geeignete Flächen für den Austausch von Ideen und zur Anbahnung von Geschäften. Zahlreiche Mieter sind froh, wenn Sie in der Lage sind, ihre Kinder in einer KiTa im gleichen Haus zu haben und über Mittag vielleicht unter dem gleichen Dach ins Fitnesscenter gehen zu können. Wir planen, in kurzer Zeit eine ganze Reihe von «The 5th Floor»-Standorten auf allen Kontinenten mit lokalen Partnern zu eröffnen und diese miteinander zu verbinden. Bereits im 1. Halbjahr 2021 werden wir einen weiteren «The 5th Floor» in Orlando, Florida, und San Juan, Puerto Rico, eröffnen. Im 2. Quartal werden wir in Muttenz gemeinsam mit der Basellandschaftlichen Kantonalbank und der Hemex AG einen Inkubator für Start-up-Unternehmen aus verschiedenen Industrien eröffnen (www.inqbator.ch). Verläuft dieser erfolgreich, ist es denkbar, dass wir dieses Geschäftsmodell auch in weiteren «The 5th Floor»-Standorten umsetzen.

«Im Oristal», neuer Stadtteil von Liestal, Basel-Landschaft

Hier wird sitEX ein neues, lebendiges Quartier in Liestal, der Kantons-hauptstadt von Basel-Landschaft, bauen. Der Quartierplan bestand kürzlich die kantonale Vorprüfung.

sitEX still has no investment pressure and therefore does not compete with institutions that have to invest money in a low or negative interest rate environment and therefore also buy real estate at what we consider to be inflated prices.

Our stock represents the decades of experience, the network of relationships and the manpower of the undersigned company managers and majority shareholders.

Our course of business in Switzerland

sitEX Powerhouse, Muttenz, Basel-Landschaft

This "city within the city" property with about 44,000 square meters of lettable space shows what is possible when creative ideas are used to manage a property that was more than 50% vacant when it was acquired seven years ago.

Today, the sitEX Powerhouse is a nearly fully occupied property (vacancy rate less than 5%) with around 45 tenants, offering a range of services from kiosk, through restaurant, fitness center, childcare center, meeting rooms and laboratories, to a large roof terrace. The property has a direct rail connection to the Basel–Olten–Zurich railroad line, a diversified tenant mix, from the headquarters of Valora International AG through trade businesses all the way to (start-up) companies in the life science industry.

We have made considerable investments in the Powerhouse over the last two years. The property, which was built in 1994, has undergone extensive renovation (new roof, new building management system, etc.) and modernization.

As of last year, the centerpiece of the property is "The 5th Floor," the largest collaborative office in Switzerland and a regionally distinguished innovation campus. We created "The 5th Floor" on the 5th floor of the building as a flagship for this new business segment. We think that today's office tenant has different and additional needs than 25 years ago. Those who are just leasing space are no longer meeting the needs of office tenants, much like a vendor who today sells a mobile phone just for making calls. We sense that today's office tenant wants flexibility in deciding when to use how much office space. Tenants need smaller or larger meeting rooms at a variety of times, collaborative spaces, and suitable areas for exchanging ideas and initiating business. Many tenants are happy to be able to have their children in a daycare center in the same building and perhaps go to the gym over lunch under the same roof. We plan to open a whole series of "The 5th Floor" locations on all continents with local partners within the near future and to connect the locations with each other. In the first half of 2021, we will open another "The 5th Floor" in Orlando, Florida, and San Juan, Puerto Rico. In the 2nd quarter, we will open an incubator for start-up companies from various industries in Muttenz together with the Basellandschaftliche Kantonalbank and Hemex AG (www.inqbator.ch). If this initiative is successful, it is conceivable that we will also implement this business model in other "The 5th Floor" locations.

«Im Oristal», new urban quarter of Liestal, Basel-Landschaft

On this site, sitEX will build a new, lively district of Liestal, the capital of the canton of Basel-Landschaft. The neighborhood plan recently passed the cantonal preliminary examination.

Dabei sieht die Stadtverwaltung folgenden Zeitplan:

1. Fertigstellung Quartierplanvertrag und Stadtratsbeschluss Q2 2021
2. Behandlung der Quartierplanung im Parlament Q3/Q4 2021
3. Öffentliche Planaufgabe Ende Q4 2021
4. Einspracheverfahren Q1 2022
5. Genehmigung Quartierplan Q2 2022
6. Anschliessend erfolgt die Detail- und Fachplanung für das Bauvorhaben mit einer internationalen Schule, einer grosszügigen Turnhalle, 1 800 Quadratmetern Dienstleistungsflächen, einer KiTa und einem Café mit einer Verkaufsfläche, 86 Tiny Homes im Stockwerkeigentum mit 40–50 Quadratmetern Wohnfläche und verschiedenen Gemeinschaftsflächen, zehn grosszügigen Familienwohnungen und fünf Townhouses.
7. Wir rechnen mit einem Baubeginn Mitte 2023 und einer Bezugsbereitschaft Mitte 2025.

Aesch, Wohnen und Arbeiten mit Weitblick, Basel-Landschaft

Die Gemeinde Aesch hat das nördliche Gemeindegebiet in einem aufwendigen Verfahren für vielfältigere und gemischte Nutzungen geplant. Neu soll dort unter Wahrung der Dienstleistungs- und Gewerbeflächen auch Wohnen möglich werden, um ganz nach dem sitEX-Motto «live, learn, work and play» in einem engen Radius anbieten zu können. sitEX hat auf einem unmittelbar an die Landwirtschaftszone angrenzenden Gebiet die Möglichkeit, neben einem modernen Arbeitsplatzzentrum in zwei Gebäuden bis zu 130 Wohnungen zu erstellen. Aber wie überall in der Schweiz ist der Weg für solche mit einem Quartierplan verbundenen Verfahren langwierig und anspruchsvoll.

Pratteln, Wohnen und Arbeiten im Zentrum, Basel-Landschaft

Im Herzen des Zentrums von Pratteln, zwischen Coop und Migros, bauen wir ein Mehrfamilienhaus mit 17 Wohnungen und im Erdgeschoss vier Läden. Ein Teil der Überbauung wird im Stockwerkeigentum verkauft. Den anderen Teil behalten wir im Eigentum zur Vermietung im Sinne einer Renditeliegenschaft. Wir haben bereits fünf Eigentumswohnungen und zwei Läden verkauft. Abbruch und Aushub haben begonnen, die Bezugsbereitschaft wird Ende 2022 sein.

Der Geschäftsgang in den USA

Anfang 2021 ist ein neuer Präsident, der Demokrat Joe Biden, ins Weisse Haus in Washington eingezogen. Nach einem auch in politischer Hinsicht bewegten 2020 scheint die Welt beruhigt zu sein, dass mit Biden ein wohl weniger polarisierender Politiker für die nächsten vier Jahre Präsident der USA sein wird. Der Chef im Weissen Haus ist aber für eine Immobilienfirma nicht von höchster Bedeutung. Das Immobiliengeschäft ist, wie auch in Europa und überall auf der Welt, stark von regionalen Einflüssen geprägt. sitEX ist in den USA zum überwiegenden Teil in Florida, und dort in Zentralflorida, sowie in Texas tätig. In diesen beiden Staaten lebt knapp jeder sechste Bewohner der Vereinigten Staaten von Amerika.

In beiden republikanisch regierten Gliedstaaten gab es im Berichtsjahr einen eigentlichen Boom im Wohnliegenschaftsbereich. Davon haben wir in der Sparte der Entwicklungsprojekte und im Bereich Homebuilding mit unserer Tochtergesellschaft Avex Homes profitiert.

Letztes Jahr sind viele Menschen aus den Grossstädten im Nordosten der USA (New York, Boston, Philadelphia etc.) nach Florida gezogen. In Florida geht das Leben derzeit auch trotz Corona mehr oder weniger gleich weiter. Ein bedeutendes Argument für einen Umzug sind die deutlich tieferen Kosten für Wohnraum. Ein Haus kostet in Florida rund

The city council sees the following timetable:

1. Completion of neighborhood plan contract and city council resolution Q2 2021
2. Treatment of the neighborhood plan in parliament Q3/Q4 2021
3. Public display of the plan at the end of Q4 2021
4. Objection procedure Q1 2022
5. Approval of district plan Q2 2022
6. Subsequently, the detailed and technical planning for the construction project with an international school, a generous gymnasium, 1,800 square meters of office space, a daycare center and a café with a retail area, 86 Tiny Homes in condominium ownership with 40–50 square meters of living space and various common areas, ten generous family apartments and five townhouses will be carried out.
7. We expect construction to start in mid-2023 and occupancy to be ready in mid-2025.

Aesch, living and working with a view, Basel-Landschaft

The village of Aesch has completed a complex planning process for the northern part of the municipality for more diverse and mixed uses. The intention is to provide housing while maintaining the office and commercial areas, in order to be able to offer "live, learn, work and play" within a narrow radius, in line with the sitEX principle. sitEX has the possibility of creating up to 130 apartments in two buildings on an area directly adjacent to the agricultural zone, in addition to a modern workplace center. However, as is the case everywhere in Switzerland, the process for such procedures associated with a neighborhood plan is lengthy and demanding.

Pratteln, living and working in the town center, Basel-Landschaft

In the heart of the village center of Pratteln, between Coop and Migros, we are building an apartment building with 17 apartments and four retail stores on the first floor. Part of the development will be sold as condominiums. The other part will remain in our ownership for rental in the sense of an investment property. We have already sold five condominiums and two stores. Demolition and excavation have begun, and occupancy will be at the end of 2022.

The course of business in the USA

At the beginning of 2021, a new president, Democrat Joe Biden, moved into the White House in Washington. After an eventful 2020, also in political terms, the world seems to be reassured that Biden, a less polarizing politician, will be President of the USA for the next four years. However, the chief executive in the White House is not of paramount importance for a real estate company. The real estate business, as in Europe and all over the world, is strongly influenced by regional factors; sitEX is active in the USA for the most part in Florida, particularly in Central Florida, as well as in Texas. Almost one in six residents of the United States of America lives in these two states.

In both Republican-ruled states, there was a real boom in the residential real estate sector in the reporting year. We benefited from this through our development projects and in the homebuilding division with our subsidiary Avex Homes.

Last year, a large number of people moved to Florida from the major cities in the Northeast of the USA (New York, Boston, Philadelphia, etc.). Currently life goes on more or less the same in Florida, even in spite of Corona. A significant argument for moving here is the much lower cost of housing. A house in Florida costs around TUSD 300–500, which is

TUSD 300–500. Dies ist günstiger als eine kleine Wohnung in New York. Das Gleiche gilt für Menschen in San Francisco und Los Angeles, viele sind nach Texas gezogen, nicht nur Elon Musk, der Gründer von Tesla. Sowohl Florida als auch Texas sind in Bezug auf Wohn- und weitere Lebenskosten erschwinglich für eine breite Bevölkerungsschicht; ausserdem haben beide Staaten keine Einkommenssteuern für Private, im Gegensatz zu New York und Kalifornien.

Avalon Park Wesley Chapel (APW) – North Tampa

Wir konnten noch im 1. Halbjahr 2020 den Eingang von USD 19 Mio. als Schlusszahlung von Forestar Inc., Austin, Texas (eine an der NYSE kotierte Entwicklungsgesellschaft, die zu zwei Dritteln D.R. Horton gehört), verbuchen.

Mittlerweile wird im Nordwestteil des Grossprojektes die Infrastruktur für weitere 1 000 Einfamilienhäuser erstellt. Mit dem Bau der Modellhäuser wird im April 2021 begonnen.

Die Pinecrest Charter School wurde im August 2020 eröffnet. Sie wird von Academica, Miami, betrieben. Die erste Phase mit 1 000 Schülern ist bereits voll belegt und es besteht bereits eine Warteliste für die zweite Phase. Wir werden bald mit dem Bau dieser Etappe starten. Nach Fertigstellung beider Phasen sollen rund 2 500 Schüler vom Vorkindergarten bis zur High School unterrichtet werden.

Die von der öffentlichen Hand über die letzten drei Jahre vorgenommene Verbreiterung der Staatsstrasse 54, welche APW mit der Interstate 75 verbindet, wird bis Ende Jahr fertiggestellt. Das Florida Department of Transportation (Verkehrsdepartement) hat über USD 100 Mio. in diese für APW wichtige Strassenverbreiterung (vier Spuren) investiert.

Wir haben die Infrastruktur für unser Downtown im Südosten von APW fertiggestellt und sind im Genehmigungsverfahren (Design, Engineering und Bewilligungsprozess) für einen gemischten Quartierteil mit einem Bauvolumen von rund USD 52 Mio. Wir werden mit dem Bau noch dieses Jahr beginnen.

Das Zusammenspiel zwischen dem Angebot an Arbeitskräften und bezahlbarem Wohnraum ist in den meisten Immobilienmärkten der Welt ein wichtiges Thema. Bezahlbarer Wohnraum ist für Durchschnittsverdiener oft nur als Mieter möglich. In unserem Projekt APW möchten wir deshalb für bis zu 2 000 Wohneinheiten ein Baurechtskonzept entwickeln. Wir haben in allen Märkten gelernt, dass bezahlbarer Wohnraum dann auch für Polizisten, Feuerwehrleute, Lehrer, Staatsangestellte oder Facharbeiter erschwinglich ist, wenn das Land nicht mit erworben werden muss, sondern ein Baurecht besteht. Um erschwingliches Wohneigentum zu bauen, muss abgesehen vom Baurecht auch der Grundriss effizienter als im heutigen Markt geplant sein. Dass sich Menschen mit weniger Wohnraum begnügen, wenn er dafür bezahlbar ist, scheint dann realistisch, wenn innerhalb der Community durch Aktivitäten, vor allem für Kinder, dafür gesorgt wird, dass sich das Leben nicht nur im Haus, sondern ausserhalb davon abspielt.

Unsere Gesamtstrategie in APW bleibt die gleiche wie schon im Geschäftsbericht 2019 kommuniziert. Es ist der Bau einer Kleinstadt und das gleichzeitige Einbinden von Homebuilder-Partnern (in der Vergangenheit Beazer Homes, Avex Homes). Für die nächsten 1 000 Einfamilienhäuser wird das D.R. Horton sein und für den Bereich Mehrfamilienhäuser, gemischte Nutzungen, Wohnungen, Läden und Büros werden nahestehende Investoren mit jeweils rund 50% beim Bau von Bestandsimmobilien mitinvestieren. Die Projektpipeline beträgt rund CHF 750 Mio. über die nächsten sieben Jahre.

cheaper than a small apartment in New York. The same applies to people in San Francisco and Los Angeles, from where many have moved to Texas, including Elon Musk, the founder of Tesla.

Both Florida and Texas are affordable in terms of housing and other living costs for a broad group of the population; moreover, both states have no personal income taxes, unlike New York and California.

Avalon Park Wesley Chapel (APW) – North Tampa

We were able to record the receipt of USD 19 million as a final payment from Forestar Inc., Austin, Texas (a NYSE-listed development company, two-thirds owned by D.R. Horton), before the end of the 1st half of 2020.

Meanwhile, infrastructure for an additional 1,000 single-family homes is being constructed in the northwest section of the large project. Construction of the model homes will begin in April 2021.

Pinecrest Charter School opened in August 2020. It will be operated by Academica, Miami. The first phase with 1,000 students is already full and there is already a waiting list for the second phase. We will soon start construction of this stage. Upon completion of both phases, we expect to educate approximately 2,500 students from pre-kindergarten through high school.

The widening of State Route 54, which connects APW to Interstate 75, undertaken by the public sector over the last three years, will be completed by the end of the year. The Florida Department of Transportation has invested over USD 100 million in this road widening (four lanes) which is of vital importance to APW.

We have completed the infrastructure for our downtown in southeast APW and are in the permitting process (design, engineering and permitting) for a mixed-use neighborhood subdivision with a construction volume of approximately USD 52 million. We will begin construction this year.

The interaction between labor supply and affordable housing is a major issue in most real estate markets around the world. Affordable housing is often only available to average earners when they are tenants. In our APW project, we therefore want to develop a building rights concept for up to 2,000 residential units. We have learned in all markets that affordable housing is then also affordable for police officers, firefighters, teachers, state employees or skilled workers if the land does not have to be purchased along with it, but instead a building right exists. In order to build affordable housing, in addition to building rights, the floor plan must be more efficiently designed than in today's market. People will settle for smaller living spaces if they are affordable, and this seems realistic if activities, especially for children, are organized within the community to ensure that life does not just take place inside the house but also outside of it.

Our overall strategy in APW remains the same as we have communicated in the 2019 Annual Report. It is to build a small town and simultaneously engage homebuilder partners (in the past Beazer Homes, Avex Homes). For the next 1,000 single-family homes it will be D.R. Horton and for the multi-family, mixed-use, apartments, stores and offices sectors, related investors will be co-investing with about 50% in the development of investment properties. The project pipeline is about CHF 750 million over the next seven years.

Avalon Park Orlando

In Avalon Park Orlando besitzt sitEX total 185 Wohnungen im TC3 und im «Encore», einer Einrichtung für begleitetes Wohnen inklusive Demenzpflege. Beide Renditeliegenschaften sind per Ende 2020 praktisch voll vermietet. Der Bau von weiteren 94 Wohnungen ist im Gange, und der Bezug wird dieses Jahr möglich sein.

Das Planungs-, Engineering- und Bewilligungsverfahren für die erste Phase von zusätzlichen 200 von total 400 Wohnungen, eine Schule für 540 Schüler und ein kleines Boutiquehotel mit 25 Zimmern sind im Gange: Hier wird mit dem Bau dieses Jahr gestartet. Das Bauvolumen beträgt rund USD 61 Mio. für die erste Phase und gesamthaft rund USD 100 Mio.

Avex Homes LLC, Orlando

Avex hatte 2020 ihr bestes Jahr in der jungen Geschichte der Firma mit mehr als 300 verkauften Häusern, wovon 220 an die Käufer übergeben wurden. Aufgrund der bereits 2020 verkauften Häuser, welche 2021 geliefert werden, und des nach wie vor sehr guten Umfelds für Einfamilienhäuser hoffen wir, dass Avex dieses Jahr über USD 100 Mio. an Umsatz erzielen wird. Avex wäre dann eine der 100 grössten Homebuilder-Firmen in Amerika. sitEX ist mit 57% an Avex beteiligt, die Beteiligungsquote hat sich über die Jahre verschiedentlich verändert, bis anhin haben wir die Beteiligung nicht konsolidiert, da die Kontrolle nicht bei sitEX lag. Im Jahr 2020 hat Avex knapp USD 2 Mio. zum Reingewinn nach Steuern beigetragen. Die Beteiligten, unter Führung von Eric Marks, haben grosse Anstrengungen beim Aufbau von Avex Homes geleistet. Eric Marks ist via Avex Holding mit 20% an der Firma beteiligt und garantiert mit Beat Kähli Kredite in zweistelliger Millionenhöhe persönlich. Mittelfristig (3–5 Jahre) will die Firma pro Jahr mehr als 1 000 Häuser verkaufen und damit rund USD 300 Mio. Umsatz machen. So wird sie gewichtig zum künftigen Ergebnis von sitEX beitragen.

Avalon Park Texas

sitEX ist mit 80% an Avalon Park Texas beteiligt und entwickelt zusammen mit Richard Kunz (lokaler Avalon-Park-Group-Partner seit mehr als zehn Jahren; Beteiligung von 20% an Avalon Park Texas) eine Golfplatzgemeinschaft mit total rund 1 000 Einfamilienhäusern. Im 1. Halbjahr hat D.R. Horton (NYSE: DHI, rund USD 30 Mia. Marktkapitalisierung) 100 Einfamilienhausparzellen in Riverbend für USD 4 Mio. erworben. Wir erstellen zurzeit die Infrastruktur für weitere 100 Parzellen, die bereits vertraglich an D.R. Horton verkauft sind.

Weitere Projekte bestehen in Dripping Springs, wo ein weiterer «The 5th Floor» erstellt werden wird, sowie in Gonzales im Schieferölgebiet Eagle Ford.

Avalon Park Daytona Beach, Volusia County, Florida

Ein grosser Teil unseres Teams und externe Planer, Ingenieure, Anwälte, Verkehrsexperten und Biologen (total ca. 30 Personen) haben sehr hart daran gearbeitet, dass Avalon Park Daytona Beach noch dieses Jahr in die Bauphase geführt wird. Wir haben in Daytona Beach im Juli 2020 (1 Meile von der Interstate 95 entfernt) rund 12 Millionen Quadratmeter Land erworben, einen Masterplan erstellt und den Behörden vorgelegt. Hier wollen wir eine Stadt mit rund 10 000 Wohneinheiten und über 92 000 Quadratmetern Gewerbeflächen bauen. Der Landerwerb und das Projekt wurden durch das «Orlando Business Journal» als einer der fünf «Game Changers» im Gewerbeimmobilienmarkt ausgewählt. Das Vorhaben ist wahrscheinlich das grösste Wohnbauprojekt in Zentralflorida.

Avalon Park Orlando

At Avalon Park Orlando, sitEX owns a total of 185 apartments in the TC3 and "Encore," an assisted living facility with dementia care. Both existing properties are practically fully leased as of the end of 2020. Construction of an additional 94 apartments is underway, and move-in will be possible this year.

The planning, engineering and approval process for the first phase of an additional 200 of a total of 400 apartments, a school for 540 students and a small boutique hotel with 25 rooms is well underway. Construction will start here this year. The construction volume is around USD 61 million for the first phase and USD 100 million in total.

Avex Homes LLC, Orlando

In 2020, Avex had its best year in the young history of the company with more than 300 homes sold of which approximately 220 homes were delivered to homebuyers in 2020. Based on the homes already sold in 2020, which will be delivered in 2021 and the still very good environment for single-family homes, we hope that Avex will achieve more than USD 100 million in sales this year. Avex would then be one of the 100 largest homebuilder companies in America. sitEX holds a 57% stake in Avex: the shareholding has changed over the years, but until now we did not consolidate the stake because sitEX did not control it. In 2020, Avex contributed just under USD 2 million to the net profit after tax. The principals, led by Eric Marks, have put great effort into building Avex Homes. Eric Marks holds a 20% stake in the company via Avex Holding and personally guarantees loans in the double-digit millions together with Beat Kähli. In the medium term (3–5 years), the company aims to sell more than 1,000 homes per year, generating sales of around USD 300 million. Therefore, the company will contribute significantly to sitEX's future earnings.

Avalon Park Texas

sitEX holds an 80% stake in Avalon Park Texas and together with Richard Kunz (local Avalon Park Group partner for more than ten years; 20% stake in Avalon Park Texas) has been developing a golf course community with a total of about 1,000 single-family homes. Over the first half of the year, D.R. Horton (NYSE: DHI, approximately USD 30 billion market cap) acquired 100 single-family home lots in Riverbend for USD 4 million. We are currently building the infrastructure for another 100 lots that have already been sold to D.R. Horton as part of a contract.

Further projects exist in Dripping Springs, where another "The 5th Floor" will be built, as well as in Gonzales in the Eagle Ford shale oil area.

Avalon Park Daytona Beach, Volusia County, Florida

A large part of our team and external planners, engineers, attorneys, transportation experts and biologists (totaling about 30 people) have been working very hard to get Avalon Park Daytona Beach into the construction phase this year. We have acquired about 12 million square meters of land in Daytona Beach in July 2020 (1 mile off Interstate 95), created a master plan and submitted it to the authorities. We intend to build a city here with about 10,000 residential units and over 92,000 square meters of commercial space. The land acquisition and project was selected by the "Orlando Business Journal" as one of the 5 "game changers" in the commercial real estate market. The project is likely the largest residential project in Central Florida.

Bei solch grossen Projekten sind wir stets darum bemüht, weitere Partner am Risiko teilhaben zu lassen. Jeff Fuqua, einer der bekanntesten Immobilienunternehmer aus Zentralflorida und langjähriger Verwaltungsratspräsident des Orlando International Airport, ist in Daytona unser Minderheitspartner mit einem Anteil von 20%. Er hat sich am Kauf und dessen Finanzierung «pari passu» mit 20% beteiligt.

Wie wir im Jahresbericht 2019 und im Halbjahresbericht 2020 vermeldet hatten, haben wir D.R. Horton, den grössten US-Homebuilder, als gewichtigen Builder für Avalon Park Daytona gewinnen können. Horton hat sich verpflichtet, über den Zeitraum von sechs Jahren insgesamt 2 500 Parzellen käuflich zu erwerben. Dieser Vertrag generiert aus dem Verkauf dieser 2 500 Lots einen Cashflow von total rund USD 160 Mio. Im Rahmen ihres Gesamtplanes hat sitEX die Entwicklung für diese 2 500 Lots in eine separate Partnership abgespalten, an welcher sie selber noch zu 20% beteiligt ist. Neben sitEX haben zehn natürliche und juristische Personen als weitere Partner in diese neue Partnership investiert. Um die für sitEX notwendigen liquiden Mittel zu begrenzen und vor allem auch jeweils jedes Jahr einen Teil der Entwicklungsgewinne realisieren zu können, wird sitEX nach diesem oder einem ähnlichen Modell ihre Milliardenpipeline an Entwicklungsprojekten vorantreiben.

sitEX konnte in der Corona-Krise einen Optionsvertrag für weitere 6 253 Acres Land, ca. 4 Meilen westlich von Daytona an der Staatsstrasse 40 in Volusia County abschliessen. Zurzeit läuft die Due Diligence; ein Erwerb ist für Mitte 2021 geplant.

Auf diesem Grundstück stehen kurzfristig nicht der Bau von Wohnneigentum, sondern eine Nutzung im Bereich alternativer Energien (solar) sowie Forst- und Landwirtschaft im Vordergrund.

Beide Grundstücke zusammen umfassen rund 37,4 Millionen Quadratmeter, also etwas mehr als die Fläche des Kantons Basel-Stadt, und werden in der Bilanz von sitEX mit rund CHF 1.50 pro Quadratmeter figurieren. Nicht alles ist bereits Bauland, aber ein grosser Teil. Wir sehen hier ein sehr grosses Potenzial über mindestens die nächsten zehn Jahre.

Avalon Park Tavares

Dieses Projekt befindet sich ca. eine Stunde nördlich von Orlando, in der Bezirkshauptstadt des Lake County. Der Bau der Infrastruktur für 228 Einfamilienhausparzellen (EFH) steht plangemäss vor dem Abschluss. Die Modellhäuser werden im Frühling durch Avex Homes und D.R. Horton erstellt.

Die beiden Homebuilder-Firmen erwerben je die Hälfte der Parzellen. Die Planung, das Engineering und die Bewilligungen für die nächste Phase mit rund 180 Parzellen ist bereits im Gange.

Die Schule mit Platz für 800 Kinder konnte im letzten Herbst eröffnet werden. Sie wird unter dem Brand Pinecrest Academy durch unseren Charter-School-Partner Academica betrieben und ist bereits voll belegt. Wir prüfen zurzeit die Erweiterung.

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

Unsere Pipeline von EFH-Parzellen sah eine Abnahme durch D.R. Horton in 14 verschiedenen Projekten in Zentralflorida über einen Zeitraum von 6–30 Monaten vor.

With such large projects, we are always looking to share the risk with other partners. Jeff Fuqua, one of Central Florida's best-known real estate entrepreneurs and long-time Chairman of the Board of Orlando International Airport, is our minority partner in Daytona with a 20% interest. He participated in the purchase and its financing "pari passu" with a 20% interest.

As we announced in our 2019 Annual Report and 2020 Semi-Annual Report, we have secured D.R. Horton, the largest U.S. homebuilder, as a principal developer for Avalon Park Daytona. Horton has committed to purchase a total of 2,500 lots over the 6-year period. The sale of these 2,500 lots will generate a total cash flow of approximately USD 160 million. As part of its overall plan, sitEX has spun off the development of these 2,500 lots into a separate partnership in which it still holds a 20% interest. In addition to sitEX, ten private individuals and legal entities have invested in this new partnership as additional partners. In order to limit the liquid funds necessary for sitEX and, above all, to be able to realize a portion of the development profits each year, sitEX will use this or a similar model to drive forward its billion dollar pipeline of development projects.

During the ongoing corona crisis, sitEX was able to enter into an option agreement for an additional 6,253 acres of land approximately 4 miles west of Daytona along State Route 40 in Volusia County. Due diligence is currently underway; an acquisition is planned for mid-2021. The near-term focus for this property is not residential construction, but rather the alternative energy (solar), forestry and agricultural sectors.

Both plots of land together cover around 37.4 million square meters, i.e. slightly more than the area of the canton of Basel-Stadt, and will figure on sitEX's balance sheet at around CHF 1.50 per square meter. The entire area is not zoned for construction, but a large part of it is. We see a very large potential here over at least the next ten years.

Avalon Park Tavares

This project is located about an hour north of Orlando, in the capital of the Lake County. The construction of the infrastructure for 228 single-family home lots is nearing completion right on schedule. The model homes will be constructed this spring by Avex Homes and D.R. Horton. The two homebuilding firms are each acquiring half of the lots. Planning, engineering and permitting for the next phase of approximately 180 lots is already underway.

The school with space for 800 children was opened last fall. It is operated under the Pinecrest Academy brand by our charter school partner Academica and is already fully occupied. We are currently exploring an expansion.

Land development and lot activities with D.R. Horton

Our pipeline of single-family lots anticipated takedowns by D.R. Horton in 14 different projects in Central Florida over a 6–30 month period.

Die D.R. Horton Inc. hatte 2020 ihr erfolgreichstes Geschäftsjahr in der Firmengeschichte. Dies hat auch unserer Performance gut getan; so wurden rund 70% aller Lots bereits im Jahre 2020 abgenommen.

Diese Geschäftstätigkeit generiert für sitEX eine Rendite von 10,5% bis 20% p.a. – je nach Projekt und Risiko. Wenn nun Horton Lots rascher als vertraglich vorgesehen abnimmt, erhöht dies die Rendite und wie aus der Erfolgsrechnung ersichtlich auch den Umsatz und Gewinn.

sitEX-Philosophie

sitEX hat 2020 ein hervorragendes Resultat erzielt. Die Rendite betrug vor Steuern und gemeinsam mit unseren Minderheitspartnern über 18%. Wir sind stolz auf dieses Resultat, welches in einer grossen weltweiten Krise erzielt worden ist.

Die Unterzeichnenden sind schon lange im Immobiliengeschäft, haben viele Krisen erlebt, Zinssätze im zweistelligen Bereich, Bankenpleiten, fiskalische und andere Überregulierungen, unerwartete Eingriffe der Politik und mehr.

Aus folgenden Gründen sehen wir unsere Chancen intakt, in den kommenden Jahren Renditen von über 10% p.a. zu erzielen:

1. sitEX ist eine Firma, die sich rasch an Herausforderungen anpassen kann. Sie ist wenn erforderlich in der Lage, innert Stunden jede noch so wichtige Entscheidung zu fällen, und hat das in der Vergangenheit, wenn andere Mitbewerber Wochen oder Monate brauchten, auch getan.
2. Die Mehrheit der Aktien ist im Besitz von VRP und CEO. Der Gesamtverwaltungsrat kontrolliert über 80% der Gesellschaft. Die Entschädigung von Management und VR fällt gering aus und die Verantwortlichen sind Partner und haften persönlich mit zweistelligen Millionenbeträgen für Teile der sitEX-Verbindlichkeiten.
3. Weil die Gesellschaft weder den Modeerscheinungen des Kapitalmarktes noch einiger Analysten, die selber noch nie eine Rezession erlebt haben, folgen muss, kann sie selbständig und unabhängig denken. Sie kann es sich erlauben, langfristige Strategien zu verfolgen, und darum auch nachhaltige Werte schaffen. Wenn Sie eine Stadt bauen wollen, dauert dies Jahre oder Jahrzehnte. Mit der Fokussierung auf das nächste Quartal lässt sich diese Tätigkeit nicht ausüben.
4. Im Gegensatz zur kurzlebigen Meinung an der Wall Street glauben wir, dass Land, Bauland und Bauerwartungsland, gepaart mit jahrzehntelanger Entwicklererfahrung, historisch gesehen ausgezeichnete Vermögenswerte sind. Die Umzonung von Land, die kreative Planung von grossen Grundstücken, die Synergien, die entstehen, wenn man ganze Städte entwickeln kann, sind nach unserer Erfahrung über die letzten Jahrzehnte die mit Abstand beste Kategorie im Immobiliengeschäft.
5. sitEX kontrolliert die wohl grösste Landreserve aller in der Schweiz öffentlich gehandelten Immobilienunternehmen. Die rund 50 Millionen Quadratmeter Land sind mit einem Durchschnittspreis von rund CHF 2.50 pro Quadratmeter auch in Florida sehr günstig und erlauben bei zielgerichteter Entwicklung grosse Gewinne, aber auch in grossen Krisen eine alternative gewinnbringende Nutzung, sogar im Bereich der Energie-, Forst- oder Landwirtschaft.

Horton had their most successful fiscal year in company history in 2020. This has also been favorable to our performance; approximately 70% of all lots have already been taken down in 2020.

This business generates a return of 10.5% to 20% p.a. for sitEX – depending on the project and the risk. If Horton takes delivery of lots faster than contractually stipulated, it increases the return and, as the income statement suggests, also the turnover and profit.

sitEX philosophy

sitEX achieved an excellent result in 2020. The return on investment was over 18% before taxes and combined with our minority partners. We are proud of this result, which was achieved during a major global crisis.

The undersigned have been in the real estate business for a long time, have experienced many crises, interest rates in the double digits, bank failures, fiscal and other over-regulations, unexpected policy interventions and more.

For the following reasons, we believe that our chances are intact to achieve returns above 10% p.a. in the coming years:

1. sitEX is a company that can adapt quickly to challenges. It is able to make any decision, no matter how important, within hours if necessary and has done so in the past when other competitors took weeks or months.
2. The majority of shares are held by the Chairman and CEO. The entire Board of Directors controls over 80% of the Company. Management and BoD compensation is low, and the officers are partners and personally liable for tens of millions of dollars for parts of the sitEX liabilities.
3. Because the Company does not have to follow the trends of the capital market or the opinions of analysts who have never experienced a recession themselves, it can think independently. It can afford to pursue long-term strategies and therefore create sustainable value. If you want to build a city, it takes years or decades. You cannot do this by focusing on the next quarter only.
4. In contrast to the short-lived opinion on Wall Street, we believe that land, development land, and construction land coupled with decades of development experience have historically been excellent assets. The rezoning of land, the creative planning of large parcels of land, the synergies that occur when you can develop entire cities, based on our experience over the last several decades, are by far the best category in the real estate business.
5. sitEX controls what is probably the largest "land bank" of all publicly traded real estate companies in Switzerland. With an average price of around CHF 2.50 per square meter, the approximately 50 million square meters of land are very favorably priced, even for Florida standards, and allow for substantial profits if they are developed in a targeted manner, but also allow alternative profitable uses in times of major crises, for example in the fields of energy, forestry or agriculture.

Wir glauben an unsere Chancen, sind uns aber auch der Risiken bewusst: Im letzten Jahr hat sich der US-Dollar gegenüber dem Schweizer Franken von knapp unter der Parität auf unter 90 Rappen abgeschwächt. Dies führte dazu, dass sich unser Eigenkapital aufgrund der US-Anlagen um rund CHF 10,902 Mio. verringerte. Unsere Gesellschaft ist vor knapp zehn Jahren bei einem Kurs von unter 80 Rappen in das US-Geschäft eingestiegen und hat darum in der Folge auch von der Dollarhaube profitiert. Der Verwaltungsrat war sich dieses Risikos jederzeit bewusst, hat sich aber gegen eine eher teure Absicherung des Dollars entschieden, da wir der Meinung sind, dass bei einer ungefähr gleichmässigen Verteilung der Aktiven in USD und CHF stets eine gewisse Volatilität in beide Richtungen zu erwarten ist.

1918–1920 tobte nach dem Ende des Ersten Weltkrieges die Spanische Grippe. Ein Drittel der Weltbevölkerung war infiziert und viele Menschen starben. Genau 100 Jahre später ist die Welt im Banne von COVID-19. Wir wissen nicht, ob nun die «Roaring Twenties» kommen wie vor 100 Jahren, aber sowohl auf eine im Nachgang zu Corona boomende Weltwirtschaft wie auch auf eine Rezession müssen wir vorbereitet sein.

Wir verzichten wieder auf ein Marktkapitel in unserem Geschäftsbericht. Solche Berichte sind im Internet erhältlich und wir glauben, Ihnen mit unserem Interview zwischen CEO und VRP und diesem Bericht unsere Einschätzungen dargelegt zu haben. Bitte beachten sie auch stets unsere Website www.sitex.ch.

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



Thomas Giese
Mitglied des Verwaltungsrates
Member of the Board



Andreas Derzi
Sekretär des Verwaltungsrates
Secretary of the Board

We believe in our opportunities, but we are also aware of the risks. Last year, the US dollar weakened against the Swiss franc from slightly below parity to below 90 Swiss cents. As a result, our equity decreased by approximately CHF 10.902 million due to the increased exposure to the US dollar. Our Company entered the US business almost ten years ago at an exchange rate of below 80 Swiss cents and therefore subsequently benefited from the dollar uptrend. The Board of Directors was aware of this risk at all times but decided against a rather expensive hedging of the dollar, as we believe that with a roughly equal distribution of assets in USD and CHF, a certain volatility in both directions is always to be expected.

In 1918–1920, the Spanish flu raged after the end of WW1. One third of the world's population was infected and many people died. Exactly 100 years later, the world is under the spell of COVID-19. We don't know if the "roaring twenties" are ahead of us like they were 100 years ago, but we have to be prepared to face both a booming global economy or a recession in the aftermath of the pandemic.

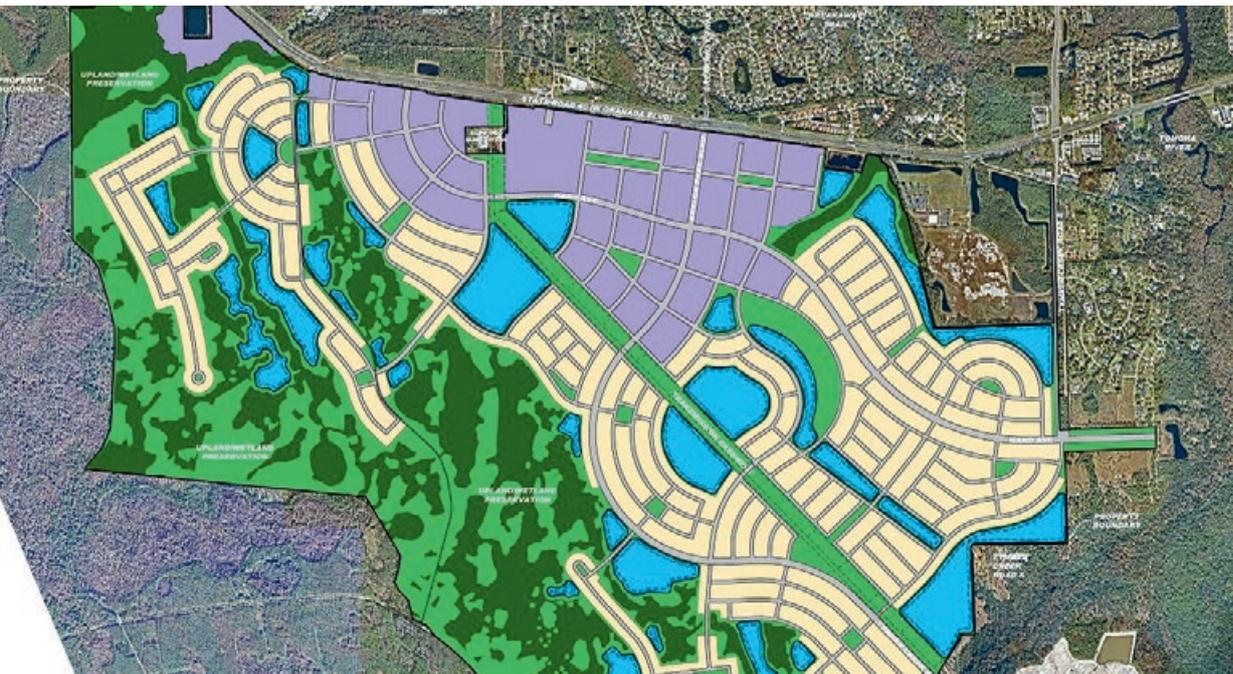
We will again refrain from a market chapter in our annual report. Such reports are available on the Internet and we believe we have given you our assessments with our interview between CEO and Chairman and this management review. Please also always refer to our website www.sitex.ch.

We thank you for your trust.

The management of sitEX Properties Holding AG.

Konzernrechnung

Group Accounts



Bilanz in TCHF/Balance sheet in TCHF	Anhang/ Notes	31.12.2019 (restated)	31.12.2020
Flüssige Mittel Cash and cash equivalents		16 400	14 161
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Trade receivables		519	880
Forderungen gegenüber Nahestehenden Related party receivables		8 812	1 810
Übrige Forderungen Other receivables		1 147	510
Kurzfristige Darlehen gegenüber Nahestehenden Current loans towards related parties		-	10 748
Projektliegenschaften Project properties	3.3	59 781	42 861
Aktive Rechnungsabgrenzung Accrued income		2 274	3 501
Umlaufvermögen Current assets		88 933	74 471
Darlehen Nahestehende Loans related parties	3.9	13 562	25 792
Anteile an assoziierten Unternehmen Investments in associates	3.2	29 803	34 995
Mobile Sachanlagen Mobile tangible assets		-	521
Renditeliegenschaften Investment properties	3.3	199 769	261 526
Immaterielle Anlagen Intangible assets		1 631	2 784
Anlagevermögen Non-current assets		244 765	325 618
Total Aktiven/Total assets		333 698	400 089
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Trade payables		1 012	4 414
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Other current liabilities		545	717
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten Current interest-bearing financial liabilities	3.4	3 017	3 586
Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären Other current interest-bearing liabilities towards shareholders	3.5	1 200	600
Kurzfristige Wandelanleihen gegenüber Aktionären Current convertible bonds towards shareholders	3.8	-	620
Darlehen gegenüber Dritten Loans towards third parties		-	1 300
Passive Rechnungsabgrenzung Accrued expense		10 373	8 972
Kurzfristige Rückstellungen Short-term provisions		5 267	1 784
Kurzfristiges Fremdkapital Current liabilities		21 414	21 993
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten Non-current interest-bearing financial liabilities	3.6	130 731	153 495
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten Other non-current interest-bearing liabilities towards third parties		3 721	2 237
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären und Nahestehenden Other non-current interest-bearing liabilities towards shareholders and related parties	3.9	11 174	2 500
Langfristige Wandelanleihen gegenüber Aktionären Long-term convertible bonds towards shareholders	3.8	620	-
Anleihenverbindlichkeit Bond payable	3.7	-	50 050
Übrige langfristige Verbindlichkeiten Other non-current liabilities		500	500
Latente Steuerrückstellung Provision for deferred taxes	3.10	21 887	25 564
Langfristiges Fremdkapital Non-current liabilities		168 633	234 346
Fremdkapital Liabilities		190 047	256 339
Aktienkapital Share capital	3.11	46 023	46 023
Kapitalreserven Capital reserves	3.12	17 185	15 900
Pflichtwandelanleihen gegenüber Aktionären Mandatory convertible debts towards shareholders	3.16	17 363	3 183
Gewinnreserven Retained earnings	3.15	37 863	45 216
Minderheitsanteile Minority interests		7 076	15 066
Konzerngewinn Consolidated profit		18 723	26 814
Eigene Kapitalanteile Equity shares	3.14	-582	-8 452
Eigenkapital Equity		143 651	143 750
Total Passiven/Total equity and liabilities		333 698	400 089

Konzern-Erfolgsrechnung

Group Income Statement

Erfolgsrechnung in TCHF/Income statement in TCHF	Anhang/Notes	2019 (restated)	2020
Erträge aus Landverkäufen Income from sale of land	4.4	24 912	94 565
Liegenschaftsertrag (Miete) Property income (from rentals)		11 002	11 264
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften Income from revaluation of properties		1 515	2 602
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften Income from sale of investment properties	4.3	1 880	0
Beteiligungserträge von Immobilieninvestitionen Income from participation in property investments	4.5	348	1 867
Total Erträge Total income		39 657	110 298
Aufwendungen aus Landverkäufen Cost from sale of land	4.4	-6 676	-61 064
Direkte Liegenschaftsaufwände Direct property expenses	4.2	-2 764	-2 897
Personalaufwand Personnel expenses		-201	-716
Übriger Betriebsaufwand Other operating expenses	4.6	-3 127	-4 894
Übriger Ertrag Other income	4.8	77	906
EBITDA (Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortization)		26 966	41 633
Abschreibungen, Wertberichtigungen und Wertbeeinträchtigungen Depreciation, amortization and impairment		-402	-351
EBIT (Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern) EBIT (earnings before interest and taxes)		26 564	41 282
Finanzaufwand Financial expenses	4.7	-4 185	-4 997
Konzerngewinn vor Steuern Consolidated profit before tax		22 379	36 285
Steuern Tax	4.9	-3 431	-4 019
Konzerngewinn vor Minderheitsanteilen Consolidated profit before minority interests		18 948	32 266
Minderheitsanteile Minority interests		-225	-5 452
Konzerngewinn nach Minderheitsanteilen Consolidated profit after minority interests		18 723	26 814
Gewinn pro Aktie (unverwässert) Profit per share (non diluted)	4.10	8.43	12.00
Gewinn pro Aktie (verwässert) Profit per share (diluted)	4.10	8.40	11.95

Geldflussrechnung in TCHF/Cash flow statement in TCHF	2019 (restated)	2020
Konzerngewinn Consolidated profit	18 948	32 266
+ Abschreibungen, Wertberichtigungen und Wertbeeinträchtigungen + Depreciation, amortization and impairment	402	351
- Abnahme aus Neubewertung von Liegenschaften - Decrease from revaluation of properties	-1 515	-2 602
- Ergebnis aus Verkauf von Renditeliegenschaften - Gains/Losses from sale of investment properties	-2 021	0
+ Zunahme latente Steuerrückstellung + Increase in provisions for deferred taxes	1 600	3 677
+ Zunahme Forderungen aus Lieferungen und Leistungen + Increase in trade receivables	0	50
+ Zunahme übrige Forderungen + Increase in other receivables	2 312	489
+/- Abnahme/Zunahme in Forderungen von Nahestehenden +/- Decrease/Increase in Related Party Receivables	-2 032	7 002
+/- Zunahme/Abnahme aktive Rechnungsabgrenzung +/- Increase/Decrease in accrued income	1 082	-1 125
+/- Abnahme/Zunahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen +/- Decrease/Increase in trade payables	-838	2 630
- Abnahme übrige kurzfristige Verbindlichkeiten - Decrease in other current liabilities	-1 689	-328
- Abnahme übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären - Decrease in other current liabilities towards shareholders	0	-1 200
+/- Zunahme/Abnahme passive Rechnungsabgrenzung +/- Increase/Decrease in accrued expense	4 278	-1 614
- Abnahme Rückstellungen - Decrease in provisions	-1 819	-4 233
+/- Verbindlichkeiten aus entgeltlichem Nutznießungsrecht +/- Liabilities arising from non-gratuitous right of usufruct	-8 260	0
+/- Abnahme/Zunahme von Projektliegenschaften +/- Decrease/Increase of project properties	-21 176	8 289
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit/Cash flow from operating activities	-10 728	43 652
- Auszahlungen für Darlehensgewährung - Outflows for investment of loans	-4 511	-22 978
+ Einzahlungen aus Devestition von Minderheitsanteilen + Inflows from contributions from minority interests	0	2 538
- Auszahlungen für Investitionen von Beteiligung an Liegenschaftsinvestment - Outflows for investment of participation in property investment	-15 185	-22 606
- Verkauf von Beteiligung an Liegenschaftsinvestment - Sale of participation in property investment	-5 979	0
- Auszahlungen für Investitionen von mobilen Sachanlagen - Outflows for investment of tangible assets	0	-521
+ Einzahlungen aus Devestition von Liegenschaftsinvestment + Inflows from disposal of property investment	8 000	0
- Auszahlungen für Investitionen von Renditeliegenschaften - Outflows for investment acquisition of investment properties	-16 292	-57 443
+ Einzahlungen aus Devestition von Renditeliegenschaften + Inflows from disposal of investment properties	36 813	20 041
- Auszahlungen für Investitionen von immateriellen Anlagen - Outflows for investment of intangible assets	-683	-1 504
Investitionstätigkeit/Investing activities	2 163	-82 473
+ Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten + Repayment of current financial liabilities	-10 174	-3 017
+ Ausgabe von langfristigen Finanzverbindlichkeiten + Issuance of non-current financial liabilities	42 221	46 130
- Rückzahlung von langfristigen Finanzverbindlichkeiten - Payments of non-current financial liabilities	-28 202	-25 780
+/- Aufnahme/Rückzahlung von langfristigen Verbindlichkeiten +/- Increase/Decrease of non-current liabilities	995	-7 758
+ Einzahlungen aus Aufnahme von Anleihen + Increase in bond payable	0	50 050
- Rückzahlungen von Wandelanleihen gegenüber Aktionären - Outflows for mandatory convertible debt repayments towards shareholders	0	-3 063
- Gewinnausschüttung an Aktionäre - Distribution of profits towards shareholders	0	-320
+/- Kauf/Verkauf eigener Aktien +/- Purchase/Sale own shares	8 151	-8 758
Finanzierungstätigkeit/Financing activities	12 991	47 484
Umrechnungsdifferenzen Translation differences	3 174	-10 902
Nettoveränderung flüssige Mittel/Net change in cash and cash equivalents	7 600	-2 239
Anfangsbestand flüssige Mittel Opening balance of cash and cash equivalents	8 800	16 400
Endbestand flüssige Mittel Closing balance of cash and cash equivalents	16 400	14 161
Veränderung Fonds flüssige Mittel/Change in cash fund	7 600	-2 239

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 31.12.2019 <small>(restated)</small> Shareholders' equity at Dec 31, 2019 <small>(restated)</small>	46 023	17 185	17 363	0
Konzerngewinn Consolidated profit	0	0	0	0
Reduktion Reduction	0	0	-5 603	0
Ausschüttungen Vorzugsaktien Distributions – preferred interests	0	0	0	0
Veränderung von Minderheitsanteilen Change in minority interests	0	0	0	0
Abnahme Neubewertungsreserven Decrease in revaluation reserves	0	0	0	0
Fremdwährungsumrechnungsdifferenz Exchange differences	0	0	0	0
Kauf/Verkauf eigener Aktien Purchase/Sale own shares	0	-1 285	0	0
Änderung der Bedingungen Change of terms	0	0	-8 577	0
Eigenkapital am 31.12.2020 Shareholders' equity at Dec 31, 2020	46 023	15 900	3 183	0

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 <small>(vor restatement)</small> Shareholders' equity at Dec 31, 2018 <small>(before restatement)</small>	46 023	15 555	0	9 686
Effekt des Restatement Effect of restatement	0	0	0	-8 942
Eigenkapital am 31.12.2018 <small>(nach restatement)</small> Shareholders' equity at Dec 31, 2018 <small>(after restatement)</small>	46 023	15 555	0	744
Konzerngewinn Consolidated profit	0	0	0	0
Ausgabe von Pflichtwandelanleihen Issuance of mandatory convertible debts	0	0	17 363	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 eigener Aktien Purchase/Sale own shares	0	1 630	0	0
Eigenkapital am 31.12.2019 <small>(vor restatement)</small> Shareholders' equity at Dec 31, 2019 <small>(before restatement)</small>	46 023	17 185	17 363	0
Effekt des Restatement Effect of restatement	0	0	0	0
Eigenkapital am 31.12.2019 <small>(nach restatement)</small> Shareholders' equity at Dec 31, 2019 <small>(after restatement)</small>	46 023	17 185	17 363	0

Gewinnreserven Retained earnings	Eigene Aktien Own shares	Eigenkapital Shareholders' equity	Minderheitsanteile Minority interests	Eigenkapital inkl. Minderheitsanteile Shareholders' equity incl. minority interests
56 586	-582	136 575	7 076	143 651
26 814	0	26 814	5 452	32 266
0	5 603	0	0	0
-468	0	-468	0	-468
0	0	0	2 538	2 538
0	0	0	0	0
-10 902	0	-10 902	0	-10 902
0	-13 473	-14 758	0	-14 758
0	0	-8 577	0	-8 577
72 030	-8 452	128 684	15 066	143 750

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
-5 081	0	-14 023	0	-14 023
40 668	-7 103	95 887	0	95 887
13 651	0	13 651	225	13 876
0	0	17 363	0	17 363
-5 979	0	-5 979	5 979	0
0	0	0	872	872
0	0	-744	0	-744
3 174	0	3 174	0	3 174
0	6 521	8 151	0	8 151
51 514	-582	131 503	7 076	138 579
5 072	0	5 072	0	5 072
56 586	-582	136 575	7 076	143 651

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, Lachen (SZ), wurde in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die Konsolidierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewendet. Die offizielle Version ist die deutsche und die englische Version ist die zweckmässige Übersetzung.

Die sitEX Properties Holding AG hat die Bestimmungen von Swiss GAAP FER 31, Ergänzende Empfehlung für börsennotierte Unternehmen, zum 1. Januar 2020 in Kraft gesetzt und übernommen. Diese sind für Einzel- und Konzernabschlüsse von börsennotierten Unternehmen anwendbar. Wie in Anhang 3.7 näher erläutert, steht die Übernahme von Swiss GAAP FER 31 hauptsächlich in Zusammenhang mit der Emission einer Anleihe von TCHF 50 000, die an der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) öffentlich notiert ist. Durch die Übernahme dieses neuen Standards soll die Aussagefähigkeit des Abschlusses verbessert werden. Die neue Verordnung enthält Vorgaben zum Ergebnis je Aktie, zu den Ertragssteuern, zu den Finanzverbindlichkeiten und zur Segmentberichterstattung. Die im vorliegenden Konzernabschluss dargestellten Vorjahreswerte wurden bereits unter Swiss GAAP FER ausgewiesen. Die erstmalige Anwendung von Swiss GAAP FER 31 hatte keine Auswirkungen auf die Bewertung und bewirkte keine Änderungen der ausgewiesenen Vorjahreswerte.

Der Verwaltungsrat hat am 19. März 2021 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. Für die im Laufe des Jahres erworbenen Gesellschaften werden die Vermögenswerte und Schulden auf das Erwerbsdatum nach konzerneinheitlichen Grundsätzen neu bewertet und ab diesem Stichtag konsolidiert.

Gesellschaften, an welchen die sitEX Properties Holding AG direkt oder indirekt mit mehr als 50% beteiligt ist, werden nach der Methode der Vollkonsolidierung einbezogen, das heisst, die Positionen der Jahresrechnung werden zu 100% konsolidiert. In den Jahren 2020 und 2019 wurden Anteile von Minderheitsaktionären am Kapital und am Ergebnis separat ausgewiesen.

Im Jahr 2020 gehören die sitEX Properties Holding AG, Lachen, sowie folgende Tochtergesellschaften zum Konsolidierungskreis:

Gesellschaft Company		Grundkapital Share capital	Beteiligungsquote in % Interest held in %	
sitEX Coworking Concepts AG, MuttENZ	TCHF	100	100	direkt
sitEX Coworking Concepts AG, MuttENZ				direct

1.1 Accounting principles

The consolidated financial statements of sitEX Properties Holding 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 official version is the German one, and the English version is the convenient translation.

sitEX Properties Holding AG enacted and adopted the provisions of Swiss GAAP FER 31, Complementary recommendation for listed companies, as of January 1, 2020. It is applicable for listed companies' separate or consolidated financial statements. As further discussed in note 3.7, the adoption of Swiss GAAP FER 31 is mainly related to the issuance of a TCHF 50,000 bond which is publicly listed on the Swiss stock exchange (SIX Swiss Exchange). This adoption aims at improving the significance of the financial statements. The new recommendation contains regulations regarding earnings per share rights, income taxes, financial liabilities and segment reporting. The prior-year balances presented in these consolidated financial statements had already been reported under Swiss GAAP FER. The first-time adoption of Swiss GAAP FER 31 did not impact any valuation or cause any changes to the prior-year balances as reported.

The Board of Directors approved the consolidated financial statements of sitEX Properties Holding AG on March 19, 2021.

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. For the companies acquired during the year, the assets and liabilities are revalued as of 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 2020 and in 2019, shares of minority shareholders in the capital and results have been reported separately.

In 2020, the consolidated companies include sitEX Properties Holding AG, Lachen, and the following subsidiaries:

Gesellschaft Company		Grundkapital Share capital	Beteiligungsquote in % Interest held in %	
sitEX International AG, Lachen sitEX International AG, Lachen	TCHF	22 000	100	direkt direct
sitEX Powerhouse AG, Muttenz sitEX Powerhouse AG, Muttenz	TCHF	100	85,7	direkt direct
Pfeffingerring AG, Basel Pfeffingerring AG, Basel	TCHF	4 550	100	direkt direct
sitEX Properties USA Inc., Orlando (USA) sitEX Properties USA Inc., Orlando (USA)	TUSD	90 456	100	indirekt indirect
sitEX Town Center LLC, Orlando (USA) sitEX Town Center LLC, Orlando (USA)	TUSD	2 208	100	indirekt indirect
**sitEX Pasco Holdings LLC, Orlando (USA) **sitEX Pasco Holdings LLC, Orlando (USA)	TUSD	28 293	100	indirekt indirect
sitEX Town Plaza LP, Orlando (USA) sitEX Town Plaza LP, Orlando (USA)	TUSD	2 230	99	indirekt indirect
Avalon Senior Housing (ASH), Orlando (USA) Avalon Senior Housing (ASH), Orlando (USA)	TUSD	10 480	100	indirekt indirect
APT Avalon Park Holdings (APH), Orlando (USA) APT Avalon Park Holdings (APH), Orlando (USA)	TUSD	3 998	80	indirekt indirect
sitEX Coworking Concepts LLC sitEX Coworking Concepts LLC	TUSD	30	100	indirekt indirect
Avalon Park Tavares LLC Avalon Park Tavares LLC	TUSD	8 771	100	indirekt indirect
*Avalon Park Daytona LLC *Avalon Park Daytona LLC	TUSD	10 188	80	indirekt indirect
sitEX Properties Australia Ltd., Lachen sitEX Properties Australia Ltd., Lachen	TCHF	4 000	100	indirekt indirect
sitEX Properties Australia Trust, Sydney (AUS) sitEX Properties Australia Trust, Sydney (AUS)	TAUD	10 000	100	indirekt indirect
sitEX Properties Sydney No. 1 Pty, Sydney (AUS) sitEX Properties Sydney No. 1 Pty, Sydney (AUS)	TAUD	0	100	indirekt indirect
sitEX Properties Sydney No. 2 Pty, Sydney (AUS) sitEX Properties Sydney No. 2 Pty, Sydney (AUS)	TAUD	0	100	indirekt indirect
sitEX Properties Sydney No. 4 Pty, Sydney (AUS) sitEX Properties Sydney No. 4 Pty, Sydney (AUS)	TAUD	0	100	indirekt indirect
Nicht konsolidierte Beteiligungen Non-consolidated holdings				
APW Downtown Phase 1 LP APW Downtown Phase 1 LP	TUSD	22 900	49	indirekt indirect
*Avalon Park Daytona Land Holding LP (USA) *Avalon Park Daytona Land Holding LP (USA)	TUSD	40 000	20	indirekt indirect
Avex Homes LLC, Orlando (USA) Avex Homes LLC, Orlando (USA)	TUSD	16 500	57	indirekt indirect
* Neue Gesellschaft, gegründet 2020/* New entity, formed in 2020				
** 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				

In den Jahren 2020 und 2019 wurde der Betriebsteil Avex Homes LLC nicht in die sitEX-Gruppe konsolidiert, da es sich bei der 57%-Beteiligung um eine nicht beherrschende und stimmrechtslose Beteiligung handelt, die daher nicht konsolidiert und gemäss der Equity-Methode behandelt werden muss. Darüber hinaus wurden für das Jahr 2019 die Aktivitäten der Pfeffingerring AG als unbedeutend für die gesamte Konzernrechnung betrachtet und nicht in den Konsolidierungskreis einbezogen. Für das Jahr 2020 wurde jedoch der Betrieb der Pfeffingerring AG in diese Konsolidierung einbezogen.

Abschlussdatum

Das Abschlussdatum der Konzernrechnung ist der 31. Dezember.

Transaktionen mit nahestehenden Personen

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

In 2020 and in 2019, Avex Homes LLC's operations were not consolidated into the sitEX Group. The 57% interest held is a non-controlling, mainly non-voting interest, therefore not required to be consolidated and treated under the equity investment method. In addition, for the year 2019, the operations of Pfeffingerring AG were considered insignificant to the overall consolidated results and not included as part of this consolidation. However, for the year 2020, the operations of Pfeffingerring AG were included as part of this consolidation.

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 Fremdwährungsumrechnung

Die zu konsolidierenden Jahresrechnungen in fremder Wahrung werden in die Wahrung 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. Die Effekte aus Fremdwahrungsanpassungen werden im Periodenergebnis erfasst.

1.3 Foreign currency conversion

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

	31.12.2020 Stichtagskurs Effective rate	2020 Durchschnittskurs Average rate	31.12.2019 Stichtagskurs Effective rate	2019 Durchschnittskurs Average rate
US-Dollar US dollar	0.8947	0.9381	0.9684	0.9936
Australischer Dollar Australian dollar	0.6821	0.6476	0.6807	0.6907

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.

Übrige Forderungen

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

Projektliegenschaften

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

Aktive Rechnungsabgrenzung

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

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.

Project properties

Project properties include land, either developed or undeveloped. In accordance with Swiss GAAP FER 17, project properties are recorded at the lower of the acquisition cost or its developed costs and its fair value less cost to sell. Improvements to the land are capitalized. Impairments, if any, are recorded to reduce the land cost.

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.

Darlehen

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

Anteile an assoziierten Unternehmen

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

Renditeliegenschaften

Bei den als Renditeliegenschaften gehaltenen Immobilien handelt es sich um Immobilienvermögen, das zunächst mit den Anschaffungskosten bewertet wird. Nachfolgend werden die Renditeliegenschaften in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 zum Marktwert bilanziert, wobei der Anfangswert aufgrund von Bewertungsgutachten, die den Entwicklungsfortschritt und/oder den am Markt erzielbaren potenziellen Verkaufserlös widerspiegeln, angepasst wird. Die als Renditeliegenschaften gehaltenen Immobilien werden zum Marktwert bilanziert. Im Marktwert sind die Entwicklungskosten enthalten. Der Marktwert der in der Schweiz gehaltenen Immobilien wurde mit der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) ermittelt bzw. spiegelt konkrete Kaufangebote beziehungsweise Verträge wider. Bei signifikanten (Markt-)Veränderungen wird von einem unabhängigen und neutralen Gutachter ein Bewertungsgutachten erstellt, wobei in den Jahren 2020 und 2019 keine signifikanten Veränderungen festgestellt wurden. Die Nettoveränderung der Marktwerte der Renditeliegenschaften wurde in der Erfolgsrechnung separat als «Erfolg aus Neubewertung von Liegenschaften» ausgewiesen.

Immaterielle Anlagen

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

Finanzverbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind zum Nominalwert bewertet.

Loans

These have been recorded at their nominal value net of any necessary value adjustment. The amount due for collection within the next year has been presented as current loan towards related parties.

Investments in associates

Investments in associates have been recorded at their original acquisition cost, adjusted by the earnings and losses of each investment and/or additional contributions made or distributions received (equity-method).

Investment properties

Investment properties consist of real estate assets which are first reported at their acquisition cost. Subsequently, investment properties are accounted for at fair value, in accordance with Swiss GAAP FER 18, in which the initial value is adjusted based upon valuation reports that reflect the progress of the development and/or potential sales proceeds achievable in the market. The investment properties, which are recognized at fair value, include capitalized development costs. The market value of the properties located in Switzerland has been calculated with the discounted cash flow method (DCF) or reflects concrete purchase offers and contracts. 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 2020 and 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

Intangible assets 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 equity at the date of acquisition.

Financial liabilities

Financial liabilities include current financial liabilities that are due within the next twelve months and non-current financial liabilities with maturity terms of more than twelve months. Financial liabilities consist of loans secured by real estate, loans towards shareholders, related parties, and others, as well as the borrowed capital component of the bond owed to a financial institution. All loans issued in Switzerland were issued in Swiss francs while loans issued in the United States were issued in US dollars. Financial liabilities have maturity terms ranging from one to twelve years. Financial liabilities have been valued at their nominal value.

Trade payables

Trade payables have been valued at a nominal amount.

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

In den übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind Verpflichtungen für vorausbezahlte Mietzinsen und Verpflichtungen aus dem Vermietungsgeschäft enthalten. Bestimmte Vorjahresbeträge, die ursprünglich als sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten klassifiziert waren, wurden in die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten umgebucht, um die Konsistenz mit der Darstellung des laufenden Jahres zu gewährleisten. Diese Umgliederungen hatten keine Auswirkung auf die ausgewiesene Höhe der Bilanzsumme oder des Eigenkapitals.

Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

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

Passive Rechnungsabgrenzung

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

Rückstellungen

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

Rückstellungen für latente Steuern

Die latenten Steuern entstehen aus den Wertdifferenzen zwischen den aktuellen Werten und den Steuerwerten der einzelnen Bilanzpositionen. Für die Liegenschaften wurde der Steuerbetrag unter Berücksichtigung des lokalen, landesüblichen Steuersatzes einzeln pro Liegenschaftsobjekt ermittelt.

Pflichtwandelanleihen gegenüber Aktionären

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

Eigene Aktien

Eigene Aktien werden als Minusposition vom Eigenkapital abgezogen. Alle Transaktionen werden anhand der effektiven Geldflüsse direkt der Position «Eigene Aktien» gutgeschrieben beziehungsweise belastet. In den Geschäftsjahren 2019 und 2020 wurde der Gewinn/Verlust aus dem Kauf/Verkauf von eigenen Aktien in den Kapitalreserven verbucht.

Other current liabilities

The other short-term liabilities include obligations for advance rental payments and obligations from the letting business. Certain prior-year amounts which were originally classified as other current liabilities have been reclassified to other non-current liabilities for consistency with the current year presentation. These reclassifications had no effect on the reported amount of total assets or equity.

Other short-term interest-bearing liabilities

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.

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.

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 at the date of issue, 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 and 2020 financial years, the net profit/loss from purchase/sale of own shares was recorded through the capital reserves.

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

Änderungen des Konsolidierungskreises

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

3.1 Restatement des Jahresabschlusses

Die Projektliegenschaften wurden in der Vorperiode irrtümlicherweise im Anlagevermögen gezeigt. Dieser Fehler wurde gemäss Swiss GAAP FER Rahmenkonzept 30 korrigiert, indem die Eröffnungspositionen der Vorjahresperiode angepasst wurden.

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.

3.1 Restatement made to the financial statements

Project properties were erroneously shown as non-current assets in the previous year. This error was corrected in accordance with Swiss GAAP FER Framework 30 by adjusting the opening balances of the previous year.

Zu den Projektliegenschaften gehören bebaute oder unbebaute Grundstücke sowie fertig erschlossene Grundstücke, die ebenfalls zum Verkauf stehen.

Die Projektliegenschaften wurden bisher zum Marktwert auf Basis von externen Bewertungsgutachten oder Kaufverträgen bilanziert. Die Nettoveränderungen des Fair Value der Projektimmobilien wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung separat als «Erträge aus der Neubewertung von Immobilien» ausgewiesen. Da es die Absicht des Managements ist, diese Immobilien für einen zukünftigen Verkauf zu halten, hat die sitEX Properties Holding AG die Buchwerte der Projektliegenschaften mit Wirkung zum 31. Dezember 2018 korrigiert und die Bilanzierung dieser Vermögenswerte gemäss den Bestimmungen von Swiss GAAP FER 17 angepasst. Nach diesem Standard sind Projektliegenschaften im Umlaufvermögen auszuweisen und mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten oder Fair Value abzüglich Verkaufskosten zu bewerten. Die Anpassung wurde über das Eigenkapital vorgenommen, da in früheren Perioden der beizulegende Zeitwert über die Erfolgsrechnung verbucht wurde. Darüber hinaus wurde eine Umgliederung von Projekt- und Renditeliegenschaften vorgenommen, um die Absicht des Managements hinsichtlich des Zwecks der Vermögenswerte widerzuspiegeln.

Das Restatement umfasste per 1. Januar 2019 die folgenden Änderungen:

- Verringerung des Fair Value der gesamten Rendite- und Projektliegenschaften in Höhe von TCHF 17 751.
- Umgliederung aus den zum Verkauf gehaltenen Immobilien im Betrag von TCHF 11 100 und aus den Projektliegenschaften im Betrag von TCHF 31 876 und somit von insgesamt TCHF 42 976, die in die Kategorie Renditeliegenschaften umgegliedert wurden.
- Die Abnahme des Fair Value wurde durch eine Reduktion der Neubewertungsreserven um TCHF 8 942 und eine Reduktion der Gewinnreserven um TCHF 5 081 erfasst.
- Die Abnahme des Fair Value hatte Auswirkungen auf die Ertragssteuern, was zu einer Abnahme der latenten Steuerverbindlichkeiten in Höhe von TCHF 3 728 führte.

Das Restatement umfasste per 31. Dezember 2019 die folgenden Änderungen:

- Verringerung des Fair Value der gesamten Rendite- und Projektliegenschaften im Betrag von TCHF 854.
- Umgliederung von Liegenschaften, welche zum Verkauf stehen, in Höhe von TCHF 21 053 und von Projektliegenschaften in Höhe von TCHF 29 680 in die Renditeliegenschaften in Höhe von TCHF 50 733.
- Der Ertragssteuereffekt aus der Abnahme des Fair Value führte zu einer Reduktion der latenten Steuerverbindlichkeiten um TCHF 179.
- Die Abnahme aufgrund der Fair-Value-Bewertung sowie der latenten Steuerrückstellungen führte zu einer Nettoabnahme der Gewinnreserven in Höhe von TCHF 675.
- Die Gewinnrealisierung aus den Landverkäufen führte zu einer Abnahme der Aufwendungen für den Landverkauf in Höhe von TCHF 7 368 und einer Zunahme der latenten Steuerverbindlichkeiten um TCHF 1 621.
- Nettoanstieg des Konzernergebnisses vor Minderheitsanteilen in Höhe von TCHF 5 072.

Project properties include land, either developed or undeveloped, and developed finished lots that are also held for sale.

The project properties were previously accounted for at market value based on external valuation reports or sales contracts. Net changes in market value of project properties were reported separately in the income statement as "Income from revaluation of properties." As it is management's intention to hold these properties for future sale, sitEX Properties Holding AG corrected the book value of its project properties, effective December 31, 2018, and revised the accounting treatment to record these assets as required by the provisions of Swiss GAAP FER 17. Under this standard, project properties are to be presented as current assets and should be measured at the lower of their acquisition cost and fair value less cost to sell. The restatement has been adjusted through equity as in previous periods the fair value has been posted through the income statement. In addition, a reclassification of project and investment properties has been made in order to reflect management's intention of the purpose of the assets.

The restatement comprised of the following changes as of January 1, 2019:

- Decrease in fair value of total investment and project properties amounting to TCHF 17,751.
- Reclassification from properties held for sale for the amount of TCHF 11,100 and from project properties for the amount of TCHF 31,876 for a total of TCHF 42,976 reclassified into the investment properties category.
- The decrease in fair value was recorded by reducing the revaluation reserves account by TCHF 8,942 and reducing retained earnings by TCHF 5,081.
- The income tax impact of the decrease in fair value resulted in a decrease of deferred tax liability of TCHF 3,728.

The restatement comprised of the following changes as of December 31, 2019:

- Decrease in fair value of total investment and project properties amounting to TCHF 854.
- Reclassification from properties held for sale for the amount of TCHF 21,053 and from project properties for the amount of TCHF 29,680 for a total of TCHF 50,733 reclassified into the investment properties category.
- The income tax impact of the decrease in fair value resulted in a decrease of deferred tax liability of TCHF 179.
- The decrease in fair value and decrease in deferred tax liability resulted in a net decrease to retained earnings by TCHF 675.
- The realization of net income from the sale of land resulted in a decrease of cost of land of TCHF 7,368 and an increase of deferred tax liability of TCHF 1,621.
- Net increase in consolidated profit before minority interests of TCHF 5,072.

	Zum Verkauf gehaltene Liegen- schaften Properties held for sale	Rendite- liegen- schaften Investment properties	Projekt- liegen- schaften Project properties	Latente Steuerver- bindlich- keiten Deferred tax liability	Neubewer- tungs- reserven Revaluation reserves	Gewinn- vortrag Retained earnings	Konzerngewinn vor Minderheits- anteilen Consolidated profit before minority interestes
Bestand per 31. Dezember 2018 (vor Restatement) Balances as of December 31, 2018 (before restatement)	34 489	153 665	67 325	24 015	9 686	45 749	-
Effekt des Restatement Effect of restatement	-9 691	-	-8 060	3 728	-8 942	-5 081	-
Reklassifizierung zwischen Kategorien Reclassification between categories	-11 100	42 976	-31 876	-	-	-	-
Bestand per 31. Dezember 2018 (nach Restatement) Balances as of December 31, 2018 (after restatement)	13 698	196 641	27 389	20 287	744	40 668	-
Bestand per 31. Dezember 2019 (vor Restatement) Balances as of December 31, 2019 (before restatement)	23 376	149 036	98 375	24 173	8 942	56 595	13 876
Effekt des Restatement – 2018 Effect of restatement – 2018	-9 691	-	-8 060	-3 728	-	-5 081	-
Effekt des Restatement – 2019 Effect of restatement – 2019	-	-	-854	-179	-	-675	-675
Realisierter Gewinn, nach Steuern, für zuvor abgeänderte Beträge Realized profit, net of tax, for previ- ously restated amounts	7 368	-	-	1 621	-	5 747	5 747
Reklassifizierung zwischen Kategorien Reclassification between categories	-21 053	50 733	-29 680	-	-	-	-
Bestand per 31. Dezember 2019 (nach Restatement) Balances as of December 31, 2019 (after restatement)	-	199 769	59 781	21 887	-	56 586	18 948

3.2 Anteile an assoziierten Unternehmen

Im Jahr 2020 und im Jahr 2019 besitzt die Gesellschaft verschiedene Anteile an assoziierten Unternehmen, welche gemäss der Equity-Methode behandelt werden und sich folgendermassen zusammenfassen lassen: eine 49%-Beteiligung an APW Downtown Phase I LP mit einem Wert von TCHF 12 780 (2019: TCHF 12 589), eine gegründete Partnerschaft für die zukünftige Entwicklung des Stadtzentrums in Avalon Park Wesley Chapel, eine 57%-Beteiligung an Avex Homes LLC mit einem Wert von TCHF 8 864 im Jahr 2020 (2019: TCHF 6 503), eine 100%-Beteiligung an der Pfeffingerring AG, welche im Jahr 2020 konsolidiert wurde, mit einem Wert von TCHF 10 100 im Jahr 2019 (siehe Ziffer 3.16) sowie eine 29%-Beteiligung (Vorjahr: 29%) an einem Grundstück in Longwood, Florida, das Teil eines Investitionsabkommens mit Avex ist und einen Wert von TCHF 500 (2019: TCHF 611) umfasst. Darüber hinaus hat sitEX USA im Jahr 2020 im Rahmen des Landverkaufs von Daytona Beach eine 20%-Beteiligung an der Gesellschaft mit dem Namen Avalon Park Daytona Holding LP für TCHF 7 157 erworben. sitEX USA erwarb zudem eine 48%- (Vorjahr: 0%-) Beteiligung in Höhe von TCHF 1 074 an einem Townhome-Projekt mit dem Namen Avalon Town Holding und eine 42,5%- (Vorjahr: 0%-) Beteiligung für TCHF 1 120 an dem zukünftigen Stadtzentrum von Tavares. Des Weiteren investierte sitEX USA ca. TCHF 3 500 in Vorzugsrendite-Einheiten (preferred return units) von Avex Homes, die keinen Eigentumsanteil haben.

3.2 Investments in associates

In 2020 and in 2019, the Company owns various participations in associates which are treated under the equity investment method and which are as follows: a 49% interest in APW Downtown Phase I LP with a value of TCHF 12,780 (2019: 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 with a value of TCHF 8,864 in 2020 (2019: TCHF 6,503), a 100% interest in Pfeffingerring AG, which was consolidated in 2020, with a value of TCHF 10,100 in 2019 (further discussed in note 3.16) as well as a 29% (2019: 29%) investment in a parcel of land in Longwood, Florida, which is part of an investment agreement with Avex in the amount of TCHF 500 (TCHF 611 in 2019). In addition, in 2020, as part of the land sale from Daytona Beach, sitEX USA acquired a 20% interest in the partnership by the name of Avalon Park Daytona Holding LP for TCHF 7,157. sitEX USA also acquired a 48% (2019: 0%) interest for TCHF 1,074 investment in a townhome project known as Avalon Town Holding, a 42.5% (2019: 0%) interest for TCHF 1,120 investment in the future Tavares town center. Furthermore sitEX USA invested approximately TCHF 3,500 into Avex Homes preferred return units which have no ownership interest.

Diese bevorzugte Einlage wird von Avex Homes für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken in einer bestimmten Community verwendet und garantiert sitEX USA eine Rendite von 10% auf ihre Investition plus weitere 50% der Nettogewinne dieser spezifischen Community bis zu einer Gesamrendite von 20%.

This preferred return contribution is used by Avex Homes to develop residential lots in a specific community and guarantees sitEX USA a 10% return on its investment plus an additional 50% of the net profits of the specific community up to a 20% total return.

3.3 Anlagespiegel Immobilien

3.3 Statement of changes in properties

Immobilien in TCHF Properties in TCHF						
	31.12.2019 (nach/after restatement)	Währungs- differenzen Currency differences	Abgänge Disposals	Zugänge Acquisi- tions	Neubewertungen Revaluations	31.12.2020
Schweiz Switzerland	2 588	0	0	1 226	0	3 814
USA USA	57 193	-3 533	-47 594	32 981	0	39 047
Total Projektliegenschaften (ausg. als kurzfristige Anlagen) Total project properties (presented as current assets)	59 781	-3 533	-47 594	34 207	0	42 861
Schweiz Switzerland	132 997	0	0	28 047	-685	160 359
USA USA	66 772	-5 579	-9 939	46 626	3 287	101 167
Total Renditeliegenschaften (ausg. als langfristige Anlagen) Total investment properties (presented as non-current assets)	199 769	-5 579	-9 939	74 673	2 602	261 526
Total Immobilien Total properties	259 550	-9 112	-57 533	108 880	2 602	304 387

Immobilien in TCHF Properties in TCHF									
	31.12.2018 (vor/before restatement)	Restatement	Reklassifizierung zw. Kategorien Reclassification	31.12.2018 (nach/after restatement)	Währungs- differenzen Currency differences	Abgänge Disposals	Zugänge Acquisi- tions	Neu- bewertungen Revaluations	31.12.2019 (nach/after restatement)
Schweiz Switzerland	21 478	0	-20 175	1 303	0	0	1 285	0	2 588
USA USA	45 847	-8 060	-11 701	26 086	-361	-6 671	38 139	0	57 193
Total Projektliegenschaften (ausg. als kurzfristige Anlagen) Total project properties (presented as current assets)	67 325	-8 060	-31 876	27 389	-361	-6 671	39 424	0	59 781
Schweiz Switzerland	135 965	0	20 175	156 140	0	-31 140	6 593	1 404	132 997
USA USA	17 700	0	22 801	40 501	-1 754	0	28 025	0	66 772
Total Renditeliegenschaften (ausg. als langfristige Anlagen) Total investment properties (presented as non-current assets)	153 665	0	42 976	196 641	-1 754	-31 140	34 618	1 404	199 769
USA USA	20 791	-9 691	-11 100	0	0	0	0	0	0
Australien Australia	13 698	0	0	13 698	-22	-13 787	0	0	0
Total zum Verkauf gehaltene Immobilien Total properties held for sale	34 489	-9 691	-11 100	13 698	-22	-13 787	0	111	0
Total Immobilien Total properties	255 479	-17 751	0	237 728	-2 137	-51 598	74 042	1 515	259 550

Das Unternehmen besitzt ein Gebäude mit der Bezeichnung «Rengglochstrasse 29», das in der Bilanz unter «Renditeliegenschaften» präsentiert wird. Das Erdgeschoss dieser Immobilie wurde für die nächsten fünf Jahre an eine dritte Partei vermietet. Falls 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.

Im Jahr 2020 steht der Abgang von Projektliegenschaften in den USA in Höhe von TCHF 47 594 im Zusammenhang mit dem Verkauf von verschiedenen Grundstücken und bebauten Grundstücken an Avex Homes LLC und D.R. Horton Inc. Der Erwerb von Projektliegenschaften in Höhe von TCHF 32 981 für sitEX USA im Jahr 2020 ist im Wesentlichen auf den Erwerb von fertig erschlossenen Grundstücken zum Weiterverkauf an D.R. Horton Inc. zu vorher festgelegten Preisen sowie auf die Entwicklung von zwei Grundstücken in Tavares und Texas, USA, die zu Wohnbauland erschlossen werden, zurückzuführen. Die fertig erschlossenen Grundstücke stehen unter Abnahmeverträgen mit D.R. Horton Inc. und Avex Homes.

In der Schweiz entfallen ca. TCHF 1 226 der Projektliegenschaften auf die Entwicklungskosten für das Projekt in Pratteln, wo sitEX 13 Wohnungen und vier Gewerbeflächen entwickelt.

Im Bereich der Renditeimmobilien hat sitEX USA in 2020 ca. 12 Millionen Quadratmeter in der Stadt Daytona Beach für ca. TCHF 40 000 erworben. Bei den Projektliegenschaften in den USA wurden zusätzlich TCHF 6 626 an wertsteigernden Investitionen getätigt, die im Wesentlichen den Bau des Mehrfamilienhauses mit 94 Wohnungen der sitEX Town Plaza LP beinhalten. Gleichzeitig hat sitEX USA im Jahr 2020 von dem Grundstück in Daytona Beach ca. 3 Millionen Quadratmeter verkauft, was zu einem Abgang von TCHF 9 939 an eine neue Partnerschaft führte, an der sitEX USA mit 20% beteiligt ist.

In der Schweiz wurden an den Bestandsliegenschaften ca. TCHF 10 301 an wertsteigernden Investitionen vorgenommen. Wie in Ziffer 1.2 erläutert, wurde im Jahr 2020 der Betrieb der Pfeffingerring AG konsolidiert, wodurch sich die Summe der Renditeliegenschaften um TCHF 17 746 erhöhte. Der Abgang von Projektliegenschaften bei sitEX USA im Jahr 2019 besteht aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken sowohl an Avex Homes als auch an D.R. Horton. sitEX USA hat zudem ein Grundstück verkauft und in eine neue Partnerschaft eingebracht, die für die zukünftige Entwicklung des Downtown Avalon Park Wesley Chapel gegründet wurde, was zu einem Gesamtabgang von TCHF 6 671 an Projektliegenschaften führte. Im Gegenzug für den Grundstücksverkauf erhielt sitEX USA einen Anteil von 49% an der neuen Partnerschaft (siehe Ziffer 3.2). Die Zugänge bei den Projektliegenschaften in 2019 in Höhe von insgesamt TCHF 39 424 beinhalten wertsteigernde Investitionen in der Schweiz in Höhe von TCHF 1 285 und in den USA in Höhe von TCHF 38 139, die im Wesentlichen auf den Erwerb von voll erschlossenen Grundstücken zum Weiterverkauf an D.R. Horton Inc. und den Erwerb des Grundstücks Avalon Park Tavares zurückzuführen sind (siehe Ziffer 3.9).

Der Abgang von Renditeliegenschaften im Jahr 2019 in Höhe von TCHF 31 140 steht im Zusammenhang mit dem Verkauf von vier Liegenschaften in der Schweiz (Rössli [Wolhusen], Trillengässlein [Basel], Wengipark [Solothurn] und Rengglochstrasse 25a [Kriens]). Die Zugänge bei den Renditeliegenschaften im Jahr 2019 in Höhe von insgesamt TCHF 34 618 beinhalten wertsteigernde Investitionen in der Schweiz in Höhe von TCHF 6 593 und in den USA in Höhe von TCHF 28 025, die hauptsächlich aus dem Erwerb einer Immobilie in Orlando, Florida, bestehen, die vollständig an eine Einrichtung für betreutes Wohnen vermietet ist.

The Company owns a building known as "Rengglochstrasse 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. This purchase option will terminate at the end of the lease term on March 1, 2025.

In 2020, the disposal of project properties in the USA for TCHF 47,594 is related to the sale of various parcels of land and developed lots to Avex Homes LLC and D.R. Horton Inc. In 2020, the acquisition in project properties totaling TCHF 32,981 for sitEX USA is mainly due to the acquisition of finished developed lots to resell to D.R. Horton Inc. at predetermined prices as well as the development of two parcels of land located in Tavares and Texas, USA, which are being developed into residential lots. The finished developed lots are under sales contracts with D.R. Horton Inc. and Avex Homes.

In Switzerland, approximately TCHF 1,226 of project properties are related to the development costs for the project located in Pratteln, where sitEX is developing 13 apartments and four retail spaces.

On investment properties, sitEX USA in 2020 acquired approximately 12 million square meters in the city of Daytona Beach for approximately TCHF 40,000. An additional TCHF 6,626 in value-enhancing additions were added to the project properties in the USA which mainly includes the construction of the 94 residential apartment building owned by sitEX Town Plaza LP. Concurrently in 2020, sitEX USA sold from the Daytona Beach land approximately 3 million square meters resulting in disposals of TCHF 9,939 to a new partnership for which sitEX USA retained a 20% interest.

In Switzerland, approximately TCHF 10,301 in value-enhancing additions were added to investment properties. As discussed in note 1.2, in 2020 the operations of Pfeffingerring AG were consolidated which increased the total investment properties by TCHF 17,746. In 2019, the disposal of project properties for sitEX USA consists of the sale of developed lots to both Avex Homes and D.R. Horton. 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 6,671 in project properties. In exchange for the land sale, sitEX USA received a 49% interest in the new partnership (see note 3.2). In 2019, additions to project properties totaling TCHF 39,424 include value-enhancing investments in existing projects in Switzerland in the amount of TCHF 1,285 and in the USA in the amount of TCHF 38,139, mainly due to the acquisition of fully developed lots to resell to D.R. Horton Inc. and the acquisition of the Avalon Park Tavares land (see note 3.9).

In 2019, the disposal of investment properties of TCHF 31,140 is related to the sale of four properties in Switzerland (Rössli [Wolhusen], Trillengässlein [Basel], Wengipark [Solothurn] and Rengglochstrasse 25a [Kriens]). In 2019, additions to investment properties totaling TCHF 34,618 include value-enhancing investments in existing properties and projects in Switzerland in the amount of TCHF 6,593 and in the USA of TCHF 28,025 which mainly consist of the acquisition of a real estate building in Orlando, Florida, which is fully leased to an assisted living facility.

3.4 Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

Bei den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten handelt es sich um die in den nächsten zwölf Monaten fälligen Beträge (siehe Anmerkung 3.6).

3.5 Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gg. Aktionären

In dieser Position sind TCHF 600 (Vorjahr TCHF 1 200) ursprünglich langfristig gewährte verzinsliche Darlehen von Aktionären, welche innert eines Jahres zur Rückzahlung fällig werden bzw. monatlich um TCHF 100 amortisiert werden, enthalten.

3.6 Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

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

Die Finanzverbindlichkeiten haben Laufzeiten von einem bis zwölf Jahren. Der Nominalwert der verpfändeten Schuldscheine beläuft sich auf TCHF 195 123. Die vertraglich vereinbarten Zins- oder Amortisationszahlungen (ohne Wandeldarlehen gemäss Ziffer 3.8) für die langfristigen Finanzverbindlichkeiten gestalten sich wie folgt:

2020 In TCHF	variabel variable	2021	2022	2023	2024	2025	nach 2026 beyond 2026	Total
Hypotheken Schweiz Mortgages Switzerland	45 880	3 216	3 216	3 216	3 216	3 216	38 124	100 084
Hypotheken USA Mortgages USA	38 304	370	527	370	370	2 261	14 795	56 997
Total Finanzverbindlichkeiten Total financial liabilities	84 184	3 586	3 743	3 586	3 586	5 477	52 919	157 081

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	35 466	133 748				

Der vertraglich vereinbarte, im Jahr 2021 fällige Betrag von TCHF 3 586 wurde unter den kurzfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen, während der Restbetrag von TCHF 153 495 unter den langfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen wurde. Hypotheken in der Höhe von TCHF 84 184 (Vorjahr TCHF 83 197) sind mit variablen Zinsen zu durchschnittlich 2,68% bis Anfang 2032 finanziert.

3.4 Current interest-bearing financial liabilities

The current interest-bearing liabilities are the current portion of obligations due within the next twelve months (see note 3.6).

3.5 Other current interest-bearing liabilities towards shareholders

Included in this caption are TCHF 600 (TCHF 1,200 in prior year) reported in the year under review originally long-term interest-bearing loans granted by shareholders, which are due for repayment within one year through a monthly amortization of TCHF 100.

3.6 Non-current interest-bearing financial liabilities

All long-term financial liabilities are secured by mortgages. All loans issued in Switzerland were issued in Swiss francs while loans issued in the United States were issued in US dollars and converted to Swiss francs at year-end.

Financial liabilities have maturity terms ranging from one to twelve years. The nominal value of the pledged mortgage notes amounts to TCHF 195,123. The contractually agreed principal payments (excluding convertible loans as defined in note 3.8) for the long-term financial liabilities are as follows:

The contractually agreed amount of TCHF 3,586 due in the year 2021 has been presented under current interest-bearing financial liabilities while the remaining balance of TCHF 153,495 has been presented under non-current interest-bearing financial liabilities. Mortgages in the amount of TCHF 84,184 (prior year TCHF 83,197) are short term-financed with floating interest rates at an average rate of 2.68% until the beginning of 2032.

3.7 Anleihenverbindlichkeit

Die sitEX Properties Holding AG hat am 17. Juni 2020 mit der Basellandschaftlichen Kantonalbank (BLKB) einen Vertrag über die Ausgabe einer festverzinslichen Anleihe in Höhe von TCHF 50 000 mit einem Zinssatz von 0,375%, einem Preis von 100,099% und einer Laufzeit von fünf Jahren bis im Juni 2025 abgeschlossen. Die Anleihe wird öffentlich gehandelt und ist an der Schweizer Hauptbörse SIX unter der Wertpapiernummer CH0551012807 (SIT20) kotiert. Die Bürgen der Anleihe lauten wie folgt: Dr. Christoph Stutz mit TCHF 10 000, die Kähli Holding AG, eine Gesellschaft im Besitz von Beat Kähli, mit TCHF 10 000 und die sitEX Powerhouse AG mit TCHF 30 000. Die im Zusammenhang mit der Emission der Anleihe angefallenen Kosten in Höhe von TCHF 271 wurden unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert und werden über die Laufzeit der Anleihe abgeschrieben.

3.7 Bond payable

On June 17, 2020, sitEX Properties Holding AG entered into a contract with Basellandschaftliche Kantonalbank (BLKB) to issue a fixed 0.375% interest bond in the amount of TCHF 50,000, at 100.099%, with a term of five years, maturing in June 2025. The bond is a publicly traded bond, listed under SIX, the main Swiss stock exchange, under the securities number CH0551012807 (SIT20). The bond's guarantors are as follows: Dr. Christoph Stutz with TCHF 10,000, Kähli Holding AG, a company owned by Beat Kähli, with TCHF 10,000 and sitEX Powerhouse AG with TCHF 30,000. The TCHF 271 costs incurred in connection with the issuance of the bond were capitalized under prepayments and accrued income and are being amortized over the term of the bond.

3.8 Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären (Wandelanleihen)

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

In TCHF	2019	2020
Wandelanleihen am 1. Januar Convertible bonds at January 1	620	620
Aufnahmen von Darlehen Loans taken out	0	0
Wandlung der Anleihen Bond conversion	0	0
Rückzahlungen von Darlehen Repayments of loans	0	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

Die Wandelanleihen haben einen festen Zinssatz von 4,5% und werden am 15. Januar 2021 fällig (siehe 5.5).

The convertible bonds have a fixed interest rate of 4.5% and mature on January 15, 2021 (see note 5.5).



3.9 Transaktionen mit Nahestehenden

In den Jahren 2019 und 2020 gab es mehrere Transaktionen und Vereinbarungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen, deren Auswirkungen in der Jahresrechnung erfasst wurden. Die Avalon Park Group Management Inc. erbringt Management-, Beratungs-, Immobilien- und Entwicklungsdienstleistungen für die Immobilien in den USA. Die Bewirtschaftungsentschädigung für alle Liegenschaften von sitEX beträgt 3–4% vom Bruttoumsatz plus einer Asset-Management-Gebühr von bis zu 2%. Die Avalon Park Group hat verschiedene Arbeiten in den USA durchgeführt und steht in einem engen Verhältnis zu Beat Kähli, Mitglied des Verwaltungsrates und CEO. Zwischen sitEX Properties USA Inc. und der Firma Avex Homes LLC bestehen Erfüllungsverträge mit im Voraus festgelegten Laufzeiten und Abnahmemengen und einer garantierten Rendite von bis zu 20%. Diese Abnahmeverträge bestehen hauptsächlich darin, dass sitEX USA fertig entwickelte Bauparzellen an Avex Homes verkauft. Die Geschäftsführung, bestehend aus Dr. Christoph Stutz (VR-Präsident) 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. 2020 und 2019 hat sitEX USA mehrere Landverkäufe an Unternehmen durchgeführt, an denen Beat Kähli beteiligt ist.

Mehrere dieser Landverkäufe wurden im Rahmen von Ratenverkäufen abgewickelt, was dazu führte, dass Darlehen in Höhe des Verkaufsbetrags ausstehend waren. Per 31.12.2020 und 31.12.2019 betrugen die Darlehen von nahestehenden Personen TCHF 36 540, wovon TCHF 10 748 als kurzfristig und TCHF 25 792 als langfristig klassifiziert wurden, respektive TCHF 13 562. Wie in 3.3 beschrieben, verkaufte das Unternehmen im Jahr 2019 mehrere Renditeliegenschaften 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. Sowohl der CEO als auch der VRP haben Garantien für die Anleihe in Höhe von TCHF 50 000 geleistet (siehe 3.7). Der CEO bürgt zudem persönlich für verschiedene von sitEX USA gehaltene Darlehen im Gesamtbetrag von TCHF 38 460 (Vorjahr: TCHF 34 417). Bestimmte Vorjahreswerte im Umfang von TCHF 13 562, ursprünglich als Darlehen von Dritten klassifiziert, wurden zur Übereinstimmung mit der Darstellung des Berichtsjahres in Darlehen von verbundenen Unternehmen umklassifiziert. Dies hatte keine Auswirkung auf die Höhe der Bilanzsumme oder des Eigenkapitals.

3.9 Related party transactions

During the years 2019 and 2020, 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 management, consulting, property and development services to the real estate properties in the USA. The management fee for all properties of sitEX ranges from 3% to 4% of gross revenues plus up to 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. sitEX Properties USA Inc. has several takedown agreements with Avex Homes LLC with predetermined terms and purchase quantities, and guaranteed returns of up to 20%. These takedown agreements mainly consist of sitEX USA developing finished residential lots and selling them back to Avex Homes. 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 2020 and 2019, sitEX USA executed several land sales transactions to entities which Beat Kähli, CEO, has an interest in. Several of these land sales transactions were executed under the installment sales resulting in loans for the sales amount pending to be collected. As of December 31, 2020, loans from related parties amounted to TCHF 36,540, of which TCHF 10,748 has been presented as short-term and TCHF 25,792 as long-term, and as of December 31, 2019, TCHF 13,562 has been presented as long-term. 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. Both CEO and Chairman have guarantees on the TCHF 50,000 bond (see note 3.7). The CEO also personally guarantees various loans held by sitEX Properties USA Inc. for the total amount of TCHF 38,460 (TCHF 34,417 in 2019). Certain prior-year amounts totalling TCHF 13,562 which were originally classified as loan from third parties have been reclassified for consistency with the current-year presentation as loans from related parties. These reclassifications had no effect on the reported amount of total assets or equity.



Im Jahr 2019 schloss Avalon Park Tavares, ein Unternehmen im Besitz von Beat Kähli, mit einem verbundenen Unternehmen einen Vertrag über den Kauf von ca. 526 000 Quadratmetern unbebautem Land zu einem Preis von TCHF 6 679 ab. Danach schloss sitEX Properties USA Inc. einen Vertrag mit Beat Kähli über TCHF 7 263 ab, um 100% der ausstehenden Anteile von Avalon Park Tavares im Austausch gegen eigene Aktien zu erwerben (siehe 3.16). Phase I dieses Vertrags, die etwa 50% des Grundstücks umfasste, wurde 2020 entwickelt. 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 3.16). Im Jahr 2020 wurde eine Änderung des Vertrages vorgenommen, wodurch die ursprüngliche Investition von TCHF 10 100 auf TCHF 4 550 reduziert wurde. Diese Änderung hat die 100%-Beteiligung von sitEX an Pfeffingerring nicht beeinflusst oder reduziert. Bei Erfüllung bestimmter Bedingungen wird eine Verbindlichkeit in Höhe von TCHF 5 550 an Herrn Dr. Stutz gezahlt. Darüber hinaus hat sitEX USA im Jahr 2020 von Beat Kähli eine Beteiligung an der Avalon Town Holding LLC für einen Betrag von TCHF 537 erworben. 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 2 021. Nachfolgend sind alle Transaktionen und Vereinbarungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen zusammengefasst. Der zuvor ausgewiesene Betrag der an den Vorstand und das Management gezahlten Honorare wurde aktualisiert, um der Darstellung des laufenden Jahres zu entsprechen. Diese Änderung hatte keine Auswirkung auf den ausgewiesenen Konzerngewinn.

In 2019, Avalon Park Tavares (APT), an entity owned by Beat Kähli, entered into a contract with an affiliated entity to purchase approximately 526,000 square meters of undeveloped land for a price of TCHF 6,679. Thereafter, sitEX Properties USA Inc. entered into 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 (see note 3.16). Phase I of this contract, which was approximately 50% of the land, was under development in 2020. 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). In 2020, an amendment to the contract was executed reducing the original investment from TCHF 10,100 to TCHF 4,550. This amendment didn't change or reduce sitEX's 100% ownership in Pfeffingerring. A liability amounting to TCHF 5,550 will be paid to Dr. Stutz if certain conditions are met.

In addition, in 2020, sitEX USA acquired from Beat Kähli an interest in Avalon Town Holding LLC for the amount of TCHF 537. 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. The previously reported amount of fees paid to the Board of Directors and management was updated to conform to the current-year presentation. This change had no effect on the reported consolidated profit.

In TCHF	31.12.2019	31.12.2020
Vergütungen bezahlt an Verwaltungsrat und Management Fees paid to the Board of Directors and management	502	485
Gebühren bezahlt an Avalon Park Group Management Inc. Fees paid to Avalon Park Group Management Inc.	1 500	2 408
Zins auf Darlehen von Aktionären und Nahestehenden Interest on loans by shareholders and related parties	195	146
Bilanzpositionen mit Nahestehenden Balances with related parties		
Übrige Forderungen (gegenüber Avex Homes LLC) Other receivables (due from Avex Homes LLC)	411	0
Forderungen gegenüber Nahestehenden Related parties receivables	8 812	1 810
Kurzfristige Darlehen von Nahestehenden Short-term loans by related parties	0	10 748
Langfristige Darlehen gegenüber Nahestehenden Non-current loans towards related parties	13 562	25 792
Kurzfristige Wandeldarlehen gegenüber Aktionären Short-term convertible bonds towards shareholders	0	620
Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären Other current interest-bearing liabilities towards shareholders	1 200	600
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gg. Aktionären und Nahestehenden Non-current interest-bearing liabilities towards shareholders and related parties	11 174	2 500
Wandelanleihen gegenüber Aktionären Convertible bonds towards shareholders	620	620

3.10 Rückstellung für latente Steuern

Wie in Ziffer 3.1 erläutert, hat das Unternehmen die Bilanzierung seiner Projektliegenschaften angepasst. Diese Anpassung wirkte sich auf die ursprünglich zum 31. Dezember 2019 ausgewiesene Rückstellung für latente Steuern aus. Die Rückstellung für latente Steuern hat sich im Berichtsjahr wie folgt verändert:

3.10 Provision for deferred taxes

As discussed in note 3.1, the Company revised the accounting treatment for its project properties. This revision affected the provision for deferred taxes originally reported at December 31, 2019. The provision for deferred tax liabilities changed as follows during the year under review:

	In TCHF
Rückstellung für latente Steuern am 31. Dezember 2019 (vor Restatement) Provision for deferred taxes at December 31, 2019 (before restatement)	24 173
Effekt des Restatement Effect of restatement	-2 286
Rückstellung für latente Steuern am 31. Dezember 2019 (nach Restatement) Provision for deferred taxes at December 31, 2019 (after restatement)	21 887
Veränderung aufgrund Neubewertung von Liegenschaften und neuer Steuersätze Change due to revaluation of properties and new tax rates	3 677
Rückstellung für latente Steuern am 31. Dezember 2020 Provision for deferred taxes at December 31, 2020	25 564

3.11 Aktienkapital

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

3.11 Share capital

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

	Anzahl Number	Nennwert Nominal value	In TCHF
Nominelles Aktienkapital am 1. Januar 2020 Nominal share capital at January 1, 2020	2 301 146	20.00	46 023
Total nominelles Aktienkapital am 31. Dezember 2020 Total nominal share capital at December 31, 2020	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.

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.

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.

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 Kapitalreserven

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

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 31. Dezember 2019 Capital reserves at December 31, 2019	17 185	16 048
Erfolg aus Kauf/Verkauf eigener Aktien Profit from purchase/sale of own shares	-1 285	-1 285
Kapitalreserven am 31. Dezember 2020 Capital reserves at December 31, 2020	15 900	14 763

3.13 Neubewertungsreserven

Wie in Ziffer 3.1 erläutert, passte das Unternehmen seinen Abschluss zum 1. Januar 2019 an. Dieses Restatement betraf die ursprünglich zum 31. Dezember der Jahre 2018 und 2019 ausgewiesenen Neubewertungsreserven. Über die Neubewertungsreserve wurden in der Vergangenheit diverse Positionen gebucht, u. a. die Abzinsung des Nutzniessungsrechts und dass im Rahmen des Ablaufs dieses Nutzniessungsrechts die Position bereinigt und ins Eigenkapital umgebucht wurde.

3.13 Revaluation reserves

As discussed in note 3.1, the Company restated its financial statements as of January 1, 2019. This restatement affected the revaluation reserves originally reported at December 31, 2018 and 2019. Various positions were posted in the past via the revaluation reserve, including the discounting of the usufructuary right and that the item was adjusted and transferred to equity when this usufructuary right expired.

	In TCHF
Neubewertungsreserven am 31. Dezember 2018 (vor Restatement) Revaluation reserves at December 31, 2018 (before restatement)	9 686
Effekt des Restatement Effect of restatement	-8 942
Neubewertungsreserven am 31. Dezember 2018 (nach Restatement) Revaluation reserves at December 31, 2018 (after restatement)	744
Veränderung der Abzinsung der Verbindlichkeit aufgrund des unentgeltlichen Nutzniessungsrechts Change in the discounting of the liability due to the non-gratuitous right of usufruct	-744
Neubewertungsreserven am 31. Dezember 2019 (nach Restatement) Revaluation reserves at December 31, 2019 (after restatement)	0

3.14 Eigene Kapitalanteile

Entwicklung der eigenen Aktien:

3.14 Equity shares

Changes in own shares:

	31.12.2019		31.12.2020	
	Aktien/Shares	In TCHF	Aktien/Shares	In TCHF
Eigene Kapitalanteile am 1. Januar Equity shares at January 1	150 393	7 103	10 687	582
Kauf eigener Kapitalanteile Purchase of equity shares	272 001	14 821	227 608	15 698
Verkauf eigener Kapitalanteile Sale of equity shares	411 707	-22 972	-15 750	-940
Reduktion Pflichtwandelanleihen (siehe Ziffer 3.16) Reduction mandatory convertible debt (see note 3.16)	-	-	-100 000	-5 603
Gewinn/Verlust aus Kauf/Verkauf eigener Kapitalanteile Profit/loss from purchase/sale of equity shares	-	1 630	-	-1 285
Total eigene Kapitalanteile am 31. Dezember Total equity shares at December 31	10 687	582	122 545	8 452

Während des Berichtsjahres wurden 227 608 eigene Aktien zu einem Durchschnittspreis von CHF 68.97 je Aktie erworben. Gleichzeitig wurden 15 750 Aktien zu einem Durchschnittspreis von CHF 59.58 verkauft und 100 000 Aktien wurden zum Durchschnittspreis von CHF 56.03 reduziert (siehe Ziffer 3.16). 2019 wurden 272 001 eigene Aktien zu einem Durchschnittspreis von CHF 54.49 je Aktie erworben. Gleichzeitig wurden 411 707 Aktien zu einem Durchschnittspreis von CHF 55.80 verkauft.

During the reporting year, 227,608 own shares with an average value of CHF 68.97 per share were acquired. At the same time, 15,750 shares were sold at an average price of CHF 59.58 per share and 100,000 shares were reduced at an average price of CHF 56.03 (see note 3.16). In 2019, 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.

3.15 Gewinnreserven

Wie in Ziffer 3.1 erläutert, passte das Unternehmen seinen Abschluss zum 1. Januar 2019 an, der ursprünglich zum 31. Dezember der Jahre 2018 und 2019 erstellt wurde. Dieses Restatement wirkte sich auf die ursprünglich ausgewiesenen Gewinnreserven aus. Die Gewinnreserven beinhalten erarbeitete einbehaltene Gewinne inklusive direkt im Eigenkapital erfasster Erfolgspositionen sowie den Gewinnvortrag und die aus der periodischen Gewinnverwendung resultierenden gesetzlichen Reserven. Darin enthalten sind gesetzliche Reserven von TCHF 6 383, welche gesperrt sind und somit nicht zur freien Ausschüttung zur Verfügung stehen.

3.15 Retained earnings

As discussed in note 3.1, the Company restated its financial statements as of January 1, 2019, originally reported as of December 31, 2018 and 2019. This restatement affected the retained earnings originally reported. 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 6,383, which are blocked and are, therefore, not available for free distribution.

	In TCHF
Gewinnreserven am 1. Januar 2019 (vor Restatement) Retained earnings at January 1, 2019 (before restatement)	45 749
Effekt des Restatement Effect of restatement	-5 081
Gewinnreserven am 1. Januar 2019 (nach Restatement) Retained earnings at January 1, 2019 (after restatement)	40 668
Direkt dem Eigenkapital zugewiesene Fremdwährungsdifferenzen Currency exchange differences allocated directly to equity capital	3 174
Verkauf von Beteiligung Sale of participation	-5 979
Gewinnreserven am 31. Dezember 2019 (nach Restatement) Retained earnings at December 31, 2019 (after restatement)	37 863
Konzerngewinn 2019 gemäss Restatement Consolidated profit 2019 as restated	18 723
Gewinnreserven am 1. Januar 2020 Retained earnings at January 1, 2020	56 586
Direkt dem Eigenkapital zugewiesene Fremdwährungsdifferenzen Currency exchange differences allocated directly to equity capital	-10 902
Vorzugsdividenden Preferred dividends	-468
Gewinnreserven am 31. Dezember 2020 Retained earnings at December 31, 2020	45 216

3.16 Pflichtwandelanleihen gegenüber Aktionären

2019 wurden mehrere Vereinbarungen im Gesamtbetrag von TCHF 17 363 für die Übernahme von Unternehmen im Tausch gegen eigene sitEX-Aktien getroffen. Die sitEX Properties Holding AG schloss mit Dr. Christoph Stutz einen Vertrag über den Erwerb in zwei Tranchen von 100% der ausstehenden Aktien der Pfeffingerring AG ab, vorbehaltlich des erfolgreichen Abschlusses eines Planungs- sowie Quartierplanverfahrens, welches die Gesellschaft durchführt. Die originale Gesamtverpflichtung aus der ersten Tranche beläuft sich auf TCHF 10 100. Dieser Betrag wurde 2020 angepasst und auf TCHF 4 550 gesenkt. Im Jahr 2020 wurde ein Gesamtbetrag von TCHF 1 403 mit eigenen Aktien beglichen, was 30 000 eigenen Aktien zu einem Preis von CHF 46,77 pro Aktie entspricht (siehe Ziffer 3.14). Diese Verpflichtung hat einen ausstehenden Saldo von TCHF 3 183, was ca. 68 000 Aktien zu einem Preis von CHF 46,77 pro Aktie entspricht; dieser Saldo wird bis Juni 2022 beglichen.

Darüber hinaus hat sitEX USA mit Beat Kähli eine Vereinbarung zum Erwerb von 100% der ausstehenden Anteile an der Avalon Park Tavares LLC (APT) unterzeichnet, sobald APT die Genehmigung der lokalen Regierung für die zukünftige Entwicklung von ca. 450 Einfamilienhausgrundstücken erhalten hat. Die Gesamtverpflichtung aus diesem Vertrag beläuft sich auf TCHF 7 263. Im Jahr 2020 wurde in einer Vertragsänderung vereinbart, dass ein Teil des Kaufpreises in bar bezahlt werden kann. Im Jahr 2020 wurde der Betrag von TCHF 4 200 mit 70 000 eigenen Aktien zu einem Preis von CHF 60,00 pro Aktie beglichen (siehe Ziffer 3.14), während der verbleibende Restbetrag von TCHF 3 063 in bar bezahlt wurde.

3.16 Mandatory convertible debts towards shareholders

During 2019, there were several arrangements entered into, in the total amount of TCHF 17,363, for the acquisition of entities in exchange for own shares. sitEX Properties Holding AG entered into a contract with Dr. Christoph Stutz to acquire, in two tranches, 100% of the outstanding stock of Pfeffingerring AG, subject to the company's (neighborhood) planning procedure to be successfully completed. The original total obligation under the first tranche amounted to TCHF 10,100. This amount was amended in 2020 and decreased to TCHF 4,550. A total amount of TCHF 1,403 was settled with own shares in 2020 which equates to 30,000 own shares at a price of CHF 46,77 per share (see note 3.14). This obligation has an outstanding balance of TCHF 3,183 which equates to approximately 68,000 shares at a price of CHF 46,77 per share and will be paid by June 2022.

In addition, sitEX USA 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. In 2020, there was an amendment to this agreement which allowed for a portion of the purchase price to be paid in cash. In 2020, the amount of TCHF 4,200 was settled with 70,000 own shares at a price of CHF 60,00 per share (see note 3.14) while the remaining balance of TCHF 3,063 was paid in cash.

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.

3.17 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	31.12.2019	31.12.2020
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	31.12.2019	31.12.2020
Stand am 1. Januar Balance at January 1	4 584	5 548
Abschreibungen laufendes Jahr Amortization and impairment for the current year	964	0
Stand am 31. Dezember Balance at December 31	5 548	5 548
Theoretischer Nettobuchwert Goodwill Theoretical net book value of goodwill	0	0

Auswirkungen einer theoretischen Abschreibung des Goodwills auf die Ergebnisse:

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

In TCHF	31.12.2019 <small>(restated)</small>	31.12.2020
Ausgewiesener Konzerngewinn Reported consolidated profit	18 948	32 266
Theoretische Abschreibung auf Goodwill Theoretical impairment of goodwill	-964	0
Konzerngewinn nach Goodwill-Abschreibung Consolidated profit less impairment of goodwill	17 984	32 266

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 this process, the Company will have to pay to the 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

Bestimmte Vorjahresbeträge, die ursprünglich als Erträge aus der Projektentwicklung und -realisierung klassifiziert waren, wurden umklassifiziert, damit sie mit der Darstellung des aktuellen Jahres übereinstimmen. Diese Umgliederungen bestanden darin, in der konsolidierten Gewinn-und-Verlust-Rechnung den Bruttobetrag der Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken und den Bruttobetrag der Kosten für verkaufte Grundstücke auszuweisen, sowie in der Rückbuchung des zuvor ausgewiesenen Fair Value verkaufter Immobilien (siehe 4.4). Darüber hinaus wurden bestimmte Beträge, die ursprünglich als Erträge aus der Projektentwicklung und -realisierung klassifiziert wurden, im laufenden Jahr in der Kategorie Betriebsaufwand ausgewiesen. Diese Umgliederungen hatten keine Auswirkung auf das ausgewiesene Konzernergebnis.

Certain prior-year amounts which were originally classified as income from project development and realization have been reclassified for consistency with the current-year presentation. These reclassifications consisted of presenting on the group income statement the gross amount of income from the sale of land and the gross amount of cost of land sold as well as reversal of previously recognized fair value of sold properties (see note 4.4). In addition, certain amounts which were originally classified as income from project development and realization have been presented in the current year within the operating expenses category. These reclassifications had no effect on the reported consolidated profit.

4.1 Segmentberichterstattung

4.1 Segment reporting

	Schweiz/ Switzerland		USA		Australien/ Australia		Total	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Erträge aus Landverkäufen Income from sale of land	-	-	24 912	94 565	-	-	24 912	94 565
Liegenschaftsertrag (Miete) Property income from rentals	8 228	8 045	2 189	3 213	585	6	11 002	11 264
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften Income from revaluation of properties	1 404	-685	-	3 287	111	-	1 515	2 602
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften Income from sale of investment properties	1 778	-	-	-	102	-	1 880	0
Beteiligungserträge von Immobilieninvestitionen Income from participation in property investments	-	-	348	1 867	-	-	348	1 867
Total Erträge Total income	11 410	7 360	27 449	102 932	798	6	39 657	110 298
Aufwände aus Landverkäufen Cost from sale of land	-	-	-6 676	-61 064	-	-	-6 676	-61 064
Direkte Liegenschaftsaufwände Direct property expenses	-1 771	-1 919	-693	-978	-300	-	-2 764	-2 897
Personalaufwand Personnel expenses	-201	-716	-	-	-	-	-201	-716
Betriebsaufwand Operating expenses	-1 352	-1 378	-1 775	-3 513	-	-3	-3 127	-4 894
Übriger Ertrag Other income	77	906	-	-	-	-	77	906
EBITDA (Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortization)	8 163	4 253	18 305	37 377	498	3	26 966	41 633
Abschreibungen, Wertberichtigungen und Wert- beeinträchtigungen Depreciation, amortization and impairment	-	-79	-402	-272	-	-	-402	-351
EBIT (Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern) EBIT (earnings before interest and taxes)	8 163	4 174	17 903	37 105	498	3	26 564	41 282
Finanzaufwand Financial expenses	-2 948	-2 912	-848	-2 085	-389	-	-4 185	-4 997
Konzerngewinn vor Steuern Consolidated profit before tax	5 215	1 262	17 055	35 020	109	3	22 379	36 285
Steuern Tax	-1 010	954	-2 303	-4 973	-118	-	-3 431	-4 019
Konzerngewinn vor Minderheitsanteilen Consolidated profit before minority interests	4 205	2 216	14 752	30 047	-9	3	18 948	32 266
Minderheitsanteile Minority interests	-225	-400	-	-5 052	-	-	-225	-5 452
Konzerngewinn nach Minderheitsanteilen Consolidated profit after minority interests	3 980	1 816	14 752	24 995	-9	3	18 723	26 814

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

4.2 Liegenschaftsaufwand

Im Liegenschaftsaufwand von TCHF 2 897 (Vorjahr TCHF 2 764) sind TCHF 68 (Vorjahr TCHF 32) Baurechtszinsen enthalten. Nebst dem ordentlichen Liegenschaftsunterhalt sind auch einmalige Renovations- und Umbaukosten enthalten.

4.3 Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften

2019 wurden vier Liegenschaften in der Schweiz sowie eine Liegenschaft in Australien verkauft. Weiter verkaufte die sitEX Properties Holding AG einen Minderheitsanteil am sitEX Powerhouse. 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.

4.4 Geografische Verteilung der Erträge aus Landverkäufen und Aufwendungen für Landverkäufe

Im Berichtsjahr erzielte sitEX USA Erlöse aus dem Verkauf von Land über TCHF 94 565 und hatte Aufwendungen für verkauftes Land über TCHF 61 064, hauptsächlich resultierend aus dem Verkauf verschiedener Parzellen innerhalb des Projekts Avalon Park Wesley Chapel sowie anderer Parzellen an Avex Homes und D.R. Horton. Zusätzlich realisierte Avalon Park Daytona Erträge aus Landverkäufen aufgrund des Verkaufs von 765 Acres Bauland (1,2 Mio. Quadratmeter) an eine andere Partnerschaft.

4.5 Erträge aus Beteiligungen an Immobilienanlagen

Die Erträge aus Beteiligungen an Immobilienanlagen betreffen in den Jahren 2020 und 2019 Erträge in Höhe von TCHF 1 867 bzw. TCHF 348 aus der Beteiligung an Avex Homes LLC.

4.6 Betriebsaufwand

Im Berichtsjahr betrug der Betriebsaufwand TCHF 4 894 (Vorjahr TCHF 3 127). Die Kennzahl betreffend das Verhältnis Betriebsaufwand (inkl. Personalkosten)/Total Einkommen beträgt dank der deutlichen Senkung der Fixkosten (insbesondere durch Insourcing von Leistungen) weiterhin sehr gute 5,1% (Vorjahr 8,4%). Bestimmte Beträge, die ursprünglich als Erträge aus der Projektentwicklung und -realisierung klassifiziert waren, wurden im laufenden Jahr innerhalb der Kategorie betriebliche Aufwendungen ausgewiesen. Diese Umbuchungen hatten keine Auswirkung auf das ausgewiesene Konzernergebnis.

sitEX Properties Holding AG is an owner-managed real estate company with a special focus on sustainable and innovative project developments in Switzerland and the United States. The Company holds a diversified real estate portfolio. The Company also focuses on the potential of undeveloped real estate and sites and acquires and develops properties and profits from the resulting increase in value. The consolidated data are subdivided into the segments by geographical location which is the data that management and the Board of Directors review and analyze for decision-making. In addition, the reporting shows the Company's different revenue streams which are mainly property income from rentals, income from revaluation of properties, income from sale of investment properties and income from project development and realization.

4.2 Property expenditure

The property expenditure of TCHF 2,897 (previous year TCHF 2,764) includes ground rents of TCHF 68 (previous year TCHF 32). Besides routine property maintenance, one-off renovation and reconstruction costs are included.

4.3 Income from sale of investment properties

During 2019, 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. 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.

4.4 Geographical distribution of income from sale of land and costs of land sold

During the reporting year, sitEX USA realized income from sale of land of TCHF 94,565 and cost of land of TCHF 61,064 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 addition, Avalon Park Daytona realized income from sale of land due to the sale of 765 acres to another partnership which is included in this amount.

4.5 Income from participation in property investments

In 2020 and 2019, the income from participation in property investments is related to earnings in the amount of TCHF 1,867 and TCHF 348, respectively, from the investment in Avex Homes LLC.

4.6 Operating expenses

During the reporting year, operating expenses amounted to TCHF 4,894 (prior year TCHF 3,127). The ratio of operating expenses (incl. personnel expenses) to total income remained at a very respectable level of 5.1% (previous year 8.4%) thanks to the significant reduction in fixed costs (in particular insourcing of services). Certain amounts which were originally classified as income from project development and realization have been presented in the current year within the operating expenses category. These reclassifications had no effect on the reported consolidated profit.

4.7 Finanzaufwand

Der Finanzaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

In TCHF	31.12.2019	31.12.2020
Zinsen auf Hypothekendarlehen und festen Vorschüssen Interest on mortgages and fixed advances	3 848	4 338
Zinsen auf Finanzverbindlichkeiten Interest on financial liabilities	0	404
Zinsen auf Darlehen gegenüber Dritten Interest on loans to third parties	74	88
Zinsen auf Darlehen gegenüber Aktionären und Nahestehenden Interest on loans to shareholders and related parties	195	146
Bankspesen Bank charges	68	21
Total Finanzaufwand Total financial expenses	4 185	4 997

4.8 Sonstiger Erfolg

Der sonstige Erfolg in den Jahren 2020 und 2019 setzte sich aus mehreren verschiedenen Anpassungen zusammen, die im Zusammenhang mit Transaktionen aus früheren Jahren stehen.

4.9 Steuern

Der Steueraufwand beinhaltet die laufenden sowie die latenten Steueraufwendungen.

In TCHF	31.12.2019 <small>(restated)</small>	31.12.2020
Konsolidierter Gewinn vor Steuern Consolidated profit before tax	22 379	36 285
Laufender Steueraufwand Current tax expense	1 831	342
Latenter Steueraufwand (Ertrag) Deferred tax expense (benefit)	1 600	3 677
Total Steueraufwand (Ertrag) Total tax expense (benefit)	3 431	4 019

Die Nettorückstellungen aus laufenden Ertragssteuern erhöhten sich von TCHF 21 887 im Jahr 2019 auf 25 564 im Jahr 2020. Die latenten Ertragssteuern werden für jede Gesellschaft mit dem effektiv anwendbaren Steuersatz berechnet. Per 31. Dezember 2020 betrug der resultierende gewichtete durchschnittliche Steuersatz 11,08% (15,33% in 2019). Die latenten Ertragssteuern stehen hauptsächlich in Zusammenhang mit der Neubewertung von Immobilien.

2019 hatte die Auflösung der Steuerrückstellung des Projekts Duradero in Höhe von TCHF 1 090, welche vom Management zusammen mit dem Steuerexperten analysiert und durchgeführt wurde, einen positiven Einfluss auf den Steueraufwand.

4.10 Gewinn pro Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird berechnet, indem der den Aktionären der sitEX Properties Holding AG zustehende Konzerngewinn nach Minderheitsanteilen durch die durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Aktien dividiert wird.

4.7 Financial expenses

The financial expenditure is comprised as follows:

4.8 Other income

Other income in 2020 and 2019 consisted of several miscellaneous adjustments made related to transactions from prior years.

4.9 Tax

Tax expense includes current as well as deferred tax expenditure.

Net accruals from current income taxes increased from TCHF 21,887 in 2019 to 25,564 in 2020. Deferred income taxes are calculated for every company using the effective applicable tax rate. At December 31, 2020, the resulting weighted average tax rate was 11.08% (15.33% in 2019). Deferred income taxes are mainly related to the revaluation of properties.

In 2019, the Company had a positive factor which created an income tax benefit and 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.

4.10 Profit per share

Earnings per share are calculated by dividing the consolidated profit after minority interests attributable to the shareholders of sitEX Properties Holding AG by the average number of shares outstanding.

Die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie berücksichtigt kurzfristige Wandelanleihen gegenüber Aktionären, wodurch sich die Anzahl der ausstehenden Aktien zum 1.1. und 31.12. potenziell um 10 877 Aktien erhöhen kann. Eigene Aktien sind in der durchschnittlichen Anzahl der ausstehenden Aktien nicht berücksichtigt.

The earnings per share diluted calculation includes short-term convertible bonds towards shareholders which can potentially increase the number of outstanding shares as of January 1 and December 31 by 10,877 shares. Own shares are not included in the average number of shares outstanding.

In TCHF	31.12.2019	31.12.2020
Konsolidierter Gewinn Consolidated profit	18 948	32 266
Den Aktionären der sitEX Properties Holding AG zurechenbar Attributable to shareholders of sitEX Properties Holding AG	18 723	26 814
Auf nicht beherrschende Anteile entfallend Attributable to non-controlling interests	225	5 452
Gewinn pro Aktie in CHF Earnings per share in CHF	8.43	12.00
Verwässerter Gewinn pro Aktie in CHF Diluted earnings per share in CHF	8.40	11.95

5. Weitere Angaben/Further disclosures

5.1 Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter

5.1 Guarantees in favor of third parties

	31.12.2019	31.12.2020
Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter in TCHF Guarantees in favor of third parties in TCHF	3 052	3 052

Liegenschaften in TCHF Properties in TCHF	31.12.2019 <small>(restated)</small>	31.12.2020
Grundpfand für Hypotheken Sureties for mortgages	259 550	304 387
Nominalwert Schuldbriefe Nominal value of mortgage notes	163 130	195 123
Kreditbeanspruchung Borrowings	133 748	157 081

Beteiligungen in TCHF Investments in TCHF	31.12.2019	31.12.2020
sitEX Powerhouse AG sitEX Powerhouse AG	8 802	8 802
Kreditbeanspruchung Borrowings	0	0



5.3 Derivative Finanzinstrumente

Am Bilanzstichtag bestanden die auf der nächsten Seite dargestellten Zinsabsicherungen auf den langfristigen Finanzverbindlichkeiten.

5.3 Derivative financial instruments

On the balance sheet date, the following interest rate hedges as described on the following page were in place on the long-term financial liabilities.

In TCHF	Nominalwerte	Laufzeit bis	Satz	31.12.2019	31.12.2020
	Nominal value	Term period	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	-1 039	-1 070
SWAP Neue Aargauer Bank, Aarau SWAP Neue Aargauer Bank, Aarau	2 850	31.03.2031 March 31, 2031	2,417	-614	-608
SWAP Basler Kantonalbank, Basel SWAP Basler Kantonalbank, Basel	20 000	02.07.2032 July 2, 2032	2,310	-6 277	*
SWAP Basler Kantonalbank, Basel SWAP Basler Kantonalbank, Basel	20 000	03.01.2033 January 3, 2033	2,345	**	**

* Im Jahr 2020 hat die Pfeffingerring AG ihre bestehende Hypothek bei einem anderen Finanzinstitut refinanziert und erhöht. Als Teil der Vereinbarung zur Erhöhung des Hypothekendarlehens übernahm die Bank die ausstehende SWAP-Verpflichtung, welche sitEX mit dem vorherigen Finanzinstitut hatte.

* In 2020, Pfeffingerring AG refinanced and increased its existing mortgage with another financial institution. As part of the agreement to increase the mortgage loan, the bank assumed the outstanding SWAP obligation sitEX had with the prior financial institution.

** Im Rahmen des Verkaufs der drei Gebäude in der Schweiz wurde dieser SWAP der Basler Kantonalbank, Basel, in 2019 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.

** In 2019 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 Sonstige Informationen

Im ersten Quartal 2020, insbesondere im März 2020, hat sich die Ausbreitung des Coronavirus (COVID-19) zu einer Pandemie ausgeweitet, die mehr als 150 Länder und die Weltwirtschaft betrifft. Die sitEX-Gruppe hat bisher einen normalen Geschäftsverlauf erlebt und keine negativen wirtschaftlichen Auswirkungen bei ihren Investitionen, Mietern, Lieferanten und allgemeinen Dienstleistern gespürt. Dennoch können wir aufgrund der rasanten täglichen Entwicklungen in vielen Märkten das Ausmass der kurzfristigen Auswirkungen derzeit nicht genau einschätzen. Das Management des Konzerns überwacht die Situation täglich, um die Liquidität im Auge zu behalten und das Geschäft zu schützen.

5.4 Other information

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.

5.5 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wie unter 3.8 beschrieben, wurden die langfristigen Darlehen gegenüber Aktionären (Wandelanleihen) am 15. Januar 2021 fällig. Zu diesem Datum wurden die Anleihen gewandelt und 10 877 eigene Aktien ausgegeben.

Im Januar 2021 erwarb sitEX USA weitere erschlossene Grundstücke für einen Gesamtbetrag von TCHF 9 550, die im Rahmen von Grundstückskaufverträgen innerhalb der nächsten sechs Monate an D.R. Horton mit einer erwarteten Rendite von mindestens 11% verkauft werden. Am 2. Februar 2021 erwarb sitEX USA eine 52%-Beteiligung an einem Unternehmen namens Safe Harbor RV & Boat Storage LLC. Der Gesamterwerb beläuft sich auf TCHF 1 767, die in mehreren Raten gezahlt werden. Die erste Rate in Höhe von TCHF 442 wurde am 2. Februar 2021 fällig und bezahlt. Die zweite Rate in Höhe von TCHF 442 ist am oder vor dem 1. Mai 2021 fällig und die letzte Rate in Höhe von TCHF 883 ist bis zum 1. Februar 2024 fällig.

5.5 Subsequent events

As described in note 3.8, the Company's other non-current interest-bearing liabilities towards shareholders (convertible bonds) matured on January 15, 2021. On this date, the bonds were converted and 10,877 of own shares were issued.

In January 2021, sitEX USA acquired additional developed lots for a total amount of TCHF 9,550 to be sold under land sales contracts to D.R. Horton over the next six months with an expected return of at least 11%. On February 2, 2021, sitEX USA acquired a 52% interest in a company called Safe Harbor RV & Boat Storage LLC. Total acquisition amounts to TCHF 1,767 which will be paid over a few installments. The first installment of TCHF 442 was due and paid on February 2, 2021. The second installment of TCHF 442 is due on or before May 1, 2021, and the last installment of TCHF 883 is due by February 1, 2024.

Bericht des Wirtschaftsprüfers zur Konzernrechnung

An die Generalversammlung der sitEX Properties Holding AG, Lachen

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 25 bis 51 wiedergegebene Konzernrechnung der sitEX Properties Holding AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung der Revisionsstelle

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

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Konzernrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der 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 (Seiten 25 bis 51) für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

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

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt: Fair Value Bewertung der Renditeliegenschaften

Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2020 ein Renditeliegenschaften-Portfolio, welches zu Marktwerten bilanziert wird, in Höhe von CHF 261.5 Mio. (rund 65% der Bilanzsumme). Die letztmals hauptsächlich 2018 erstellten Bewertungsgutachten und vom Management fortgeführten Bewertungen zur Bestimmung der Marktwerte beinhalten Annahmen und Ermessensspielräume, welche einen wesentlichen Einfluss auf das Bewertungsergebnis haben können. Wir erachten die Bewertung der Renditeliegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung dieser Liegenschaften im Verhältnis zur Bilanzsumme sowie der Annahmen und Ermessensspielräume, welche die Bewertungsmodelle und der fortgeführten Bewertungen beinhalten. Vgl. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der Konzernrechnung Abschnitt «Renditeliegenschaften» (Seite 33).

Wie die Prüfungstätigkeit den besonders wichtigen Prüfungssachverhalt adressiert

Wir haben Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der externen Sachverständigen sowie die angewandten Bewertungsmodelle mit den verwendeten Parametern beurteilt. Zudem wurden die Bewertungsmethoden des Managements von uns kritisch hinterfragt und mit ihm besprochen. Die wesentlichen Annahmen haben wir auf ihre Angemessenheit überprüft. Wir haben die Klassifizierung der Liegenschaften als Renditeliegenschaften und die angemessene Erläuterung im Anhang zur Darstellung und Bewertung überprüft. Investitionen in bestehende Liegenschaften wurden stichprobenweise auf ihre Aktivierbarkeit und ihren wertvermehrenden Charakter untersucht. Im Weiteren haben wir die internen Kontrollen im Bereich der Immobilienbewertung beurteilt.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG
Basel, 19.03.2021



Christophe Aebi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Severine Markovic
Zugelassene Revisionsexpertin

Jahresrechnung der sitEX Properties Holding AG

Annual Accounts of sitEX Properties Holding AG

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

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

sitEX Properties Holding 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, which owns the sitEX Powerhouse property in Muttenz.

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	31.12.2019	31.12.2020
Flüssige Mittel Cash and cash equivalents	4 897	3 488
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Trade receivables	19	35
Forderungen gegenüber Nahestehenden Related party receivables	1 885	46
Übrige Forderungen Other receivables	54	142
Projektliegenschaften Project properties	2 522	3 670
Aktive Rechnungsabgrenzung Accrued income	2 257	987
Umlaufvermögen / Current assets	11 634	8 368
Darlehensforderungen gegenüber Beteiligungen Loan receivables from investments	46 769	77 095
Beteiligungen Investments	41 002	35 452
Renditeliegenschaften Investment properties	17 953	18 619
Anlagevermögen / Non-current assets	105 724	131 166
Total Aktiven / Total assets	117 358	139 534
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Trade accounts payable	315	387
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen Current interest-bearing liabilities towards investments	153	153
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären Current interest-bearing liabilities towards shareholders	1 200	600
Kurzfristige verzinsliche Darlehen von Dritten Current interest bearing loans from third parties	216	1 516
Kurzfristige Wandeldarlehen gegenüber Aktionären Short-term convertible bonds towards shareholders	0	620
Rechnungsabgrenzungsposten und angefallene Kosten Deferred income and accrued expenses	1 306	436
Steuerrückstellungen Accrued taxes	4 418	890
Kurzfristiges Fremdkapital / Current liabilities	7 608	4 602
Übrige langfristige Verbindlichkeiten Other long-term liabilities	500	500
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen Interest-bearing liabilities from subsidiaries	6 012	7 400
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären Interest-bearing liabilities from shareholders	3 100	2 500
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten Interest-bearing liabilities from third parties	1 300	0
Langfristige Wandeldarlehen gegenüber Aktionären Long-term convertible bonds towards shareholders	620	0
Anleihenverpflichtung Bond payable	0	50 050
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Long-term interest-bearing liabilities	12 878	14 562
Pflichtwandelanleihen gegenüber Aktionären Mandatory convertible debt towards shareholders	17 363	3 183
Renovationsfonds Provision for renovation funds	5 665	5 665
Langfristiges Fremdkapital / Non-current liabilities	47 438	83 860
Fremdkapital / Liabilities	55 046	88 462
Aktienkapital Share capital	46 023	46 023
Gesetzliche Kapitalreserve Statutory capital reserves	14 417	14 417
Gesetzliche Gewinnreserve Statutory retained earnings	5 135	5 135
Verlustvortrag / Freiwillige Gewinnreserve Loss carried forward / Voluntary retained earnings	-12 384	-3 966
Jahresgewinn / -verlust Annual profit / loss	9 703	-2 085
Eigene Kapitalanteile Equity shares	-582	-8 452
Eigenkapital / Equity	62 312	51 072
Total Passiven / Total equity and liabilities	117 358	139 534

Erfolgsrechnung / Income Statement

Erfolgsrechnung in TCHF/Income statement in TCHF	2019	2020
Liegenschaftsertrag (Miete) Income from properties (from rentals)	2 318	1 229
Beteiligungsertrag Income from investments	1 500	584
Sonstige Erträge Other income	31	155
Total Ertrag Total income	3 849	1 968
Liegenschaftsaufwand Direct property expenditure	-843	-437
Erfolg aus Projektentwicklung und -realisierung Income from project development and realization	4 493	-
Erfolg aus Verkauf von Beteiligungen Income from sale of participation	6 530	-
Total Liegenschaftserfolg Total income from properties	14 029	1 531
Personalaufwand Personnel expenses	-115	-158
Betriebsaufwand Operating expenses	-922	-1 376
EBITDA (Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) EBITDA (earnings before interest, taxes and depreciation)	12 992	-3
Abschreibungen Depreciation	-1 416	-809
EBIT (Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern) EBIT (earnings before interest and taxes)	11 576	-812
Finanzaufwand Financial expenses		
Zinsaufwand – Tochtergesellschaften Interest expense – subsidiaries	-14	-27
Zinsaufwand – Aktionärsdarlehen Interest expense – shareholder loans	-194	-146
Zinsaufwand – Dritte Interest expense – third parties	-74	-88
Zinsaufwand – SWAP Interest expense – SWAP	-1 245	-567
Amortisation Kosten Bondemission Amortization of bond issuance costs	-	-404
Zinsaufwand – Finanzverbindlichkeiten Interest expense – financial liabilities	-647	-272
Bank- und andere Gebühren Bank and other fees	-27	-20
Währungsverlust Foreign exchange loss	-	-189
Finanzertrag Financial income		
Zinsertrag – Tochtergesellschaften Interest income – subsidiaries	178	480
Fremdwährungserträge Foreign exchange income	6	-
Betriebsergebnis vor Steuern Operating results before taxes	9 560	-2 045
Ausserordentliche, einmalige oder periodenfremde Ausgaben Extraordinary, nonrecurring or prior-period expense	-153	-12
EBT (Betriebsergebnis vor Steuern) EBT (earnings before taxes)	9 407	-2 057
Direkte Steuern Direct taxes	296	-28
Jahresgewinn/-verlust Annual profit/loss	9 703	-2 085

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, «sitEX» oder «Unternehmen», wurde in der Schweiz gegründet. Die Gesellschaft hält Beteiligungen an verschiedenen Immobiliengesellschaften. Mit Wirkung zum 1. Januar 2019 fusionierte das Unternehmen mit der 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.

Grundlage der Präsentation

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

Der Verwaltungsrat hat am 19. März 2021 den Einzelabschluss der sitEX Properties Holding AG genehmigt.

Verwendung von Schätzungen

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

Debitoren

Forderungen werden zu festgelegten Sätzen verbucht und werden nicht verzinst. Die Wertberichtigung für zweifelhafte Forderungen ist die bestmögliche Schätzung des Unternehmens in Bezug auf die Höhe der Kreditverluste bei den bestehenden Forderungen. Das Unternehmen bestimmt die Wertberichtigung auf der Grundlage von historischen Erfahrungswerten. Überfällige Salden werden individuell auf Eintreibbarkeit geprüft. Kontosalde werden mit der Wertberichtigung verrechnet, nachdem alle Inkassomöglichkeiten ausgeschöpft sind und das Eintreibungspotenzial als gering eingeschätzt wird. Zum 31. Dezember 2020 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, "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, which owns various real estate assets located throughout Switzerland. Therefore, the balances presented for the year 2019 include the accounts of the Company after 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).

On March 19, 2021, the Board of Directors approved the stand-alone financial statements of sitEX Properties Holding AG.

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, 2020, there were 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 is 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 2020 der Betrag von TCHF 46 und 2019 der Betrag von TCHF 1 885 als Forderungen gegenüber einer verbundenen Partei ausgewiesen wurden.

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 46 in 2020 and of TCHF 1,885 in 2019 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, Muttenz

sitEX Coworking Concepts AG, Muttenz

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

100

Kapitalanteil/share of capital:

100%

100%

Stimmenanteil/voting share:

100%

100%

Pfeffingerring AG, Basel

Pfeffingerring AG, Basel

Halten und Verwalten von Immobilien

Holding and property management of real estate assets

Aktienkapital/share capital: TCHF

10 100

4 550

Kapitalanteil/share of capital:

100%

100%

Stimmenanteil/voting share:

100%

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, Muttenz

sitEX Powerhouse AG, Muttenz

Halten und Verwalten von Immobilien

Holding and property management of real estate assets

Aktienkapital/share capital: TCHF

100

100

Kapitalanteil/share of capital:

85,7%

85,7%

Stimmenanteil/voting share:

85,7%

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	90 456
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	28 293
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	2 208
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	2 230
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	10 480
Kapitalanteil / share of capital:	100%	100%
Stimmenanteil / voting share:	100%	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	3 998
Kapitalanteil / share of capital:	80%	80%
Stimmenanteil / voting share:	80%	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	26 675
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	100	8 771
Kapitalanteil/share of capital:	100%	100%
Stimmenanteil/voting share:	100%	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	21 600	22 900
Kapitalanteil/share of capital:	49%	49%
Stimmenanteil/voting share:	49%	49%
Avalon Park Daytona LLC, Orlando (USA)		
Avalon Park Daytona LLC, Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Holding and property management of real estate assets		
Aktienkapital/share capital: TUSD	19 227	10 188
Kapitalanteil/share of capital:	80%	80%
Stimmenanteil/voting share:	80%	80%
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	100	30
Kapitalanteil/share of capital:	100%	100%
Stimmenanteil/voting share:	100%	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	12 486	16 500
Kapitalanteil/share of capital:	57%	57%
Stimmenanteil/voting share:	57%	57%
Avalon Park Daytona Land Holding LP, Orlando (USA)		
Avalon Park Daytona Land Holding LP, Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Holding and property management of real estate assets		
Aktienkapital/share capital: TCHF	–	40 000
Kapitalanteil/share of capital:	–	20%
Stimmenanteil/voting share:	–	20%

2019 wurden mehrere Vereinbarungen im Gesamtbetrag von TCHF 17 363 für die Übernahme von Unternehmen im Tausch gegen zukünftig auszugebende sitEX-Aktien getroffen. Die sitEX Properties Holding AG schloss mit Dr. Christoph Stutz einen Vertrag über den Erwerb in zwei Tranchen von 100% der ausstehenden Aktien der Pfeffingerring AG ab, vorbehaltlich des erfolgreichen Abschlusses eines Planungs- sowie Quartierplanverfahrens, welches die Gesellschaft durchführt. Die originale Gesamtverpflichtung aus der ersten Tranche beläuft sich auf TCHF 10 100. Dieser Betrag wurde 2020 angepasst und auf TCHF 4 550 gesenkt. Im Jahr 2020 wurde ein Gesamtbetrag von TCHF 1 403 mit eigenen Aktien gewandelt, was 30 000 eigenen Aktien zu einem Preis von CHF 46.77 pro Aktie entspricht. Diese Verpflichtung hat einen ausstehenden Saldo von TCHF 3 183, was ca. 68 000 Aktien zu einem Preis von CHF 46.77 pro Aktie entspricht; dieser Saldo wird bis Juni 2022 beglichen. Darüber hinaus hat sitEX USA mit Beat Kähli eine Vereinbarung zum Erwerb von 100% der ausstehenden Anteile an der Avalon Park Tavares LLC (APT) unterzeichnet, sobald APT die Genehmigung der lokalen Regierung für die zukünftige Entwicklung von ca. 450 Einfamilienhausgrundstücken erhalten hat. Die Gesamtverpflichtung aus diesem Vertrag beläuft sich auf TCHF 7 263. Im Jahr 2020 wurde in einer Vertragsänderung vereinbart, dass ein Teil des Kaufpreises in bar bezahlt werden kann. Im Jahr 2020 wurde der Betrag von TCHF 4 200 mit 70 000 eigenen Aktien zu einem Preis von CHF 60.00 pro Aktie gewandelt, während der verbleibende Restbetrag von TCHF 3 063 in bar bezahlt wurde. 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.

In 2019, 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 Pfeffingerring AG, subject to the company's (neighborhood) planning procedure to be successfully completed. The original total obligation under the first tranche amounted to TCHF 10,100. This amount was amended in 2020 and decreased to TCHF 4,550. A total amount of TCHF 1,403 was converted with own shares in 2020 which equates to 30,000 of own shares at a price of CHF 46.77 per share. This obligation has an outstanding balance of TCHF 3,183 which equates to approximately 68,000 shares at a price of CHF 46.77 per share and will be paid by June 2022. In addition, sitEX USA 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. In 2020, there was an amendment to this agreement which allowed for a portion of the purchase price to be paid in cash. In 2020, the amount of TCHF 4,200 was converted with 70,000 of own shares at a price of CHF 60.00 per share while the remaining balance of TCHF 3,063 was paid in cash. In 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.

Umgliederungen

Reclassification

Bestimmte Vorjahresbeträge wurden angepasst, um die Konsistenz mit der Darstellung des aktuellen Jahres zu gewährleisten. Diese Beträge umfassen die Reklassifizierung von Projektimmobilien in Renditeliegenschaften, die Reklassifizierung von übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten in übrige langfristige Verbindlichkeiten und die Zusammenfassung der Kategorie übrige kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen in die Kategorie passive Rechnungsabgrenzungsposten. Diese Umgliederungen hatten keinen Einfluss auf das ausgewiesene Eigenkapital oder den Jahresgewinn. Certain prior-year amounts have been reclassified for consistency with the current-year presentation. These amounts include reclassifying from project properties into investment properties, reclassifying from other current liabilities to other long-term liabilities and combining the other current liabilities and provisions category into the deferred income and accrued expenses category. These reclassifications had no effect on the reported equity or annual profit.

Eigene Kapitalanteile

Equity shares

Anzahl eigener Kapitalanteile, 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)	150 393	10 687
Erwerb eigener Kapitalanteile (Anzahl) Purchase of equity shares (number)	272 001	227 608
Erwerb eigener Kapitalanteile, durchschnittlicher Kaufpreis in CHF Purchase of equity shares, average purchase price in CHF	54.49	68.97
Veräusserung eigener Kapitalanteile (Anzahl) Disposal of equity shares (number)	411 707	15 750
Veräusserung eigener Kapitalanteile, durchschnittlicher Verkaufspreis in CHF Disposal of equity shares, average sales price in CHF	55.80	59.58
Reduktion aufgrund von Pflichtwandelanleihen gegenüber Aktionären (Anzahl) Reduction due to mandatory convertible debt to shareholders (number)	–	100 000
Reduktion der eigenen Kapitalanteile, durchschnittlicher Verkaufspreis in CHF Reduction of equity shares, average sales price in CHF	–	56.03
Anzahl eigener Kapitalanteile, die das Unternehmen selbst und die Unternehmen, an denen es beteiligt ist, halten (Ende Jahr) Number of equity shares that the Company and its subsidiaries own (end of the year)	10 687	122 545

Sonstige Angaben

Other information

Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verpfändeten Aktiven Total amount of assets assigned or pledged as security for own liabilities	29 271	31 090
---	--------	--------

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

Im April 2019 hat die Eidgenössische Steuerverwaltung Kapitaleinlagereserven in Höhe von TCHF 13 803 bestätigt – ein Wert TCHF 615 unter dem Buchwert. Im Jahr 2020 wurden keine Kapitaleinlagereserven ausgeschüttet, daher bleibt die im April 2019 erhaltene Bestätigung weiterhin gültig. In April 2019, the Swiss Federal Tax Administration has confirmed capital contribution reserves in the amount of TCHF 13,803 – a value TCHF 615 below the book value. There were no capital reserves distributed during the year 2020, therefore the confirmation received in April 2019 still remains valid.

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.

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.

Anleihenverpflichtung

Bond payable

Am 17. Juni 2020 schloss die Gesellschaft mit der Basellandschaftlichen Kantonalbank (BLKB) einen Vertrag über die Ausgabe einer festverzinslichen 0,375%-Anleihe in Höhe von TCHF 50 000 zu 100,099% mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einer Fälligkeit im Juni 2025. Die Anleihe wird öffentlich gehandelt und ist an der Schweizer Hauptbörse SIX unter der Valorenummer CH0551012807 (SIT20) kotiert. Der Saldo der Anleihe beträgt im Jahr 2020 50 049 500.

On June 17, 2020, the Company entered into a contract with Basellandschaftliche Kantonalbank (BLKB) to issue a fixed 0.375% interest bond in the amount of TCHF 50,000, at 100.099%, with a term of five years, maturing in June 2025. The bond is a publicly traded bond, listed under SIX, the main Swiss stock exchange under the securities number CH0551012807 (SIT20). The bond payable balance in 2020 amounts to 50,049,500.

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 die Pfeffingerring AG wurde vereinbart, dass der Gesamtpreis 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.

Zinsaufwand – SWAP

Interest expense – SWAP

Innerhalb des diesjährigen Zinsaufwandes des SWAP sind TCHF 231 enthalten, die im Jahr 2019 entstanden sind, aber im Vorjahr nicht abgegrenzt wurden.

Within the SWAP interest expenses for this year there are TCHF 231 included which were originated in 2019 but were not accrued in prior year.

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 Reinstatement of prior-year amount payable to OAKvest Asia SPV Limited	-153
Nettomietaufwand aus Vorperioden im Zusammenhang mit dem Verkauf von Liegenschaften an die SoWoTri GmbH Net rental expenses from prior periods related to the sale of buildings to SoWoTri GmbH	-12

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. Der im Jahr 2020 erfasste ausserordentliche Aufwand bezieht sich auf Aufwendungen im Zusammenhang mit den im Jahr 2019 an die SoWoTri GmbH verkauften Liegenschaften, die aber im Vorjahr nicht abgegrenzt wurden.

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. The extraordinary expense recorded in 2020 refers to expenses related to the properties sold to SoWoTri GmbH in 2019 but were not accrued in the prior year.

Anzahl Mitarbeiter**Number of employees**

Das Unternehmen beschäftigte 2019 und 2020 keine Mitarbeiter. Die Tochtergesellschaft sitEX Powerhouse AG beschäftigte 2020 weniger als 10 Mitarbeiter.

The Company employed no staff in 2019 and 2020. The subsidiary sitEX Powerhouse AG employed less than 10 people in 2020.

Sonstige Informationen**Other information**

Im ersten Quartal 2020, insbesondere im März 2020, hat sich die Ausbreitung des Coronavirus (COVID-19) zu einer Pandemie ausgeweitet, die mehr als 150 Länder und die Weltwirtschaft betrifft. Die sitEX-Gruppe hat bisher einen normalen Geschäftsverlauf erlebt und keine negativen wirtschaftlichen Auswirkungen bei ihren Investitionen, Mietern, Lieferanten und allgemeinen Dienstleistern gespürt. Dennoch können wir aufgrund der rasanten täglichen Entwicklungen in vielen Märkten das Ausmass der kurzfristigen Auswirkungen derzeit nicht genau einschätzen. Das Management des Konzerns überwacht die Situation täglich, 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.

Ereignis nach Bilanzstichtag**Subsequent event**

Die Wandeldarlehen gegenüber Aktionären wurden am 15. Januar 2021 fällig. Zu diesem Datum wurden die Anleihen gewandelt und 10877 eigene Aktien ausgegeben.

The Company's convertible bonds towards shareholders matured on January 15, 2021. On this date, the bonds were converted and 10,877 of own shares were issued.

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der sitEX Properties Holding AG, Lachen

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 54 bis 62 wiedergegebene Jahresrechnung der sitEX Properties Holding AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung der Revisionsstelle

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG

Basel, 19. März 2021



Christophe Aebi
Zugelassener Revisionsexperte, leitender Revisor



Severine Markovic
Zugelassene Revisionsexpertin

Immobilien

Real Estate

Portfolioübersicht Portfolio Overview

Unsere Firmengruppe besitzt ein Immobilienportfolio, welches sich in Rendite- und Projektliegenschaften aufteilen lässt. Um die strategische Neuausrichtung unserer Gesellschaft klar widerzuspiegeln, haben wir unser Portfolio von Renditeliegenschaften zwischen den Jahren 2016 und 2020 signifikant umstrukturiert. Der Verwaltungsrat unserer Gesellschaft prüft laufend Kauf- und Verkaufsangebote, geht jedoch nur auf diese ein, wenn sie einen nachhaltigen Erfolg bzw. Ertrag für unsere Aktionäre bedeuten. Unsere Gesellschaft verfügt weiterhin über keinen Anlagedruck und kann deshalb nach wie vor flexibel und unabhängig agieren.

In der Schweiz besitzen wir per Druckdatum vier Renditeliegenschaften und fünf Grundstücke zur Entwicklung von Neubauprojekten. Das sitEX Powerhouse in Muttenz, welches in den letzten Jahren konsequent strategisch neu ausgerichtet wurde, ist unsere grösste Renditeliegenschaft und repräsentiert mehr als 55% der gruppenweiten Mieteinnahmen. Wir haben deshalb auch im vorliegenden Bericht dieser Liegenschaft wieder eine separate Seite gewidmet.

In den USA teilen sich die totalen Erträge auf die vier Säulen «Erträge aus Landverkäufen», «Mieteinnahmen», «Erfolg aus Neubewertungen» und «Beteiligungserträge von Immobilieninvestitionen» auf, wobei Erstere ca. 92% der lokalen Erträge ausmachten und somit auch gruppenweit ca. 86% der totalen konsolidierten Erträge bedeuteten. Mit dem Fokus auf die Regionen Zentralflorida (Tampa, Orlando, Tavares, Daytona etc.) und Texas (Riverbend und Gonzales) erreicht die Gesellschaft eine gute geografische Diversifikation auf nationaler und internationaler Ebene.

Wie im vergangenen Jahr werden auf den nächsten Seiten unsere wichtigsten Assets in den Fokus gerückt und detaillierter beschrieben. Laufend aktualisierte Informationen und Bilder zu unseren restlichen Assets sowie regelmässige Updates zu unseren Entwicklungsprojekten können unserer Website www.sitex.ch sowie den jeweiligen Internetauftritten unserer Projekte entnommen werden.

Our group of companies maintains a real estate portfolio that can be divided into investment properties and project properties. In order to clearly reflect the strategic refocusing of our company, we significantly restructured our portfolio of investment properties between the years 2016 and 2020. The Board of Directors of our Company continuously reviews offers to buy and sell, but only acts on them if they represent a sustainable return or benefit to our shareholders. Our Company still has no investment pressure and can therefore continue to act flexibly and independently.

As of the printing date, we own four investment properties and five plots of land for the development of new development projects in Switzerland. The sitEX Powerhouse in Muttenz, which has been consistently and strategically repositioned in recent years, is our largest investment property and represents more than 55% of the group-wide rental income. We have therefore again devoted a separate page to this property in this report.

In the USA, total income is divided into the four pillars "income from sale of land," "property income from rentals," "income from revaluation," and "income from participation in property investments," with the former accounting for around 92% of local income and thus also representing around 86% of total consolidated income.

By focusing on the regions of Central Florida (Tampa, Orlando, Tavares, Daytona, etc.) and Texas (Riverbend and Gonzales), the Company achieves good geographic diversification on a national and international level.

Similar to 2020, the next few pages will focus on our key assets and describe them in more detail. Continuously updated information and pictures of our remaining assets as well as regular updates on our development projects can be found on our website www.sitex.ch as well as on the respective websites of our projects.

Auszug aus dem Immobilienportfolio Extract from the Property Portfolio

Quartierplan «Im Oristal» (Burri-Mangold-Areal), Liestal

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

Das Quartierplan-Areal «Im Oristal» in Liestal liegt seit mehreren Jahren brach. Ein weiter Kiesplatz mit verschiedenen Lagerschuppen und Garagen erinnern heute an die ehemalige Nutzung als Betriebsareal des Baugeschäfts Burri Mangold. Der Ort überzeugt durch seine Nähe zum Bahnhof, zum Stedtli (Zentrum von Liestal) sowie zur Natur und ist daher ideal für die Ansiedlung einer gemischten Nutzung.

In enger Abstimmung mit dem Stadtrat planen wir auf der Parzelle eine internationale Schule, Geschäftsnutzungen, verschiedenartige Wohnungen sowie eine Kindertagesstätte und ein Café mit einer kleinen Verkaufsfläche. Dieser breite Nutzungsmix bildet die Grundlage für ein gut durchmischtes und lebendiges Quartier. Statt der heute auf dem Areal vorhandenen 13 Arbeitsplätze und zwei Wohnhäuser sollen dereinst etwa 120 Arbeitsplätze und 100 Wohnungen das Areal beleben. Mit der auf den Ort abgestimmten, unverwechselbaren Architektur entsteht am Übergang zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung ein neuer Ortsauftakt mit einer eigenen Identität.

Entlang der Oristalstrasse sind eine Schule, eine Turnhalle und Gewerbenutzungen geplant. Dahinter befinden sich zwei ruhig gelegene Wohnhöfe mit einer grossen Vielzahl von unterschiedlichen Wohnungstypen.

The neighborhood plan site "Im Oristal" in Liestal has been idle for several years. Today, a wide gravel parking lot with various storage shacks and garages are reminders of the former use as a company site of the construction business Burri Mangold. The site is characterized by its proximity to the train station, to the Stedtli (center of Liestal), as well as to nature and is therefore ideal for the development of a mixed-use project.

Through close consultation with the city council, we are planning an international school, business uses, a variety of apartments, as well as a childcare center and a café with a small retail area on the property. This broad range of uses forms the basis for a well-mixed and lively neighborhood. Instead of the 13 workplaces and two residential buildings on the site today, the area will one day be home to around 120 workplaces and 100 apartments. With distinctive architecture that has been adapted to the location, a new town center with its own identity will be created at the transition between commercial and residential uses.

Along Oristalstrasse, a school, a sports hall and commercial uses are planned. Behind it are two quietly situated residential courtyards with a large variety of different types of apartments.





Powerhouse

Das sitEX Powerhouse, ein wichtiger und zentraler Pfeiler in unserem Immobilienportfolio, hat sich auch im vergangenen Jahr erfreulich weiterentwickelt. Seit letztem Jahr bewirtschaften wir diese Liegenschaft mit unserem eigenen Team, nachdem wir 2019 auch die Vermarktung der Mietflächen selbst übernommen haben. Im Zuge dieser Reorganisation haben wir auch den Namen der Liegenschaft in sitEX Powerhouse geändert. Damit soll bereits im Namen unterstrichen werden, dass es sich bei dieser Liegenschaft um eine einzigartige Liegenschaft handelt, welche ein komplettes Dienstleistungsangebot unter einem Dach anbieten kann.

Unsere Vision ist es, dass unsere Mieter alle Bedürfnisse eines (Arbeits-) Tages unter einem Dach abdecken können. Der Vollendung dieser Vision kommen wir immer näher: Im letzten Jahr eröffnete die grösste Fitnesskette der Schweiz (Update Fitness) auf rund 1000 Quadratmetern ein topmodernes Fitnesscenter. Im Erdgeschoss des Gebäudes durften wir im März 2021 unsere hausinterne Kindertagesstätte eröffnen, welche durch die schweizweit bekannte Firma KIMI Krippen AG betrieben wird. Weiterhin befindet sich im vierten Stock des Gebäudes eine Mensa sowie im Eingangsbereich ein Kiosk.



Das Herzstück des Powerhouse-Konzepts ist jedoch «The 5th Floor», das grösste Gemeinschaftsbüro der Schweiz, welches im ersten Halbjahr 2020 auf mehr als 4000 Quadratmetern eröffnet wurde. Unter dem Namen «The 5th Floor» wollen wir in den nächsten Jahren an verschiedenen Standorten Pro- und Co-Working-Angebote lancieren, welche über das reine Vermieten eines Arbeitstisches hinausgehen. «The 5th Floor» soll den Mietern bzw. den Members Zugang zu den wichtigsten weltweiten Wachstumsmärkten und ein breites sowie vergünstigtes Angebot von Services bieten. In Muttenz ist «The 5th Floor» die Heimat von zahlreichen aufstrebenden Life-Science-Unternehmen und hat sich relativ rasch zu einem regional bekannten Innovationscampus entwickelt. Per Drucklegung dieses Berichts waren 95% der neu ausgebauten Flächen vermietet.



Im ersten Quartal des laufenden Jahres durften wir mit der inQbator AG einen neuen Mieter begrüßen, welcher zentral für die Weiterentwicklung des Co-Working-Bereichs sein wird. Die inQbator AG wird im «The 5th Floor» einen Inkubator und Accelerator für Jungunternehmen betreiben. Damit erhalten unsere Mieter direkten Zugang zu einem breiten Know-how und Finanzierungsmöglichkeiten.

Im Zuge der strategischen Neuausrichtung der Liegenschaft konnte auch der Gesamtleerstand signifikant gesenkt werden. Derzeit sind nur noch vereinzelte Flächen verfügbar. Bei deren Wiedervermietung werden wir stark darauf achten, dass sich die neuen Mieter in das Konzept eines «Powerhouse» einbinden lassen, damit der Status des Gebäudes als regionaler Innovationscluster weiter gestärkt wird.

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, an important and central pillar in our real estate portfolio, continued to progress well in the past year. Since last year, we manage this property with our own team, having also taken over the marketing of the rental space ourselves in 2019. In the course of this reorganization, we also changed the name of the property to sitEX Powerhouse. With this, it should already be underlined in the name that the property is a unique asset, which can offer a complete range of services under one roof.

It is our vision that our tenants can fulfill all needs of a (working) day under one roof. We are getting closer and closer to the completion of this vision: last year, the largest gym chain in Switzerland (Update Fitness) opened an ultra-modern fitness center of approximately 1,000 square meters. On the first floor of the building, we were able to open our in-house daycare center in March 2021, which is operated by KIMI Krippen AG, a company known throughout Switzerland. Furthermore, there is a canteen on the fourth floor of the building and a kiosk in the entrance area.

The centerpiece of the Powerhouse concept is "The 5th Floor," the largest shared office in Switzerland, which opened in the first half of 2020 on more than 4,000 square meters. Under the name "The 5th Floor," we intend to launch pro- and co-working facilities at various locations over the next few years, which go beyond simply renting out a work desk. "The 5th Floor" is intended to offer tenants and members access to the most important global growth markets and a broad range of services at reduced prices. In Muttenz, "The 5th Floor" is home to numerous emerging life science companies and has relatively quickly developed into a regionally renowned innovation campus. At the time this report went to press, 95% of the newly developed space had been leased.

In the first quarter of the current year, we welcomed a new tenant, inQbator AG, which will be central to the further development of the co-working area. inQbator AG will operate an incubator and accelerator for start-ups on "The 5th Floor." This will give our tenants direct access to a broad range of know-how and financing opportunities.

In the course of the strategic repositioning of the property, the overall vacancy rate has also been significantly reduced. Currently, only a few spaces are still available. When re-letting these, we will pay close attention to ensuring that the new tenants can be integrated into the concept of a "Powerhouse" so that the status of the building as a regional innovation cluster is further strengthened.



AVALON PARK

LIVE • LEARN • WORK • PLAY



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

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



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



Der CEO unserer Gesellschaft, Herr Beat Kähli, legte bereits 1995 den Grundstein für die erste «Avalon Park»-Siedlung, die heute mehr als 14.000 Einwohner umfasst und zu einer Kleinstadt wuchs, welche bekannt ist als Avalon Park Orlando. Aufgrund der steigenden Bekanntheit und des grossen Erfolgs von Avalon Park Orlando, welches für mehrere Jahre zu den am stärksten wachsenden Entwicklungsprojekten in den USA gehörte, beschloss das Management der Gesellschaft, dass das einzigartige Konzept von «Avalon Park» an weiteren Standorten umgesetzt werden soll.



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

Avalon Park Wesley Chapel

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

Die erhaltenen Genehmigungen für das Projekt umfassen 4 400 Wohneinheiten, 52 000 Quadratmeter Gewerbe- und 11 150 Quadratmeter Bürofläche. Im vergangenen Jahr wurde die erste Etappe des Baus der Schule, einer sogenannten «Charter School», einer privat geführten, aber dem staatlichen System unterstellten Lerneinrichtung, abgeschlossen. Die ersten 1 000 Schüler wurden bereits aufgenommen. Der Bau der zweiten Etappe, um danach gesamthaft 2 500 Schüler betreuen zu können, startet bald. Gleichzeitig wird der Start der ersten Entwicklungsphase der Downtown vorbereitet, nachdem das Land hierfür über die letzten Monate vorbereitet wurde. Danach befinden sich eine Schule, eine Vorschule, ein Kindergarten, eine Klinik, ein Bürogebäude sowie zwei Mehrzweckgebäude mit Wohneinheiten im südlichen Eingangsbereich der Parzelle und der sogenannten Downtown. D.R. Horton Inc., welche 985 Parzellen im Nordosten des Projekts erwarb, hat mit der Entwicklung des Grundstücks begonnen und wird im laufenden Geschäftsjahr die ersten Häuser an neue Käufer übergeben. Die Downtown soll deshalb zeitnah mit den 985 Parzellen durch den Bau einer neuen Strasse verbunden werden. Deren Entwicklung wird dieses Jahr ein zentraler Pfeiler unserer Infrastrukturausbauarbeiten sein.



Avalon Park Daytona Beach

Im vergangenen Jahr hat sitEX den Optionsvertrag für den Erwerb eines Grundstücks in der Stadt Daytona Beach ausgeübt und damit rund 12 Millionen Quadratmeter Land in dieser aufstrebenden Region Zentralfloridas erworben. Der Masterplan zur Entwicklung dieses Grundstücks wurde im letzten Jahr erstellt und den Behörden vorgelegt. Einen Baustart erwarten wir im laufenden Geschäftsjahr.

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. Unser Pro- und Co-Working-Konzept «The 5th Floor» soll auch hier präsent sein. 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. 45 Autominuten 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 Quadratmetern. Das Projekt hat aufgrund seiner Lage einen starken Fokus auf die Themen Gesundheit sowie Wohlbefinden und wird eine Vielzahl von Spazier- und Fahrradwegen, Hundeparks, Pools und Grünflächen umfassen. Die Pinecrest Academy Charter School wurde letztes Jahr eröffnet und hat bereits die volle Kapazität erreicht. In den kommenden Jahren soll die Kapazität laufend ausgebaut werden.

Avalon Park Orlando

Im letzten Jahr wurde mit dem Bau des Town Center IV begonnen. Dieses Gebäude, welches vom Aufbau her dem Town Center III entspricht, umfasst 94 Mietwohnungen und soll den in der Region steigenden Bedarf an Mietmöglichkeiten abdecken. Unter dem Projektnamen «Flag Pole Lot» entwickeln wir auf der letzten unbebauten Parzelle innerhalb von Avalon Park Orlando zudem 400 Wohnungen (teilweise altersgerechtes Wohnen), eine Schule sowie ein kleines Boutiquehotel. Damit wird die Siedlung fertig entwickelt und das Leistungsangebot komplettiert sein.

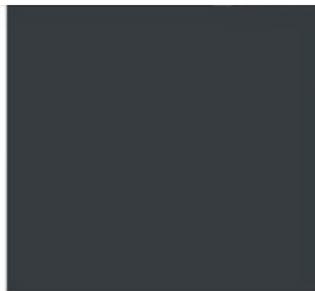




For 25 years, the term "Avalon Park" has been synonymous with housing developments that are very different from other projects in terms of urban design. The mission of "Avalon Park" is to fundamentally change and efficiently connect the way people live, learn, work and enjoy themselves compared to other American real estate projects.

The "Avalon Park" developments all follow the principle of "New Urbanism," a planning and development approach based on the principles of how cities and towns have been built in recent centuries, particularly in Europe. In the U.S., such development projects are relatively rare, as their planning is significantly more complex than creating a classic American housing development without additional amenities.

At the core of the development of a small town or an "Avalon Park" branded housing development is a TND (Traditional Neighborhood Development), a comprehensive planning system in which, similar to a neighborhood plan in Switzerland, various zones and uses are defined within the property. A TND is served by a network of paths and streets that are suitable for both pedestrians and vehicles. This gives residents the option of walking, biking or driving to places in their neighborhood.



WORK



The CEO of our company, Mr. Beat Käbli, laid the foundation for the first "Avalon Park" development back in 1995, which today has more than 14,000 residents and has grown into a small town known as Avalon Park Orlando. Due to the growing popularity and success of Avalon Park Orlando, which for several years was one of the fastest growing development projects in the U.S., the company's management decided that the unique concept of "Avalon Park" should be implemented in additional locations.

sitEX is currently developing three "Avalon Park" projects in Central Florida, with Avalon Park Group acting as project manager. In addition, the company is developing two projects, "TC IV" and "Flag Pole Lot," which are located within Avalon Park Orlando. Together, these five projects form a central pillar for the future success of the company and are therefore presented in more detail below.

Ongoing project progress can be tracked via our website at www.sitex.ch/blog.

Avalon Park Wesley Chapel

Avalon Park Wesley Chapel is the second largest project in sitEX's pipeline, totalling more than 1,630 acres. Our company is acting as the developer, selling the land to local and reputable national construction firms and developing the downtown of the project.

The development site is located in the emerging Tampa Bay metropolitan area and is expected to establish itself as the downtown of the town of Wesley Chapel. Upon completion, Avalon Park Wesley Chapel will be similar in size and scale to the Avalon Park Orlando project.

Permits obtained for the project include 4,400 residential units, 52,000 square meters of commercial space and 11,150 square meters of office space. Last year, the first stage of construction of the school, a so-called "charter school," a privately run learning institution but subordinate to the public system, was completed. The first 1,000 students have already been enrolled. The construction of the second stage, to serve a total of 2,500 students, will start soon. At the same time, the start of the first



development phase of the downtown is being prepared, after having prepared the land for this purpose over the last months. After that, an office building, two multi-purpose buildings with residential units and two multi-family buildings will be located in the southern entrance area of the parcel and the so-called downtown.

D.R. Horton Inc., which acquired 985 lots in the northeast portion of the project, has begun developing the site and will deliver the first homes to new buyers in the current fiscal year. As a result, the downtown will be connected to the 985 parcels in a timely manner through the construction of a new road. The development of the latter will be a central pillar of our infrastructure expansion work this year.

Avalon Park Daytona Beach

Last year, sitEX exercised its purchase option to acquire a parcel of land in the City of Daytona Beach, acquiring approximately 12 million square meters of land for development in this emerging region of Central Florida. The master plan for the development of this property was prepared and submitted to the responsible agencies last year. We expect construction to begin in the current fiscal year.

When completed, Avalon Park Daytona will be the largest development in the greater Deltona–Daytona–Ormond Beach area. With more than 10,000 housing units, Avalon Park Daytona would be twice the size of the next largest community, Plantation Bay (5,000 homes), and three times the size of its immediate neighbor, Latitude Margaritaville (3,000 homes).

The “Live, Learn, Work and Play” aspects will again be strongly embodied in this project. Our pro- and co-working concept “The 5th Floor” shall also be present here. The development of the overall project is expected to take around ten years and involve a development volume of more than USD 2 billion.

Avalon Park Tavares

Avalon Park Tavares is located approximately a 45-minute drive north-west of Orlando directly on Lake Hermosa and in close proximity to the Advent Health Waterman hospital. Avalon Park Tavares includes 1,100 residential units on approximately 155 acres. Due to its location, the project has a strong focus on health factors along with wellness and will include a variety of walking and biking trails, dog parks, pools and green spaces. The Pinecrest Academy Charter School opened last year and has already reached full capacity. Capacity will be continually expanded in the coming years.

Avalon Park Orlando

Construction began last year on Town Center IV. This building, which is similar in design to Town Center III, includes 94 rental apartments and is designed to meet the growing demand for rental opportunities in the region. Under the project name “Flag Pole Lot,” we are further developing 400 apartments (some of which are independent living and age-targeted units), a school and a small boutique hotel on the last unbuilt parcel within Avalon Park Orlando. This will complete the development of the community and complete the range of available amenities.



PLAY



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 kontinentübergreifenden 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 Investitionsentscheidungen. 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 schwer gewichtig 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 diversified international strategy 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 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 zehn 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 2020 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 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 ten 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 Steuerausschusses für die städtebauliche Entwicklung des Grossareals Klybeck plus (260 000 m²) in Basel mit den drei Partnern Novartis – BASF – Kanton Basel-Stadt. Zudem leistet er als Mitglied des Stiftungsratsausschusses der Fondation Beyeler Basel/Riehen wesentliche ehrenamtliche Arbeit.

Dr. Christoph Stutz from Basel is a lawyer with a focus on building and planning law, in particular district and development planning procedures for the rezoning of existing larger areas. Since 1997 he runs his own company Büro Dr. Stutz, project management and real estate development. He is a member of the Board of Directors of various companies in the real estate, ancillary construction and energy sectors. His former activities in public 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" near Orlando, a real estate development which was the number one selling development in the Orlando area for several years with a total value upon completion of USD 1.5 billion. Beat Kähli has also found success in the concrete industry. His company Prestige became the largest independent concrete producer in the State of Florida. In 2007, the Prestige group of companies was sold to a foreign concrete manufacturer. Beat Kähli serves on the board of various companies and organizations in Switzerland and the United States of America.

Mitglied des Verwaltungsrates / Member of the Board



Thomas Giese

In dieser Funktion seit: 2010

In this office since: 2010

Thomas Giese begleitet 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 2020 betrug das Aktienkapital CHF 46'022'920, eingeteilt in 2'301'146 Aktien à nominal CHF 20.00 pro Aktie. Im vergangenen Jahr wurden 122'677 Namenaktien zu einem Festpreis von CHF 76.00 pro Aktie zurückgekauft. Weitere Ausschüttungen fanden keine statt.

As at December 31, 2020, 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, 122,677 registered shares were repurchased at a fixed price of CHF 76.00 per share. No further distributions were made.

Rechnungslegungsstandard Accounting Standards

Die Einzelabschlüsse sind nach länderspezifischen Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt. Der Konzernabschluss wurde per 31. Dezember 2020 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, 2020, were again prepared in line with Swiss GAAP FER accounting standards.

Aktionariat / Shareholders

Die 2 301 146 Aktien wurden am Jahresende von mindestens 61 (Vorjahr: 57) Aktionären gehalten. Aufgrund des Listings an der eKMU-X-OTC-Plattform bestand ein Dispobestand von 3 554 Aktien, gehalten von einer unbekanntem Anzahl von Aktionären. Der grösste Einzelaktionär hielt 624 684 Aktien (27,15%) und der kleinste Aktionär besass 19 Aktien.

At the end of the year, the 2,301,146 bearer shares were held by at least 61 (previous year: 57) shareholders. The Company had a dispo inventory consisting of 3,554 shares, held by an unknown number of different shareholders due to the listing on the eKMU-X OTC platform. The largest individual shareholder held 624,684 shares (27.15%), and the smallest shareholder had 19 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 von Gesetzes wegen 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 consolidated financial statements in accordance as required by law.

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.

As in the prior year, 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 the Executive Board. Therefore, the risk of material misstatement is considered low.

sitEX-Aktie

sitEX Share



Das vierte Jahr auf eKMU-X

Fourth year on eKMU-X

Die sitEX-Aktie wird bereits seit mehr als 4½ Jahren auf der Plattform eKMU-X der ZKB gehandelt, nachdem der Handelsstart am 3. Januar 2017 erfolgt ist. Mit dem Listing soll dem Wunsch der Aktionäre nachgekommen werden, eine Möglichkeit anzubieten, mit welcher durch das Jahr regelmässig (kleinere) Aktienbestände verkauft werden können.

Trotz der turbulenten Umstände an den weltweiten Aktienmärkten im ersten und zweiten Quartal des vergangenen Jahres präsentierte sich die sitEX-Aktie stabil und verzeichnete im Sog der stark rückläufigen Aktienmärkte einen Tiefstkurs, der nur 8% unter dem Vorjahresendkurs lag. Im zweiten Halbjahr und nach der Veröffentlichung der positiven Resultate des 1. Halbjahres 2020 erholte sich auch die sitEX-Aktie zunehmend, stieg bis Ende Jahr kontinuierlich an und beendete das Jahr auf dem Jahreshöchstkurs von CHF 101.00.

Dank unseres regelmässigen und positiven Newsflow und des Market Making, welches seit dem zweiten Halbjahr 2018 durch die Gesellschaft und Nahestehende verantwortet wird, konnte das Handelsvolumen im Vergleich zu den Vorjahren hoch gehalten werden. Insgesamt wurden 100 Transaktionen durchgeführt. Somit fand an rund 50% der Börsentage eine Aktivität statt.

Die Aktie der sitEX Properties Holding AG schloss das Jahr 2020 mit einem Aktienkurs von CHF 101.00, was auf Jahresbasis einem Anstieg von 34,67% entspricht.

Diese erfreulichen Ergebnisse widerspiegeln sich auch in der Jahreswertung der Aktie: Sowohl beim verzeichneten Handelsvolumen als auch bei der Jahresperformance gehörte die sitEX-Aktie zu den Top Ten der auf der eKMU-X-Plattform gehandelten Anteilsscheine.

The sitEX share has already been trading on the ZKB eKMU-X platform for more than 4½ years, following the start of trading on January 3, 2017. The listing aims to meet the shareholders' request to offer an opportunity to sell (smaller) shareholdings on a regular basis throughout the year.

Despite the turbulent circumstances on the global stock markets in the first and second quarters of last year, the sitEX share presented itself stable and recorded a low price in the wake of the sharply declining stock markets, which was only 8% below the previous year-end price. In the second half of the year and after the publication of the positive results of the first half of 2020, the sitEX share also gradually recovered and rose continuously until the end of the year, ending the year at the annual high of CHF 101.00.

Thanks to our regular and positive news flow and market making, for which the company and related parties have been responsible since the second half of 2018, the trading volume was kept high compared to previous years. A total of 100 transactions were executed. Thus, activity took place on around 50% of the trading days.

The sitEX Properties Holding AG share closed the year 2020 with a share price of CHF 101.00, which corresponds to an increase of 34.67% over the year.

These pleasing results have also been reflected in the share's annual ranking: in terms of both recorded trading volume and annual performance, the sitEX share was among the top ten securities traded on the eKMU-X platform.

Facts & Figures

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

ISIN: CH0009219186

Valor/Security no.: 921918

Aktienkursentwicklung der sitEX Properties Holding AG 2020 Share price development of sitEX Properties Holding AG 2020



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

52-W-Hoch/52-w high CHF 101.00

52-W-Tief/52-w low CHF 70.00

Total Handelsvolumen 17 704 Aktien/Shares
Total trading volume

Grösster Abschluss 1 300 Aktien/Shares
Largest trade

Kleinster Abschluss 1 Aktie/Share
Smallest trade

Durch. Handelsgrösse 179 Aktien/Shares
Average trading size

Total Abschlüsse 100
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

