



siteX
true value.

GESCHÄFTSBERICHT

2025

INHALT

s. **4** | **Jahresbericht**
Management-Bericht 2025

s. **10** | **Konzernrechnung**
Konzern-Bilanz
Konzern-Erfolgsrechnung
Konzern-Geldflussrechnung
Eigenkapitalnachweis
Anhang zur Konzernrechnung

JAHRES- BERICHT



MANAGEMENT- BERICHT 2025



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

2025 war ein Jahr mit vielen Veränderungen für sitEX. Folgende wichtige Meilensteine prägten das Jahr:

- Im Mai verkauften wir das Powerhouse-Gebäude in Muttenz, BL, für CHF 127 Millionen.
- Unsere an der SIX kotierte Anleihe im Umfang von CHF 50 Millionen zu einem Zins von 0.375 % und einer Laufzeit von 2020–2025 wurde fristgerecht am 18. Juni 2025 vollständig zurückgezahlt. Dies führte dazu, dass sitEX börsenrechtlich kein Unternehmen des öffentlichen Interesses mehr ist. Unsere Aktien werden jedoch weiterhin auf der regulierten Plattform der Berner Kantonalbank gehandelt.
- Wir arbeiten intensiv an unserem bisher grössten Projekt auf dem mehr als 10 Millionen m² grossen Grundstück in Daytona Beach, Florida, um in den nächsten 12–18 Monaten mit dem Bau beginnen zu können.
- Wir haben per 1. Januar 2025 unseren Rechnungslegungsstandard von Swiss GAAP FER auf OR (Schweizerisches Obligationenrecht) umgestellt.
- Mit bereits abgeschlossenen sowie vereinbarten sitEX-Aktientransaktionen werden der unterzeichnende Verwaltungsratspräsident und der CEO des Unternehmens zusammen direkt und indirekt rund 85% aller Aktien von sitEX kontrollieren.

Das Jahr 2025 in Zahlen

Nach den neuen Rechnungslegungsgrundsätzen des OR haben wir im Jahr 2025 einen Reingewinn von CHF 40.802 Millionen ausgewiesen. Bilanzsumme in unserer konsolidierten Bilanz sank auf CHF 266.255 Millionen; das Eigenkapital betrug CHF 117.850 Millionen per 31. Dezember 2025. Die Vorjahreswerte (2024) basieren auf neu dargestellten Zahlen zur Umsetzung des OR-Rechnungslegungsstandards.

Gewinn vor Steuern und Minderheitsanteilen:

CHF 52.383 Millionen (Vorjahr: – CHF 3.733 Millionen)

Reingewinn nach Steuern und Minderheitsanteilen:

CHF 40.802 Millionen (Vorjahr: – CHF 3.821 Millionen)

EBITDA:

CHF 57.675 Millionen (Vorjahr: CHF 5.830 Millionen)

Gesamtertrag:

CHF 71.120 Millionen (Vorjahr: CHF 23.340 Millionen)

Bilanzsumme per Dezember 2025:

CHF 266.255 Millionen (Vorjahr: CHF 335.515 Millionen)

Eigenkapital per Dezember 2025:

CHF 117.850 Millionen (Vorjahr: CHF 77.933 Millionen)

Gewinn je Aktie nach Steuern:

CHF 18.09 (Vorjahr: –CHF 1.69)

Eigenkapitalrendite:

53.5 % (Vorjahr: –5.0%)

WECHSEL DES RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

sitEX wurde 1962 unter dem Namen Klingentalpark AG gegründet und berichtete bis 2010 auf der Basis des Rechnungslegungsstandards gemäss dem Schweizerischen Obligationenrecht.

Im letzten Jahr hat der Verwaltungsrat von sitEX beschlossen, zu diesem Rechnungslegungsstandard, hauptsächlich gemäss den Artikeln 957–963b, zurückzukehren.

Unsere Gesellschaft fokussiert sich künftig hauptsächlich auf die Entwicklung grosser Projekte in Florida, USA. Den Marktwert solcher Projekte und Grundstücke vor Fertigstellung zu bestimmen, ist sehr schwierig. Der US-amerikanische GAAP-Standard ist seit Gründung der sitEX USA deren Rechnungslegungsstandard und ähnelt dem Schweizer OR-Standard. Dies ist ein vorsichtorientierter Standard, der dem Niederstwertprinzip folgt. In den letzten Jahren musste sitEX jährlich alle wesentlichen Vermögenswerte unabhängig bewerten lassen und häufig einen nicht realisierten Buchgewinn verbuchen, wenn diese Bewertungen höher waren als im Vorjahr. Dies führte zu höheren Gewinnen, ohne dass sich materiell etwas geändert hätte. Durch den Wechsel zum OR-Rechnungslegungsstandard mussten die Vorjahreszahlen (2024) zu historischen Anschaffungskosten neu dargestellt werden, ergänzt um die seither in die Vermögenswerte getätigten Investitionen.

Dies führt zu einem grossen Gewinn im Jahre 2025, da der Buchwert des Powerhouse nach allen aufgelaufenen Abschreibungen entsprechend tief war.

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Nach dem Verkauf des Powerhouse hat der Verwaltungsrat kürzlich beschlossen, weitere Vermögenswerte in der Schweiz zu veräussern, namentlich das Gewerbe- und Bürogebäude K7 in Bubendorf (BL) sowie zwei Drittel (Wohnparzelle) des nun vollständig bewilligten Entwicklungsgrundstücks in Liestal/Oristal. Wir gehen davon aus, dass diese Verkäufe 2026 zustande kommen und die Rückzahlung aller ausstehenden Wandelanleihen und die Amortisation anderer Verbindlichkeiten der Schweizer sitEX-Gesellschaften ermöglichen werden und Liquidität für die grossen Infrastruktur-Investitionen in den USA geschaffen werden kann.

Von 1962 bis 2010 war sitEX ausschliesslich ein Schweizer Immobilienunternehmen. Im Jahr 2011 beschloss der damalige Verwaltungsrat, 10% der Vermögenswerte in Gewerbeimmobilien im US-amerikanischen Markt zu investieren, gefolgt von weiteren Diversifikationen nach Australien, Asien und Kanada. Die Unterzeichnenden beschlossen 2017, sich auf die Schweiz und die USA zu konzentrieren und alle Vermögenswerte in anderen Ländern zu veräussern. Mit dem Verkauf des Powerhouse und den jüngsten weiteren Entscheidungen zum Verkauf von Schweizer Vermögenswerten wird das Unternehmen zukünftig hauptsächlich in der grossflächigen Immobilienentwicklung in Zentralflorida, USA, tätig sein. Die Avalon Park Group fungiert dort als unser lokaler General Partner seit dem Einstieg in den US-Markt und behält diese Funktion weiterhin.

Die folgenden Abschnitte geben einen Überblick über die wichtigsten Entwicklungen im Jahr 2025.

GESCHÄFTSVERLAUF IN DER SCHWEIZ

K7 Center, Bubendorf, Basel-Landschaft

Wir konnten das 4'360 m² grosse Gewerbe- und Bürogebäude vollständig vermieten. Bachem, ein an der SIX kotiertes und äusserst erfolgreiches Schweizer Unternehmen mit Sitz in Bubendorf, hat einen Mietvertrag für das gesamte erste Obergeschoss unterzeichnet. Zusammen mit ALDI Suisse, welche im Erdgeschoss ein Lebensmittelgeschäft betreibt, ist nun das gesamte Gebäude langfristig vermietet. Im April 2026 haben wir den Verkaufsprozess für das Gebäude eingeleitet.

Im Oristal, Liestal, Basel-Landschaft

Nach der Abweisung der hängigen Einsprache erhielten wir Ende 2025 die Baubewilligung für unser 13'700 m² grosses Grundstück an der Oristalstrasse in Liestal und können es nun vermarkten. Derzeit führen mehrere Interessenten eine Due-Diligence-Prüfung durch. Wir sind zuversichtlich, 2026 einen geeigneten Käufer zu finden.

P201 Gewerbegebäude, Aesch, Basel-Landschaft

Die Liegenschaft und das dazugehörige Grundstück werden in den kommenden Jahren einen zentralen strategischen Fokus in der Schweiz darstellen.

Nach dem vorstehend beschriebenen Verkauf unserer grösseren Immobilien in der Schweiz ist dies die grösste im Portefeuille verbleibende Immobilie. Kurzfristig konzentrieren wir uns auf die Vermietung und Optimierung der bestehenden Büro- und Produktionsflächen. Wir werden die Verwaltung und Vermarktung dieses wichtigen Vermögenswerts ab der zweiten Jahreshälfte selbst übernehmen. Das rund 16'000 m² grosse Grundstück wurde ursprünglich mit dem Ziel erworben, darauf einen Quartierplan zu entwickeln. Kantonale Anforderungen und Auflagen haben die Umsetzung dieser Absicht aber erheblich verzögert. Die Entwicklung dieses Plans bleibt jedoch das zentrale langfristige Ziel für eine nachhaltige Wertschöpfung auf diesem Grundstück.

Villa Gellert, Basel, Basel-Stadt

Unsere Liegenschaft im renommierten Basler Wohnquartier Gellert, eingebettet in einen weitläufigen Garten von über 7'500 m², ist vollständig vermietet. Die Bilingual Kids Academy hat ihren Mietvertrag im vergangenen Jahr um weitere fünf Jahre verlängert.

Werbhülle, Dornach, Solothurn

In Dornach hält sitEX einen Stockwerksanteil an einem Gewerbegebäude, eine Anlage aus der Zeit der Klingentalpark AG. Dieses Objekt ist verhältnismässig klein. Die Leerstände in jüngster Zeit haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Gesamtergebnis der Gruppe.

Die unmittelbare Nähe zur künftigen S-Bahn-Haltestelle Apfelsee dürfte den Wert tendenziell steigern.

The 5th Floor Franchise

Im vergangenen Jahr haben wir unser Coworking-Geschäft neu aufgestellt und weitgehend auf ein Franchise-Modell umgestellt. Den grossen Standort im Klybeck in Basel haben wir an die The 5th Floor GmbH verkauft, die ihn eigenständig weiterführt und sitEX eine monatliche Franchise-Gebühr entrichtet. Der Standort Muttenz wird mindestens bis im Jahr 2029 von der sitEX Powerhouse AG betrieben. Sie hat ihn im Rahmen des Liegenschaftsverkaufs übernommen, um die Bedingungen der neuen Eigentümer zu erfüllen. Unser Standort in Orlando ist vollständig ausgelastet und Heimat einer lebendigen Gemeinschaft. Dieser wird weiterhin direkt von sitEX geführt. Ein Management-Buyout zu einem späteren Zeitpunkt bleibt eine Option.

sitEX USA

Im Jahr 2011 beschloss der Verwaltungsrat von sitEX, die Geschäftstätigkeit auf Zentralflorida und später auf Zentraltexas auszuweiten.

Zwischen 2011 und 2026 generierte sitEX USA insgesamt USD 112 Millionen an Cashflows und Ausschüttungen. Die ursprüngliche Bareinlage betrug USD 10 Millionen, ergänzt durch Sacheinlagen von Immobilienvermögen unseres US-General Partners Avalon Park Group und verbundener Gesellschaften im Austausch gegen sitEX-Aktien. Über den gesamten Zeitraum von 15 Jahren erzielten die US-Aktivitäten eine durchschnittliche jährliche Rendite von 15,26%.

Die erfolgreichen US-Aktivitäten ermöglichten substanzielle Ausschüttungen an die Aktionäre von sitEX aus Kapitalreserven, durch Aktienrückkäufe sowie durch Nennwertherabsetzungen im Gesamtumfang von rund CHF 72 Millionen. Für Aktionäre, die 2010 eingestiegen sind, ergibt sich daraus, bezogen auf den heutigen NAV, eine durchschnittliche CHF-Rendite von über 10% pro Jahr über den gesamten 16-jährigen Zeitraum.

Die folgenden Entwicklungen sind in den USA im Gange:

Avalon Park Orlando (APO)

Was vor 25 Jahren noch unbebautes Land im Osten Orlandos war, ist heute ein Gebiet mit rund 60'000 Einwohnern im Umkreis von 3 Meilen. Den Grossteil dieser städtischen Entwicklung hat die Avalon Park Group vorangetrieben.

Der Gesamtwert aller im Grossraum Avalon Park Orlando befindlichen Gebäude und Infrastruktur beträgt heute rund USD 3 Milliarden.

sitEX besitzt 12 Acres (rund 50'000 m²) innerhalb des Avalon Park DRI (Development of Regional Impact), welcher der Avalon Park Group auf 9'400 Acres (rund 38 Millionen m²) Land übertragen wurde.

Stanley Martin Homes (eine Tochtergesellschaft von Daiwa House, Japan) baut derzeit 90 Reihenhäuser im südlichen Teil der Flagpole-Parzelle, welche sitEX gehört.

Top Florida Homes (ein lokaler Hausbauer) hat ein kleines Grundstück gekauft, um 8 Live-Work-Einheiten auf der Nordwestseite dieser Parzelle zu bauen.

Weitere Pläne für unser Grundstück (Gesamtbauvolumen rund USD 150 Millionen) umfassen 150 Wohneinheiten für betreutes Wohnen, ein Hotel mit 134 Zimmern und ein Gesundheits- und Wellnesszentrum.

Weiter ist sitEX Eigentümerin eines Gebäudes innerhalb von APO, das als Alters- und Pflegeheim (Encore) an ein verbundenes Unternehmen der Avalon Park Group vermietet und von dieser betrieben wird.

Avalon Park Wesley Chapel, North Tampa (APW)

Die im Bau befindliche Stadt liegt rund 40 Minuten nördlich von Tampa, der zweitgrössten Stadt in Florida.

Innerhalb des rund 1'800 Acres (7.2 Millionen m²) umfassenden Entwicklungsprojekts Avalon Park Wesley Chapel (APW) haben wir im Jahr 2025 folgende Aktivitäten vorangetrieben:

- Eine vierspürige, rund 1.5 km lange Strasse (Avalon Park Boulevard), die den nördlichen und südwestlichen Teil von APW mit seinem Stadtzentrum verbindet, wurde 2025 für rund USD 7 Millionen fertiggestellt.
- D.R. Horton schloss die Entwicklung ihrer Parzelle mit 1'000 Einfamilien- und Reihenhäusern ab, die sie 2020 von sitEX im Nordwesten von APW erworben haben.
- Stanley Martin Homes erstellte insgesamt 400 Häuser entlang des Avalon Park Boulevard.
- Wir trieben die Planung und Baugenehmigung für einen Abschnitt von 156 Reihenhäusern voran, die D.R. Horton Inc. bauen wird.
- Wir haben eine Absichtserklärung zum Bau eines ALDI-Supermarktes unterzeichnet.
- Wir haben eine Absichtserklärung zum Bau eines Vollservice-Hotels mit 146 Zimmern im Downtown von APW unterzeichnet.
- Wir planen den Bau von zwei weiteren Charter-Schulen mit einer Kapazität von rund 3'000 Schülerinnen und Schülern in bewährter Partnerschaft mit Academica aus Miami, dem grössten Charter-School-Betreiber in den USA.

Avalon Park Tavares, Florida (APT)

Das rund 800'000 m² grosse Grundstück von Avalon Park Tavares (APT), rund 45 Minuten nördlich von Downtown Orlando im Lake County, wurde in den letzten 5 Jahren weitgehend entwickelt.

Das Projekt ist eine 50/50-Partnerschaft, welche die Avalon Park Group gemeinsam mit Demetree Global führt, einer familiengeführten Gewerbeimmobiliengruppe mit Sitz in Winter Park, Florida.

Joint Ventures mit D.R. Horton und Stanley Martin generieren derzeit Cashflows für diese Partnerschaft durch den Bau von 327 Einfamilien- und Reihenhäusern. Ein Bankdarlehen über USD 14 Millionen, das die Partnerschaft für Infrastrukturinvestitionen erhielt, konnte vollständig zurückgezahlt werden.

Eine Oberschule zur Ergänzung der bestehenden K-8-Schule mit Academica, Miami, befindet sich im Genehmigungsverfahren. Weitere 61 Reihenhäuser befinden sich in der Planungs- und Ingenieurphase.

Avalon Park Texas (APT-X)

Gemeinsam mit Dr. Richard Kunz, einem seit 18 Jahren in Austin ansässigen Schweizer Unternehmer, entwickelt sitEX drei Projekte in den Märkten Austin und San Antonio (Zentraltexas).

Die Vorhaben sind kleiner als die oben beschriebenen Entwicklungen in Zentralflorida und wurden vor einigen Jahren im Austausch gegen sitEX-Aktien in sitEX USA eingebracht. Für ihre Fortführung ist zusätzliches Kapital erforderlich. sitEX prüft derzeit einen Rückkauf der Beteiligungen von jenen Aktionären, welche die Joint Ventures seinerzeit eingebracht haben.

Avalon Park Daytona, Florida (APD)

Mit einer Fläche von mehr als 10 Millionen m² ist dieses Grundstück die grösste künftige Entwicklung unserer Unternehmensgruppe.

Es liegt an der State Road 40 in Daytona Beach, rund 0.5 Meilen westlich der Interstate 95 und gegenüber von Ormond Beach.

Wir arbeiten an den Genehmigungen für rund 9'000 Wohneinheiten und 1 Million Quadratfuss Gewerbefläche. Der Verkehrsminderungs- und Verkehrsplan wurde von Volusia County und der Stadt Daytona Beach genehmigt. Die Genehmigung des St. Johns Water Management District liegt vor, und die Jurisdiktionsfeststellung des US Army Corps of Engineers ist abgeschlossen, vorbehaltlich eines abschliessenden Berichts. Mit der Stadt Daytona Beach befinden wir uns in den Abschlussverhandlungen zu den PD-Genehmigungen (Planned Development) und den dazugehörigen Modifikationen.

Ein Streit zwischen den Städten Daytona Beach und Ormond Beach über einen Versorgungsvertrag für Wasser- und Abwasserdienstleistungen aus dem Jahr 2006 befindet sich in einer gerichtlich angeordneten Mediation. Zusätzliche Rechtsstreitigkeiten zwischen diesen Städten und Avalon Park sind vor einem Bundesgericht in Orlando und einem lokalen Gericht in Daytona Beach hängig. Trotz dieser mehrjährigen Auseinandersetzungen sind wir überzeugt, dass unser Projekt vollumfänglich Anspruch auf Versorgungsleistungen hat, und planen weiterhin den Beginn der Landerschliessung und den Aufbau einer umfangreichen Infrastruktur im Jahr 2027. Mit mehreren grossen Homebuildern bestehen verbindliche Vereinbarungen, die infolge der mehrjährigen Projektverzögerung jedoch derzeit neu verhandelt werden.

Von Betreibern aus den Bereichen Detailhandel, Banken, Bildung und weiteren gewerblichen Nutzungen liegen unverbindliche Interessenbekundungen vor.

AUSBLICK

Die beschriebenen Entwicklungen in Zentralflorida weisen zusammen ein künftiges Bauvolumen von rund USD 6 Milliarden auf.

Geopolitische Unsicherheiten, vergleichsweise hohe Zinsen in den USA, die anhaltende Inflation und die innenpolitische Situation stellen grosse Herausforderungen dar. Für die mittelfristige Entwicklung Zentralfloridas bleiben wir dennoch zuversichtlich. Der Bundesstaat wächst seit Jahrzehnten kontinuierlich: Zwischen 1964 und 2025 stieg die Bevölkerung Floridas von rund 6 Millionen auf über 23 Millionen Einwohner, während die Schweiz im gleichen Zeitraum von rund 5.8 Millionen auf über 9 Millionen zulegte. Parallel dazu hat sich die Wirtschaft Zentralfloridas, vor Jahrzehnten noch stark von Landwirtschaft und Tourismus geprägt, erfolgreich in Richtung Gesundheitswesen, Technologie und zuletzt Raumfahrtindustrie diversifiziert.

In den vergangenen zehn Jahren hat sitEX insgesamt CHF 72 Millionen an seine Aktionäre ausgeschüttet und damit mehr zurückgeführt, als jemals an Kapital eingezahlt wurde.

Um unsere umfangreichen Immobilienprojekte in Zentralflorida zu entwickeln, sind erhebliche Ressourcen erforderlich.

Im Juni 2017 stellte sitEX den sogenannten ABBA-Plan vor. Ziel war es, die Immobilienaktivitäten auf die Nordwestschweiz und Zentralflorida zu fokussieren und das eingebrachte Kapital an die Aktionäre zurückzuführen. Der Plan ist aufgegangen: Sämtliche Ziele wurden erreicht oder übertroffen.

In der aktuellen Phase plant sitEX in den kommenden Jahren keine Dividendenausschüttungen. Stattdessen liegt der Fokus auf der Entwicklung der Grundstücke in Florida sowie auf der Reinvestition zukünftiger Cashflows vor allem in Daytona und Wesley Chapel mit dem Ziel, nachhaltigen Mehrwert für die Aktionäre zu schaffen. Der Net Asset Value (NAV) der sitEX-Aktien belief sich per 31. Dezember 2025 auf CHF 52 und reflektiert die Rückkehr des Unternehmens zu einem vorsichtigen, kostenbasierten Rechnungslegungsstandard anstelle einer Bewertung zu Schätzwerten (Fair Values).

Das wesentliche Wertpotenzial liegt in der zukünftigen Monetarisierung der umfangreichen Landreserven in Zentralflorida. Zur Optimierung der langfristigen Cashflows sind jedoch erhebliche Vorleistungen erforderlich, insbesondere für Infrastrukturinvestitionen im Umfang von mehreren hundert Millionen USD.

Den erwarteten attraktiven Projekterträgen stehen typischerweise erhöhte Risiken gegenüber. Wir erwarten signifikante zukünftige Gewinne, jedoch sind auch erhebliche Risiken bei solchen Projekten die Norm. Eine Abweichung von USD 10 pro m² Land (im Schweizer Immobilienmarkt eine Rundungsdifferenz) führt in unserem grossvolumigen Daytona-Projekt zu einer Bewertungsdifferenz von USD 100 Millionen.

Zur Unterstützung des oben beschriebenen erheblichen Liquiditätsbedarfs hat die Gesellschaft am 20. Februar 2026 alle Aktionäre eingeladen, sich an einer Preferred-Return-Struktur zu beteiligen. Diese ist darauf ausgerichtet, die Risikoverteilung zu verbreitern und gleichzeitig die Finanzierung der Infrastrukturkosten in den USA sicherzustellen. Wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass Aktionäre mit mehr als 65% der Aktien ihre Teilnahme bestätigt haben. Das freut uns und zeigt die Bedeutung dieser Massnahme für unsere Gesellschaft.

VERWALTUNGSRAT

Seit 2010 ist die Familie Giese eine treue und grosse Aktionärin der sitEX und Herr Thomas Giese Mitglied unseres Verwaltungsrates. Die Familie hat ihre sitEX-Beteiligung auf sechs Familienmitglieder über zwei Generationen verteilt. Als wir unsere Zusammenarbeit begannen, waren die Kinder der Familie Giese noch jung, heute sind sie selbständig und erwachsen. Im Rahmen eines Dialogs über die letzten zwei Jahre haben sich Thomas Giese sowie die beiden Unterzeichnenden darauf verständigt, sämtliche sitEX-Aktien der Familie Giese zu erwerben. Thomas Giese wird sich an der kommenden ordentlichen Generalversammlung nicht mehr zur Wiederwahl in den Verwaltungsrat stellen. Wir möchten ihm für seine langjährige Tätigkeit im Verwaltungsrat und seinen wichtigen Beitrag unseren aufrichtigen Dank aussprechen. Die Beziehung zu ihm und seiner Familie werden wir auch ausserhalb von sitEX weiterführen.

Vorerst ist keine Ergänzung des Verwaltungsrates vorgesehen.

Ihnen liebe Aktionärinnen und Aktionäre danken wir für Ihr Vertrauen.

Dr. Christoph Stutz
Präsident des
Verwaltungsrates

Beat Kähli
CEO & Mitglied des
Verwaltungsrates

Thomas Giese
Mitglied des
Verwaltungsrates

Marybel Defillo
Chief Financial Officer



KONZERN RECHNUNG

KONZERN-BILANZ

Bilanz in TCHF

	Anhang	31.12.2025	31.12.2024 (angepasst)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		5 003	5 921
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		676	564
Forderungen gegenüber Nahestehenden	3.9	5 367	6 353
Übrige Forderungen		2 114	2 654
Kurzfristige Darlehen gegenüber Nahestehenden	3.9	1 236	1 784
Projektliegenschaften	3.3	11 828	19 649
Aktive Rechnungsabgrenzungen		9 452	3 652
Kurzfristiges Vermögen		35 676	40 577
Darlehen gegenüber Nahestehenden	3.9	34 479	22 307
Darlehen gegenüber Dritten		4 734	6 337
Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften	3.2	10 882	12 656
Sonstiges Sachanlagevermögen		116	1 190
Renditeliegenschaften	3.3	179 186	250 721
Immaterielle Vermögenswerte		1 182	1 727
Langfristige Vermögenswerte		230 579	294 938
Summe der Aktiva		266 255	335 515
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 043	2 593
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		89	739
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	3.4	7 904	7 601
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	3.5	-	1 668
Anleiheverbindlichkeit	3.7	-	50 050
Kurzfristiger Anteil der Wandelanleihen	3.8	3 000	1 000
Abgegrenzter Aufwand		3 032	4 872
Kurzfristige Rückstellungen		17 587	4 977
Kurzfristige Verbindlichkeiten		32 655	73 500
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	3.6	102 038	170 607
Langfristige Wandelanleihen	3.8	-	3 000
Darlehen von Nahestehenden		4 137	-
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		6 165	6 165
Rückstellung für latente Steuern	3.10	3 410	4 310
Langfristige Verbindlichkeiten		115 750	184 082
Verbindlichkeiten		148 405	257 582
Grundkapital	3.11	22 552	22 552
Kapitalrücklagen	3.12	13 039	13 039
Gesetzliche Reserven		5 276	5 276
Einbehaltene Gewinne	3.14	24 442	43 244
Minderheitenanteile		11 739	11 721
Konzerngewinn		40 802	- 3 821
Eigene Aktien	3.13	-	- 14 078
Eigenkapital		117 850	77 933
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten		266 255	335 515

KONZERN-ERFOLGSRECHNUNG

Erfolgsrechnung in TCHF	Anhang	2025	2024 (angepasst)
Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	4.2	7 059	12 519
Mieteinnahmen aus Liegenschaften		8 503	10 821
Erträge aus Beteiligungen an Immobilienanlagen	4.1	55 558	-
Betriebliche Erträge		71 120	23 340
Kosten aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	4.2	- 5 982	- 9 348
Direkte Immobilienkosten	4.3	- 1 722	- 2 525
Personalaufwand		- 1 099	- 1 181
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.4	- 4 095	- 3 975
Sonstiger Aufwände	4.6	- 547	- 481
EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen)		57 675	5 830
Abschreibungen und Amortisationen		- 3 811	- 5 435
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)		53 864	395
Finanzielle Aufwendungen	4.5	- 4 317	- 4 576
Finanzielle Erträge		2 836	448
Konzernergebnis vor Ertragssteuern		52 383	- 3 733
Steuern vom Einkommen und Ertrag	4.7	- 11 585	- 186
Konzernergebnis vor Minderheitsanteilen		40 798	- 3 919
Minderheitsanteile		4	98
Konzernergebnis nach Minderheitsanteilen		40 802	- 3 821

KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

Geldflussrechnung in TCHF	2025	2024 (angepasst)
Konzerngewinn	40 798	- 3 919
- Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	- 55 558	-
+ Abschreibungen und Amortisationen	3 811	5 435
- Abnahme der Rückstellungen für latente Steuern	- 900	-
- Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	- 112	- 125
+/- Abnahme/Zunahme der sonstigen Forderungen	540	214
+ Abnahme der Forderungen gegenüber nahestehenden Personen	986	685
+ Abnahme der Projektliegenschaften	7 892	3 456
+ Verminderung der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten	- 5 800	921
- Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 2 001	- 1 828
+/- Zunahme/Abnahme der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten	- 650	548
- Abnahme der passiven Rechnungsabgrenzungen	- 1 970	- 853
+/- Abnahme/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	12 610	- 306
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	- 354	4 228
+ Einzahlungen aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	2 011	3 870
- Auszahlungen für Investitionen in assoziierte Unternehmen	- 237	- 1 656
+ Einzahlungen für Investitionen in Eigenkapitalinstrumente	-	990
+/- Einzahlungen/Auszahlungen in das sonstige Sachanlagevermögen	978	- 39
- Auszahlungen für Investitionen in den Erwerb von Renditeliegenschaften	- 13 740	- 27 584
+ Einzahlungen aus der Veräusserung von Renditeliegenschaften	137 989	3 276
+/- Einzahlungen/Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögens-	184	- 564
Investitionstätigkeit	127 185	- 21 707
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	3 964	-
- Auszahlungen für die Anlage von Krediten	- 13 985	- 630
- Rückzahlung der Anleiheverbindlichkeit	- 50 050	-
+ Einzahlungen aus Einlagen von Minderheitsgesellschaftern	22	714
- Auszahlungen für kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	303	5 729
+ Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	7 410	32 449
- Auszahlungen für langfristige Finanzverbindlichkeiten	- 75 979	- 22 146
- Rückzahlungen von Darlehen von Dritten	- 1 000	- 10 000
+ Aufnahme von Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	4 137	5 000
- Rückzahlung von Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	- 1 668	- 3 332
+ Verkauf eigener Aktien	14 078	-
Finanzielle Aktivitäten	- 112 768	7 784
Umrechnungsdifferenzen	- 14 981	9 262
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	- 918	- 433
Anfangsbestand der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	5 921	6 354
Endbestand der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	5 003	5 921
Veränderung des Finanzmittelfonds	- 918	- 433

KONZERN- EIGENKAPITALNACHWEIS

Eigenkapitalnachweis in TCHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gesetzliche Reserven	Gewinnreserven	Eigene Aktien	Eigenkapital der Aktionäre	Minderheitsanteile	Eigenkapital inkl. Minderheitsanteile
Eigenkapital per 31. Dezember 2024 (angepasst)	22 552	13 039	5 276	39 423	- 14 078	66 212	11 721	77 933
Konzernergebnis	-	-	-	40 802	-	40 802	-4	40 798
Veränderung der Minderheitsanteile	-	-	-	-	-	-	761	761
Umrechnungsdifferenzen	-	-	-	-14 981	-	- 14 981	- 739	- 15 720
Kauf/Verkauf eigener Aktien	-	-	-	-	14 078	14 078	-	14 078
Eigenkapital per 31. Dezember 2025	22 552	13 039	5 276	65 244	-	106 111	11 739	117 850

Eigenkapitalnachweis in TCHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gesetzliche Reserven	Gewinnreserven	Eigene Aktien	Eigenkapital der Aktionäre	Minderheitsanteile	Eigenkapital inkl. Minderheitsanteile
Eigenkapital per 31. Dezember 2023 (vor Anpassung)	22 552	12 548	-	131 426	- 14 078	152 448	11 105	163 553
Auswirkung der Anpassung	-	491	5 276	- 99 489	-	- 93 722	-	- 93 722
Eigenkapital per 31. Dezember 2023 (nach Anpassung)	22 552	13 039	5 276	31 937	- 14 078	58 726	11 105	69 831
Konzernergebnis (angepasst)	-	-	-	- 3 821	-	- 3 821	-98	- 3 919
Veränderung der Minderheitsanteile	-	-	-	-	-	-	714	714
Umrechnungsdifferenzen	-	-	-	11 307	-	11 307	-	11 307
Eigenkapital per 31. Dezember 2024 (angepasst)	22 552	13 039	5 276	39 423	- 14 078	66 212	11 721	77 933



BERICHT DER REVISIONSSTELLE



Deloitte.

Deloitte AG
Meret Oppenheim-Platz 1
CH-4053 Basel

Tel: +41 (0)58 279 90 00
Fax: +41 (0)58 279 98 00
www.deloitte.ch

Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der
SITEX PROPERTIES HOLDING AG, LACHEN

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der sitEX Properties Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Konzernrechnung (Seiten 10 - 27) dem schweizerischen Gesetz sowie den im Anhang wiedergegebenen Konsolidierungs- und Bewertungsgrundsätzen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Konzernrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG

Christophe Aebi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Nicolas Kress
Zugelassener Revisionsexperte

Basel, 21. Mai 2026



sitEX Properties Holding AG
Alpenblickstrasse 20
8853 Lachen (SZ),
Switzerland

Telephone : +41 41 545 85 10

info@sitex.ch
www.sitex.ch

