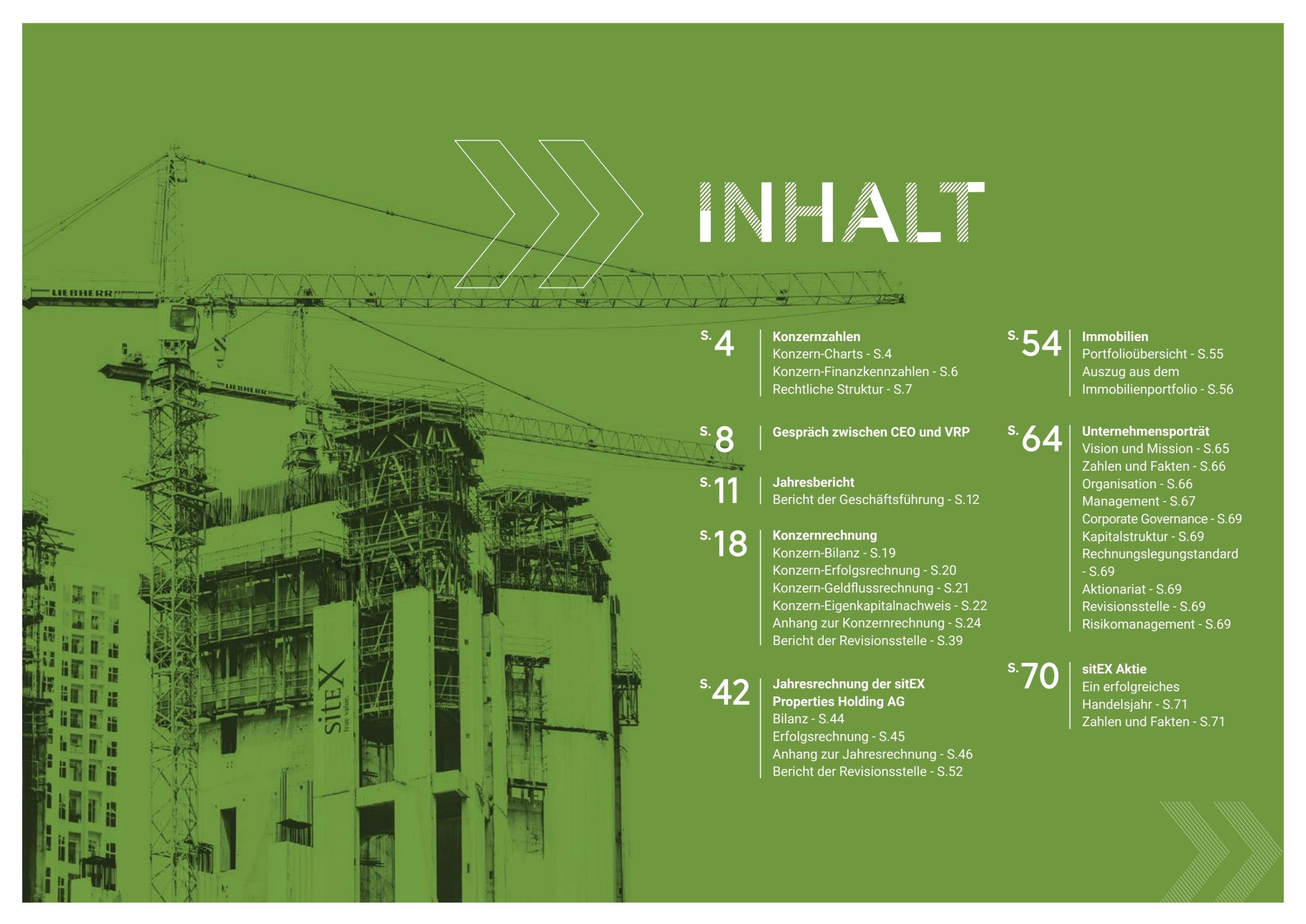


GESCHÄFTSBERICHT

» 2022





# INHALT

S. 4

## Konzernzahlen

Konzern-Charts - S.4  
Konzern-Finanzkennzahlen - S.6  
Rechtliche Struktur - S.7

S. 8

## Gespräch zwischen CEO und VRP

S. 11

## Jahresbericht

Bericht der Geschäftsführung - S.12

S. 18

## Konzernrechnung

Konzern-Bilanz - S.19  
Konzern-Erfolgsrechnung - S.20  
Konzern-Geldflussrechnung - S.21  
Konzern-Eigenkapitalnachweis - S.22  
Anhang zur Konzernrechnung - S.24  
Bericht der Revisionsstelle - S.39

S. 42

## Jahresrechnung der sitEX Properties Holding AG

Bilanz - S.44  
Erfolgsrechnung - S.45  
Anhang zur Jahresrechnung - S.46  
Bericht der Revisionsstelle - S.52

S. 54

## Immobilien

Portfolioübersicht - S.55  
Auszug aus dem  
Immobilienportfolio - S.56

S. 64

## Unternehmensporträt

Vision und Mission - S.65  
Zahlen und Fakten - S.66  
Organisation - S.66  
Management - S.67  
Corporate Governance - S.69  
Kapitalstruktur - S.69  
Rechnungslegungsstandard  
- S.69  
Aktionariat - S.69  
Revisionsstelle - S.69  
Risikomanagement - S.69

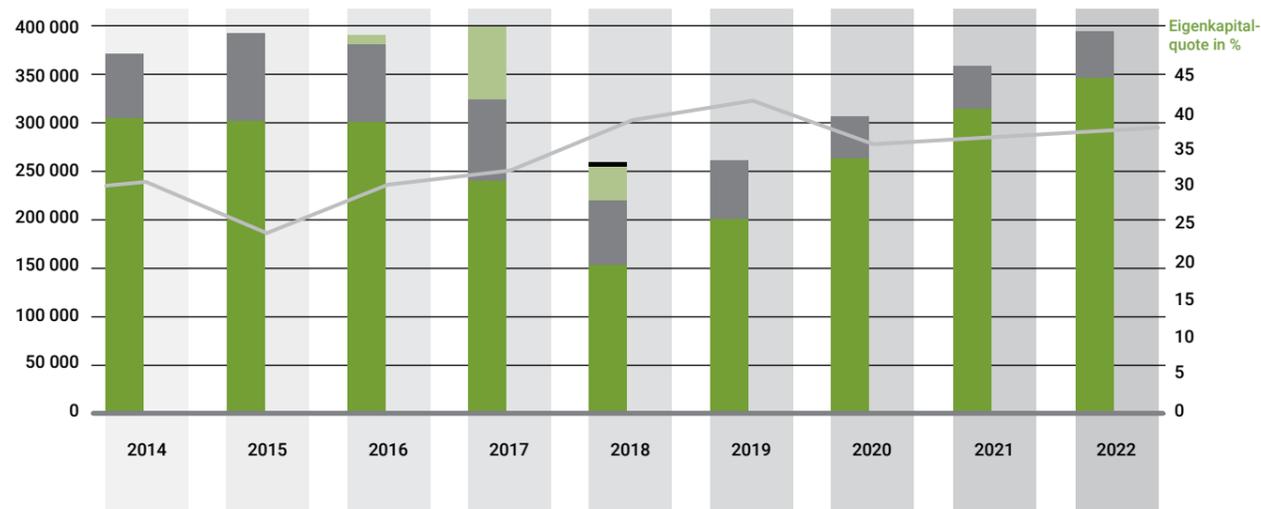
S. 70

## sitEX Aktie

Ein erfolgreiches  
Handelsjahr - S.71  
Zahlen und Fakten - S.71

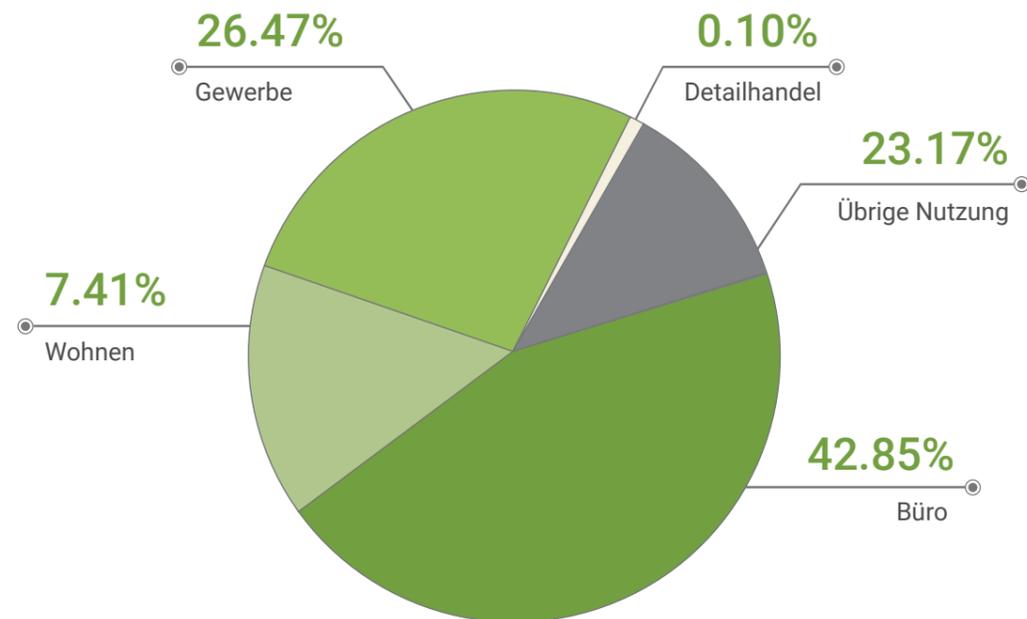
# KONZERN-CHARTS

## IMMOBILIENBESTAND (MARKTWERTE) IN TCHF

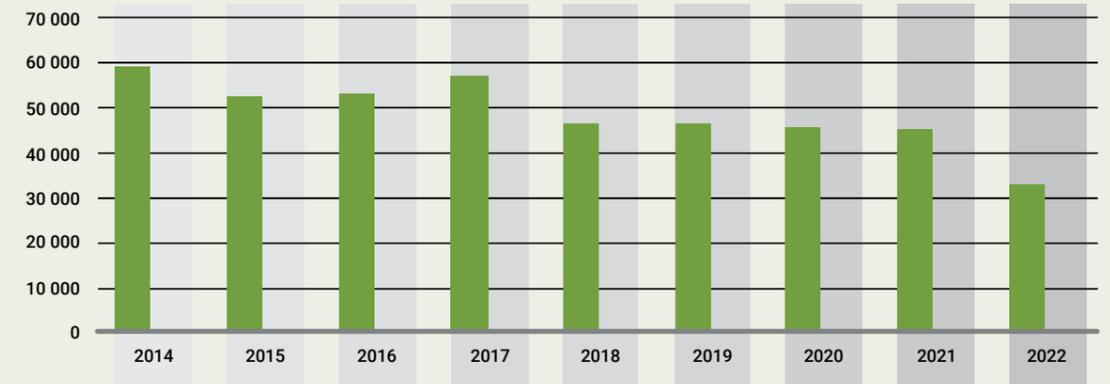


- Entwicklungsobjekte
- Renditeobjekte
- Liegenschaften im Verkauf
- Beteiligung an Liegenschaftsinvestments
- Eigenkapitalquote

## ANLAGEKATEGORIEN RENDITEOBJEKTE 2022



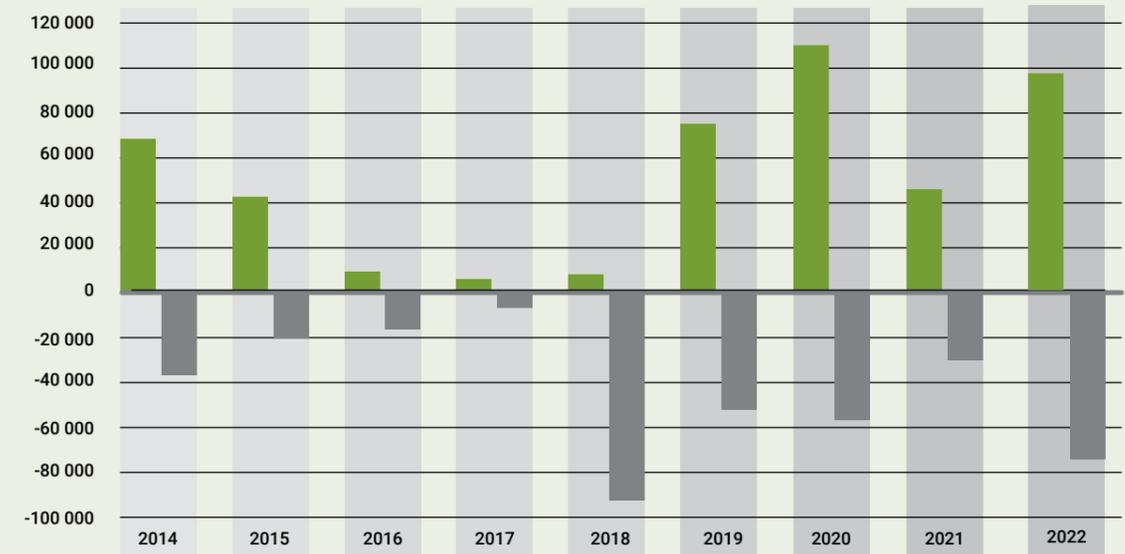
## AKTIENKAPITAL IN TCHF



## LÄNDERSTRUKTUR IMMOBILIENWERTE 2022



## TRANSAKTIONEN IN TCHF



- Kauf
- Verkauf

# KONZERN- FINANZKENNZAHLEN

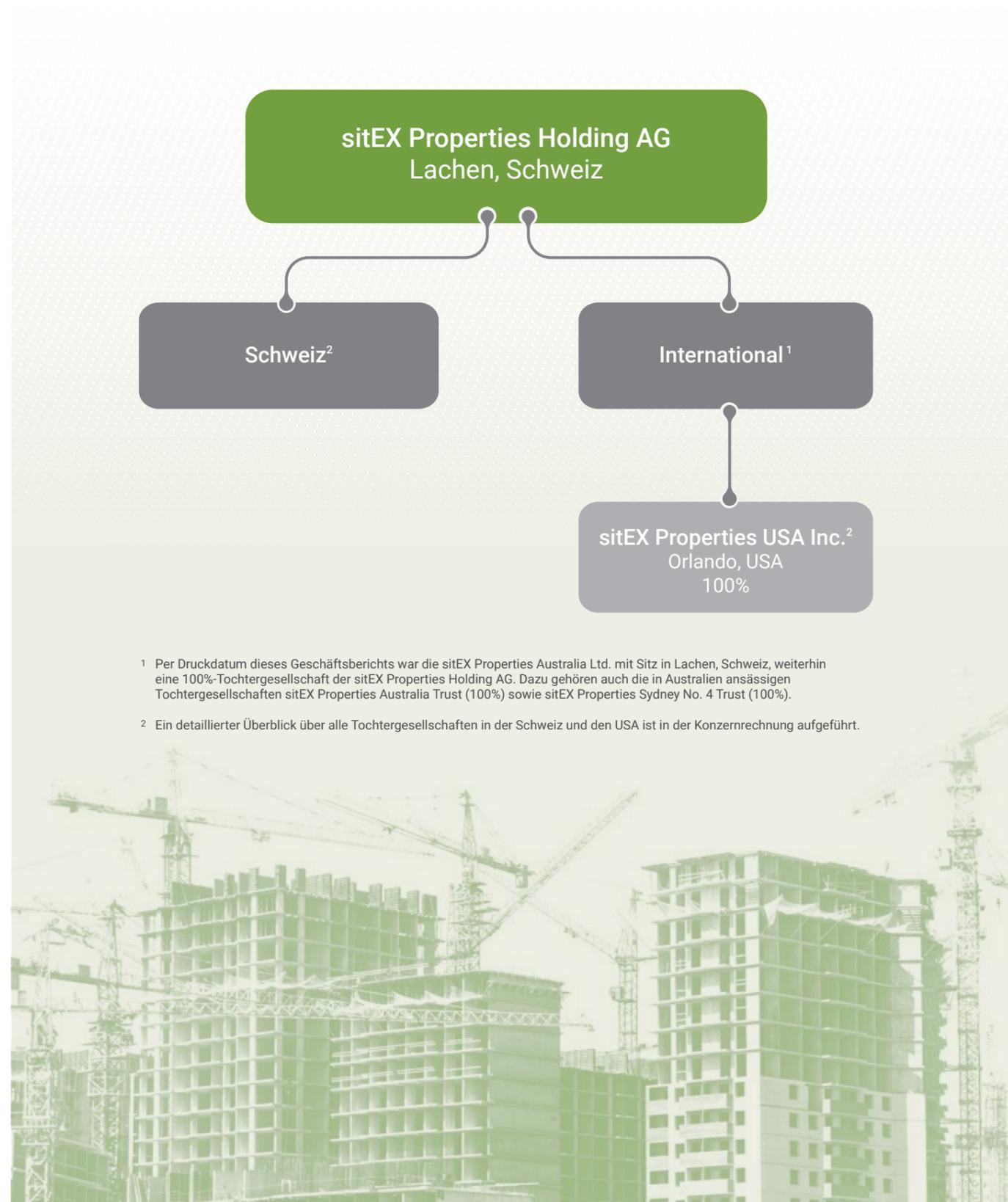
Finanzkennzahlen in TCHF	2022	in %	2021	in %
Bilanzsumme	462 807		450 245	
Fremdkapital	284 982		286 714	
davon Wandelanleihen	4 000		4 000	
Eigenkapital	177 825		163 531	
Eigenkapitalquote		38,4		36,3
Nennwert Aktienkapital	33 828		45 104	
Genehmigtes Kapital	22 552		22 552	
Bedingtes Kapital	22 230		22 230	
EBITDA (Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen)	39 027		58 780	
EBIT (Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern)	38 135		57 836	
Konzerngewinn vor Steuern	32 692		53 361	
Konzerngewinn	21 160		35 982	
<b>Gesamtkapitalrendite</b>				
EBITDA-Rendite (Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen)		8,4		13,1
EBIT-Rendite (Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern)		8,2		12,8
<b>*Eigenkapitalrendite auf Basis von</b>				
Konzerngewinn vor Steuern		19,2		34,7
Konzerngewinn		12,4		23,4
Verhältnis Betriebsaufwand (inkl. Personalkosten) zu den totalen Erträgen		3,8		4,1
<b>Kennzahlen pro Aktie</b>				
Anzahl Aktien	2 255 192		2 255 192	
Nennwert pro Aktie in CHF	15		20	
**Innerer Wert (net asset value) in CHF	83.90		78.85	
***EBIT (Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern)	16.91		25.65	
Konsolidierter Gewinn pro Aktie vor Steuern	14.50		23.66	
Konsolidierter Gewinn pro Aktie nach Steuern	9.38		15.96	
Gesamtrendite	62,6%		79,8%	

\* Die Eigenkapitalrendite auf Basis von Konzerngewinn vor und nach Steuern wird mit dem durchschnittlichen Eigenkapital berechnet.

\*\* Inkl. Minderheitsanteile.

\*\*\* Der Gewinn pro Aktie wurde wie folgt berechnet: Kennzahl geteilt durch die Gesamtzahl der Aktien. Eigene Aktien wurden der Einfachheit halber nicht berücksichtigt.

# RECHTLICHE STRUKTUR- AKTUELL 2023



<sup>1</sup> Per Druckdatum dieses Geschäftsberichts war die sitEX Properties Australia Ltd. mit Sitz in Lachen, Schweiz, weiterhin eine 100%-Tochtergesellschaft der sitEX Properties Holding AG. Dazu gehören auch die in Australien ansässigen Tochtergesellschaften sitEX Properties Australia Trust (100%) sowie sitEX Properties Sydney No. 4 Trust (100%).

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

# GESPRÄCH ZWISCHEN CEO UND VRP



“

Das Gespräch zwischen Christoph Stutz und Beat Kähli erhält jedes Jahr zahlreiche Rückmeldungen und bildet einen zentralen Pfeiler unseres Geschäftsberichtes.

Die beiden stehen in einem täglichen Austausch, um die wichtigen Entscheidungen frühzeitig zu antizipieren und Entscheide effizient zu fällen. Die Herren haben sich im März zu einem ausführlichen Strategiegespräch getroffen, welches an dieser Stelle in einer Kurzfassung aufgeführt wird.

”

## **Beat Kähli:**

Es liegt wieder ein erfolgreiches aber auch äusserst ereignisreiches und besonderes Geschäftsjahr hinter uns. Erst vor kurzem wurden wir durch die Covid-19 Pandemie überrascht. Deren negative Auswirkungen auf die sitEX hielten sich zum Glück in Grenzen und wir konnten dank der stark gesteigerten Nachfrage in Florida nach neuem Wohnraum sehr erfreuliche Geschäftsergebnisse erzielen. Die Schocks des vergangenen Geschäftsjahres dürften jedoch einen deutlich nachhaltigeren Einfluss auf unser Unternehmen haben.

## **Christoph Stutz:**

In der Tat. Wir waren wohl alle erstaunt, welche Auswirkungen die Covid-19 Pandemie in der kurzen Zeit auf die globale Weltwirtschaft hatte, aber ebenso wurden wir alle von der Intensität der Ereignisse im letzten Geschäftsjahr überrascht. Unglücklicherweise kam dann letztes Jahr der unsinnige Krieg Russlands gegen die Ukraine hinzu, was die negativen Auswirkungen deutlich steigert. Die Auswirkungen sind noch nicht abschätzbar, was deren Gefahr stark erhöht.

## **Beat Kähli:**

Die Zinswende, welche im vergangenen Jahr im März durch die US-Notenbank eingeläutet wurde, hat eine Intensität, wie ich sie in meiner Zeit als Unternehmer und Immobilienentwickler noch nicht erlebt habe. Nie zuvor wurden die Finanzierungsbedingungen für Unternehmen und Privatpersonen in so kurzer Zeit so drastisch verändert. Der Krieg in der Ukraine, welcher sich bis heute hinzieht und dessen Verlauf äusserst ungewiss ist, verstärkt die Unsicherheiten massiv.

## **Christoph Stutz:**

Ich möchte an dieser Stelle einen grossen Dank unserer CFO, Marybel Defillo, aussprechen, welche dank ihrer Voraussicht unsere Hypotheken in den USA und der Schweiz langfristig auf einem tieferen Zinsniveau abgesichert hat. 80% unserer Hypotheken sind für eine Dauer von mehr als 3 Jahren auf dem ursprünglichen Zinsniveau abgesichert. Dies sind optimale Voraussetzungen, um im laufenden Marktumfeld mit einem klaren Kopf und ohne zusätzlichen Druck zu agieren.

## **Beat Kähli:**

Da bin ich ganz mit Dir einverstanden. Diese Absicherung ist jedoch nur bei Projekten oder Gebäuden möglich, welche wir langfristig halten möchten. Da wir als Immobilienentwicklungsfirma, welche laufend Opportunitäten monetarisieren möchte, flexibel und dynamisch sein müssen, ist es ebenso wichtig, dass wir über einen bedeutenden Anteil an Geldmarkthypotheken verfügen. Ansonsten bezahlen wir hohe Vorfälligkeitsentschädigungen, welche wir möglichst verhindern möchten.

## **Christoph Stutz:**

Gleichzeitig müssen wir auch festhalten, dass die höheren Hypothekenzinsen zwar einen vielfältigen und bremsenden Einfluss auf unser Geschäft haben, jedoch andere Faktoren wie beispielsweise die Baukosten einen deutlich stärkeren und unmittelbaren Einfluss auf unsere Rentabilität haben. Nehmen wir an, dass ein zukünftiges Bauprojekt mit einer Hypothek in Höhe von CHF 60 Mio. finanziert wird. Derzeit bedeutet dies bei einer Geldmarkthypothek einen jährlicher Zinsaufwand von rund CHF 1.2 Mio. Die Zinsbelastung ist somit im Vergleich zum Vorjahr um CHF 0.6 Mio. angestiegen. Dieser Anstieg würde bei einer angenommenen Bausumme von CHF 90 Mio. einem Anstieg von knapp einem halben Prozent entsprechen – ein Wert, der nicht annähernd der jährlichen Teuerung entspricht.

Auch sind wir in der glücklichen Lage, dass wir weder im Oristal in Liestal noch in Daytona Beach Florida unter Druck stehen, die beiden grossen Projekte rasch umzusetzen. Wir hoffen, dass sich die extreme Bauteuerung der letzten beiden Jahre in den nächsten beiden Jahren zurückbildet und wir 2024/2025 zu tieferen Preisen die Bauarbeiten vergeben können. Zudem wird uns die aktuelle Wohnungsknappheit in der Schweiz bei der Vermarktung von Wohnungen unterstützen.

**Beat Kähli:**

In den USA sind die Auswirkungen dieser Zinswende deutlich spürbarer. Die beliebteste Hypothek der Amerikaner, die 30-jährige Festhypothek, stieg innerhalb weniger Monate von knapp unter 3% auf rund 7%. Da auch die Immobilienpreise während der Pandemie deutlich stärker angestiegen sind als beispielsweise in der Schweiz, wird die Tragbarkeit für viele Käufer nun schwieriger. Dies bedeutet auch eine Chance für unsere Projekte, welche sich eher im mittelpreisigen Segment bewegen und somit auch im neuen Zinsumfeld besser tragbar sind.

**Christoph Stutz:**

Es sind nun sieben Jahre vergangen, seit wir die Geschäftsführung der sitEX übernommen haben. In der Bibel und im Volksmund spricht man jeweils davon, dass nach sieben fetten sieben magere Jahre folgen. Müssen wir die Erwartungen bei der sitEX somit auch anpassen?

**Beat Kähli:**

Wir haben in den letzten sieben Jahren auf vielen Ebenen viel bewegt und ebenso erfolgreich unsere Bilanz monetarisiert und regelmässig Ausschüttungen an unsere Aktionäre ausbezahlt. Mit dem gleichzeitig deutlich gestiegenen Aktienpreis resultierte eine Rendite für unsere Aktionäre, die im Vergleich zu anderen Schweizer Immobiliengesellschaften überdurchschnittlich ist. Wir haben die sitEX auf ein stabiles Fundament gestellt und eine Projektpipeline geschaffen, welche auch in Zukunft laufende Ausschüttungen ermöglichen werden. In unserem damaligen Manifest gegenüber allen Aktionären hatten wir es uns zum Ziel gesetzt, dass wir jedes Jahr eine Eigenkapitalrendite von mindestens 10% erreichen. Wir haben dieses Ziel Jahr für Jahr erreicht und teilweise deutlich übertroffen – auch im vergangenen Geschäftsjahr. Ich würde deshalb nicht sagen, dass nun magere Jahre folgen werden, aber ich würde im jetzigen Marktumfeld erwarten, dass es auch Jahre geben wird, in welchen wir eine tiefere Rendite akzeptieren müssen.

**Christoph Stutz:**

Dies sehe ich auch so. Die Stärke unserer Gesellschaft war es und wird es auch in Zukunft sein, dass wir uns dynamisch den Marktbedingungen anpassen können. Wir haben in den letzten Jahren bedeutende Teile unseres Portfolios im richtigen Zeitpunkt monetarisiert. aber es kann auch durchaus sein, dass wir in einem Jahr eine gewisse Pause einlegen müssen, da sich einerseits keine Verkaufsmöglichkeiten ergeben oder die Verkäufe zu weniger attraktiven Konditionen stattfinden müssen. Das würde zwangsläufig auch bedeuten, dass wir in diesen Jahren dann andere Renditen erwirtschaften als in den Jahren zuvor.

**Beat Kähli:**

Wir arbeiten mit Hochdruck an verschiedenen wichtigen Transaktionen, die derzeit für ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 sprechen und uns ein weiteres Polster für die Zukunft ermöglichen sollen. Plötzliche Schocks wie die kürzlichen Konkurse und Übernahmen im Bankensektor in den USA und in der Schweiz, müssen jedoch auch laufend verdaut werden. Da wir unter keinem Investitionsdruck stehen und Projekte laufend anpassen können, blicke ich zuversichtlich in die Zukunft und auf unsere vielfältige Projektpipeline.

**Christoph Stutz und Beat Kähli:**

Wir möchten uns beim gesamten Team in Muttenz, Schweiz, und Orlando, Florida, für deren Leidenschaft, mit welcher sie sich tagtäglich für unser Unternehmen einsetzen, herzlich bedanken.

Unseren Aktionären danken wir für ihre Loyalität und hoffen Sie möglichst zahlreich an der kommenden GV begrüßen zu dürfen.

# JAHRES- BERICHT



# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

## Liebe Aktionärinnen und Aktionäre

Wir freuen uns, Ihnen unseren Jahresbericht 2022 vorlegen zu können. Es liegt in unserer Verantwortung, Ihnen zu berichten, was uns wichtig wäre, wenn wir der abwesende Eigentümer und Sie der Manager wären. Wir freuen uns auf die direkte Kommunikation mit Ihnen durch diesen Jahresbericht und die Generalversammlung, die am 31. Mai 2023 stattfinden wird.

### Das Jahr 2022 in Zahlen

sitEX übertrifft weiterhin die Erwartungen in Bezug auf Gewinn, Gesamtergebnis und langfristigen Perspektiven.

#### Nettogewinn vor Steuern und Minderheitsanteilen:

CHF 32.692 Millionen (Vorjahr: CHF 53.361 Millionen)

#### Nettogewinn nach Steuern und Minderheitsanteilen:

CHF 21.160 Millionen (Vorjahr: CHF 35.982 Millionen)

#### EBITDA:

CHF 39.027 Millionen (Vorjahr: CHF 58.780 Millionen)

#### Erzielte Gesamterträge:

CHF 99.009 Millionen (Vorjahr: 100.781 Millionen)

#### Bilanzsumme per Dezember 2022:

CHF 462.807 Millionen (Vorjahr: CHF 450.245 Millionen)

#### Summe des Eigenkapitals per Dezember 2022:

CHF 177.825 Millionen (Vorjahr: CHF 163.531 Millionen)

#### Gewinn pro Aktie nach Steuern:

CHF 9.38 (Vorjahr: CHF 15.96)

#### Eigenkapitalrendite:

12.4% (Vorjahr: 23.4%)

Die sitEX ist auch 2022 im Schweizer Markt nur schwer mit anderen Immobilienfirmen vergleichbar. Unsere schlank organisierte Gesellschaft, welche durch die Mehrheitsaktionäre operativ geführt wird, hat sich dynamisch an das volatile Marktumfeld anpassen können, wodurch auch im vergangenen Jahr ein äusserst erfreuliches Geschäftsergebnis resultierte.

sitEX ist stets bestrebt, aus den sich bietenden Gelegenheiten in der Schweiz und in den USA Werte zu schaffen und zu realisieren. Auch im vergangenen Jahr blieben wir unserer Maxime treu, dass nur ein realisierter Gewinn, ein wirklicher Gewinn ist.

Gleichzeitig haben wir uns auf unsere Grossprojekte in den USA und der Schweiz fokussiert. Das Entwickeln der Kleinstädte und Areale ist komplex und erfordert eine multidisziplinäre Zusammenarbeit, die durch unser Team geleitet und koordiniert wird. Unser schlankes Team ist tief in die jeweiligen Projekte involviert und trifft die wichtigen Entscheidungen gemeinsam mit unseren Fachplanern, zu denen wir ein langjähriges Vertrauensverhältnis pflegen.

Die nachfolgende Aufstellung führt die wichtigsten Meilensteine des vergangenen Jahres auf. Wir beleuchten auf den folgenden Seiten diese Meilensteine und die jeweiligen Projekte sowie deren Erfolge und kommenden Herausforderungen im Detail.

- Verkauf von 189 Wohnungen in Avalon Park Orlando für USD 57 Mio. an einen institutionellen Investor aus Texas, USA. Mit dieser Transaktion wurde ein Gewinn von USD 10 Mio. vor Steuern erzielt. Gleichzeitig konnten

- wir unser Portfolio an Anlageimmobilien sowie dessen Risikoprofil optimieren.
- Der Bau der ersten Phase des Downtowns in Avalon Park Wesley Chapel hat begonnen.
- Das Projekt „Im Oristal“ nahm weiter Gestalt an. Das Projektteam arbeitet mit Hochdruck an der Baueingabe mit dem Ziel der Einreichung bis Herbst 2023.
- Unser grösstes Einzelasset, das sitEX Powerhouse in Muttenz, ist beinahe vollvermietet mit einer Leerstandsquote von weniger als 2%.
- Unser Coworking Konzept „The 5th Floor“ etablierte sich am Standort Basel und weist eine erfreuliche Auslastung aus. In Kuala Lumpur konnte ein weiterer The 5th Floor Standort im Herbst 2022 eröffnet werden.

Der Gewinn im Finanzjahr 2021 war wesentlich durch den Verkauf der amerikanischen Homebuilder Tochtergesellschaft „AVEX Homes“ geprägt. 2022 war es der Verkauf von Liegenschaften und Grundstücken sowie der Gewinn aus dem US-Entwicklungsgeschäft, das eigentliche Kerngeschäft der Gesellschaft, welche den Hauptteil zum Jahresumsatz und -gewinn beitrug.

Der erfolgreiche und konstante Geschäftsgang ermöglichte es uns, die Eigenkapitalquote auf 42.47% zu steigern (nach Berücksichtigung von Wandeldarlehen und exklusive eigener Aktien). Im Jahr 2017 haben wir es uns zum Ziel gesetzt, dass die Eigenkapitalquote über 40% und im Idealfall rund 50% betragen soll. Dieses Ziel konnten wir die letzten beiden Jahre trotz dem herausfordernden Marktumfeld erreichen. Auch im laufenden Jahr werden wir ein grosses Augenmerk auf diese wichtige Kennzahl legen, um die Stabilität der Gesellschaft in dem weiterhin äusserst volatilen und ungewissen Marktumfeld zu gewährleisten.

Aufgrund der laufenden Investitionen in unsere Bauprojekte in Avalon Park Wesley Chapel (Florida, USA) und Bubendorf (Basel-Landschaft, CH) nahm die kurzfristige Liquidität im Vergleich zum Vorjahr ab und betrug rund CHF 20 Mio. per Bilanzstichtag.

Verschiedene Transaktionen, welche im ersten Halbjahr 2023 erfolgreich abgeschlossen werden sollen, werden das Liquiditätspolster wieder ansteigen lassen.

## Der Geschäftsgang in der Schweiz

### sitEX Powerhouse, Muttenz, Basel-Landschaft

Unser grösstes Einzelasset mit mehr als 44'000 m<sup>2</sup> an vermietbaren Büro-, Lager- und Laborflächen konnte fast vollvermietet werden. Per Druckdatum dieses Geschäftsberichts waren weniger als 1'000 Quadratmeter an Büro- und Lagerflächen unvermietet, was einem Leerstand von rund 2% entspricht. Unser Hauptmieterin, die Valora International AG, hat im September 2022 den neuen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 5 Jahren begonnen.

Im Oktober durften wir die MEV Schweiz AG, eine führende Anbieterin von Personal-, Ausbildungs- und Logistikkdienstleistungen für Eisenbahnunternehmen und Infrastrukturbetreiber, als neue Mieterin begrüßen. Im März 2023 bezog die Shimadzu Schweiz GmbH ihre Büro-, Labor- und Lagerflächen im 5. Stock. Shimadzu ist ein international tätiges japanisches Unternehmen, das auf die Herstellung und den Vertrieb analytischer Geräte spezialisiert ist. Das Unternehmen ist Weltmarktführer im Bereich der Qualitätskontrolle in Laboren. Alle drei Mieter renovierten ihre Mietflächen vor Bezug umfassend, wodurch sich diese nun in einem neuen und modernen Zustand präsentieren.

Dank unserer fokussierten Strategie konnten wir das sitEX Powerhouse in den letzten Jahren als innovatives und modernes Gewerbegebäude etablieren. Dank dem einzigartigen und breiten Angebot befinden sich alle wichtigsten Dinge eines Arbeitsalltages unter dem gleichen Dach – ein wichtiges Element, um Mitarbeiter nach der Pandemie zu überzeugen, zurück ins Büro zu kommen.

### The 5th Floor: weltweites Coworking Konzept

Mitte 2020 eröffneten wir in Muttenz unseren Innovationscampus mit flexibel buchbaren Arbeitsmöglichkeiten, den «The 5th Floor». Nachdem die Büro- und Laborflächen relativ rasch vollvermietet waren, litt der Coworking Space mit rund 45 Arbeitsplätzen stark unter den Massnahmen der Covid-19 Pandemie. 2022 konnten wir auch dort die Auslastung auf über 80% steigern und beinahe täglich, dürfen wir neue Coworker oder Eventbesucher am Standort Muttenz begrüßen. In Avalon Park Orlando betreiben wir seit dem Frühjahr 2021 auch einen Standort, welcher sich grosser Beliebtheit erfreut und 2022 erweitert wurde.

In Puerto Rico (San Juan) und Malaysia (Kuala Lumpur) betreiben wir zwei kleinere Standorte, welche im Zusammenhang mit anderen Projekten nahestehender Aktionäre eröffnet wurden. Beide Standorte sind fast vollvermietet. Mit den vier Standorten können wir unseren Mietern die Möglichkeit bieten, einen flexiblen Arbeitsplatz in anderen Ländern zu benützen.

Wir sind der Meinung, dass die Konsequenzen aus der Covid-19 Pandemie, wie das Verkleinern von Mietflächen,

noch nicht abschliessend im Markt spürbar sind. Die Nachfrage nach kleineren und flexibel kündbaren Büros dürfte weiter ansteigen, weshalb wir unser The 5th Floor Konzept massvoll für eine Expansion an anderen Standorten vorbereiten.

#### **K7 Center Bubendorf, Basel-Landschaft**

Anfang 2022 haben wir direkt neben dem bekannten Restaurant Bad Bubendorf eine Parzelle mit einem Quartierplan für die Erstellung eines Gewerbegebäudes mit rund 4'000 m<sup>2</sup> Mietflächen erworben. Die ALDI Suisse AG wird im Erdgeschoss eine neue Filiale eröffnen, wodurch bereits 50% des Gebäudes vor Baubeginn vermietet werden konnte. Im 1. Stock entstehen 2'000 Quadratmeter an Büro- und Gewerbeflächen. Basierend auf einem identifizierten Marktbedürfnis werden wir versuchen, diese Mietflächen als Gesundheitszentrum zu positionieren.

Im 1. Quartal 2023 haben wir endlich die Baubewilligung erhalten. Die Fertigstellung ist für Sommer 2024 geplant, damit ALDI ihre Filiale fristgerecht eröffnen kann. Bei der Ausschreibung der Bauleistungen durften wir erfreulicherweise feststellen, dass sich die Teuerung in der Schweizer Bauindustrie langsam zurückbildet, und wir dieses Projekt mit grosser Wahrscheinlichkeit unter dem Kostenvoranschlag erstellen können.

#### **Im Oristal, ein neues Quartier in der Nähe des Bahnhofs in Liestal, Basel-Landschaft**

Nachdem unser Quartierplan «Im Oristal» genehmigt wurde, haben wir im letzten Jahr gemeinsam mit unserem Team an Architekten und Fachplanern intensiv am Vorprojekt gearbeitet. Dabei wurden die Pläne des Projekts weiter verfeinert, bevor wir nun im Januar des laufenden Jahres mit den Vorbereitungen für die Baueingabe begonnen haben. Das Projekt ist aufgrund der vielen verschiedenen Komponenten komplex und zahlreiche Hürden müssen noch genommen werden. Es ist weiterhin unser Ziel, dass wir mit diesem Projekt bezahlbaren, innovativen und nachhaltigen Wohnraum für die Region schaffen. Dies bedarf einer vorausschauenden und detaillierten Arbeitsweise bei der Planung, um die anvisierten Gestehungskosten zu erreichen, welche diese Ziele ermöglichen. Wir erwarten eine Baueingabe im Herbst 2023. Da der letzte Mieter das Industrieareal wegen einer Fristerstreckung der staatlichen Mieterschutzstelle erst spätestens Ende 2024 verlassen muss, werden wir nicht vorher mit dem Bau beginnen können. Wir erwarten einen Bezug im zweiten Halbjahr 2026.

#### **Gewerbegebäude Pfeffingerring, Aesch, Basel-Landschaft**

Nachdem wir letztes Jahr vom Kanton die erüchtende Rückmeldung erhalten haben, dass ein Quartierplan für unser Grundstück an bester Lage im Gewerbeareal «Aesch Soleil» erst in rund 10 Jahren möglich sein wird, haben wir uns auf die Optimierung der bestehenden Büro- und Lagergebäude konzentriert. Wir konnten die bestehenden Flächen kontinuierlich vermieten, wodurch wir heute eine sehr ansprechende Bruttorendite von mehr als 6% per annum erzielen. Wir werden uns in den kommenden zwei bis drei Jahren um eine energetische Optimierung der Liegenschaft bemühen müssen (Wärme, Kälte und Strom), was Ressourcen auf verschiedenen Ebenen binden wird.

#### **Gemischt genutzte Überbauung im Herzen von Pratteln, Basel-Landschaft**

Im Zentrum von Pratteln, direkt zwischen Coop und Migros, haben wir per Ende März des laufenden Jahres 13 Eigentums- und Mietwohnungen sowie 4 Gewerbeflächen und einer Autoeinstellhalle fertiggestellt. Die hochwertig ausgebauten Wohnungen sind beinahe komplett verkauft oder vermietet. Die letzte verfügbare Eigentumswohnung befindet sich derzeit in der Vermarktung.

Weitere voll vermietete Objekte im Gellert-Quartier im Herzen von Basel und in Dornach (Solothurn) sind Teil des diversifizierten Portfolios in der Schweiz.

#### **sitEX-Geschäft in Florida und Texas, USA**

Unser amerikanisches Entwicklungs-Geschäft war auch im vergangenen Jahr der Hauptpfeiler unseres erfreulichen und überdurchschnittlichen Geschäftsergebnisses.

#### **Towncenter (TC) III und IV, Orlando, Florida**

Mitte 2022 gelang es uns, die beiden Mehrfamilienhäuser TC III und IV an einen institutionellen Investor aus Texas, USA, zu verkaufen. Die Liegenschaften wurden zu einem sehr guten Zeitpunkt verkauft, bevor die Hypothekarzinsen sehr stark anstiegen. Die Kapitalisierungssätze der institutionellen Käufer haben sich in der Zwischenzeit deutlich erhöht. Bei einem späteren Verkauf wäre der Verkaufspreis markant tiefer ausgefallen. Diese Transaktion ist exemplarisch dafür, dass die Lage eines Gebäudes zwar sehr wichtig ist, aber ebenso entscheidend, wenn nicht sogar wichtiger, ist der richtige Zeitpunkt eines Kaufs und Verkaufs - ganz nach dem Motto «timing, timing, timing». Mit dieser Transaktion haben wir erneut bewiesen, dass unser schlankes Team die ganze Wertschöpfungskette von der Planung, dem Einholen aller Bewilligungen, der Baubegleitung bis zum erfolgreichen Verkauf abdecken und einen äusserst attraktiven IRR von bis zu 20% erzielen kann. Unser Team ist gut eingespielt und arbeitet seit Jahren zusammen und gewährleistet so einen äusserst effizienten Transaktionsprozess.

Mit diesem Verkauf erzielten wir einen Verkaufserlös von rund USD 57 Mio. und schufen eine wichtige Basis für die Ausschüttung in Höhe von CHF 5 pro Aktie, welche den Aktionären im Juli 2022 ausbezahlt wurde.

Nach dem Verkauf der beiden Mehrfamilienhäuser haben wir mit dem Seniorenheim «Encore», welches sich auch in Avalon Park befindet, nur noch eine Anlageimmobilien im amerikanischen Portfolio. Daneben sind wir Miteigentümer von zwei Schulgebäuden in Orlando und Wesley Chapel. Beides sind Anlagekategorien, welche nur sehr schwer in das Portfolio von institutionellen Investoren mit ihren starren Anlagekriterien passen. Als inhabergeführtes Unternehmen ist es uns jedoch möglich, auch hier unternehmerisch zu agieren und uns an Objekten zu beteiligen, welche einerseits eine attraktive Rendite, andererseits einen ebenso wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung unserer Kleinstädte bieten.

Wir planen unser amerikanisches Portfolio an Anlageimmobilien punktuell wieder zu erweitern oder weiter anzupassen, je nach Entwicklung der Märkte und unserer internen Risikoeinschätzung.

#### **Entwicklungsprojekte in Florida und Texas, USA**

Der Immobilienmarkt in Zentralflorida hat sich auch im vergangenen Jahr weiter positiv entwickelt. Nachdem die Preise während der Covid-19 Pandemie sprunghaft angestiegen sind, verzeichneten unsere Kernregionen auch im Jahre 2022 einen weiteren Preisanstieg von rund 10% - dies trotz den deutlich angestiegenen Zinsen. Das ungebremste Preiswachstum kann mit der weiterhin sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum durch Neuzuzüger (Florida war auch 2022 wieder der am stärksten wachsende Bundesstaat), aber auch durch die Verknappung des Angebots infolge fehlender Baustoffe und -personal begründet werden. Im 1. Quartal 2023 erfolgte ein deutlicher Rückgang bei den Transaktionen, der stark durch den enormen Zinsanstieg von 3% auf 7% für die beliebten 30-jährigen Hypotheken geprüft wurde. Dennoch korrigierten die Verkaufspreise nur leicht nach unten.

Der Hauptsitz von sitEX in den USA befindet sich in Orlando, Zentralflorida. Der Korridor von Tampa bis Orlando und Daytona Beach mit einer Gesamtbevölkerung von rund 8 Millionen hat sich in den letzten Jahren zu einem sehr wichtigen und dynamischen amerikanischen Wirtschaftsraum entwickelt. Es gelang dem Bundesstaat Florida sich zu diversifizieren und die Abhängigkeit vom Tourismus zu verringern. Dank einer steten Zuwanderung von gut ausgebildeten Lateinamerikanern und nicht nur von amerikanischen Senioren aus den nördlichen Bundesstaaten, den sogenannten «snow birds», liegt das heutige Durchschnittsalter in Orlando bei 33.8 Jahren (gegenüber Basel mit 42.7 Jahren). Dank dem stark wachsenden Gesundheitssektor, dem Zuzug von Technologie- und Finanzunternehmen aber auch der Privatisierung der Raumfahrtindustrie dürfte die Attraktivität des Bundesstaates auch in den kommenden Jahren auf einem hohen Niveau bleiben.

Das Marktumfeld in Texas und besonders im Ballungsraum von San Antonio, wo sitEX mit ihren Projekten aktiv ist, präsentiert sich etwas weniger dynamisch als in Florida. Die Preise blieben im vergangenen Jahr stabil und stiegen nur leicht an. Dieser Zustand hielt bis im 1. Quartal 2023 an – trotz dem markant rückläufigen Transaktionsumfeld.

Wir sind weiterhin optimistisch für Zentralflorida und Texas, insbesondere für den Korridor Austin - San Antonio. Aufgrund der Volatilität der Weltmärkte und den stark gestiegenen Zinsen, welche die Tragbarkeit des Wohnraumes für einen grossen Teil der Bevölkerung deutlich erschweren, sind wir vorsichtig und behalten die Entwicklungen im Markt sehr genau im Auge.

Wir stehen unter keinem Anlagedruck und können unsere Projekte in den USA dann umsetzen, wenn wir den Zeitpunkt als ideal und richtig erachten. Gleichzeitig können wir laufend Opportunitäten monetarisieren und unser Anlagevermögen dynamisch verwalten. Unsere Projektpipeline bietet genügend Opportunitäten, um in jeglichem Marktumfeld ein für alle Beteiligten erfreuliches Ergebnis zu erwirtschaften.

#### **Avalon Park Wesley Chapel (APW), Nord-Tampa, Florida**

Unser Projekt ist eine der 10 grössten Masterplan Gemeinden in der Region Tampa, welche mit mehr als 3 Millionen Einwohnern die zweitgrösste Metropolregion Floridas bildet und in den letzten Jahren zu den erfolgreichsten Immobilienmärkten Amerikas gehörte. Glücklicherweise wurde die Region Tampa weniger massiv durch den Jahrhundert Hurricane Ian getroffen. Starke Regenfälle führten nur zu kurzweiligen Verzögerungen. Wir konnten deshalb in den vergangenen 12 Monaten zahlreiche Meilensteine erreichen:

- D.R. Horton schritt planmässig mit der Entwicklung und dem Bau ihrer rund 1'000 Wohneinheiten voran.
- Wir konnten ein Grundstück mit 49 Acres (200'000 m<sup>2</sup>) für rund 604 Wohneinheiten an Middleburg Homes verkaufen. Der Verkaufspreis lag bei USD 14.5 Mio.
- Die Strassenverbreiterung der Nationalstrasse SR 54 sollte im laufenden Jahr abgeschlossen sein, nachdem der vorherige Bauherr während der Pandemie Konkurs anmelden musste
- Der Bau der Phase 1 des Downtown 1 hat begonnen. Das Gebäude umfasst 20'000 Quadratfuss (1'800 m<sup>2</sup>) Gewerbeflächen und 40 Wohnungen.

- Die Planung für den Park im Zentrum des Downtowns ist abgeschlossen. Derzeit befindet sich dieser Teil des Projekts zur Bewilligung beim Bezirk.
- Die Schulerweiterung von 1'000 auf 1'800 Schüler ist im Gange und wird bis Sommer 2023 abgeschlossen sein.

#### **Avalon Park Orlando (APO), Orlando, Florida**

Avalon Park Orlando, das "Original", ist eine Kleinstadt, die in den letzten 25 Jahren von der Avalon Park Group (Generalpartner von sitEX USA) entwickelt wurde. Für weitere Informationen: [www.avalonpark.com](http://www.avalonpark.com)  
Heute ist Avalon Park die Heimat von fast 20'000 Einwohnern, fast 5'000 Wohneinheiten, über 150 Unternehmen, 8 Schulen mit über 10'000 Schülern, 25 Restaurants, mehreren Parks und öffentlichen Schwimmbädern.

Nachdem wir unsere beiden Liegenschaften mit total 189 Wohneinheiten verkauft haben, fokussieren wir uns in APO hauptsächlich auf die Entwicklung der sogenannten Flag Pole Lot, der letzten bebaubaren Parzelle in APO. Die Planung, das Engineering und die Genehmigung für die erste Phase der Entwicklung des Grundstücks wurde abgeschlossen. Derzeit wird eruiert, wie viele Wohnungen in einer ersten Etappe erstellt werden sollen. Gleichzeitig laufen Verhandlungen mit möglichen Käufern für einen Teil des Grundstücks, um darauf weitere Townhäuser zu erstellen. Weiterer Teil der Planung ist ein grosser gemeinschaftlicher Swimmingpool, ein Boutique Hotel sowie eine Charter School. Je nach Marktlage dürfte dieses Jahr der Baustart erfolgen.

#### **Avalon Park Daytona (APD), Daytona Beach, Florida**

APD schreitet trotz erheblichem Gegenwind aus Wirtschaft, Politik und öffentlicher Hand weiter voran. sitEX hat dieses Grundstück mit 12 Millionen Quadratmetern im Juli 2020 erworben. Derzeit haben wir die Bewilligung für den Bau von rund 7'000 Wohneinheiten und 280'000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen.

Derzeit stellen die offenen Fragen im Bereich Versorgung (Wasser und Abwasser) und Verkehr die grössten Hürden dar. Sobald diese Fragen geklärt sind, kann mit dem Bau des Projekts begonnen werden. Die endgültigen Baupläne für die Phase 1 sind fertiggestellt und müssen zur endgültigen Genehmigung eingereicht werden, sobald die Verkehrs- und Versorgungsprobleme gelöst sind. Gleichzeitig laufen Gespräche mit der Schulbehörde von Volusia County für den Bau einer K-12-Schule (Kindergarten bis 12. Klasse). Die Schulbehörde hat die neue Schule in APD in ihren Investitionsplan aufgenommen. Unser Team arbeitet derzeit an den Plänen und der Standortplanung der Schule. Da es einen kurzfristigen Wechsel in der Schulleitung gegeben hat, muss mit Verzögerungen im Prozess gerechnet werden.

#### **Avalon Park Tavares (APT), Tavares, Florida**

Alle 228 Grundstücke der Phase 1 wurden von D.R. Horton und Stanley Martin Homes erworben. Gemeinsam haben die Bauunternehmen rund 50 Häuser an die Käufer übergeben. 80 Häuser befinden sich im Bau. Das Gemeinschaftszentrum wurde bereits fertiggestellt. Die Baupläne für die Phase 2 des APT sind derzeit bei der Stadt Tavares in Bearbeitung. Die Baufinanzierung durch eine Lokalbank ist gesichert und die Entwicklung von Phase 2 soll innerhalb der nächsten 60 Tage beginnen. Sowohl D.R. Horton als auch Stanley Martin Homes haben einen Vertrag über den Kauf aller Grundstücke der Phase 2 unterzeichnet. 236 Einfamilienhäuser und 78 Reihenhäuser werden dort entstehen.

#### **Avalon Park Texas**

Derzeit konzentrieren wir uns auf zwei Projekte in Texas.

- **Riverbend, Golfplatz-Community**

Unser wichtiger Partner, D.R. Horton hat mehr als 700 Parzellen in diesem Projekt unter Vertrag. Diese werden schrittweise fertiggestellt und durch die Firma erworben. D.R. Horton hat sich 2023 entschieden sich in der Metropolregion von San Antonio hauptsächlich auf das Projekt in Riverbend zu fokussieren, was unserem Projekt weiter Auftrieb geben wird. Das Projekt trägt Jahr für Jahr einen konstanten und wichtigen Anteil zum Jahresgewinn der sitEX bei.

- **Gonzales**

Wir versuchen die verbleibenden 43 Acres (174'000 m<sup>2</sup>) und die restlichen bewilligten Grundstücke an einen Interessenten zu verkaufen.

#### **Weitere Aktivitäten mit Partnerfirmen**

Wir schätzen unsere engen Partnerschaften mit D.R. Horton und mit Stanley Martin bzw. Daiwa House sehr. Die komplementäre strategische Ausrichtung unserer drei Unternehmen führt zu vielen interessanten Synergieeffekten, welche wir besonders in den Projekten APW und APD zur Geltung bringen werden.

#### **Fazit**

Wir blicken auf ein ereignisreiches aber ebenso erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Mit einer Eigenkapitalrendite von mehr als 12% haben wir auch im Jahr 2022 wieder den Markt übertroffen und bewiesen, dass eine laufende Monetarisierung von Opportunitäten im laufenden Marktumfeld von hoher Bedeutung ist.

Unser Unternehmen verfügt über eine grosse Projektpipeline, welche uns zuversichtlich in die Zukunft blicken lässt. Das volatile Marktumfeld und die laufenden neuen Schocks, welchen wir ausgesetzt sind, ermahnen uns jedoch auch zur Vorsicht.

Angesichts des unsäglichen Krieges in der Ukraine, der starken Bauteuerung und des massiven Hypothekarzinsanstiegs können uns auch einige magere Jahre bevorstehen.

Aufgrund des erfolgreichen Jahresabschlusses 2022 schlägt der Verwaltungsrat auch dieses Jahr der Generalversammlung eine Ausschüttung in Höhe von CHF 5.00 pro Namensaktie vor. Diese soll wieder in Form einer Kapitalherabsetzung durch Nennwertreduktion ausbezahlt werden. Für natürliche Personen mit Wohnsitz in der Schweiz ist dieser Ertrag steuerfrei.

Weitere und laufend aktualisierte Informationen zu unseren Projekten können Sie unserer Webseite [www.sitex.ch](http://www.sitex.ch) entnehmen.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen.



Dr. Christoph Stutz  
President of the Board



Beat Kähli  
CEO & Member of the Board



Thomas Giese  
Member of the Board



Marybel Defillo  
Chief Financial Officer

# KONZERN- RECHNUNG



Bilanz in TCHF	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel		12 462	25 075
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1 190	914
Forderungen gegenüber Nahestehenden	3.8	5 705	4 750
Übrige Forderungen		1 044	475
Kurzfristige Darlehen gegenüber Nahestehenden	3.8	354	10 934
Projektliegenschaften	3.2	47 139	40 778
Aktive Rechnungsabgrenzung		6 369	7 027
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>74 263</b>	<b>89 953</b>
Darlehen Nahestehende	3.8	24 627	20 560
Anteile an assoziierten Unternehmen	3.1	14 731	24 960
Aktienanlagen		930	-
Sonstige Sachanlagen		470	536
Renditeliegenschaften	3.2	346 026	311 884
Immaterielle Anlagen		1 760	2 352
<b>Anlagevermögen</b>		<b>388 544</b>	<b>360 292</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>462 807</b>	<b>450 245</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2 974	1 959
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		626	854
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	3.3	1 913	3 605
Passive Rechnungsabgrenzung		8 421	10 486
Kurzfristige Rückstellungen		4 956	978
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>18 890</b>	<b>17 882</b>
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	3.5	161 912	168 210
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	3.4	10 000	10 000
Langfristige Wandelanleihen gegenüber Aktionären	3.7	4 000	4 000
Anleihenverbindlichkeit	3.6	50 050	50 050
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		500	500
Latente Steuerrückstellung	3.9	39 630	36 072
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>266 092</b>	<b>268 832</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>284 982</b>	<b>286 714</b>
Aktienkapital	3.10	33 828	45 104
Kapitalreserven	3.11	12 548	12 082
Gewinnreserven	3.13	115 907	74 721
Minderheitsanteile		9 142	16 247
Konzerngewinn		21 160	35 982
Eigene Aktien	3.12	-14 760	-20 605
<b>Eigenkapital</b>		<b>177 825</b>	<b>163 531</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>462 807</b>	<b>450 245</b>

# KONZERN-ERFOLGSRECHNUNG

Erfolgsrechnung in TCHF	Anhang	2022	2021
Ertrag aus Verkauf Land und Gebäude	4.2	67 139	38 118
Mieteinnahmen		12 178	12 776
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften		18 367	34 527
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften		960	-
Beteiligungserträge von Immobilieninvestitionen	4.3	365	15 360
<b>Betriebliche Erträge</b>		<b>99 009</b>	<b>100 781</b>
Aufwendungen aus Verkauf Land und Gebäude	4.2	- 53 706	-34 376
Direkte Liegenschaftsaufwände	4.4	- 2 880	-3 451
Personalaufwand		- 806	-826
Übriger Betriebsaufwand	4.5	- 3 004	-3 335
Übriger Ertrag	4.7	414	-13
<b>EBITDA (Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen)</b>		<b>39 027</b>	<b>58 780</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen		- 892	-944
<b>EBIT (Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern)</b>		<b>38 135</b>	<b>57 836</b>
Finanzaufwand	4.6	- 5 443	-4 475
<b>Konzerngewinn vor Steuern</b>		<b>32 692</b>	<b>53 361</b>
Steuern	4.8	- 11 372	-15 434
<b>Konzerngewinn vor Minderheitsanteilen</b>		<b>21 320</b>	<b>37 927</b>
Minderheitsanteile		- 160	-1 945
<b>Konzerngewinn nach Minderheitsanteilen</b>		<b>21 160</b>	<b>35 982</b>
<b>Gewinn pro Aktie (unverwässert)</b>	4.9	<b>10.09</b>	<b>16.92</b>
<b>Gewinn pro Aktie (verwässert)</b>	4.9	<b>9.98</b>	<b>16.79</b>

# KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

Geldflussrechnung in TCHF	2022	2021
<b>Konzerngewinn</b>	<b>21 320</b>	<b>37 927</b>
+ Abschreibungen und Wertberichtigungen	892	944
- Neubewertung von Liegenschaften	- 18 367	- 34 527
+ Zunahme latente Steuerrückstellung	1 373	10 508
- Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	- 276	- 34
+/- Zunahme/ Abnahme der übrigen Forderungen	- 569	35
- Zunahme in Forderungen von Nahestehenden	- 949	- 2 940
+/- Zunahme/ Abnahme von Projektliegenschaften	- 5 249	3 642
+/- Abnahme/ Zunahme der aktiven Rechnungsabgrenzungen	658	- 3 376
- Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 1 382	- 2 455
+/- Abnahme/ Zunahme übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	- 228	137
- Abnahme übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	-	- 600
+/- Abnahme/ Zunahme passive Rechnungsabgrenzung	- 4 941	1 067
+/- Zunahme/ Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	3 978	- 806
<b>Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>- 3 740</b>	<b>9 522</b>
+ Einzahlungen aus neuen Darlehen	-	5 046
- Auszahlungen für Darlehensgewährung	- 1 146	-
- Auszahlungen von Dividenden an Minderheitsaktionäre	-	- 764
+ Einzahlungen aus Devestition in verbundene Unternehmen	773	18 103
- Auszahlungen aus Investitionen in verbundene Unternehmen	- 8 686	- 8 068
- Auszahlungen für Investitionen in Aktienanlagen	- 930	-
- Auszahlungen für Investitionen in sonstige Sachanlagen	- 48	- 15
- Auszahlungen für Investitionen von Renditeliegenschaften	- 18 956	- 17 093
+ Einzahlungen aus Devestition von Renditeliegenschaften	44 817	-
- Auszahlungen für Investitionen von immateriellen Anlagen	- 104	- 512
<b>Investitionstätigkeit</b>	<b>15 720</b>	<b>- 3 303</b>
- Auszahlungen für Rückkauf von Minderheitsanteilen	- 4 212	-
+ Einzahlungen aus Beiträgen von Minderheitsanteilen	1 537	-
- Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	- 1 692	- 491
+ Ausgabe von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	44 374	38 272
- Rückzahlung von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	- 57 989	- 13 047
- Rückzahlung von langfristigen Verbindlichkeiten	-	- 6 037
+ Einzahlungen aus Aufnahme von Wandelanleihen	-	4 000
- Kapitalherabsetzung durch Nennwertreduktion	- 11 276	-
- Gewinnausschüttung an Aktionäre	- 160	- 320
+ Verkauf eigener Aktien	1 721	-
- Kauf eigener Aktien	-	- 20 693
<b>Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-27 697</b>	<b>1 684</b>
Umrechnungsdifferenzen	3 104	3 011
<b>Nettoveränderung flüssige Mittel</b>	<b>- 12 613</b>	<b>10 914</b>
Anfangsbestand flüssige Mittel	25 075	14 161
Endbestand flüssige Mittel	12 462	25 075
<b>Veränderung Fonds flüssige Mittel</b>	<b>- 12 613</b>	<b>10 914</b>

# KONZERN- EIGENKAPITALNACHWEIS

Eigenkapitalnachweis in TCHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Pflichtwandelanleihe	Gewinnreserven	Eigene Aktien	Eigenkapital	Minderheitsanteile	Eigenkapital inkl. Minderheitsanteile
<b>Eigenkapital am 31.12.2021</b>	<b>45 104</b>	<b>12 082</b>	-	<b>110 703</b>	<b>- 20 605</b>	<b>147 284</b>	<b>16 247</b>	<b>163 531</b>
Konzerngewinn	-	-	-	21 160	-	21 160	160	21 320
Goodwill aus Akquisition	-	-	-	- 1 108	-	- 1 108	-	- 1 108
Bewertungsdifferenz auf zuvor gehaltenen Anteilen an assoziierten Unternehmen	-	-	-	3 368	-	3 368	-	3 368
Ausschüttungen Vorzugsaktien	-	-	-	- 160	-	- 160	-	- 160
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-	-	-	- 7 265	- 7 265
Herabsetzung des Aktienkapitals	- 11 276	-	-	-	721	- 10 555	-	- 10 555
Fremdwährungsumrechnungsdifferenz	-	-	-	3 104	-	3 104	-	3 104
Kauf/Verkauf eigener Aktien	-	466	-	-	5 124	5 590	-	5 590
<b>Eigenkapital am 31.12.2022</b>	<b>33 828</b>	<b>12 548</b>	-	<b>137 067</b>	<b>- 14 760</b>	<b>168 683</b>	<b>9 142</b>	<b>177 825</b>

Eigenkapitalnachweis in TCHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Pflichtwandelanleihe	Gewinnreserven	Eigene Aktien	Eigenkapital	Minderheitsanteile	Eigenkapital inkl. Minderheitsanteile
<b>Eigenkapital am 31.12.2020</b>	<b>46 023</b>	<b>15 900</b>	<b>3 183</b>	<b>72 030</b>	<b>- 8 452</b>	<b>128 684</b>	<b>15 066</b>	<b>143 750</b>
Konzerngewinn	-	-	-	35 982	-	35 982	1 945	37 927
Begleichung von Verbindlichkeiten mit eigenen Aktien	-	-	- 3 183	-	3 183	-	-	-
Ausschüttung Vorzugsaktien	-	-	-	- 320	-	- 320	-	- 320
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-	-	-	- 764	- 764
Abnahme Neubewertungsreserven	- 919	- 1 379	-	-	-	- 2 298	-	- 2 298
Fremdwährungsumrechnungsdifferenz	-	-	-	3 011	-	3 011	-	3 011
Kauf/Verkauf eigener Aktien	-	- 2 439	-	-	- 15 336	- 17 775	-	- 17 775
<b>Eigenkapital am 31.12.2021</b>	<b>45 104</b>	<b>12 082</b>	-	<b>110 703</b>	<b>- 20 605</b>	<b>147 284</b>	<b>16 247</b>	<b>163 531</b>

# ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG

## 1. Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

### 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 Änderungen in Swiss GAAP FER 28 und 30 (die für die am 1. Januar 2024 beginnenden Geschäftsjahre gelten) wurden vorzeitig angewendet. Siehe Anmerkung 3.1. Die konsolidierte Jahresrechnung wurde in Schweizer Franken (CHF) erstellt. Alle Beträge, mit Ausnahme der Kennzahlen pro Aktie, wurden auf CHF 1'000 gerundet.

Die offizielle Version ist die englische und die deutsche Version ist die zweckmässige Übersetzung.

Der Verwaltungsrat hat am 21. April 2023 die vorliegende 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 Erwerbsmethode, 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. Die Differenz zwischen dem Kaufpreis einer erworbenen Gesellschaft und dem Fair Value des daraus erworbenen Nettovermögens wird als Goodwill aus Akquisitionen mit dem Eigenkapital (Gewinnreserven) verrechnet. Ein negativer Goodwill wird mit dem Eigenkapital (Gewinnrücklagen) verrechnet. Akquisitionskosten werden in der Erfolgsrechnung erfasst.

Gesellschaften, an welchen die sitEX Properties Holding AG direkt oder indirekt mit mehr als 50% beteiligt ist, werden nach der Methode der Vollkonsolidierung einbezogen, das heisst, die Positionen der Jahresrechnung werden zu 100% konsolidiert.

Im Jahr 2022 gehören die sitEX Properties Holding AG, Lachen, sowie folgende Tochtergesellschaften zum Konsolidierungskreis:

Gesellschaft		Grundkapital	Beteiligungsquote in %	
sitEX Coworking Concepts AG, Muttenz	TCHF	100	100	direkt
sitEX International AG, Lachen	TCHF	22 000	100	direkt
* sitEX Powerhouse AG, Muttenz	TCHF	100	100	direkt
Pfeffingerring AG, Basel	TCHF	4 550	100	direkt
sitEX Properties USA Inc., Orlando (USA)	TUSD	90 456	100	indirekt
sitEX Town Center LLC, Orlando (USA)	TUSD	2 208	100	indirekt

Gesellschaft		Grundkapital	Beteiligungsquote in %	
** sitEX Pasco Holdings LLC, Orlando (USA)	TUSD	28 293	100	indirekt
sitEX Town Plaza LP, Orlando (USA)	TUSD	2 263	99	indirekt
Avalon Senior Housing (ASH), Orlando (USA)	TUSD	10 480	100	indirekt
APT Avalon Park Holdings (APH), Orlando (USA)	TUSD	3 186	80	indirekt
sitEX Coworking Concepts LLC	TUSD	1 375	100	indirekt
Avalon Park Tavares LLC	TUSD	8 771	100	indirekt
Avalon Park Daytona LLC	TUSD	19 266	80	indirekt
sitEX Properties Australia Ltd., Lachen	TCHF	4 000	100	indirekt
sitEX Properties Australia Trust, Sydney (AUS)	TAUD	10 000	100	indirekt
sitEX Properties Sydney No. 4 Pty, Sydney (AUS)	TAUD	-	100	indirekt
<b>Nicht konsolidierte Beteiligungen****</b>				
Avalon Park Daytona Land Holding LP (USA)	TUSD	40 000	20	indirekt
*** Avalon Park School Initiative III, LLC	TUSD	4 200	50	indirekt
Avex Homes LLC, Orlando (USA)	TUSD	1 710	57	indirekt

\* Im Jahr 2022 erwarb die sitEX Properties Holding AG die von Minderheitsgesellschaftern gehaltenen Anteile von 14,3%.  
 \*\* Die sitEX NR Development LLC und die sitEX NR Holding LLC wurden auf der Ebene der sitEX Pasco Holdings LLC vorkonsolidiert. Im Jahr 2022 erwarb die sitEX NR Holding weitere 50 % der APW Downtown Phase I, LP und wurde zu einer konsolidierten Tochtergesellschaft. Im Jahr 2021 wurde APW Downtown Phase I, LP als nicht konsolidierte 49%-Beteiligung behandelt.  
 \*\*\* Neue nicht konsolidierte Beteiligung im Jahr 2022.  
 \*\*\*\* Andere unbedeutende nicht konsolidierte Beteiligungen sind hier nicht aufgeführt. Eine vollständige Liste aller nicht konsolidierten Beteiligungen finden Sie im Jahresabschluss der sitEX Properties Holding AG.

In den Jahren 2022 und 2021 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.

### Abschlussdatum

Das Abschlussdatum der Konzernrechnung ist der 31. Dezember.

### Transaktionen mit nahestehenden Personen

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

### 1.3 Fremdwährungsumrechnung

Die zu konsolidierenden Jahresrechnungen in fremder Währung werden in die Währung der Konzernrechnung umgerechnet. Diese Umrechnung erfolgt nach der Stichtagskurs-Methode. Dabei wurden die Aktiven und Verbindlichkeiten mit dem Tageskurs am Bilanzstichtag, das Eigenkapital zu historischen Kursen umgerechnet. Die Umrechnung im Anlagespiegel der Immobilien erfolgte ebenfalls zum Stichtagskurs. Die Fremdwährungsdifferenzen im Anlagespiegel gegenüber dem Vorjahresbilanzstichtag wurden den Gewinnreserven gutgeschrieben bzw. belastet. Für die Erträge und Aufwendungen wurde der Jahresdurchschnittskurs angewendet.

	31.12.2022 Stichtagskurs	2022 Durchschnittskurs	31.12.2021 Stichtagskurs	2021 Durchschnittskurs
US-Dollar	0.9252	0.9549	0.9111	0.9143
Australischer Dollar	0.6276	0.6626	0.6624	0.6865

## 2. Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze

### Flüssige Mittel

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

### 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 Projektgrundstücken gehören bebaute und unbebaute Grundstücke. In Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 17 werden Projektliegenschaften zum niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Erschliessungskosten und Verkehrswert abzüglich Veräusserungskosten bewertet. Wertvermehrnde 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. Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält auch vorausbezahlte Einkommenssteuern, die in den USA gezahlt wurden, sowie abgegrenzte Erträge aus dem Verkauf fertiger Grundstücke an Hausbauunternehmen.

### 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).

### Aktienanlagen

Aktienanlagen bestehen aus Investitionen in handelbare Wertpapiere von Unternehmen, die aktiv an den Börsen gehandelt werden. Aktienanlagen werden zum Verkehrswert erfasst. Die zum Jahresende aufgelaufenen nicht realisierten Gewinne oder Verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

### 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 und in den USA gelegenen Immobilien wurde von unabhängigen und neutralen Gutachtern ermittelt, die in der Regel die Discounted-Cashflow-Methode (DCF) zur Berechnung des Wertes verwenden oder in einigen Fällen entspricht der Marktwert konkreten Kaufangeboten und Verträgen. 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.

### 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.

### Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

In den übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind Verpflichtungen für vorausbezahlte Mietzinsen und Verpflichtungen aus dem Vermietungsgeschäft enthalten.

### 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 aufgelaufenen Akontozahlungen stellen die Gegenposition zu den aufgelaufenen Heiz- und Betriebskosten unter den aktiven Rechnungsabgrenzungen dar.

### Rückstellungen

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

### 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.

### 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 2022 und 2021 wurde der Gewinn/Verlust aus dem Kauf/Verkauf von eigenen Aktien in den Kapitalreserven verbucht.

## 3. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 3.1 Anteile an assoziierten Unternehmen

Im Jahr 2022 und im Jahr 2021 besitzt das Unternehmen verschiedene Beteiligungen an assoziierten Unternehmen, welche gemäss der Equity-Methode behandelt werden und wie folgt aussehen:

Anteile an assoziierten Unternehmen in TCHF	2022	Gehaltener Anteil	2021	Gehaltener Anteil
APW Downtown Phase I, LP - ein Partnersip, gegründet für die künftige Entwicklung des Stadtzentrums in Avalon Park Wesley Chapel	*	99%	13 109	49%
Avex Homes, LLC - Beteiligung an den Stammanteilen von diesem Hausbauunternehmen	1 582	57%	2 355	57%
Avalon Park Daytona Land Holding, LP - ein Partnership, gegründet für die zukünftige Entwicklung von Wohnbauparzellen in Avalon Park Daytona	7 402	20%	7 289	20%
Waterman Center, LLC - ein Unternehmen, das Land in Tavares, Florida, besitzt, um das zukünftige Stadtzentrum von Avalon Park Tavares zu entwickeln	1 390	42.5%	1 141	42.5%

Anteile an assoziierten Unternehmen in TCHF	2022	Gehaltener Anteil	2021	Gehaltener Anteil
Avalon Park School Initiative III, LLC - ein Unternehmen, das Eigentümer eines Charterschulgebäudes in Avalon Park Wesley Chapel ist	1 943	50%	-	29%
Avalon Park School Initiative IV, LLC - ein Unternehmen, das Eigentümer eines Charterschulgebäudes in Avalon Park Tavares ist	1 249	50%	-	48%
Weitere Investments	1 165	-	1 066	-
<b>Anteile an assoziierten Unternehmen</b>	<b>14 731</b>	<b>-</b>	<b>24 960</b>	<b>-</b>

\* Die sitEX Properties Holding AG hat die Bestimmungen von SWISS GAAP FER 30, Konzernrechnung, übernommen. Dieser Standard tritt für Berichtsperioden in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2024 beginnen, eine vorzeitige Anwendung ist jedoch zulässig. Dieser Standard regelt die Behandlung von Beteiligungen, die in mehreren Schritten erworben werden (sukzessiver Erwerb). Wie in Erläuterung 1.2 angegeben, schloss die sitEX NR Holding, LLC («SNRH») am 31. August 2022 den Erwerb von 50% der Anteile an APW Downtown Phase I, LP («APW Downtown») ab, wodurch sich ihre ursprüngliche Beteiligung von 49% auf 99% erhöhte und SNRH die Kontrolle über APW Downtown erhielt. APW Downtown wurde an diesem Tag zu einer konsolidierten Tochtergesellschaft von SNRH. Bis zum 31. August 2022 bilanzierte SNRH seine 49%ige Beteiligung an APW Downtown als Investition in assoziierte Unternehmen. Das erworbene Unternehmen trug Renditeliegenschaften in Höhe von rund TCHF 39'094, langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten in Höhe von rund TCHF 7'317 sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und passive Rechnungsabgrenzungen in Höhe von rund TCHF 1'619 bei. Die übrigen konsolidierten Aktiven und Passiven waren nicht wesentlich. Infolge der Übernahme der Kontrolle über APW Downtown durch SNRH wurde die zuvor von SNRH gehaltene Beteiligung zum Fair Value neu bewertet, was zu einer positiven Bewertungsdifferenz von TCHF 3'368 nach Steuern führte. Diese positive Bewertungsdifferenz wurde im Eigenkapitalnachweis verbucht. Als Folge der Akquisition wurde auch ein Goodwill in Höhe von TCHF 1'108 erfasst und mit den Gewinnreserven zum Zeitpunkt der Akquisition verrechnet (siehe Anmerkung 3.15). Die erstmalige Anwendung von SWISS GAAP FER 30 hatte keinen Einfluss auf die Bewertung und führte zu keinen Änderungen der ausgewiesenen Vorjahreswerte.

Wie ebenfalls in Erläuterung 1.2 angegeben, handelt es sich bei der 57%igen Beteiligung an den Avex Homes-Stammaktien um nicht beherrschende, hauptsächlich stimmrechtslose Anteile, die daher nicht konsolidiert werden müssen.

Im September 2021 wurden die Vermögenswerte und das operative Geschäft von Avex Homes an einen strategischen Partner, Stanley Martin Homes (SHM), eine Tochtergesellschaft der japanischen Daiwa House Group, zu einem Nettoverkaufspreis von insgesamt USD 106 Mio. verkauft. Nach dem Verkauf erhielt sitEX USA Ausschüttungen aus seiner Beteiligung an Avex Homes (einschliesslich der Ausschüttungen auf den Vorzugsaktien) und anderen Avex nahestehenden Gesellschaften in Höhe von insgesamt TCHF 32'522. Der verbleibende ausstehende Saldo der Investition in Avex Homes zum 31. Dezember 2022 stellt den noch ausstehenden Betrag mehrerer Summen dar, die von SMH auf Treuhandkonten gehalten wurden. Diese Beträge werden 2023 ausbezahlt.

### 3.2 Anlagespiegel Immobilien

Immobilien in TCHF	31.12.2021	Reklassifizierung	Währungsdifferenzen	Abgänge	Zugänge	Neubewertungen	31.12.2022
Schweiz	6 505	-	-	- 9 663	7 643	-	4 485
USA	34 273	12 908	729	- 40 501	35 245	-	42 654
<b>Total Projektliegenschaften (ausg. als kurzfristige Aktiven)</b>	<b>40 778</b>	<b>12 908</b>	<b>729</b>	<b>- 50 164</b>	<b>42 888</b>	<b>-</b>	<b>47 139</b>
Schweiz	186 277	-	-	- 5 400	10 977	10 319	202 173
USA	125 607	-12 908	1 743	- 22 807	44 170	8 048	143 853
<b>Total Renditeliegenschaften (ausg. als langfristige Aktiven)</b>	<b>311 884</b>	<b>-12 908</b>	<b>1 743</b>	<b>- 28 207</b>	<b>55 147</b>	<b>18 367</b>	<b>346 026</b>
<b>Total Immobilien</b>	<b>352 662</b>	<b>-</b>	<b>2 472</b>	<b>- 78 371</b>	<b>98 035</b>	<b>18 367</b>	<b>393 165</b>

Immobilien in TCHF	31.12.2020	Reklassifizierung	Währungsdifferenzen	Abgänge	Zugänge	Neubewertungen	31.12.2021
Schweiz	3 814	-	-	-	2 691	-	6 505
USA	39 047	-	718	- 33 990	28 498	-	34 273
<b>Total Projektliegenschaften (ausg. als kurzfristige Aktiven)</b>	<b>42 861</b>	<b>-</b>	<b>718</b>	<b>- 33 990</b>	<b>31 189</b>	<b>-</b>	<b>40 778</b>
Schweiz	160 359	-	-	-	4 647	21 271	186 277
USA	101 167	-	1 859	-	9 325	13 256	125 607
<b>Total Renditeliegenschaften (ausg. als langfristige Aktiven)</b>	<b>261 526</b>	<b>-</b>	<b>1 859</b>	<b>-</b>	<b>13 972</b>	<b>34 527</b>	<b>311 884</b>
<b>Total Immobilien</b>	<b>304 387</b>	<b>-</b>	<b>2 577</b>	<b>- 33 990</b>	<b>45 161</b>	<b>34 527</b>	<b>352 662</b>

Die Gesellschaft war Eigentümerin eines Gebäudes mit der Bezeichnung « Rengglochstrasse 29», das in der Bilanz in der Kategorie «Renditeliegenschaften» ausgewiesen wurde. Das Erdgeschoss dieser Liegenschaft war über einen Zeitraum von fünf Jahren an einen Dritten vermietet, der eine Kaufoption bis Ende Februar 2025 hatte. Der Mieter übte die Kaufoption in Höhe von TCHF 5'400 im Laufe des Jahres 2022 aus.

Die Zunahme der Projektliegenschaften in den USA in Höhe von TCHF 35'245 (TCHF 28'498) im Jahr 2022 ist hauptsächlich auf die Fertigstellung des Wohnhauses mit 94 Wohnungen im Eigentum der sitEX Town Plaza, LP sowie auf den Erwerb von fertig erschlossenen Grundstücken zum Weiterverkauf an D.R. Horton, Inc. («D.R.») zu vorbestimmten Preisen und die Entwicklung von Grundstücken in Tavares und Texas, USA, die zu Wohngrundstücken erschlossen wurden, zurückzuführen. Die fertig erschlossenen Grundstücke stehen unter Verkaufsverträgen mit SMH und D.R. Die Veräusserung von Projektliegenschaften in den USA im Jahr 2022 in Höhe von TCHF 40'501 (TCHF 33'990 im Jahr 2021) steht im Zusammenhang mit dem Verkauf verschiedener bebauter Grundstücke an SMH (vormals Avex Homes) und D.R. Horton, Inc. («D.R.») sowie dem Verkauf des von sitEX Town Plaza, LP gehaltenen Objekts. Das Objekt von sitEX Town Plaza war 2021 aufgrund der Pläne des Managements im Zusammenhang mit diesem Gebäude ursprünglich als Renditeliegenschaft klassifiziert worden. Infolge der Entscheidung der Geschäftsführung zu Beginn des Jahres 2022, wurde dieser Vermögenswert jedoch von einer Renditeliegenschaft in eine Projektliegenschaft umklassifiziert. Wie vorangehend erwähnt, wurden an diesem Objekt von Anfang 2022 bis zu dessen Verkauf im Juni 2022 umfangreiche Modernisierungen vorgenommen. In der Schweiz beziehen sich TCHF 7'643 (TCHF 2'691 in 2021) der Projektliegenschaften auf die Entwicklungskosten für das Projekt in Pratteln, in welchem sitEX 13 Wohnungen und vier Gewerbeflächen entwickelt hat. Die Gewerbeflächen und 9 Wohnungen wurden im Jahr 2022 verkauft, was zu einer Abnahme von TCHF 9'663 führte.

In den USA wurden im Jahr 2022 TCHF 44'170 (TCHF 9'325 im Jahr 2021) an Zugängen bei den Renditeliegenschaften verbucht, die hauptsächlich die Konsolidierung von APW Downtown für TCHF 40'548 und die Aufwertung der Grundstücke der Projekte Avalon Park Daytona Beach und Avalon Park Wesley Chapel beinhalten. In der Schweiz wurden bei den Renditeliegenschaften wertsteigernde Zugänge in Höhe von TCHF 10'977 (TCHF 4'647 in 2021) verbucht, welche hauptsächlich aus der Entwicklung des Projekts «Bubendorf» bestehen, sowie vereinzelt weiteren wertsteigernden Ergänzungen bei den Renditeliegenschaften. Gleichzeitig verkaufte sitEX USA im Jahr 2022 das von der Tochtergesellschaft sitEX Town Center, LLC gehaltene Objekt, was zu einer totalen Abnahme von TCHF 22'807 führte.

### 3.3 Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

Bei den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten handelt es sich um die in den nächsten zwölf Monaten fälligen Beträge (siehe Anmerkung 3.5).

### 3.4 Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären

In dieser Kategorie sind TCHF 10'000 enthalten, die an ein Finanzinstitut zu zahlen sind. Der ausstehende Betrag ist im Juni 2024 fällig und wird fest mit 2,95% verzinst. Bestimmte Vorjahresbeträge in Höhe von insgesamt TCHF 10'000, die ursprünglich als langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten klassifiziert waren, wurden aus Gründen der Konsistenz mit der Darstellung des laufenden Jahres in langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten reklassifiziert. Diese Reklassifizierung hatte keine Auswirkung auf die ausgewiesene Bilanzsumme oder das Eigenkapital.

### 3.5 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 zehn Jahren. Der Nominalwert der verpfändeten Schuldscheine beläuft sich auf TCHF 202'364. Die vertraglich vereinbarten Zins- oder Amortisationszahlungen (ohne Wandeldarlehen gemäss Ziffer 3.7) für die langfristigen Finanzverbindlichkeiten gestalten sich wie folgt:

2022 (In TCHF)	Variabel	2023	2024	2025	2026	2027	Nach 2028	Total
Hypotheken Schweiz	43 840	1 680	1 680	1 680	1 680	5 580	87 091	99 391
Hypotheken USA	52 407	233	27 063	10 442	19 663	233	6 800	64 434
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>96 247</b>	<b>1 913</b>	<b>28 743</b>	<b>12 122</b>	<b>21 343</b>	<b>5 813</b>	<b>93 891</b>	<b>163 825</b>

2021 (In TCHF)	Variabel	2022	2023	2024	2025	2026	Nach 2027	Total
Hypotheken Schweiz	47 280	3 226	2 700	2 700	5 200	2 700	84 745	101 271
Hypotheken USA	46 171	379	42 771	4 226	8 185	379	14 604	70 544
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>93 451</b>	<b>3 605</b>	<b>45 471</b>	<b>6 926</b>	<b>13 385</b>	<b>3 079</b>	<b>99 349</b>	<b>171 815</b>

Der vertraglich vereinbarte Betrag von TCHF 1'913 mit Fälligkeit im Jahr 2023 (TCHF 3'605 fällig im Jahr 2022) wurde unter den kurzfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen, während der Restsaldo von TCHF 161'912 (TCHF 168'210 im Jahr 2021) unter den langfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen wurde. Hypotheken in der Höhe von TCHF 96'247 (TCHF 93'451 in 2021) sind kurzfristig mit variablen Zinssätzen zu einem durchschnittlichen Zinssatz von 3,20% bis Anfang 2032 finanziert. Gewisse Vorjahresbeträge von insgesamt TCHF 10'000 der Hypotheken Schweiz, die in den Saldi «Variabel» und «Jahr 2024» enthalten waren, wurden aus Gründen der Konsistenz mit der Darstellung des laufenden Jahres in die übrigen langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten reklassifiziert. Diese Umgliederung hatte keine Auswirkung auf die ausgewiesene Bilanzsumme oder das Eigenkapital. Siehe Ziffer 3.4.

### 3.6 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 Avalon Park Group 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 Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten (Wandellanleihen)

In TCHF	2022	2021
Wandellanleihen am 1. Januar	4 000	620
Aufnahme von Darlehen	-	4 000
Rückzahlungen von Darlehen	-	-
Wandlung von Anleihen im Austausch gegen eigene Aktien	-	-620
Verrechnung Zins	-	-
<b>Wandeldarlehen am 31. Dezember</b>	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>

Im Jahr 2021 schloss das Unternehmen mehrere Wandellanleihenverträge mit Drittparteien ab. Die Bedingungen der Vereinbarungen sind wie folgt:

- TCHF 1'000'000 zu einem festen Zinssatz von 1%, mit Fälligkeit im Juni 2025 und der Möglichkeit, die Anleihe zu einem Preis von CHF 135 pro Aktie zu wandeln.
- TCHF 1'000'000 zu einem festen Zinssatz von 1.25%, mit Fälligkeit im Juni 2026 und der Möglichkeit, die Anleihe zu einem Preis von CHF 150 pro Aktie zu wandeln.
- TCHF 2'000'000 zu einem festen Zinssatz von 1.25%, mit Fälligkeit im Juni 2026 und der Möglichkeit, die Anleihe zu einem Preis von CHF 150 pro Aktie zu wandeln.

### 3.8 Transaktionen mit Nahestehenden

In den Jahren 2022 und 2021 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. Diese Verträge wurden im September 2021 im Rahmen des Verkaufs der Vermögenswerte und des Geschäftsbetriebs an SMH gekündigt und an diese abgetreten. Im Jahr 2022 verkaufte Beat Kähli an sitEX Properties USA, Inc. seine Beteiligung an zwei Holdinggesellschaften, die als Charter Schools betriebene Gebäude besitzen. Der von sitEX Properties USA, Inc. für diese Beteiligungen bezahlte Gesamtbetrag belief sich auf TCHF 3'192. Wie in Anmerkung 3.1 beschrieben, erwarb SNRH im Jahr 2022 zusätzlich 50% der Anteile an APW Downtown. Die 50%-Beteiligung war zuvor im Besitz von Gesellschaften, die von Beat Kähli kontrolliert wurden. Alle diese Transaktionen wurden zu Marktwerten und unter marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

Die Geschäftsführung, bestehend aus Dr. Christoph Stutz (VR Präsident) und Beat Kähli (CEO), wurde mit den vom Verwaltungsrat genehmigten Vergütungssätzen im Umfang von TCHF 60 bzw. TCHF 120 entschädigt. Dr. Christoph Stutz erbrachte zahlreiche projektbezogene Dienstleistungen, für die er pauschal mit der Management Fee in Höhe von TCHF 60 vergütet wurde. Andere verbundene Unternehmen, die Dr. Christoph Stutz und Beat Kähli gehören, erbrachten für die Immobilien in der Schweiz Marketing-, Kommunikations- und Beratungsdienstleistungen zu vorher festgelegten Pauschalsätzen. Im Jahr 2021 und in den Vorjahren hat sitEX USA mehrere Grundstücksverkäufe an Unternehmen getätigt, an denen Beat Kähli, CEO, beteiligt ist. Alle diese Transaktionen wurden zu Marktwerten und unter marktüblichen Bedingungen durchgeführt. Mehrere dieser Landverkäufe wurden im Rahmen von Ratenverkäufen abgewickelt, was dazu führte, dass Darlehen in Höhe des Verkaufsbetrags ausstehend waren. 2022 betrug die Darlehen von nahestehenden Personen TCHF 24'981, wovon TCHF 354 als kurzfristig und TCHF 24'627 als langfristig präsentiert wurden. Im Jahre 2021 betrug die Darlehen von nahestehenden Personen TCHF 31'494, wovon TCHF 10'934 als kurzfristig und TCHF 20'560 als langfristig präsentiert wurden. 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 3.6).

Der CEO bürgt zudem persönlich für verschiedene von sitEX USA gehaltene Darlehen im Gesamtbetrag von TCHF 31'132 (TCHF 36'232 im Jahr 2021).

Avalon Park Tavares (APT), ein Unternehmen im Besitz von Beat Kähli, schloss 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. Phase I dieses Vertrags, die etwa 50% des Grundstücks umfasste, wurde 2021 entwickelt. Die Phase II wird im Jahr 2023 gestartet. Zusätzlich schloss die sitEX Properties Holding AG einen Vertrag mit Dr. Christoph Stutz zum Erwerb von 100% der Aktien der Pfeffingerring AG zu einem Preis von TCHF 10'100 (siehe 3.14). 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.

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

Transaktionen mit nahestehenden Personen in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken an Nahestehende	-	1 652
Vergütungen bezahlt an Verwaltungsrat und Management	545	612
An verbundene Unternehmen gezahlte Gebühren	238	
Gebühren bezahlt an Avalon Park Group Management Inc.	3 050	1 921
Zins auf Darlehen von Aktionären und Nahestehenden	-	44
<b>Bilanzpositionen mit Nahestehenden in TCHF</b>		
Forderungen gegenüber Nahestehenden	5 705	4 750
Kurzfristige Darlehen von Nahestehenden	354	10 934
Langfristige Darlehen gegenüber Nahestehenden	24 627	20 560

### 3.9 Rückstellung für latente Steuern

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

	In TCHF
Rückstellung für latente Steuern am 31. Dezember 2021	36 072
Veränderung aufgrund Neubewertung von Liegenschaften und neuer Steuersätze	1 373
Durch den Erwerb von Kapitalanteilen entstandener Betrag*	2 185
<b>Rückstellung für latente Steuern am 31. Dezember 2022</b>	<b>39 630</b>

\* Wie in Ziffer 3.1 näher beschrieben, ergibt sich dieser Betrag aus der APW Downtown-Transaktion als Ergebnis der Erhöhung des Fair Value der erworbenen Vermögenswerte und der erfassten positiven Bewertungsdifferenz.

### 3.10 Aktienkapital

Das nominelle Aktienkapital ist eingeteilt in 2'255'192 Namenaktien (2'255'192 im Jahr 2021) mit einem Nennwert von je CHF 15.00 (CHF 20.00 in 2021).

	Anzahl	Nennwert	In TCHF
Nominelles Aktienkapital am 1. Januar 2021	2 301 146	20	46 023
Kapitalherabsetzung vom 13. September 2021	- 45 954	20	- 919
Total nominelles Aktienkapital am 31. Dezember 2021	2 255 192	20	45 104
Nennwertreduktion vom 25. Juli 2022	-	-5	- 11 276
<b>Total nominelles Aktienkapital am 31. Dezember 2022</b>	<b>2 255 192</b>	<b>15</b>	<b>33 828</b>

### Genehmigtes Aktienkapital

Gemäss Statuten besteht ein genehmigtes Aktienkapital von maximal TCHF 22'551 (TCHF 22'551 im Jahr 2021) durch Ausgabe von höchstens 1'127'596 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 20.00 bis zum 31. Mai 2023.

### Bedingte Kapitalerhöhung

Gemäss Statuten besteht ein bedingtes Aktienkapital von maximal TCHF 22'230 (TCHF 22'230 im Jahr 2021) durch Ausübung von Wandelrechten von 1'111'500 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 20.00 bis zum 31. Dezember 2023 sowie von maximal TCHF 737 durch Ausübung von Optionsrechten von 36'860 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 20.00.

### 3.11 Kapitalreserven

Kapitaleinlagereserven im Umfang von TCHF 12'548 können steuerfrei an die Aktionäre ausgeschüttet werden.

Kapitalreserven in TCHF	Total Kapitalreserve	Davon Kapitaleinlagereserve
Kapitalreserven 31. Dezember 2020	15 900	14 763
Kapitalherabsetzung (Reduktion des Agios)	-1 379	-1 379
Erfolg aus Kauf/Verkauf eigener Aktien	-2 439	-2 439
<b>Kapitalreserven 31. Dezember 2021</b>	<b>12 082</b>	<b>10 945</b>
Erfolg aus Kauf/Verkauf eigener Aktien	466	466
<b>Kapitalreserven am 31. Dezember 2022</b>	<b>12 548</b>	<b>11 411</b>

### 3.12 Eigene Aktien

Entwicklung der eigenen Aktien:

	Aktien	31.12.2022 In TCHF	Aktien	31.12.2021 In TCHF
Eigene Aktien am 1. Januar	181 365	20 605	122 545	8 452
Kauf eigener Aktien	3 176	423	193 749	21 961
Verkauf eigener Aktien	- 48 831	- 6 013	- 21 691	- 1 888
Herabsetzung des Nennwerts des Aktienkapitals	-	- 721	-	-
Kapitalabnahme	-	-	- 45 954	- 2 298
Reduktion Pflichtwandelanleihen (siehe Ziffer 3.14)	-	-	- 67 284	- 3 183
Gewinn/Verlust aus Kauf/Verkauf eigener Aktien	-	466	-	- 2 439
<b>Total eigene Kapitalanteile am 31. Dezember</b>	<b>135 710</b>	<b>14 760</b>	<b>181 365</b>	<b>20 605</b>

Im Jahr 2022 wurden 3'176 eigene Aktien zu einem Durchschnittswert von 133.23 CHF pro Aktie erworben. Gleichzeitig wurden 48'831 eigene Aktien zu einem Durchschnittspreis von 123.15 CHF pro Aktie verkauft. Im Laufe des Jahres 2022 wurde der Nennwert von 144'071 Aktien im Eigenbestand um CHF 5.00 pro Aktie herabgesetzt. 2021 wurden 193'749 eigene Aktien zu einem Durchschnittspreis von CHF 113.35 je Aktie erworben. Gleichzeitig wurden 21'691 Aktien zu einem Durchschnittspreis von CHF 88.71 verkauft und 67'284 Aktien wurden zum Durchschnittspreis von CHF 46.77 reduziert (siehe Ziffer 3.14) und 45'954 Aktien wurden zu einem Preis von CHF 50.00 pro Aktie vernichtet.

### 3.13 Gewinnreserven

Die Gewinnreserven beinhalten erarbeitete einbehaltene Gewinne inklusive direkt im Eigenkapital erfasster Erfolgspositionen sowie den Gewinnvortrag und die aus der periodischen Gewinnverwendung resultierenden gesetzlichen Reserven. Darin enthalten sind gesetzliche Reserven von TCHF 6'495, welche gesperrt sind und somit nicht zur freien Ausschüttung zur Verfügung stehen.

#### Gewinnreserven in TCHF

Gewinnreserven am 1. Januar 2021	72 030
Direkt dem Eigenkapital zugewiesene Fremdwährungsdifferenzen	3 011
Vorzugsdividenden	- 320
Gewinnreserven am 31. Dezember 2021	74 721
Konzerngewinn 2021	35 982
<b>Gewinnreserven am 1. Januar 2022</b>	<b>110 703</b>
Direkt dem Eigenkapital zugewiesene Fremdwährungsdifferenzen	3 104
Vorzugsdividenden	- 160
Goodwill aus Akquisition	- 1 108
Bewertungsdifferenz auf zuvor gehaltenen Anteilen an assoziierten Unternehmen	3 368
<b>Gewinnreserven am 31. Dezember 2022</b>	<b>115 907</b>

### 3.14 Pflichtwandelanleihen gegenüber Aktionären

In vorangegangenen Jahren 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 Gesamtverpflichtung aus der ersten Tranche belief sich auf TCHF 4'550, wovon der Restbetrag von 67'284 Aktien im Jahr 2021 beglichen wurde (siehe Anmerkung 3.12).

### 3.15 Goodwill

Der Goodwill wurde mit den Gewinnrücklagen zum 31. August 2022, dem Datum des Erwerbs, verrechnet. Die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf das Eigenkapital und die Ertragslage sind nachstehend dokumentiert und spiegeln eine Nutzungsdauer des Goodwills von 5 Jahren wider.

Die Auswirkungen einer theoretischen Aktivierung des Goodwills auf die Bilanz sind wie folgt:

Goodwill Akquisitionswert	in TCHF
Bestand am 1. Januar	-
Akquisition	1 108
Verkauf	-
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>1 108</b>

### Akkumulierte Amortisation

	in TCHF
Bestand am 1. Januar	-
Amortisation im Geschäftsjahr	74
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>74</b>
<b>Theoretischer Nettobuchwert des Goodwill</b>	<b>1 034</b>

Die Auswirkung einer theoretischen Aktivierung des Goodwills auf die Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende:

#### in TCHF

	31.12.2022
Ausgewiesener konsolidierter Gewinn	21 160
Theoretische Amortisation des Goodwill	- 74
<b>Konsolidierter Gewinn abzüglich der theoretischen Amortisation des Goodwill</b>	<b>21 086</b>

### 3.16 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/m<sup>2</sup>) zahlen. Im Vertrag mit der Pfeffingerring AG wurde vereinbart, dass der Gesamtkaufpreis in zwei Raten zu bezahlen ist. Die zweite zu zahlende Rate in Höhe von TCHF 5'550 ist abhängig vom Ausgang des zukünftigen Quartierplanungsverfahrens.

## 4. Erläuterungen zur Konzern-Erfolgsrechnung

### 4.1 Segmentberichterstattung

	Schweiz		USA		Australien		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Ertrag aus Verkauf Land und Gebäude	10 821	-	56 318	38 118	-	-	67 139	38 118
Mieteinnahmen	9 153	8 592	3 025	4 184	-	-	12 178	12 776
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	10 319	21 271	8 048	13 256	-	-	18 367	34 527
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-	-	960	-	-	-	960	-
Beteiligungserträge von Immobilieninvestitionen	-	-	365	15 360	-	-	365	15 360
<b>Betriebliche Erträge</b>	<b>30 293</b>	<b>29 863</b>	<b>68 716</b>	<b>70 918</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>99 009</b>	<b>100 781</b>
Aufwendungen aus Verkauf Land und Gebäude	- 9 663	-	- 44 043	- 34 376	-	-	- 53 706	- 34 376
Direkte Liegenschaftsaufwände	- 1 612	- 1 960	- 1 268	- 1 491	-	-	- 2 880	- 3 451
Personalaufwand	- 806	- 826	-	-	-	-	- 806	- 826
Übriger Betriebsaufwand	- 899	- 1 231	- 2 004	- 1 961	- 101	- 143	- 3 004	- 3 335
Übriger Ertrag	414	- 13	-	-	-	-	414	- 13
<b>EBITDA (Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen)</b>	<b>17 727</b>	<b>25 833</b>	<b>21 401</b>	<b>33 090</b>	<b>- 101</b>	<b>- 143</b>	<b>39 027</b>	<b>58 780</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen	- 168	- 153	- 724	- 791	-	-	- 892	- 944
<b>EBIT (Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern)</b>	<b>17 559</b>	<b>25 680</b>	<b>20 677</b>	<b>32 299</b>	<b>- 101</b>	<b>- 143</b>	<b>38 135</b>	<b>57 836</b>

#### 4.1 Segmentberichterstattung

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 Mieteinnahmen, Erträge aus der Neubewertung von Immobilien, Erträge aus Land- und Gebäudeverkäufen sowie Beteiligungserträge von Immobilieninvestitionen handelt.

#### 4.2 Geografische Verteilung der Erträge und Aufwendungen aus Land- und Gebäudeverkäufen

Im Jahr 2022 realisierte sitEX USA Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden in Höhe von TCHF 67'139 (TCHF 38'118 im Jahr 2021) und Aufwendungen für Grundstücke und Gebäude in Höhe von TCHF 53'706 (TCHF 34'376 im Jahr 2021), hauptsächlich aufgrund des Verkaufs des kürzlich erstellten Wohngebäudes mit 94 Wohnungen (verkauft im Juni 2022) sowie des Verkaufs mehrerer fertiger Grundstücke an SMH und D.R. Horton.

#### 4.3 Erträge aus Beteiligungen an Immobilienanlagen

Im Jahr 2021 verkaufte Avex Homes seine Vermögenswerte und seinen operativen Betrieb an SMH (siehe Anmerkung 3.1). sitEX USA verbuchte 2022 und 2021 seinen Anteil am Nettogewinn aus dem Verkauf. Der Gesamtertrag aus der Beteiligung an Immobilienanlagen aus der Investition in Avex Homes beträgt TCHF 365 im Jahr 2022 und TCHF 15'360 im Jahr 2021.

#### 4.4 Direkte Aufwendungen für Immobilien

Im direkten Immobilienaufwand von TCHF 2'880 (TCHF 3'451 im Jahr 2021) sind Baurechtszinsen von TCHF 43 (TCHF 43 im Jahr 2021) enthalten. Neben der laufenden Instandhaltung der Immobilien sind auch einmalige Renovierungs- und Umbaukosten erfasst.

#### 4.5 Übriger Betriebsaufwand

Im Berichtsjahr betrug der Betriebsaufwand TCHF 3'004 (TCHF 3'335 im Jahr 2021). 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 3.8% (4.1% im Jahr 2021).

Der Betriebsaufwand umfasst die Kosten, die für den Berichterstattungsprozess anfallen, andere Verwaltungskosten und Kosten für von Dritten erbrachte Dienstleistungen, wie Managementgebühren und professionelle Dienstleistungen. Die Revisionshonorare sind ebenfalls in dieser Kategorie enthalten und belaufen sich auf TCHF 179 im Jahr 2022 und TCHF 168 im Jahr 2021. Es wurden keine prüfungsfremden Leistungen durch die Revisionsstelle Deloitte AG erbracht.

#### 4.6 Finanzaufwand

Der Finanzaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

In TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Zinsen auf Hypothekendarlehen und festen Vorschüssen	4 038	3 575
Zinsen auf Finanzverbindlichkeiten	750	750
Verlust aus Finanzinstrument zur Währungsabsicherung	551	-
Zinsen auf Darlehen gegenüber Dritten	54	58
Zinsen auf Darlehen gegenüber Aktionären und Nahestehenden	-	44
Bankspesen	50	48
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>5 443</b>	<b>4 475</b>

#### 4.7 Sonstiger Erfolg

Der sonstige Erfolg in den Jahren 2022 und 2021 setzte sich aus unterschiedlichen Anpassungen zusammen, die im Zusammenhang mit Transaktionen aus früheren Jahren stehen.

#### 4.8 Steuern

Der Steueraufwand beinhaltet die laufenden sowie die latenten Steueraufwendungen.

Steuern in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Konsolidierter Gewinn vor Steuern	32 692	53 361
Laufender Steueraufwand	9 999	4 926
Latenter Steueraufwand	1 373	10 508
<b>Total Steueraufwand</b>	<b>11 372</b>	<b>15 434</b>

Die Nettoabgrenzungen aus latenten Ertragssteuern stiegen von TCHF 36'072 im Jahr 2021 auf TCHF 39'630 im Jahr 2022. Die latenten Ertragssteuern werden für jedes Unternehmen unter Verwendung des effektiv anwendbaren Steuersatzes berechnet. Zum 31. Dezember 2022 betrug der daraus resultierende gewichtete Durchschnittssteuersatz 34.797% (28.92% im Jahr 2021). Die latenten Ertragsteuern stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit der Neubewertung von Immobilien im Jahr 2021 und dem Verkauf der Vermögenswerte und des Betriebs von Avex Homes.

#### 4.9 Gewinn pro Aktie

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

Die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie berücksichtigt kurzfristige und langfristige Wandelanleihen gegenüber Aktionären, welche die Anzahl der ausstehenden Aktien zum 01.01.2022 und zum 31.12.2022 um 27'407 Aktien erhöhen können.

Eigene Aktien sind in der durchschnittlichen Anzahl der ausstehenden Aktien nicht enthalten.

Gewinn pro Aktie in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Konsolidierter Gewinn	21 320	37 927
Den Aktionären der sitEX Properties Holding AG zurechenbar	21 160	35 982
Auf nicht beherrschende Anteile entfallend	160	1 945
Durchschnittliche Anzahl an ausstehenden Aktien	2 096 656	2 126 214
Durchschnittliche Anzahl an ausstehenden Aktien nach Wandlung der Wandeldarlehen	2 124 062	2 145 356
Zinsen, die nicht gezahlt werden, aber Steuern, die erhöht werden müssten	30 977	33 761
<b>Gewinn pro Aktie in CHF</b>	<b>10.09</b>	<b>16.92</b>
<b>Verwässerter Gewinn pro Aktie in CHF</b>	<b>9.98</b>	<b>16.79</b>

## 5. Weitere Angaben

### 5.1 Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter

	31.12.2022	31.12.2021
Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter in TCHF	3 052	3 052

### 5.2 Verpfändete oder abgetretene Vermögenswerte

Liegenschaften in TCHF		31.12.2022	31.12.2021
Grundpfand für Hypotheken		393 165	352 662
Nominalwert Schuldbriefe		202 364	218 049
Kreditbeanspruchung		163 825	171 815
Beteiligungen in TCHF		31.12.2022	31.12.2021
sitEX Powerhouse AG		17 603	8 802
Kreditbeanspruchung		-	-

\* Bestimmte Vorjahresbeträge in Höhe von TCHF 10'000 waren ursprünglich in den Finanzverbindlichkeiten enthalten und wurden aus Gründen der Konsistenz mit der Darstellung des laufenden Jahres reklassifiziert. Siehe Anmerkung 3.4.

### 5.3 Derivative Finanzinstrumente

In den Jahren 2022 und 2021 bestanden die folgenden Zinsabsicherungen, wie unten dargestellt, im Zusammenhang mit den finanziellen Verbindlichkeiten.

In TCHF	Nominalwerte	Laufzeit bis	Satz in %	31.12.2022	31.12.2021
				Wiederbeschaffungswerte	Wiederbeschaffungswerte
SWAP Credit Suisse, Schweiz	2 850	31.03.2031	2.417	*	- 459

Im Laufe des Jahres 2022 wurde dieser SWAP mit dem Finanzinstitut zu Abwicklungskosten von TCHF 94'100 abgewickelt. Dieser Betrag ist im Finanzaufwand enthalten.

### 5.4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die sitEX Properties Holding AG hat am 6. März 2023 das mit einem Finanzinstitut bestehende Devisentermingeschäft bis zum 17. Juni 2025 verlängert. Mit der Verlängerung wurde eine Zahlung in Höhe von TCHF 1.365 für das abgelaufene Termingeschäft geleistet. Am 22. März 2023 genehmigte der Verwaltungsrat einstimmig den Vollzug der Transaktion mit der sitEX Powerhouse AG mit einem Gesamtwert von TCHF 140'000 gemäss dem vom Management vorgelegten Dokument "Fairness Opinion of the Transaction of sitEX Powerhouse AG".

# 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 (die Gesellschaft) und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seite 18-38) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

### 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 von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben 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.

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte	Wie die Prüfungstätigkeiten die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte adressiert haben
<p><b>Bewertung der Renditeliegenschaften</b></p> <p>Die Renditeliegenschaften sind ein wesentlicher Bestandteil der konsolidierten Bilanz und weisen per 31. Dezember 2022 einen Gesamtwert von TCHF 346'026 aus (Vorjahr TCHF 311'884).</p> <p>Die Bewertung der gesamten Renditeliegenschaften der Gruppe erfolgt zum Marktwert per Jahresende. Die Bewertung basiert auf den Ergebnissen des externen Bewertungsgutachtens, das in der Regel die DCF-Methode (Discounted Cashflow) zur Berechnung des Werts der Anlageliegenschaften anwendet. In einigen Fällen wird der beizulegende Zeitwert verwendet, da er den vereinbarten Preis konkreter Kaufangebote und -verträge widerspiegelt.</p> <p>Wir betrachten die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien als einen wichtigen Prüfungsgegenstand, da der Wert dieser Immobilien im Verhältnis zum Gesamtvermögen (70% des Gesamtvermögens) bedeutend ist und die Bewertungsmodelle mit erheblichen Annahmen und Schätzungen verbunden sind.</p> <p>Siehe Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze des konsolidierten Jahresabschlusses, Abschnitt „Renditeliegenschaften“ (Note 2).</p>	<p>Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Kompetenz und Unabhängigkeit der externen Gutachter beurteilt. Darüber hinaus haben uns interne Sachverständigen / Experten für Immobilienbewertung bei der Durchführung unserer Prüfungshandlungen unterstützt.</p> <p>Wir haben unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen auf der Basis von Stichproben durchgeführt, die auf der Grundlage quantitativer und qualitativer Faktoren ermittelt wurden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beurteilung der methodischen Richtigkeit des zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts verwendeten Modells;</li> <li>• Hinterfragung der wichtigsten in den Bewertungsmodellen verwendeten Inputfaktoren (wie Diskontierungssatz, historische Transaktionen, Marktmieten, Leerstandsquoten, Gemeinkosten / Instandhaltungs- und Renovierungskosten) durch Vergleich mit Zahlen aus der Vergangenheit, Benchmarks, öffentlich zugänglichen Daten und unseren eigenen Markteinschätzungen;</li> <li>• Prüfung der Investitionen in bestehende Immobilien, um festzustellen, ob sie aktiviert werden können oder nicht.</li> </ul> <p>Darüber hinaus verschafften wir uns einen Überblick über die internen Kontrollen im Zusammenhang mit der Bewertung von Anlageimmobilien.</p> <p>Wir beurteilten die Angemessenheit und Vollständigkeit der in der beiliegenden konsolidierten Jahresrechnung enthaltenen Angaben (Note 3.2).</p>

#### 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 Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, 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 Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefungrevisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

#### Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

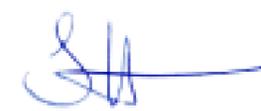
In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen..

#### Deloitte AG



**Christophe Aebi**  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor



**Severin Holder**  
Zugelassener Revisionsexperte

**Basel, 21. April 2023**

# JAHRES- RECHNUNG DER 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 100% die sitEX Powerhouse AG, welche die Liegenschaft sitEX Powerhouse in Muttenz hält.

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



# BILANZ

Bilanz in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel	2 783	1 459
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	82	135
Forderungen gegenüber Nahestehenden	29	-
Übrige Forderungen	211	5
Projektliegenschaften	4 341	6 361
Aktive Rechnungsabgrenzung	13 009	978
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>20 455</b>	<b>8 938</b>
Darlehensforderungen gegenüber Beteiligungen	47 349	65 984
Beteiligungen an Tochtergesellschaften	44 253	35 452
Aktienanlagen	930	-
Renditeliegenschaften	22 854	18 181
<b>Anlagevermögen</b>	<b>115 386</b>	<b>119 617</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>135 841</b>	<b>128 555</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	228	163
Übrige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	70	-
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	-	155
Kurzfristige verzinsliche Darlehen von Dritten	150	726
Passive Rechnungsabgrenzung	2 084	2 438
Kurzfristige Rückstellungen	1 342	651
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>3 874</b>	<b>4 133</b>
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	500	500
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	3 069	4 749
Langfristige Wandeldarlehen	4 000	4 000
Anleihenverpflichtung	50 050	50 050
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	28 616	27 740
Renovationsfonds	5 665	5 665
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>91 900</b>	<b>92 704</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>95 774</b>	<b>96 837</b>
Aktienkapital	33 828	45 104
Gesetzliche Kapitalreserve	13 039	13 039
Gesetzliche Gewinnreserve	5 135	5 135
Verlustvortrag	-10 489	-8 491
Jahresgewinn/ -verlust	13 314	-2 464
Eigene Aktien	-14 760	-20 605
<b>Eigenkapital</b>	<b>40 067</b>	<b>31 718</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>135 841</b>	<b>128 555</b>

# ERFOLGSRECHNUNG

Erfolgsrechnung in TCHF	2022	2021
Beteiligungsertrag	12 560	400
Ertrag aus Verkauf Land und Gebäude	10 821	-
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	2 788	-
Mieteinnahmen	1 821	1 788
Übrige Erträge	65	101
<b>Total Ertrag</b>	<b>28 055</b>	<b>2 289</b>
Aufwand aus Verkauf Land und Gebäude	-9 663	-
Liegenschaftsaufwand	-540	-461
Personalaufwand	-81	-77
Betriebsaufwand	-1 322	-1 649
<b>EBITDA (Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen)</b>	<b>16 449</b>	<b>102</b>
Abschreibungen	-762	-762
<b>EBIT (Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern)</b>	<b>15 687</b>	<b>-660</b>
Finanzaufwand		
Zinsaufwand – Tochtergesellschaften	-20	-29
Zinsaufwand – Aktionärsdarlehen	-	-44
Zinsaufwand – Dritte	-48	-48
Zinsaufwand – SWAP	-460	-618
Zinsaufwand – Finanzverbindlichkeiten	-889	-574
Amortisation Kosten Bondemission	-750	-750
Bank- und andere Gebühren	-49	-46
Währungsverlust	-551	-41
Finanzertrag		
Zinsertrag – Dritte	2	-
Zinsertrag – Tochtergesellschaften	427	562
Währungsgewinn	15	-
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>13 364</b>	<b>-2 248</b>
Ausserordentliche, einmalige oder periodenfremde Ausgaben	408	-206
<b>EBT (Betriebsergebnis vor Steuern)</b>	<b>13 772</b>	<b>-2 454</b>
Direkte Steuern	-458	-10
<b>Jahresgewinn /-verlust</b>	<b>13 314</b>	<b>-2 464</b>

# ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

## Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

### Organisation

Die sitEX Properties Holding AG, «sitEX» oder «Unternehmen», wurde in der Schweiz gegründet. Die Gesellschaft hält Beteiligungen an verschiedenen Immobiliengesellschaften.

### 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 21. April 2023 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. Kontosalen werden mit der Wertberichtigung verrechnet, nachdem alle Inkassomöglichkeiten ausgeschöpft sind und das Eintreibungspotenzial als gering eingeschätzt wird. Zum 31. Dezember 2022 gab es keine ausstehenden Konten, die als nicht einforderbar galten.

### Aktive Rechnungsabgrenzungen

An der ordentlichen Generalversammlung der sitEX Properties International AG, Lachen, vom 16. Februar 2023 wurde eine Dividende von TCHF 12'000 beschlossen. Diese Dividende wurde bereits im Jahr 2022 im Beteiligungsertrag und in den aktiven Rechnungsabgrenzungen erfasst. Im Jahr 2021 betrug der Beteiligungsertrag der sitEX Powerhouse AG TCHF 400.

### Aktienanlagen

Das Unternehmen hat in handelbare Beteiligungspapiere eines Unternehmens investiert, das aktiv an der Schweizer Börse gehandelt wird. Investitionen in handelbare Wertpapiere werden zum niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten oder Marktwert ausgewiesen. Der zum Jahresende aufgelaufene nicht realisierte Verlust wird in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

### Projekt- und Renditeliegenschaften

Die als Projekt- und Renditeliegenschaften gehaltene Immobilien werden zu den Anschaffungskosten nach Abzug steuerlich zulässiger Abschreibungen und unter Berücksichtigung von Wertberichtigungen, falls vorhanden, bilanziert. Die Abschreibung erfolgt linear über die geschätzte Nutzungsdauer der abschreibungsfähigen Vermögenswerte.

### Umsatzrealisierung

Bei den Erträgen aus Beteiligungen handelt es sich um Dividendenerträge der beiden Tochtergesellschaften sitEX Properties International AG (TCHF 12'000 im Jahr 2022) und sitEX Properties Powerhouse AG (TCHF 560 im Jahr 2022 und TCHF 400 im Jahr 2021). Erträge aus dem Verkauf von Land und Gebäuden und damit zusammenhängende Gewinne werden zum Zeitpunkt des Verkaufsabschlusses erfasst, wenn das Eigentum und der Besitz an der Immobilie sowie das Verlustrisiko auf den Käufer übertragen werden. Die Kosten aus dem Verkauf von Land und Gebäuden umfassen alle mit dem Land und dem Gebäude verbundenen Kosten und andere Abschlusskosten.

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.

### Darlehen von/an Tochtergesellschaften

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.

## Anhang in TCHF

31.12.2022 31.12.2021

### Beteiligungen

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

#### sitEX Coworking Concepts AG, Muttenz (CH)

Halten und Verwalten von Immobilien, Fokus auf das Anbieten innovativer Arbeitskonzepte		
Aktienkapital: TCHF	100	100
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%

#### Pfeffingerring AG, Basel (CH)

Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TCHF	4 550	4 550
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%

#### sitEX Properties International AG, Lachen (CH)

Halten und Verwalten von Beteiligungen im Ausland		
Aktienkapital: TCHF	22 000	22 000
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%

#### sitEX Powerhouse AG, Muttenz (CH)

Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TCHF	100	100
Kapitalanteil:	100%	85,7%
Stimmenanteil:	100%	85,7%

### Wesentliche indirekte Beteiligungen

#### sitEX Properties Australia Ltd., Lachen (CH)

Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TCHF	4 000	4 000
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%

#### sitEX Properties Australia Trust, Sydney (AUS)

Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TAUD	10 000	10 000
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%

Anhang in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
<b>sitEX Properties USA Inc., Orlando (USA)</b>		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	90 456	90 456
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%
<b>sitEX Pasco Holdings LLC., Orlando (USA)</b>		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	28 293	28 293
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%
<b>sitEX Town Center LLC., Orlando (USA)</b>		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	2 208	2 208
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%
<b>sitEX Town Plaza LP, Orlando (USA)</b>		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	2 263	2 263
Kapitalanteil:	99%	99%
Stimmenanteil:	100%	100%
<b>Avalon Senior Housing (ASH), Orlando (USA)</b>		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	10 480	10 480
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%
<b>APT Avalon Park Holdings (APH), Orlando (USA)</b>		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	3 884	3 186
Kapitalanteil:	80%	80%
Stimmenanteil:	80%	80%
<b>sitEX NR Development LLC, Orlando (USA)</b>		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	1 618	1 618
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%
<b>sitEX NR Holding LLC, Orlando (USA)</b>		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	26 675	26 675
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%
<b>Avalon Park Tavares LLC, Orlando (USA)</b>		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	8 771	8 771
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%

Anhang in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
<b>APW Downtown Phase I LP, Orlando (USA)</b>		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	34 497	19 700
Kapitalanteil:	99%	49%
Stimmenanteil:	99%	49%
<b>Waterman Center, LLC</b>		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	3 534	3 534
Kapitalanteil:	42.5%	42.5%
Stimmenanteil:	42.5%	42.5%
<b>Avalon Park Daytona LLC, Orlando (USA)</b>		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	19 266	10 790
Kapitalanteil:	80%	80%
Stimmenanteil:	80%	80%
<b>sitEX Coworking Concepts LLC, Orlando (USA)</b>		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	1 357	57
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%
<b>Avex Homes LLC, Orlando (USA)</b>		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	1 710	1 350
Kapitalanteil:	57%	57%
Stimmenanteil:	57%	57%
<b>Avalon Park Daytona Land Holding LP, Orlando (USA)</b>		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	40 000	40 000
Kapitalanteil:	20%	20%
Stimmenanteil:	20%	20%
<b>Safe Harbor RV and Boat Storage, LLC, Orlando (USA)</b>		
Vermieten von Wohnwagen- und Bootparkplätzen		
Aktienkapital: TUSD	2 000	2 000
Kapitalanteil:	52%	52%
Stimmenanteil:	52%	52%
<b>Avalon Park School Initiative III, LLC, Orlando (USA)</b>		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	4 200	
Kapitalanteil:	50%	
Stimmenanteil:	50%	
<b>Avalon Park School Initiative IV, LLC, Orlando (USA)</b>		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	2 700	
Kapitalanteil:	50%	
Stimmenanteil:	50%	

Im Juni 2022 erwarb die Gesellschaft die 14.311% Beteiligung an der sitEX Powerhouse AG, die zuvor von einer nahestehenden Person gehalten wurde, zu einem Kaufpreis von TCHF 8'801, wodurch sich der Beteiligungssaldo auf TCHF 17'603 erhöhte. Vor 2021 schloss die sitEX Properties Holding AG mit Dr. Christoph Stutz einen Vertrag zum Erwerb von 100% der ausstehenden Aktien der Pfeffingerring AG in zwei Tranchen ab, vorbehaltlich des erfolgreichen Abschlusses des (Quartier-)Planungsverfahrens der Gesellschaft. Der verbleibende Rest der ursprünglichen Verpflichtung wurde im Jahr 2021 durch die Zahlung von 67'284 eigenen Aktien beglichen.

Anhang in TCHF	31.12.2022	31.12.2021	
<b>Grundkapital</b>			
Das nominelle Aktienkapital ist eingeteilt in 2'255'192 Namensaktien (2'255'192 im Jahr 2021) mit einem nominalen Wert von CHF 15.00 (CHF 20.00 in 2021) pro Aktie.			
	<b>Nummer</b>	<b>Nominalwert</b>	
	<b>In TCHF</b>		
Nominelles Aktienkapital per 1. Januar 2022	2 255 192	20	45 104
Nennwertreduktion vom 25. Juli 2022	-	- 5	- 11 276
<b>Gesamtes nominelles Aktienkapital per 31. Dezember 2022</b>	<b>2 255 192</b>	<b>15</b>	<b>33 828</b>
<b>Eigene Aktien</b>			
Anzahl eigener Aktien, die das Unternehmen selbst und die Unternehmen, an denen es beteiligt ist, halten (Anfang Jahr)	181 365	122 545	
Erwerb eigener Aktien (Anzahl)	3 176	193 749	
Erwerb eigener Aktien, durchschnittlicher Kaufpreis in CHF	133.23	113.35	
Veräusserung eigener Aktien (Anzahl)	48 831	21 691	
Veräusserung eigener Kapitalanteile, durchschnittlicher Verkaufspreis in CHF	123.15	88.71	
Reduktion aufgrund von Pflichtwandelanleihen gegenüber Aktionären (Anzahl)	-	67 284	
Reduktion der eigenen Aktien, durchschnittlicher Verkaufspreis in CHF	-	46.77	
Anzahl eigener Aktien, die das Unternehmen selbst und die Unternehmen, an denen es beteiligt ist, halten (Ende Jahr)	135 710	181 365	
Dauerhafte Herabsetzung des Aktienkapitals (Anzahl)	-	45 954	
Dauerhafte Herabsetzung des Aktienkapitals, Preis in CHF	-	50	
Aus dem Kauf/Verkauf von Aktien resultierte ein Gewinn von TCHF 466 im Jahr 2022 und einem Verlust von TCHF 2'439 im Jahr 2021. Dieser Betrag wurde über den Gewinn- und Verlustvortrag verbucht.			
<b>Sonstige Angaben</b>			
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verpfändeten Aktiven	44 798	33 343	
<b>Bedingtes und genehmigtes Kapital</b>			
Genehmigtes Kapital gemäss Statuten	22 551	22 551	
Bedingtes Kapital gemäss Statuten (bis 31. Dezember 2023)	22 230	22 230	
<b>Zusätzliche Anmerkungen zur Kapitalreserve</b>			
Im Jahr 2022 wurde der Nennwert der Aktie von CHF 20 auf CHF 15 herabgesetzt. Dies führte zu einer Reduktion des Aktienkapitals um TCHF 11'276. Die Eidgenössische Steuerverwaltung hat Kapitaleinlagereserven in Höhe von TCHF 12'424 bestätigt - ein Wert, der um TCHF 615 unter dem Buchwert liegt. Im Jahr 2022 wurden keine Kapitalreserven ausgeschüttet, daher bleibt die Bestätigung weiterhin gültig.			
<b>Renditeliegenschaften</b>			
Die Gesellschaft war Eigentümerin eines Gebäudes mit der Bezeichnung "Renglochstrasse 29", das in der Bilanz in der Kategorie "Renditeimmobilien" ausgewiesen wurde. Das Erdgeschoss dieser Liegenschaft war über einen Zeitraum von fünf Jahren an einen Dritten vermietet, der eine Kaufoption bis Ende Februar 2025 hatte. Der Mieter übte die Kaufoption im Laufe des Jahres 2022 aus. Durch den Verkauf des Gebäudes wurde ein Ertrag aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften in Höhe von TCHF 2'788 in der Erfolgsrechnung verbucht.			

Anhang in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
<b>Projektliegenschaften</b>		
Im Jahr 2022 hat die Gesellschaft die Entwicklung einer ihrer Projektliegenschaften abgeschlossen. Ein wesentlicher Teil der Liegenschaft wurde im Jahr 2022 veräussert. Infolge des Verkaufs wurden in der Erfolgsrechnung Erträge aus dem Verkauf von Erfolg Land und Gebäude in Höhe von TCHF 10'821 und Kosten aus dem Verkauf von Land und Gebäude in Höhe von TCHF 9'663 erfasst. Ein Teil der Liegenschaft in Höhe von TCHF 4'341 wird im Jahr 2022 noch zum Verkauf gehalten.		
<b>Anleihenverpflichtung</b>		
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 2022 und 2021 50'049'500.		
<b>Eventualverbindlichkeiten</b>		
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/m <sup>2</sup> ) zahlen. Im Vertrag betreffend die Pfeffingerring AG wurde vereinbart, dass der Gesamtkaufpreis in zwei Raten zu bezahlen ist. Die zweite zu zahlende Rate in Höhe von TCHF 5'550 ist abhängig vom Ausgang des zukünftigen Quartierplanungsverfahrens.		
<b>Erläuterungen zu ausserordentlichen, nicht wiederkehrenden oder periodenfremden Posten</b>		
Anpassung der Verbindlichkeit gegenüber OAKvest Asia SPV Ltd.	-	-2
Mehrwertsteuerkorrekturen vor 2021	-	-85
Abschreibung aller ausstehenden Beträge aus dem Projekt "Baselmattweg", das vor 2021 abgeschlossen wurde	-	-161
Total ausserordentliche, einmalige oder periodenfremde Aufwendungen	-	-248
Auflösung von Kapitaleinlagereserven, die älter als fünf (5) Jahre sind	-	6
Anpassung der im Jahr 2020 verbuchten Pflichtwandelanleihe	-	36
Überzahlung von Miete in den Vorjahren an ein verbundenes Unternehmen	55	-
Auflösung von Steuerrückstellungen aus früheren Jahren	353	-
Total ausserordentliche, einmalige oder periodenfremde Erträge	408	42
<b>Ausserordentlicher Ertrag (Aufwand), netto</b>	<b>408</b>	<b>-206</b>
<b>Anzahl Mitarbeiter</b>		
Das Unternehmen beschäftigte 2022 und 2021 keine Mitarbeiter.		
<b>Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns</b>		
Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung eine Ausschüttung in Form einer Kapitalherabsetzung von CHF 5 pro Aktie vor (Nennwertreduktion von CHF 15 auf CHF 10).		
Zudem beantragt der Verwaltungsrat, den Betrag von TCHF 141 aus dem Jahresgewinn von TCHF 13'314, verrechnet mit dem Verlustvortrag von TCHF 10'489, der Reserve zuzuweisen und den restlichen Jahresgewinn vorzutragen.		
<b>Ereignisse nach Bilanzstichtag</b>		
Die sitEX Properties Holding AG hat am 6. März 2023 das mit einem Finanzinstitut bestehende Devisentermingeschäft bis zum 17. Juni 2025 verlängert. Mit der Verlängerung wurde eine Zahlung in Höhe von TCHF 1'365 für das abgelaufene Termingeschäft geleistet.		

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 der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der sitEX Properties Holding AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seite 42-51) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

### 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 Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben 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.

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraums waren. Es gibt keine wesentlichen Prüfungssachverhalte, die in unserem Bericht mitgeteilt werden müssen.

### 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 Jahresrechnung 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 Jahresrechnung 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 Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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 die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung 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 Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://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 Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

## Deloitte AG



**Christophe Aebi**  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor



**Severin Holder**  
Zugelassener Revisionsexperte

Basel, 21. April 2023

# IMMO- BILIEN



## PORTFOLIOÜBERSICHT

Unsere Unternehmensgruppe verfügt über ein Immobilienportfolio, das sich in Rendite- und Projektliegenschaften unterteilen lässt. Als inhabergeführtes Immobilienunternehmen ohne Investitionsdruck sind wir äusserst flexibel und können uns dem Marktumfeld stets anpassen. Über die vergangenen sechs Jahre haben wir deshalb laufend unser Portfolio optimiert und neben punktuellen Akquisitionen vor allem auch erfolgreich zahlreiche Investitionen im In- und Ausland realisiert. Ganz nach dem Motto «nur ein realisierter Gewinn ist ein richtiger Gewinn».

Zum Zeitpunkt der Drucklegung besitzen wir in der Schweiz vier Renditeliegenschaften und drei Grundstücke für neue Entwicklungsprojekte. Nach dem Verkauf der beiden Renditeliegenschaften TC3 und TC4 in den USA, stieg der Anteil des sitEX Powerhouse an den gruppenweiten Mieteinnahmen signifikant an und betrug 51% per 31.12.2022. Aufgrund dieser wichtigen Bedeutung widmen wir dieser Immobilie zwei Seiten im kommenden Segment des Geschäftsberichts.

Der Verkauf der Renditeliegenschaften in den USA wirkte sich auch signifikant auf die Aufteilung der Gewinneinnahmen des letzten Jahres aus. Obwohl der Ertrag auch dieses Jahr auf vier Säulen basierte, verschob sich deren Gewichtung zugunsten der Erträge aus Landverkäufen, welche 68% ausmachten (Vorjahr 38%). Die Mieteinnahmen machten einen Anteil von 12% aus. Die verbleibenden 20% verteilten sich auf "Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften", "Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften" und "Beteiligungserträge aus Immobilieninvestitionen".

Unser Unternehmen weist eine überdurchschnittliche geografische Diversifikation auf nationaler und internationaler Ebene auf. Wir konzentrieren uns seit 2017 auf die Regionen Nordwestschweiz (Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft) sowie Zentralflorida (Tampa, Orlando, Tavares, Daytona, etc.) und Texas (Riverbend & Gonzales). Wie in den letzten beiden Jahren werden wir uns auf den nächsten Seiten auf unsere wichtigsten Assets konzentrieren und diese näher beschreiben. Laufend aktualisierte Informationen und Bilder zu unseren übrigen Anlagen sowie regelmässige Updates zu unseren Entwicklungsprojekten finden Sie auf unserer Website [www.sitex.ch](http://www.sitex.ch) sowie auf den jeweiligen Webseiten unserer Projekte.



# AUSZUG AUS DEM IMMOBILIEPORTFOLIO

## Liestal

**Erwerb** 30 März 2016

**Standort** Oristalstrasse 53-59  
4410 Liestal

**Grösse** 13'709m<sup>2</sup>

**Nutzung** Industrie- und Gewerbeland

Diese Industriebrache, welche 2016 erworben und seither durch ein Quartierplanverfahren geführt wurde, befindet sich in der Nähe zum Stedtli (Zentrum von Liestal) und nur rund 500 Meter vom Bahnhof entfernt. Dank dem unermüdlichen Einsatz unseres breiten und kompetenten Projektteams bestehend aus Fachplanern und Architekten, durften wir im Dezember 2021 die einstimmige Bewilligung des Quartierplanes durch den Einwohnerrat feiern.

Im vergangenen Jahr begann deshalb das Vorprojekt, welches im Januar 2023 abgeschlossen wurde. Das Projekt befindet sich aktuell in der Bauprojektphase, in welcher das Baugesuch im Detail erarbeitet und bis Mitte des laufenden Jahres eingereicht werden soll.



Derzeit planen wir einen Baustart im Dezember 2024 und einen Bezug per Mitte 2026. Dann sollen statt der heute auf dem Areal vorhandenen 13 Arbeitsplätze und 2 Wohnhäuser etwa 120 Arbeitsplätze und 100 Wohnungen das Areal nachhaltig beleben und über die Kantonsgrenzen bekannt machen. Die unverwechselbare, dem Standort angepasste Architektur wird ein neues Stadtzentrum mit einer eigenen Identität an der Schnittstelle zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung schaffen.

Im laufenden Jahr werden wir regelmässig Updates auf der Internetseite des Projektes hochladen. (Kauf-) Interessenten können sich auf [www.im-oristal.ch](http://www.im-oristal.ch) oder via Email an [ad@sitex.ch](mailto:ad@sitex.ch) auf die Warteliste eintragen lassen.



# Powerhouse

## Key Facts

<b>Erwerb</b>	2012
<b>Standort</b>	Hofackerstrasse 40 4132 Muttenz
<b>Baujahr</b>	1994
<b>Nutzfläche</b>	44'615m <sup>2</sup>
<b>Nutzung</b>	Büro und Gewerbe, Lagerflächen

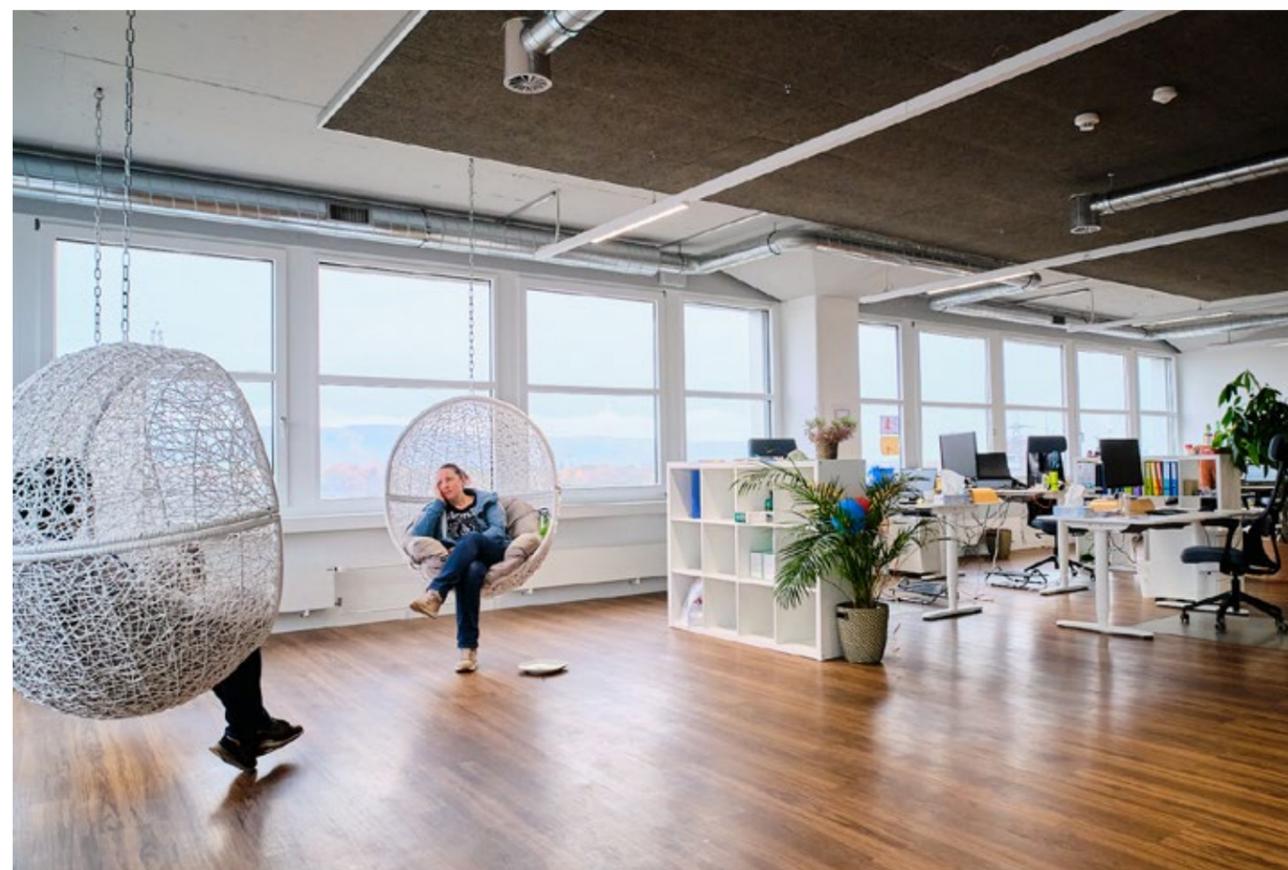
Das sitEX Powerhouse ist unsere grösste Renditeliegenschaft und eine bedeutende Säule in unserem Portfolio. Mit seinen mehr als 44'000 Quadratmetern an Mietfläche gehört diese Liegenschaft zu den grössten privat gehaltenen und verwalteten Liegenschaften im Kanton Basel-Landschaft. Vor Ort beschäftigen wir unser eigenes Team, welches sich um die Bewirtschaftung, die Reinigung des Gebäudes, die Betreuung der Mieter sowie um den Unterhalt und die Reparatur der zahlreichen technischen Anlagen kümmert.

Das Gebäude und die Mietflächen präsentieren sich, dank den zahlreichen Sanierungen und Renovationen der letzten Jahre, in einem äusserst modernen Zustand. Beim Mieter- und Angebotsmix wurde gezielt darauf geachtet, dass die Mieter alle Bedürfnisse eines Arbeitstages unter einem Dach abdecken können. Das Fitnesscenter der schweizweit führenden Kette «Update Fitness» erfreut sich einer grossen Beliebtheit. Leider veränderte die Covid-19 Pandemie die Bedürfnisse der Arbeitnehmer/-innen weshalb die Kinderkrippe im Erdgeschoss per 31. März 2023 geschlossen wurde. Wir arbeiten jedoch an einer Nachfolgelösung, welche komplementär zu unserem Innovationscampus im 5. Stock sein soll.

In den letzten 12 Monaten konnten wir zahlreiche neue Mieter im Gebäude begrüßen. Dieses ist dadurch nun fast vollvermietet und es bestehen weniger als 800m<sup>2</sup> vermietbare Lager- und Büroflächen, was einen Leerstand von weniger als 2% bedeutet.

Ende März 2023 wurde unsere Liegenschaft an die Fernkälte angeschlossen. Gleichzeitig mit den zahlreichen stromsparenden Investitionen, welche wir im vergangenen Jahr getätigt haben, präsentiert sich das sitEX Powerhouse auch als ökologisch optimierte Liegenschaft, welche bereit für die zukünftigen Herausforderungen ist.

Unser Innovationscampus, «The 5th Floor», welcher sich



über 4'000m<sup>2</sup> im 5. Stock des Gebäudes erstreckt, konnte letztes Jahr vollvermietet werden. Das Coworking erfreute sich einer steigenden Beliebtheit und ist ebenfalls fast komplett ausgebucht. Die moderne Infrastruktur und die auf die jeweiligen individuellen Mieterbedürfnisse zugeschnittenen Mieterausbauten, haben zahlreiche national und international bekannte (Jung-) Unternehmen angelockt. Zahlreiche Event- und Seminarbuchungen haben unseren modernen Campus regelmässig belebt. In diesem Zusammenhang durften wir im Herbst 2022 die Auszeichnung als eine der schönsten Schweizer Eventlocation entgegennehmen. Im laufenden Jahr werden unsere Mieter und Member in den Genuss der neu überdeckten Dachterrasse kommen – einem Unikat in der Region. Wir freuen uns auf zahlreiche Events und laufend neue Coworker im The 5th Floor, welche diesen Ort zu einem der dynamischsten Innovationscentren der Region machen.



# AVALON PARK

LIVE • LEARN • WORK • PLAY

Seit 25 Jahren werden unter dem Namen "Avalon Park" Wohnsiedlungen realisiert, die sich in ihrer städtebaulichen Konzeption deutlich von anderen Projekten unterscheiden. Die Mission von "Avalon Park" ist es, die Art und Weise des Wohnens, Lernens, Arbeitens und der Freizeitgestaltung im Vergleich zu anderen amerikanischen Immobilienprojekten grundlegend zu verändern und die Lebensbereiche effizient miteinander zu verbinden.

Die "Avalon Park"-Entwicklungen folgen alle dem Prinzip des "New Urbanism", einem Planungs- und Entwicklungsansatz, der auf den Prinzipien der Art und Weise basiert, wie Städte und Gemeinden in den letzten Jahrhunderten - vor allem in Europa - gebaut wurden. In den USA sind solche Entwicklungsprojekte relativ selten, da ihre Planung wesentlich komplexer ist als die einer klassischen amerikanischen Wohnsiedlung ohne zusätzliche Einrichtungen.

Das Herzstück jeder Kleinstadt- oder "Avalon Park"-Entwicklung ist ein TND (Traditional Neighborhood Development). Dabei handelt es sich um ein umfassendes Planungssystem, das die verschiedenen Zonen und Nutzungen innerhalb des Gebiets definiert, ähnlich einem Quartierplan in der Schweiz. Ein TND wird durch ein Netz von Wegen und Strassen erschlossen, die sowohl für Fussgänger als auch für Fahrzeuge geeignet sind. Damit wird den Bewohnern die Möglichkeit gegeben, zu Fuss, mit dem Velo oder mit dem Auto die Orte in ihrem Quartier zu erreichen.

Unser CEO, Herr Beat Kähli, legte 1995 den Grundstein für die erste Siedlung "Avalon Park", die heute mit über 14'000 Einwohnern zu einer Kleinstadt namens Avalon Park Orlando angewachsen ist. Aufgrund des wachsenden Bekanntheitsgrades und des grossen Erfolges von Avalon Park Orlando, das über mehrere Jahre hinweg eines der am schnellsten wachsenden Entwicklungsprojekte in den USA war, hat sich das Management des Unternehmens dazu entschlossen, das einzigartige Konzept von "Avalon Park" an weiteren Standorten umzusetzen.

Mit der Avalon Park Group als Projektmanager entwickelt sitEX derzeit drei "Avalon Park"-Projekte in Zentralflorida. Zusätzlich entwickelt das Unternehmen innerhalb des Avalon Park Orlando das Grundstück "Flag Pole Lot". Diese vier Projekte bilden in ihrer Gesamtheit einen wesentlichen Eckpfeiler für den zukünftigen Unternehmenserfolg und werden daher nachfolgend näher erläutert.

## Avalon Park Wesley Chapel

Bei Avalon Park Wesley Chapel handelt es sich um das zweitgrösste Projekt in der Pipeline von sitEX mit einer Gesamtfläche von mehr als 6,6 Millionen Quadratmetern. Unser Unternehmen ist als Bauträger für den Verkauf der



Grundstücke an lokale und namhafte nationale Bauunternehmen sowie für die Entwicklung des Downtowns des Projekts verantwortlich.

Das Gelände liegt im aufstrebenden Ballungsraum Tampa Bay und soll sich zum Zentrum des Ortes Wesley Chapel entwickeln. Nach seiner Fertigstellung wird Avalon Park Wesley Chapel ähnlich gross sein wie Avalon Park Orlando.

Die Genehmigungen, die für das Projekt erteilt wurden, beinhalten 4'400 Wohneinheiten, 52'000 Quadratfuss (4'800 m<sup>2</sup>) Einzelhandelsfläche und 11'150 Quadratfuss (1'035 m<sup>2</sup>) Bürofläche. Im vergangenen Jahr hat der Bau der Schulhauserweiterung begonnen. Nachdem im Jahr 2020 die ersten 1'000 Schüler begrüsst wurden, sollen im laufenden Jahr bis zu 1'500 Schüler dazukommen. Die Warteliste der Schule ist voll und die Bevölkerung wartet dementsprechend gespannt auf die Eröffnung der Erweiterungsetappe. Weiter hatten wir den Spatenstich des Downtown 1. Der gemischt genutzte Teil des Downtown soll im ersten Halbjahr 2024 eröffnet werden.

Im nordöstlichen Teil des Projekts hat D.R. Horton Inc. die Entwicklung der 985 Grundstücke intensiv vorangetrieben. Der als «Westgate» vermarktete Teil von Avalon Park Wesley Chapel erfreut sich grosser Beliebtheit und die Häuser verkaufen sich trotz dem herausfordernden Marktumfeld weiterhin sehr gut. Mit dem Bau der Verbindungsstrasse zwischen "Westgate" und dem Stadtzentrum soll in Kürze begonnen werden.

Wie in allen vergangenen Jahren, fanden auch 2022 vier Grossveranstaltungen in Avalon Park Wesley Chapel statt. Die vier Events, Absolutely Avalon, 4th of July, Spooktacular und Avalon Aglow gehören zu einem festen Bestandteil der lokalen Community und ziehen weiterhin tausende von Besucher an. Weitere kleinere, regelmässig stattfindende Veranstaltungen ergänzen das Angebot und schaffen einen starken Gemeinschaftsgeist innerhalb dieses für die Region einzigartigen Projekts.

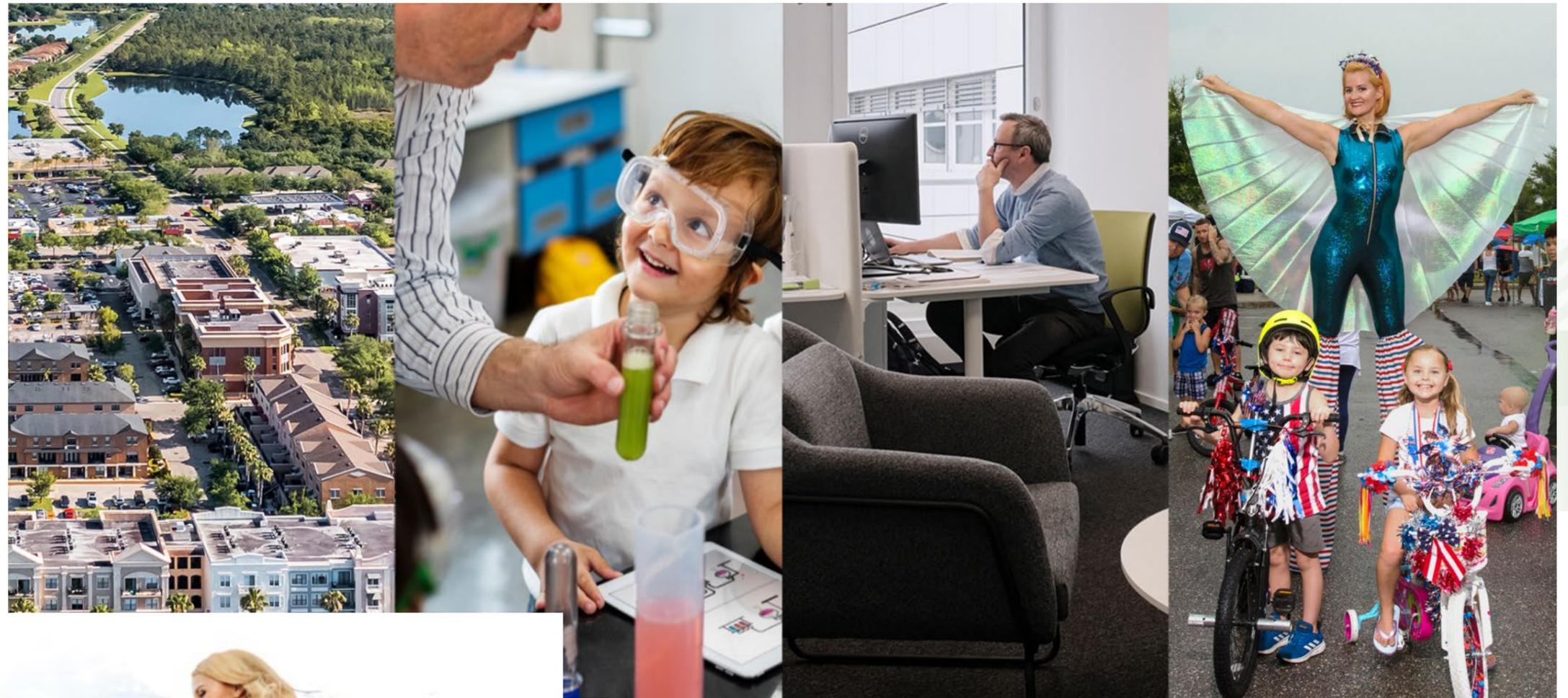
## Avalon Park Daytona Beach

Im Jahr 2020 übte sitEX seine Landkaufoption in Daytona Beach aus und erwarb rund 12 Millionen Quadratmeter Land für die Entwicklung einer Kleinstadt in dieser aufstrebenden Region Zentralfloridas. Noch im selben Jahr wurde der Masterplan für die Entwicklung des Geländes erstellt und bei den zuständigen Behörden eingereicht.

In den beiden letzten Jahren wurde intensiv an der Finalisierung der endgültigen Master- und Baupläne gearbeitet. Sobald die letzten offenen Punkte abgearbeitet wurden und es das Marktumfeld erlaubt, soll der Baustart erfolgen. Nach der Fertigstellung wird Avalon Park Daytona das grösste Projekt im Grossraum Daytona-Ormond Beach sein. Mit mehr als 10'000 Wohneinheiten wäre Avalon Park Daytona doppelt so gross wie die nächstgrössere Gemeinde Plantation Bay (5'000 Wohneinheiten) und dreimal so gross wie der unmittelbare Nachbar Latitude Margaritaville (3'000 Wohneinheiten). Die Koordination zwischen dem Projektteam und den Hausbauunternehmen, D.R. Horton, Stanley Martin Homes und ICI Homes, ist im Gange. Die Unternehmen sind bereit, mit dem Bau zu beginnen, sobald das Projekt die erforderlichen Genehmigungen und Bebauungspläne erhalten hat.



# “ LIVE LEARN WORK PLAY ”



## Avalon Park Tavares

Avalon Park Tavares liegt ca. 45 Autominuten nordwestlich von Orlando direkt am Lake Hermosa. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Advent Health Waterman Hospital. Auf einer Fläche von rund 627.000 Quadratmetern entstehen in Avalon Park Tavares 1.100 Wohneinheiten. Aufgrund seiner Lage legt das Projekt grossen Wert auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohner. Es wird eine Vielzahl von Wander- und Radwegen, Hundenauslaufgebieten, Schwimmbädern und Grünflächen geben. Die Pinecrest Academy Charter School wurde im vergangenen Jahr in Betrieb genommen und ist bereits voll ausgelastet. Die Gesamtkapazität wird in den kommenden Jahren noch weiter erhöht werden.

## Avalon Park Orlando

Mit dem Verkauf der Town Center III und IV konzentrieren sich unsere Aktivitäten in Avalon Park Orlando hauptsächlich auf die Entwicklung der letzten unverbauten Parzelle in Avalon Park Orlando, der sogenannten «Flag Pole Lot». Die Erschliessung dieser Parzelle soll in drei Etappen erfolgen. In der ersten Etappe, welche 2023 beginnen soll, werden rund 200 Einheiten für altersgerechtes Wohnen errichtet. Die barrierefreien Wohneinheiten sollen aktiven Bewohnern ab 55 Jahren, welche selbstbestimmt und gemeinsam mit Gleichgesinnten leben möchten und die Nähe zu einem breiten Angebot an (medizinischen) Services schätzen. In der zweiten und dritten Bauetappe sollen eine Charter Schule, 200 klassische Wohneinheiten und ein kleines Boutique-Hotel sowie Amenity Center mit Swimmingpool dazukommen.

Der Coworking Space «The 5th Floor Orlando» wurde 2022 eröffnet und konnte innerhalb weniger Monate vollvermietet werden. Die Erweiterung in einem anderen Gebäude, die als «The 5th Floor Annex» vermarktet wird, konnte ebenfalls vollvermietet werden. Die rund 30 Büros mit verschiedenen Grössen und Ausstattungen erfreuen sich dank der guten Lage und dem umfangreichen Gesamtangebot grosser Beliebtheit und zahlreiche Interessenten warten auf einer Warteliste auf ein Büro. Die Mieter kommen aus verschiedenen Branchen, sind aber weniger forschungsorientiert als am schweizer Standort. Neben den Büros erfreuen sich auch die Seminar- und Sitzungsräume einer immer grösseren Beliebtheit.

# UNTERNEHMENS- PORTRÄT



## VISION UND 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 steht unter keinem Anlagedruck. Stattdessen investiert das Unternehmen nur in Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial und entwickelt das Immobilienportfolio mit einer langfristig orientierten, werthaltigen Wachstumspolitik.



### 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 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 international.

Die Globalisierung hat auch einen starken Einfluss auf die Immobilienbranche. Die Einzelmärkte sind stark miteinander vernetzt, Trends werden zu länder- und kontinentalübergreifenden Phänomenen, die es frühzeitig zu erkennen gilt. Dank unserer internationalen Erfahrung verfügen wir über ein globales Netzwerk und können so wichtige Trends im Sinne des Risiko- und Expansionsmanagements frühzeitig erkennen.



### 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 Unternehmer.

Als inhabergeführtes Unternehmen operiert sitEX mit besonderem Fokus auf eine stetige Wertsteigerung und die Schaffung einer soliden Wachstumsbasis mittels besonders nachhaltiger Investitionsentscheidungen. Das Management denkt langfristig und im Sinne einer kontinuierlichen Steigerung des Unternehmenswertes, um langfristig und nachhaltig Wert für die Aktionäre zu schaffen. Wir haben keinen Kapitalanlagedruck - wir wollen langfristige Gewinne erwirtschaften.

## ZAHLEN UND FAKTEN

### Name:

sitEX Properties Holding AG

### Geschäftszweck:

Immobilieninvestment und Projektentwicklungen im In- und Ausland

### Gesellschaftsform:

Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht

### Sitz:

Alpenblickstrasse 20,  
8853 Lachen (SZ),  
Schweiz

### ISIN:

CH0009219186

### Investmentfokus:

sitEX schafft Werte durch Investitionen in diversifizierte Immobilienanlagen, die nachhaltige und solide Renditen erzielen. Dabei hält und verwaltet sitEX Anlageimmobilien und entwickelt umfangreiche Immobilienprojekte. Ergänzt wird diese Strategie durch unsere diversifizierte internationale Strategie, die sich auf zwei globale Achsen zur optimalen Risikoabsicherung konzentriert. Aktionäre profitieren nebst einer Risikodiversifikation auch von einer optimalen Anlagesituation.

## ORGANISATION

Die sitEX Properties Holding AG mit Sitz in Lachen, hat eine relativ einfache und kostenbewusste Struktur als Holdinggesellschaft mit vier Tochtergesellschaften. Die sitEX Powerhouse AG mit Sitz in Muttenz, die Pfeffingerring AG mit Sitz in Basel, die sitEX Coworking Concepts AG mit Sitz in Muttenz und die sitEX Properties International AG mit Sitz in Lachen gehören zu 100% der Muttergesellschaft. Letztere wiederum besitzt 100% der sitEX Properties Australia Ltd., ebenfalls mit Sitz in Lachen, und sitEX Properties USA Inc. mit Sitz in Orlando (USA).

Im Verwaltungsrat gab es im Vergleich zum Vorjahr keine Veränderungen. Dr. Christoph Stutz ist weiterhin Präsident des Verwaltungsrates und wird von den Verwaltungsratsmitgliedern Thomas Giese und Beat Kähli unterstützt. Herr Beat Kähli steht der Gruppe auch weiterhin als CEO zur Verfügung. Zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Berichts beschäftigten die Unternehmen zehn Mitarbeiter. Wir gehen davon aus, dass wir in naher Zukunft weitere Mitarbeiter einstellen werden, um die Anzahl der neuen Projekte, die in naher Zukunft in Angriff genommen werden können, zu unterstützen. Damit soll sichergestellt werden, dass jederzeit intern auf die wichtigsten Kernkompetenzen und ein breites Knowhow zurückgegriffen werden kann.

Um unsere schlanke Organisationsstruktur grundsätzlich beizubehalten, haben wir bestimmte immobilien-spezifische Aufgaben über professionelle Dienstleistungsverträge an spezialisierte und lokale Unternehmen im In- und Ausland ausgelagert.

## MANAGEMENT

### PRÄSIDENT DES VERWALTUNGSRATES



### Dr. Christoph Stutz

In dieser Funktion seit: 29.6.2017

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 Baunebenbranche 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 m<sup>2</sup>. 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 war überdies Mitglied des Steuerausschusses für die städtebauliche Entwicklung des Grossareals Klybeck plus (260 000 m<sup>2</sup>) 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.

### GESCHÄFTSFÜHRER & VR-MITGLIED



### Beat Kähli

In dieser Funktion seit: 29.6.2017

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.

## MITGLIED DES VERWALTUNGSRATES



### Thomas Giese

In dieser Funktion seit: 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 ergänzte er den Verwaltungsrat auf ideale Weise.

## CHIEF FINANCIAL OFFICER



### Marybel Defillo

In dieser Funktion seit: 29.6.2017

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.

## SEKRETÄR DES VERWALTUNGSRATES



### Andreas Derzsi

In dieser Funktion seit: Juli 2013

Andreas Derzsi begleitet sitEX seit Juli 2013 als Sekretär des Verwaltungsrates. Andreas Derzsi besitzt einen Bachelor of Arts der Universität St. Gallen (HSG) in Betriebswirtschaft sowie einen Master of Science in Investment Management der Bayes 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.

## 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.

## KAPITALSTRUKTUR

Am 31. Dezember 2022 betrug das Aktienkapital CHF 33'827'880, eingeteilt in 2'255'192 Aktien à nominal CHF 15.00 pro Aktie.

## RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARD

Die Einzelabschlüsse sind nach länderspezifischen Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt. Der Konzernabschluss wurde per 31. Dezember 2022 wiederum nach den Richtlinien von Swiss GAAP FER erstellt.

## AKTIONARIAT

Die 2'255'192 Aktien wurden am Jahresende von mindestens 65 (59 im Jahr 2021) Aktionären gehalten. Der Dispobestand betrug 9'041 Aktien, die von einer unbekannt Anzahl verschiedener Aktionäre gehalten wurden. Diese Position ist eine Folge der Kotierung an der OTC-Börse. Der Saldo des letzten Jahres war jedoch einer der niedrigsten seit der Börsennotierung des Unternehmens im Jahr 2017. Der grösste Einzelaktionär hielt 548'373 Aktien (24,31%) und der kleinste Aktionär besass 4 Aktien.

## REVISIONSSTELLE

sitEX Properties Holding AG und ihre Schweizer Tochtergesellschaften werden durch die Deloitte AG geprüft. Zusätzlich hat der Verwaltungsrat die Gesellschaft beauftragt, die vom von Gesetzes wegen erstellte konsolidierte Jahresrechnung der Gesellschaft gemäss dem Obligationenrecht zu prüfen.

## RISIKOMANAGEMENT

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 innerhalb von Risikomanagement-Modulen 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.

# SITEX AKTIE

12.002



## EIN ERFOLGREICHES HANDELSJAHR

Das Börsenjahr 2022 war weltweit durch grosse Verwerfungen und stark sinkende Aktienkurse geprägt. Trotz diesem sehr herausfordernden und äusserst nervösen Marktumfeld, konnte die sitEX Aktie das Jahr mit einem Plus von 28.7% abschliessen.

Gleichzeitig mit dem ersten Handelsjahr an der BEKB OTC-X stieg auch das Handelsvolumen unserer Aktie markant an. Das Volumen betrug CHF 2.07 Mio. (Vorjahr: CHF 1.2 Mio.) - bei doppelt so vielen Abschlüssen wie im Vorjahr. Damit repräsentierte unsere Aktie mehr als 1% des totalen Handelsvolumens an der BEKB OTC-X im 2022. Dies ist besonders hervorzuheben, da das letzte Jahr nach 2017 das umsatzstärkste Handelsjahr an der BEKB OTC-X seit 10 Jahren war.

Dank unserer stetigen Performance sind wir auch in den Index OTC-X TOP50 aufgenommen wurden. Wir sind stolz zu den Top 50 Titeln von gesamthaft 240 gelisteten Unternehmen zu gehören.

Der erfolgreiche Geschäftsgang ermöglichte es uns, im vergangenen Jahr eine Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung durchzuführen. Das Aktienkapital der Gesellschaft wurde um CHF 11'275'960.00 von CHF 45'103'840.00 auf neu CHF 33'827'880.00 herabgesetzt. Die Herabsetzung erfolgte durch Reduktion des Nennwerts sämtlicher bestehender Namenaktien von CHF 20.00 auf neu CHF 15.00. Der Herabsetzungsbetrag wurde in vollem Umfang an die Aktionäre ausbezahlt.

Somit konnte zum achten Mal in Folge eine Ausschüttung an unsere Aktionäre ausbezahlt werden. Auch im laufenden Jahr soll wieder eine für inländische Privatpersonen steuerfreie Ausschüttung durch Nennwertreduktion durchgeführt werden.

## ZAHLEN UND FAKTEN

**Markt:**  
BEBK OTC-X by Berner Kantonalbank

**ISIN:**  
CH0009219186

**Valor:**  
921918

52-W-Hoch	CHF 148.00
52-W-Tief	CHF 114.00
Total Handelsvolumen	15'225 Aktien
Grösster Abschluss	2'000 Aktien
Kleinster Abschluss	10 Aktie
Durch Handelsgrösse	155 Aktien
Total Abschlüsse	98

Aktienkursentwicklung der sitEX Properties Holding AG 2022



Quelle: BEKB OTC-X



“

Diese Publikation dient ausschliesslich Informationszwecken und darf nicht als Angebot, Empfehlung oder Aufforderung zum Verkauf, Kauf oder zur Tätigung von Transaktionen irgendwelcher Art verstanden werden. Wir geben keine Zusicherungen oder Garantien für den Inhalt dieser Publikation, insbesondere nicht für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder ausgewogene Darstellung, und übernehmen diesbezüglich keinerlei Haftung oder Verantwortung. Die in dieser Publikation erwähnten Produkte sind nicht für alle Empfänger dieses Dokuments geeignet. Der Anleger ist sich bewusst, dass bei Anlagen jeglicher Art, auch bei konservativen und defensiven Anlagen, ein Verlustrisiko besteht. sitEX lehnt jede Haftung oder Verantwortung für das Nichterreichen einer bestimmten Rendite oder hinsichtlich des Kapitalerhalts ab. Daher kann es vorkommen, dass der Anleger sein investiertes Kapital nicht vollständig zurückerhält. Weitere Informationen erhalten Sie auf Anfrage. Alle Aussagen sind urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte vorbehalten. Jegliche Kommunikation (einschliesslich Telefongespräche) kann aufgezeichnet werden.

”



**sitEX Properties Holding AG**

Alpenblickstrasse 20  
8853 Lachen (SZ),  
Schweiz

**Telephone :** +41 41 545 85 10

[info@sitex.ch](mailto:info@sitex.ch)  
[www.sitex.ch](http://www.sitex.ch)

