



siteX
true value.

GESCHÄFTS-
BERICHT

2023



“

LIVE

LEARN

WORK

PLAY

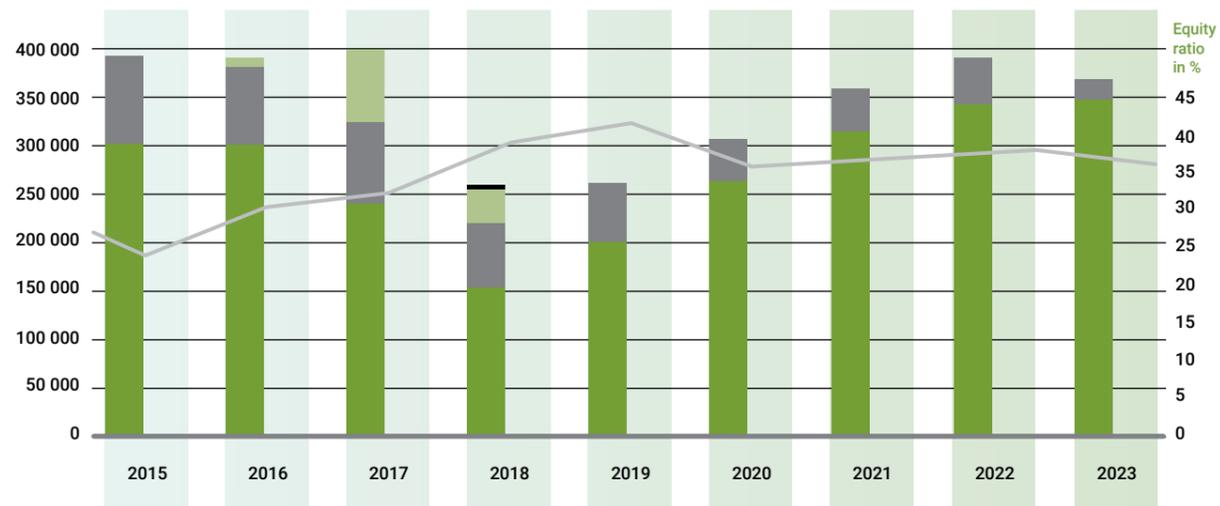
”

INHALT

- | | | | |
|-------|---|-------|---|
| s. 4 | Konzernzahlen
Konzern-Charts - S.4
Konzern-Finanzkennzahlen - S.6
Rechtliche Struktur - S.7 | s. 54 | Immobilien
Portfolioübersicht - S.55
Auszug aus dem
Immobilienportfolio - S.56 |
| s. 8 | Gespräch zwischen CEO und VRP | s. 64 | Unternehmensportrait
Vision and Mission - S.65
Zahlen und Fakten - S.66
Organisation - S.66
Management - S.67
Corporate Governance - S.69
Kapitalstruktur - S.69
Rechnungslegungstandard
- S.69
Aktionariat - S.69
Revisionsstelle - S.69
Risikomanagement - S.69 |
| s. 11 | Jahresbericht
Management-Bericht 2023 - 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.38 | | |
| 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. 70 | sitEX Aktie
Stabiles
Handelsjahr - S.71
Zahlen und Fakten - S.71 |

KONZERN-CHARTS

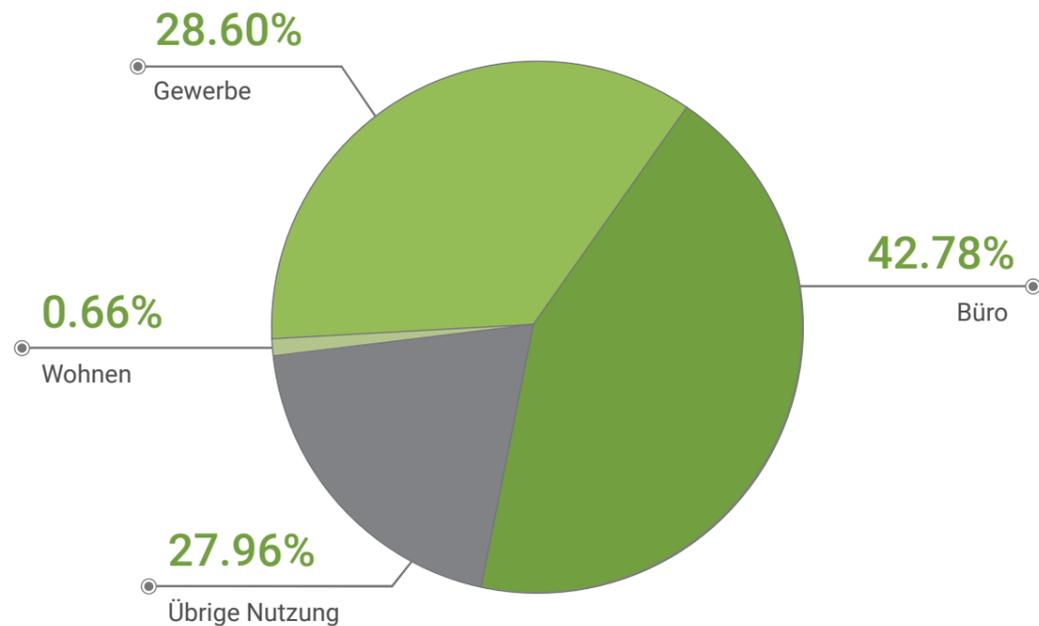
IMMOBILIENBESTAND (MARKTWERTE) IN TCHF



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

* Vor Restatement ** Nach Restatement

ANLAGEKATEGORIEN RENDITEOBJEKTE 2023



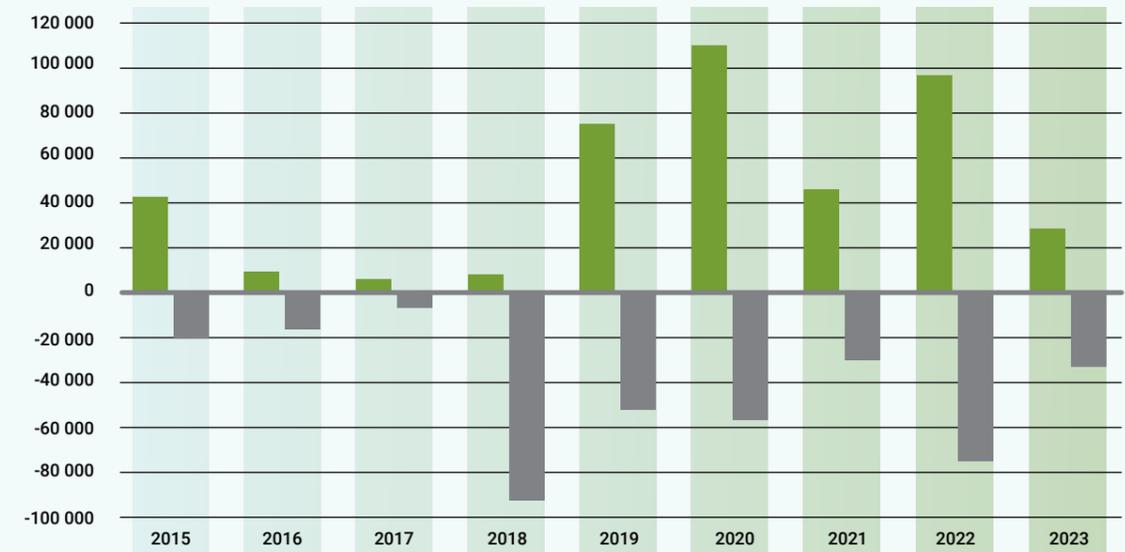
AKTIENKAPITAL IN TCHF



LÄNDERSTRUKTUR IMMOBILIENWERTE 2023



TRANSAKTIONEN IN TCHF



- Kauf
- Verkauf

KONZERN- FINANZKENNZAHLEN

Finanzkennzahlen in TCHF	2023	in %	2022	in %
Bilanzsumme	442 730		462 807	
Fremdkapital insgesamt	279 177		284 982	
davon Wandelanleihen	4 000		4 000	
Eigenkapital	163 553		177 825	
Eigenkapitalquote		36,9		38,4
Nominalwert Grundkapital	22 552		33 828	
Genehmigtes Kapital	22 552		22 552	
Bedingtes Kapital	22 230		22 230	
EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen)	16 857		39 027	
EBIT (Gewinn vor Zinsen und Steuern)	16 000		38 135	
Konzerngewinn vor Steuern	10 729		32 692	
Konsolidierter Gewinn	9 532		21 160	
Rendite auf das Vermögen				
EBITDA-Marge (Gewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen)		3,8		8,4
EBIT-Marge (Gewinn vor Zinsen und Steuern)		3,6		8,2
* Eigenkapitalrendite basierend auf				
Nettogewinn vor Steuern		6,3		19,2
Konsolidierter Gewinn		5,6		12,4
Verhältnis von Betriebsaufwand (inkl. Personalaufwand) zum Gesamtertrag		8,2		3,8
Kennziffern je Aktie				
Anzahl der Aktien	2 255 192		2 255 192	
Nominalwert	10		15	
** Innerer Wert (Nettoinventarwert)	77.17		83.90	
*** EBIT (Gewinn vor Zinsen und Steuern)	7.09		16.91	
**** Gewinn vor Steuern	4.76		14.50	
**** Gewinn nach Steuern	4.23		9.38	
***** Gesamtertrag	42,3%		62,6%	

* Die Eigenkapitalrendite auf Basis des Konzernergebnisses vor und nach Steuern wird anhand des durchschnittlichen Eigenkapitals berechnet.

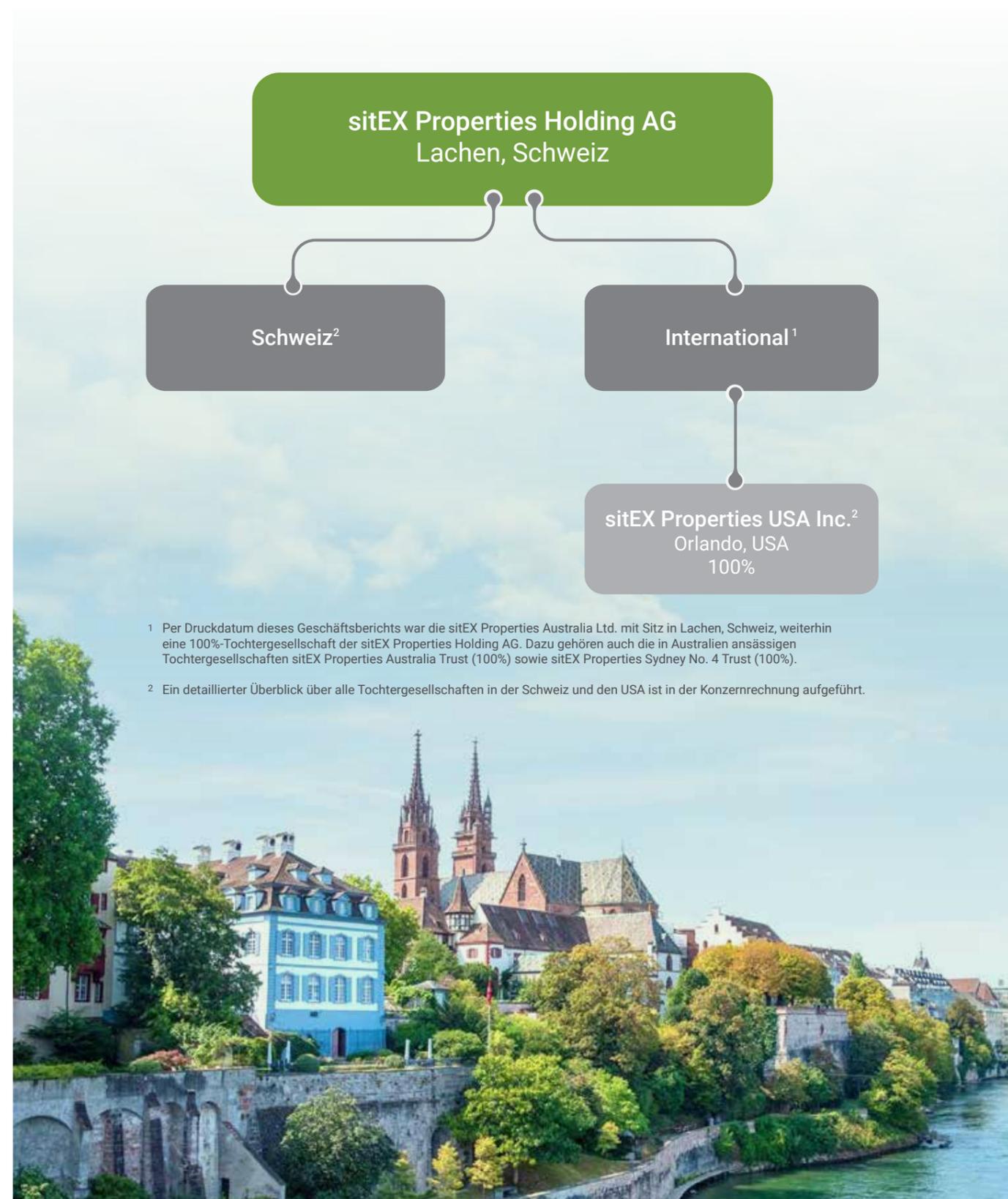
** Beinhaltet Minderheitenanteile.

*** Das Ergebnis je Aktie wurde wie folgt berechnet: Kennzahl dividiert durch die Gesamtzahl der Aktien. Eigene Aktien wurden aus Gründen der Einfachheit nicht berücksichtigt.

**** Der Gewinn je Aktie wurde wie folgt berechnet: Gewinn geteilt durch die Gesamtzahl der Aktien.

***** Der Gesamtertrag wurde wie folgt berechnet: Gewinn nach Steuern geteilt durch den Nennwert.

RECHTLICHE STRUKTUR- SOLLZUSTAND 2023



GESPRÄCH ZWISCHEN CEO UND VRP



“

Auch für den diesjährigen Geschäftsbericht trafen sich Christoph Stutz und Beat Kähli zu einem ausführlichen Gespräch, welches unsere Aktionäre jeweils interessiert lesen.

Die beiden stehen in täglichem Kontakt, da sie persönlich finanziell sehr stark in sitEX investiert sind. Das folgende Gespräch beleuchtet das vergangene Geschäftsjahr, aber noch mehr den Ausblick auf die nächsten Jahre.

”

Beat Kähli:

Nachdem wir unser Unternehmen seit dem Jahre 2020 durch verschiedene Krisen und Schockereignisse navigieren mussten, könnte man das Jahr 2023 im Vergleich als eher ruhig bezeichnen. Die Leitzinse wurden zwar im ersten Halbjahr 2023 weiter angehoben und die neuen Zinskosten mussten wir zuerst in unsere Aktivitäten einpreisen. Positiv war, dass uns nicht weitere Schocks wie 2020/21 die Covid-Pandemie oder 2022 der Kriegsbeginn in der Ukraine ereilten, so dass wir uns auf unsere bestehenden Projekte fokussieren konnten.

Christoph Stutz:

Du hast soeben ein äusserst wichtiges Wort verwendet. Das letzte Jahr stand für sitEX ganz im Zeichen der Fokussierung. Die deutlich gestiegenen Zinsen verursachten einen Gegenwind, den wir zuerst verkraften und unsere Projekte sowie Prozesse entsprechend anpassen mussten. Die Art und Weise wie die Zinskurve anstieg und wie der Markt darauf reagierte, unterschied sich in unseren beiden Kernmärkten merklich. Es war deshalb wichtig, dass wir uns auf unser bestehendes Portfolio fokussierten. Persönlich war ich überrascht, wie robust sich der Immobilienmarkt in Zentralflorida und Texas präsentierte.

Beat Kähli:

Unsere beiden Kernmärkte in den USA - Zentralflorida und Texas - profitierten auch im letzten Jahr von einer sehr starken Zuwanderung. Sowohl die Metropolregion um Orlando und Tampa (Florida) als auch diejenige um San Antonio (Texas) gehörten zu den zehn am stärksten wachsenden Regionen in den USA. Im Schnitt zogen jeweils rund 62'000 Menschen in diese drei Regionen, was fast der Grösse der Stadt Basel entspricht – dies notabene innerhalb eines Kalenderjahres. Diese starke Zuwanderung führte zu einer weiterhin äusserst robusten Nachfrage nach Wohnraum. Günstig für uns ist auch, dass diejenigen Hausbesitzer, welche ihre Immobilien vor dem Zinsanstieg zu rekordtiefen Zinsen finanziert haben, ihre Liegenschaften im jetzigen Umfeld lieber halten als verkaufen. Wie hast du die Dynamiken des neuen Zinsumfelds in der Schweiz erlebt?

Christoph Stutz:

Unser Schweizer Portfolio besteht hauptsächlich aus Büro- und gemischt genutzten Liegenschaften sowie aus Arealentwicklungen. Wir haben die direkten Auswirkungen der stark steigenden Zinskurven hauptsächlich bei unseren Projektentwicklungen zu spüren bekommen. In Liestal führte dies dazu, dass wir das Projekt redimensioniert und die Anzahl der geplanten Wohnungen deutlich reduziert haben, um der veränderten Nachfrage im Markt gerecht zu werden. Welche Schritte mussten wir in den USA unternehmen, um uns dem Marktumfeld anzupassen?

Beat Kähli:

In den USA beschäftigten uns zusätzlich die hohen Baukosten, welche getrieben durch die Inflation und einem akuten Arbeitskräftemangel auf einem sehr hohen Niveau verharren und sich nicht wie in der Schweiz wieder etwas gesenkt haben. Wir haben uns deshalb auf den Bau des DT1, das erste Gebäude in statt im Downtown von Avalon Park Wesley Chapel, fokussiert. Die anderen möglichen Bauprojekte wie die Flagpole Lot in Avalon Park Orlando haben wir bewusst zurückgehalten, um in diesem Umfeld nicht zu viele Baustellen zu beginnen.

Christoph Stutz:

Können diese hohen Baukosten beim Mietertrag wieder aufgefangen werden? In der Schweiz reagieren die Mieten meist stark zeitverzögert und mit einer deutlich tieferen Dynamik als es die Baupreise beispielsweise während der Pandemie getan haben.

Beat Kähli:

Die Mietpreise sind seit der Pandemie in unseren amerikanischen Kernregionen stark gestiegen. Im Zusammenhang mit dem zuvor beschriebenen Bevölkerungswachstum aber auch mit den signifikant gestiegenen Löhnen, konnten die neuen Mietpreise gut vom Markt absorbiert werden. Weitere Preiserhöhungen sind sehr wahrscheinlich. Ich bin aber zuversichtlich, dass wir in den ersten Monaten nach der Eröffnung des Gebäudes eine Vollvermietung erreichen werden. Mehr Sorge bereitet mir der Büromarkt – sowohl in den USA als auch in der Schweiz. Wie schätzt du diesen Markt ein?

Christoph Stutz:

Generell hat der Büromarkt auch in der Schweiz vor allem wegen der vermehrten Nutzung des Home-Offices Mühe. Wir sind mit unserem sitEX Powerhouse, welches mehr als ein Viertel unserer Bilanzsumme ausmacht, stark im lokalen Büromarkt exponiert. Glücklicherweise sind rund 65% der Flächen anders genutzt (Lager, Labore usw.). Wir stellen fest, dass sich zahlreiche Mieter nach der Pandemie neu aufstellen und sofort beim Ablauf eines Mietvertrages diesen neu verhandeln und häufig den Umfang der Mietflächen verkleinern. Dank unserer engen Betreuung der Mieter und unseres Netzwerkes, konnten wir einige drohende Leerstände durch nahtlose Folgevermietungen verhindern. Im amerikanischen Büromarkt scheinen die Problematiken jedoch deutlich komplexer zu sein.

Beat Kähli:

Ja, dies ist korrekt. Das Home-Office ist zwar weltweit ein wichtiger Bestandteil des Arbeitsalltages geworden, aber in den USA ist dessen Bedeutung deutlich höher als im Rest der Welt. Musste man früher in New York leben,

um dort einen Job anzunehmen, kann man diesen heute theoretisch aus Orlando machen und nur für Meetings in die Stadt fliegen. Dies hilft uns zwar bei unseren Entwicklungsprojekten in Zentralflorida, führt aber zu einem grossen Überangebot von Büroflächen an zentralen Lagen (bspw. Manhattan New York). Umnutzungen von Büro- in Gewerbe- oder Wohnflächen sind wohl unausweichlich. Dafür müssen jedoch die Regulatoren aber auch die finanzierenden Finanzinstitute mitspielen. Es ist wichtig, dass man diese Gefahr, die diesen immensen Leerständen innewohnen, nicht unterschätzt. Eine neue Finanzkrise erwarte ich nicht. Ich bin jedoch der Meinung, dass der (Finanz-) Markt diese Risiken noch nicht korrekt eingepreist hat.

Christoph Stutz:

Dieser Meinung bin ich auch. Es ist deshalb wichtig, dass wir uns als sitEX auf mögliche Marktschwankungen vorbereiten. Mit unserer Bilanzsumme von rund CHF 440 Mio. gehören wir zu den eher kleineren bis mittleren Entwicklungsgesellschaften. Wir stemmen jedoch jährlich ein Entwicklungsportfolio, welches mit grösseren Mitbewerbern mithalten kann. Einige unserer Projekte mussten deshalb gegenüber den Banken mit persönlichen Garantien von uns beiden abgesichert werden.

Beat Kähli:

Dies ist ein wichtiger Punkt, den du ansprichst. Ich habe kürzlich alle persönlichen Garantien von uns auf einer Seite zusammengefasst. Derzeit haften wir persönlich für insgesamt rund CHF 60 Mio. verteilt auf verschiedene Projekte und Liegenschaften in der Schweiz aber auch hauptsächlich in den USA. Diese Garantien werden von uns unentgeltlich dem Unternehmen zur Verfügung gestellt. Sie waren und sind weiterhin eine wichtige Basis für die Gewinne, welche wir in der Vergangenheit erwirtschaftet haben und allen Aktionären der Gesellschaft zugutekamen. In einem negativen Marktumfeld sind die Risiken jedoch ungleich verteilt. Dann stehen wir mit unseren persönlichen Garantien in einem grossen Risiko.

Christoph Stutz:

Ich bin der Meinung, dass wir kurz- und mittelfristig keiner unmittelbaren ökonomischen Krise gegenüberstehen. Die makroökonomischen Daten in unseren Kernmärkten sind momentan solide. Die Art und Weise wie das Jahrhundertereignis der Covid-Pandemie oder die Folgen des Ukrainekriegs rasch verdaut wurden und wie derzeit jegliche makroökonomischen Grundkonzepte, welche an der Schule gelehrt werden, komplett an Gültigkeit verlieren, stimmt mich zurückhaltend. Wir müssen deshalb bei der sitEX unsere heutigen Strukturen aber auch Finanzierungen hinterfragen und zum Teil neu aufgleisen.

Beat Kähli:

Dies sehe ich auch so. Ich würde sogar so weit gehen und die Aussage machen, dass es die heutige sitEX mit ihren jetzigen Strukturen in sieben Jahren nicht mehr geben wird.

Christoph Stutz:

Ich denke, dass wir die Chancen und Risiken der sitEX und ihrer Projekte und Assets breiter verteilen müssen.

Beat Kähli:

Das sehe ich genau gleich. Neben den persönlichen Garantien beschäftigt mich auch das sitEX Powerhouse, welches mit seiner Grösse nicht nur zu den grössten privatgehaltenen Büroimmobilien der Nordwestschweiz gehört, sondern auch mehr als 25 Prozent unserer Bilanzsumme ausmacht. Es ist für mich zentral, dass wir die Risiken dieses Objekts in Zukunft mit anderen Investoren gemeinsam teilen. Die Details hierzu werden wir bis Mitte Jahr gemeinsam ausarbeiten und danach unseren Aktionären präsentieren. Weiter beschäftigt mich auch unsere grosse Projektpipeline mit einem Entwicklungsvolumen von mehr als CHF 5 Milliarden. Eine solch grosse Pipeline verlangt, dass wir die Projekte separat finanzieren müssen, wobei wir allen Aktionären jeweils die Möglichkeit offerieren werden, sich direkt an den Projekten zu beteiligen. Dadurch wird sich unsere Firmenstruktur nachhaltig verändern.

Christoph Stutz:

An einer unseren letzten Sitzungen hast du uns den Song «The Gambler» von Kenny Rogers vorgespielt. Darin beschreibt er im übertragenen Sinn, dass es eine Zeit gibt, um neues zu starten, bestehendes zu halten oder gar zu verkaufen. Als sitEX sind wir in meinen Augen in der Phase des «Haltens» für einige unserer Assets. Diese Zeit können und müssen wir nutzen, um nun die notwendigen strukturellen Änderungen anzugehen. Damit stellen wir sicher, dass wir alle Projekte auch in Zukunft erfolgreich durch jegliche Marktbedingungen navigieren können. Wie wir innerhalb der einzelnen Projekte vorgehen werden, beschreiben wir im Managementreport des vorliegenden Geschäftsberichts.

Beat Kähli:

Ich freue mich auf ein weiteres, erfolgreiches Geschäftsjahr und bin überzeugt, dass wir auch 2024 wieder Erfolge innerhalb unserer Projekte ausweisen können.

Christoph Stutz und Beat Kähli:

Wir danken unseren Mitarbeitenden in Muttenz, Schweiz, und in Orlando, Florida (USA), für ihren grossen Einsatz, ihr Engagement und ihre Leidenschaft sowie unseren Aktionären für ihre Loyalität.

JAHRES- BERICHT



MANAGEMENT- BERICHT 2023

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre

Wir freuen uns, Ihnen den Geschäftsbericht für das Jahr 2023 vorzustellen. Unser Unternehmen war im vergangenen Jahr geprägt von anspruchsvollen Herausforderungen, aber auch von beachtlichen Erfolgen und strategischen Fortschritten. Der Bericht der Geschäftsleitung soll Ihnen wie in den Vorjahren einen detaillierten und transparenten Einblick in das vergangene Geschäftsjahr geben.

Das Jahr 2023 in Zahlen

Trotz stärkerem Gegenwind im Markt infolge des veränderten Zinsumfelds und dem Inflationsdruck dürfen wir wieder auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken.

Nettogewinn vor Steuern und Minderheitsanteilen:

CHF 10.729 Millionen (Vorjahr: 32.692 Millionen)

Nettogewinn nach Steuern und Minderheitsanteilen:

CHF 9.532 Millionen (Vorjahr: 21.320 Millionen)

EBITDA:

CHF 16.857 Millionen (Vorjahr: CHF 39.027 Millionen)

Erzielte Gesamterträge:

CHF 56.399 Millionen (Vorjahr: CHF 99.009 Millionen)

Bilanzsumme per Dezember 2022:

CHF 442.730 Millionen (Vorjahr: CHF 462.807 Millionen)

Summe des Eigenkapitals per Dezember 2022:

CHF 163.553 Millionen (Vorjahr: CHF 177.825 Millionen)

Gewinn pro Aktie nach Steuern:

CHF 4.46 (Vorjahr: CHF 9.98)

Eigenkapitalrendite:

5.6% (Vorjahr: 12.4%)

Das vergangene Jahr reiht sich nahtlos in unsere Liste an erfolgreichen Geschäftsjahren ein. Allerdings konnten wir im vergangenen Jahr keine einmaligen Ereignisse verzeichnen, die das Geschäftsergebnis wesentlich beeinflusst und auf ein überdurchschnittliches Niveau gehoben hätten. Das Geschäftsjahr 2023 war für alle Unternehmen in der Immobilienbranche herausfordernd. Der starke Zinsanstieg zwang die meisten Unternehmen ihre Portfolios abzuwerten. Dank unserer Diversifikation und dem hohen Anteil an Entwicklungsprojekten, die in unserer Bilanz auf stabilen Bodenwerten basieren, fielen unsere Abwertungsverluste deutlich geringer aus als bei vergleichbaren Unternehmen. Als Folge konnten wir auch im Jahr 2023 einen Nachsteuergewinn in Höhe von CHF 9.532 Millionen erzielen. Die Eigenkapitalrendite für das Geschäftsjahr 2023 beträgt 5.6%. Über die letzten 4 Jahre betrug die durchschnittliche Eigenkapitalrendite 15.02% und über 7 Jahre 12.94%, damit hat sitEX das im Jahr 2017 kommunizierte Eigenkapital-Renditeziel von 10% p.a. deutlich übertroffen.

Mit unseren schlanken Strukturen sind wir in der Lage uns rasch einem volatilen Marktumfeld anzupassen. Unser Erfolg besteht nicht darin, laufend neue Projekte oder Liegenschaften zu erwerben und diese kurzfristig wieder zu verkaufen. Stattdessen verfügen wir über zahlreiche Grossprojekte, welche wir behutsam und nachhaltig über Jahre entwickeln. Diese Arbeit ist komplex und erfordert neben einem starken Netzwerk auch ein breites Spektrum an Fähigkeiten. Wir agieren dabei mit einem schlanken Team. Die Geschäftsleitung und die Mehrheitseigner von sitEX

sind tagtäglich in allen Projekten involviert und treiben diese mit ihrer Erfahrung aktiv voran.

Unsere zahlreichen Grossprojekte in der Nordwestschweiz (Liestal), Zentralflorida (Orlando, Tampa und Daytona) und Texas (San Antonio) stellen rund 43% unserer Immobilien aus. Das implizite Entwicklungsvolumen dieser Projekte liegt bei über CHF 5 Milliarden. Es liegt auf der Hand, dass wir diese Grundstücke nicht alleine und nur über einen sehr langen Zeitraum entwickeln können. Um die Risiken innerhalb unseres Portfolios unter Berücksichtigung der makroökonomischen Rahmenbedingungen auszubalancieren und auch über genügend Liquidität für unsere Projekte zu verfügen, müssen wir laufend Gewinne realisieren und Teilverkäufe tätigen. Unsere Kernaufgaben basieren auf zwei Säulen:

1. Führen der Projekte durch die behördlichen Prozesse. Die Zusammenarbeit mit Behörden und lokalen Regierungen erfordert ein grosses Fingerspitzengefühl. Unsere Projekte verfügen über eine Grösse, welche einen starken raumplanerischen Einfluss auf Stadt- und Bezirkegebiete hat. Die zahlreichen Anspruchsgruppen haben hohe Ansprüche bezüglich Umweltschutz, Städtebau, Verkehr, Feinerschliessung, Aussenraumqualität oder Energieversorgung um nur einige Aspekte zu erwähnen. Das Durchlaufen dieses Bewilligungsprozesses benötigt Ausdauer, Erfahrung, gute Kommunikation und auch Bereitschaft zu Kompromissen.
2. Sobald unsere Projekte die notwendigen Bewilligungen für eine gemischte Nutzung mit Schwergewicht auf Wohnen erhalten haben, verfolgen wir folgende Strategien:
 - a. Verkauf eines Projekts mit allen Bewilligungen oder Verkauf von Teilgrundstücken. Beim Teilverkauf werden nur einzelne Grundstücke aus einem genehmigten «Masterplan» verkauft. Über die Zeit steigt der Wert dieser Grundstücke dank der steigenden Popularität des Projektes überproportional.
 - b. Weiterentwicklung von Teilen eines Masterplans mit Fokus auf Mehrfamilienhäuser mit rund 100 -200 Wohnungen pro Projekt. Je nach Marktlage nehmen wir diese Liegenschaften temporär oder langfristig auf unsere Bücher.

Im vergangenen Jahr waren wir in allen Bereichen tätig, wobei deren Gewichtung im Vergleich zum Vorjahr unterschiedlich war. Nachdem wir im Jahre 2022 insgesamt 189 Wohnungen für rund USD 57 Mio. verkauft hatten, haben wir im Jahre 2023 Verkäufe im Umfang von rund CHF 29.7 Mio. verbucht. Zusammen mit den Mieteinnahmen und den Erträgen aus der Neubewertung ergab dies ein Betriebsergebnis von CHF 56.399 Mio. (Vorjahr: CHF 99.009 Mio.). Gleichzeitig konnten sich unsere Teams in der Schweiz und den USA auf das Vorantreiben der Bewilligungsprozesse fokussieren und mit dem Bau verschiedener Liegenschaften beginnen.

Der Schweizer Franken war im vergangenen Jahr äusserst robust und verzeichnete signifikante Gewinne gegenüber allen weltweiten Hauptwährungen. Dazu gehörte auch der US-Dollar, welcher für unser Unternehmen von grosser Bedeutung ist. Anfang Jahr betrug der Wechselkurs noch rund CHF 0.92. Bis Ende des Geschäftsjahres 2023 wertete sich der US-Dollar jedoch auf einen Kurs von rund 0.83 ab – einer der tiefsten Schlusskurse der letzten 13 Jahre. Unsere amerikanischen Projekte und Renditeliegenschaften hatten per 1. Januar 2023 einen Buchwert von rund CHF 168.3 Mio., was rund 61% des Anlagevermögens entsprach. Durch die starke Abwertung des US-Dollars verringerte sich das Anlagevermögen um rund CHF 16.8 Mio. Unser Anlagevermögen verändert sich pro Rappen Auf- oder Abwertung des Dollars um rund CHF 1.5 Mio. Gleichzeitig hatte der schwache US-Dollar auch einen negativen Einfluss auf die erzielten Projekterträge, da wir in CHF bilanzieren. Per Ende des 1. Quartals 2024 betrug der Wechselkurs wieder mehr als CHF 0.9.

Unsere Eigenkapitalquote nach Berücksichtigung von Wandeldarlehen und eigener Aktien sank leicht auf 41.03% (Vorjahr: 42.47%). Unsere geplanten Massnahmen für das laufende Geschäftsjahr sollen diese für uns sehr wichtige Kennzahl wieder stärken und per Ende 2024 ansteigen lassen.

In den folgenden Abschnitten legen wir Ihnen die Meilensteine unserer Projekte und Renditeliegenschaften über das Geschäftsjahr 2023 dar.

Der Geschäftsgang in der Schweiz

sitEX Powerhouse, Muttenz, Basel-Landschaft

Diese Liegenschaft an den Toren der Stadt Basel ist unser grösstes Einzelasset und verfügt über mehr als 44'000m² an vermietbaren Büro-, Lager- und Laborflächen. Dank unserer konsequenten Neupositionierung des Gebäudes als

gemischt genutzter Innovationscampus, konnten wir den Leerstand auf unter 2% verringern. Dieser blieb auch im vergangenen Jahr stabil. Vereinzelt Mieter haben ihre Mietflächen verkleinert, blieben aber dem Standort weiterhin treu. Diese Flächen konnten nahtlos weitervermietet werden. Kurzfristig zeichnet sich keine Trendumkehr ab und wir erwarten eine stabile Vermietungssituation. Vorteilhaft ist, dass lediglich 33% des Gebäudes reine Büroflächen sind.

The 5th Floor: unsere Lösung für die veränderten Arbeitsmodelle

Über die letzten vier Geschäftsjahre konnten wir mit unseren verschiedenen The 5th Floor Standorten in der Schweiz und den USA wichtige Erfahrungen im Wachstumsmarkt Coworking sammeln. Die Coworking-Industrie hat sich in den letzten Jahren stark zu einer rentablen Industrie weiterentwickelt. Coworking heisst nicht mehr nur Vermietung von einzelnen Arbeitsplätzen, sondern hauptsächlich Vermietung von klassischen Büros zu flexiblen Konditionen (insbesondere kurzfristige Kündigungsfristen). Gemeinsam mit anderen Liegenschaftsbesitzern, welche ihre Gebäude im Zuge steigender Leerstände weiterentwickeln müssen, wollen wir unser The 5th Floor Konzept ab dem laufenden Jahr an neuen Standorten wachsen lassen. Wir haben uns hierzu personell verstärkt und werden 2024 voraussichtlich zwei neue Standorte eröffnen.

K7 Center, Bubendorf, Basel-Landschaft

Anfang letzten Jahres haben wir mit dem Bau dieses Gewerbegebäudes mit rund 4'000m² vermietbaren Büro- und Gewerbeflächen begonnen. Der Grundausbau wird im Mai dieses Jahres abgeschlossen. Unsere Ankermieterin, die ALDI Suisse AG, wird ihre Mietflächen dann übernehmen und im 3. Quartal 2024 eine neue ALDI-Filiale eröffnen. Damit sind bereits 50% der Flächen vor Fertigstellung langfristig vermietet. Die Vermietungsbemühungen für das 1. OG sind im Gange und wir sind zuversichtlich, in naher Zukunft die Liegenschaft vollvermietet zu haben.

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

Das Projektteam bestehend aus sitEX, Architekten (HHF), Bautreuhänder (Dietziker Partner) und Fachplanern arbeitete letztes Jahr intensiv am Bauprojekt bzw. an der Baueingabe. Aufgrund veränderter Marktbedingungen mit gedämpfter Nachfrage nach Eigentumswohnungen haben wir den Umfang des Projekts reduziert und zahlreiche Kostenoptimierungen vorgenommen.

Im Mai geben wir das Baugesuch für diese Wohnüberbauung mit 54 Wohnungen und 8 Reiheneinfamilienhäusern sowie einer internationalen Schule ein. Unverändert bleibt der breite Angebotsmix auf dem Areal gemäss dem Quartierplan, welcher rund acht Jahre nach dem Kauf der Parzelle genehmigt wurde. Neben einer internationalen Schule inkl. Sportplatz und einer KiTa sollen auch ein Gemeinschafts-Café sowie Gästezimmer und zahlreiche Grünanlagen und ein Kinderspielplatz das Angebot komplettieren. Wir hoffen noch im laufenden Jahr die Baugenehmigung zu erhalten.

P201 Gewerbehaus, Aesch, Basel-Landschaft

Diese Liegenschaft befindet sich an sehr guter Lage in der stark wachsenden Gemeinde Aesch auf einer Parzelle mit rund 16'000m². Leider hat der Kanton unser Vorhaben für einen Quartierplan mit Wohnbauten um 10 Jahre hinausgeschoben. Der Leerstand im P201 vergrösserte sich durch den Konkurs eines Mieters. Wir werden unsere Vermietungsbemühungen dieses Jahr intensivieren und dem Gebäude einen neuen öffentlichen Markenauftritt verleihen.

Weitere voll vermietete Objekte an bester Lage im Gellert Quartier in Basel, im Zentrum von Pratteln (Basel-Landschaft) sowie in Dornach (Solothurn) sind Teil unseres diversifizierten Portfolios in der Schweiz.

sitEX-Geschäft in Florida und Texas, USA

Das Marktumfeld in unseren zwei Kernmärkten in den USA präsentierte sich weiterhin robust. Als Folge konnten wir ungehindert an unseren Grossprojekten arbeiten und weitere Teilverkäufe erzielen, welche unser Geschäftsergebnis positiv beeinflusst haben.

Die amerikanischen Entwicklungsprojekte sind aufgrund ihrer Dynamik und Grösse seit Jahren ein zentraler Hauptpfeiler unserer Gesellschaft.

Unsere Projekte in Zentralflorida befinden sich entlang dem Korridor von Tampa über Orlando bis Daytona. Diese Region wird auch als Boomregion bezeichnet, da sie seit Jahren zu den am stärksten wachsenden Regionen Amerikas gehört. Seit der Covid-Pandemie hat sich dieses Wachstum weiter verstärkt. Derzeit ziehen rund 1'000 neue Bewohner

pro Woche nach Zentralflorida. Dank dieser starken Zuwanderung können die lokal ansässigen Unternehmen über einen starken Talentpool verfügen. Als Folge hat die Wirtschaft von Florida das nationale Wachstum in den letzten vier Jahren um mehr als 100% übertroffen.

Die Immobilienpreise in Zentralflorida sind im nationalen Vergleich weiterhin deutlich erschwinglicher, was sich im letzten Jahr stabilisierend auf die Nachfrage ausgewirkt hat. Auf nationaler Ebene ging die Anzahl an Hauskäufe um 11% zurück, während der Rückgang in Florida rund 5% betrug.

Unsere zweite Fokusregion ist die Metropolregion von San Antonio, Texas. Unser Entwicklungsprojekt befindet sich rund 35 Fahrminuten von der Metropole San Antonio entfernt. San Antonio, die siebtgrösste Stadt der USA, verzeichnete in den letzten Jahren das drittgrösste Wachstum aller Städte und Metropolregionen in den USA. Die starke Wirtschaft in Verbindung mit dem anhaltenden Bevölkerungswachstum machen die Region um San Antonio gemäss einer Studie der Firma PwC zu einer der attraktivsten Regionen für Immobilieninvestoren in den kommenden Jahren.

Im Rahmen dieses dynamischen Marktumfeldes konnten wir im letzten Jahre folgende Meilensteine innerhalb unserer Projekte erzielen:

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

Unser Grossprojekt in der Metropolregion von Tampa gehört zu den zehn grössten Masterplan-Gemeinden in dieser Region. Das Projekt ist seit Jahren eine äusserst wichtige Säule für unsere jährlichen Erträge. Auch 2023 konnten wir wichtige Ziele erreichen:

- Baustart des gemischt genutzten Gebäudes Downtown 1 (DT1) mit rund 20'000 Quadratfuss Gewerbeflächen und 40 Wohnungen. Das DT1 bildet das erste Kernstück des zukünftigen Downtowns des Projekts. Das Gebäude hat bei der Fertigstellung einen Wert von rund USD 25 Mio. und ist mit rund USD 16 Mio. belehnt. Die Vermietungsbemühungen laufen sehr gut. Wir erwarten eine Vollvermietung bis spätestens Ende dieses Jahres.
- Die zweite Schulerweiterung auf 1'800 Schüler wurde abgeschlossen. Die dritte Phase zur Erhöhung auf 3'000 Schüler hat begonnen.
- Die Firma Middelburg hat den Kauf des Grundstücks über 49 Acres (200'000m²) abgeschlossen und mit dem Bau der zahlreichen Mehrfamilienhäuser begonnen. Die Fertigstellung der ersten Gebäude wird dieses Jahr das Downtown stark beleben.
- Die Pläne für den Park im Zentrum des Downtowns wurden vom Bezirk genehmigt. Der Bau beginnt in Kürze. Herzstück wird ein Baumhaus sein, welches Besucher aus der Region für einen Besuch anlocken soll.

Avalon Park Orlando (APO), Orlando, Florida

Über die letzten 25 Jahre wurde im Osten von Orlando, durch die Avalon Park Group, dem Generalpartner von sitEX, die Kleinstadt «Avalon Park Orlando» errichtet. Diese Kleinstadt, welche heute fast 20'000 Einwohner beheimatet und aus rund 5'000 Wohneinheiten besteht, ist das «Original» und das Vorbild für unsere Projekte an den anderen Standorten in Florida.

Im Avalon Park Orlando besitzt sitEX ein Altersheim mit einem Buchwert von rund CHF 17 Mio., welches langfristig an die auf Demenz spezialisierte Betreiberin «Encore» vermietet ist. Weiter besitzen wir eine Parzelle mit einer Grösse von rund 50'000m², welche dank der grossen Flagge, welche auf dem Grundstück weht, «Flagpole Lot» getauft wurde. Einen Teil der Parzelle haben wir an einen Hausbauer verkauft, welcher dort Reihenhäuser und sogenannte «Live Work Units» mit Gewerbeflächen im EG erstellt. Auf dem restlichen Teil der Parzelle sollen 203 altersgerechte Wohnungen, sowie ein Hotel mit rund 40 Zimmern und ein Wellnesscenter entstehen.

Die Planung und das Engineering für die erste Bauphase wurden abgeschlossen. Derzeit warten wir einen geeigneten Zeitpunkt bezüglich Baukosten und eigener Liquidität ab, um mit dem Bau zu beginnen.

Avalon Park Daytona (APD), Daytona Beach, Florida

Der Gegenwind aus Wirtschaft, Politik und öffentlicher Hand blieb auch im letzten Jahr konstant hoch. Mit seiner Grösse von rund 12 Millionen Quadratmetern und rund 7'878 Wohneinheiten hat das Projekt eine kritische Grösse, welche die Aufmerksamkeit der Bevölkerung und aller Anspruchsgruppen auf sich zieht.

Die offenen Fragen im Bereich Versorgung (Wasser und Abwasser) und Verkehr wurden im vergangenen Jahr

weiter intensiv diskutiert. Leider konnte noch keine definitive Lösung gefunden werden. Das Verkehrskonzept wurde bei den Behörden eingereicht und dürfte bald genehmigt sein. Im Bereich der Versorgung sind die Gespräche komplexer und dauern deshalb weiter an. Wir erwarten weitere Fortschritte im laufenden Jahr und arbeiten auch an weiteren Monetarisierungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit diesem Projekt, um Liquidität für den Start dieses und anderer Projekte zu generieren.

Avalon Park Tavares (APT), Tavares, Florida

Nachdem unsere langjährigen und engen Partner, D.R. Horton und Stanley Martin Homes, über die letzten beiden Jahre in einer ersten Phase 228 Grundstücke von uns erworben haben, bereiten wir nun die zweite Phase vor, welche bis Mitte 2024 die Erschliessung von weiteren 236 Einfamilienhaus-Parzellen sowie 78 Reihenhausgrundstücken umfasst. Beide Partner, D.R. Horton und Stanley Martin, haben sich bereits vertraglich für die Abnahme dieser Parzellen verpflichtet. Diese Verkäufe werden teilweise in das Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres fliessen.

Avalon Park Texas

Unsere Aktivitäten in Texas waren in den letzten Jahren ein äusserst stabiler und ebenso profitabler Pfeiler unseres Unternehmens. Vor Ort sind wir an zwei Projekten beteiligt:

- **Riverbend, Golfplatz-Community**

Anfang letzten Jahres haben wir 139 Parzellen an D.R. Horton verkauft. Weitere 372 Parzellen sind unter Vertrag, wobei der Verkaufspreis noch endverhandelt werden muss. Aufgrund des grossen Erfolgs dieser Community und der Tatsache, dass D.R. Horton unser Projekt zu ihrem Schlüsselprojekt in der Region erkoren hat, planen wir dieses Jahr weitere 40 Acres zu erwerben, welche direkt an das heutige Projekt angrenzen, um darauf nochmals 476 Parzellen zu planen und zu verkaufen. Unserem Projekt stehen über die nächsten 8 Jahre Fördergelder im Rahmen der TIRZ (Tax Increment Reinvestment Zones) zu, welche uns der Staat Texas zu gesprochen hat. TIRZ sind spezielle Zonen, die eingerichtet wurden, um neue Investitionen in einem Gebiet anzuziehen. Diese Zonen tragen zur Finanzierung der Sanierungskosten bei und fördern das Wachstum in Gebieten, die sonst nicht rechtzeitig eine ausreichende Marktentwicklung erfahren würden. Im ersten Halbjahr 2024 werden wir mit einer lokalen Bank eine Lösung ausarbeiten, um vorzeitig Liquidität aus den TIRZ zu generieren.

- **1835 Village, Gonzales, zwischen San Antonio und Austin, Texas**

Wir haben letztes Jahr mit einem lokalen Entwickler einen Vertrag abgeschlossen, welcher vorsieht, dass dieser über rund 2 Jahre die verbleibenden 16 Parzellen erwirbt und selbst entwickelt. Das restliche Grundstück über 43 Acres soll verkauft werden.

Ausblick

Das laufende Geschäftsjahr hat dynamisch begonnen. Wie den vorangegangenen Ausführungen entnommen werden konnte, sind die weiteren Schritte bei allen Projekten festgelegt. Auch dieses Jahr planen wir Verkäufe zu tätigen, um unsere Risiken auszubalancieren und Liquidität für unsere grosse Projektpipeline zu generieren.

Das Jahr 2024 wird der Beginn unserer strukturellen Neuausrichtung sein. Wie im VRP und CEO Interview dargestellt, wollen wir über die kommenden 5 bis 7 Jahre die Struktur unseres Unternehmens grundlegend verändern. Wir verfügen über eine Projektpipeline, welche wir nicht mit Liquidität aus dem laufenden operativen Betrieb umsetzen können. Daher wird es zentral sein, dass wir für die einzelnen Projekte geeignete Partner finden. Hierfür möchten wir unsere Projekte auf einzelne Gefässe aufteilen. Diese Aktiven und damit verbundene Hypotheken sollen an unsere Aktionäre verkauft werden. Die einzelnen Aktionäre können sich jeweils entscheiden, ob sie beim jeweiligen Kauf teilnehmen möchten oder nicht. Diese Umschichtung wird jeweils im Rahmen von Aktienrückkäufen abgewickelt werden.

Für das laufende Jahr planen wir einen ersten solchen Aktienrückkauf. Die Details dieser Transaktion arbeiten wir derzeit aus, um Ihnen diese möglichst bald präsentieren zu können. Wir werden deshalb dieses Jahr keine klassische Ausschüttung wie in den letzten beiden Jahren vornehmen. Ausschüttungen sind kurz- und mittelfristig nicht mehr in unserem Fokus. Vielmehr ist es unser Ziel, dass in 5 bis 7 Jahren alle Aktionäre unserer Gesellschaft entweder in den einzelnen Projekten investiert sind, welche ihrem langfristigen Fokus entsprechen oder dass sie ihre Aktien im Rahmen von Aktienrückkäufen veräussern konnten.

Wir blicken zuversichtlich auf die ereignisreiche Zeit, die vor uns liegt. Wir sind überzeugt, dass unsere geplanten Initiativen eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten bedeuten werden.

Weitere und laufend aktualisierte Informationen zu unseren Projekten können Sie unserer Webseite oder den Internetauftritten der einzelnen Projekte entnehmen.

Wir danken ihnen für ihr Vertrauen und freuen uns, Sie an der Generalversammlung in Muttenz zu begrüssen.

Geschäftsführung und Verwaltungsrat der sitEX Properties Holding AG.

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



KONZERN-BILANZ

Bilanz in TCHF	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		6 354	12 462
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		439	1 190
Forderungen gegenüber Nahestehenden		7 038	5 705
Übrige Forderungen		2 868	1 044
Kurzfristige Darlehen gegenüber Nahestehenden	3.8	1 629	354
Projektliegenschaften	3.2	23 538	47 139
Rechnungsabgrenzungsposten und aktive Rechnungsabgrenzung		4 573	6 369
Kurzfristiges Vermögen		46 439	74 263
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.8	21 322	24 627
Langfristige Darlehen gegenüber Dritten		6 847	-
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	3.1	14 870	14 731
Investitionen in Eigenkapitaltitel		990	930
Sonstiges Sachanlagevermögen		1 367	470
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.2	349 270	346 026
Immaterielle Vermögenswerte		1 625	1 760
Langfristige Vermögenswerte		396 291	388 544
Summe der Aktiva		442 730	462 807
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3 434	2 974
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		191	626
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	3.3	1 872	1 913
Darlehen von Dritten	3.4	10 000	-
Abgegrenzter Aufwand		5 359	6 544
Kurzfristige Rückstellungen		5 283	6 833
Kurzfristige Verbindlichkeiten		26 139	18 890
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	3.5	160 304	161 912
Sonstige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	3.4	-	10 000
Langfristige Wandelanleihen	3.7	4 000	4 000
Anleiheverbindlichkeiten	3.6	50 050	50 050
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		500	500
Rückstellungen für latente Steuern	3.9	38 184	39 630
Langfristige Verbindlichkeiten		253 038	266 092
Verbindlichkeiten		279 177	284 982
Grundkapital	3.10	22 552	33 828
Kapitalrücklagen	3.11	12 548	12 548
Einbehaltene Gewinne	3.13	121 894	115 907
Minderheitenanteile		11 105	9 142
Konzerngewinn		9 532	21 160
Eigene Aktien	3.12	- 14 078	- 14 760
Eigenkapital		163 553	177 825
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten		442 730	462 807

KONZERN- ERFOLGSRECHNUNG

Erfolgsrechnung in TCHF	Notes	2023	2022
Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	4.2	44 790	67 139
Mieteinnahmen aus Immobilien		10 639	12 178
Erträge aus der Neubewertung von Immobilien		970	18 367
Erträge aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften		-	960
Erträge aus Beteiligungen an Immobilienanlagen	4.3	-	365
Betriebliche Erträge		56 399	99 009
Kosten aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	4.2	- 32 762	- 53 706
Direkte Immobilienkosten	4.4	- 2 197	- 2 880
Personalaufwand		- 1 054	- 806
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.5	- 3 564	- 3 004
Sonstige Erträge	4.7	35	414
EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern und Abschreibungen)		16 857	39 027
Abschreibungen und Amortisationen		- 857	- 892
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)		14 964	38 135
Finanzielle Aufwendungen	4.6	- 5 745	- 5 443
Finanzielle Erträge		474	-
Konzerngewinn vor Ertragssteuern		10 729	32 692
Steuern vom Einkommen und Ertrag	4.8	- 185	- 11 372
Konzernergebnis vor Minderheitenanteilen		10 544	21 320
Minderheitsbeteiligungen		- 1 012	- 160
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbarer konsolidierter Gewinn		9 532	21 160
Gewinn je Aktie (unverwässert)	4.9	4.50	10.09
Gewinn pro Aktie (verwässert)	4.9	4.46	9.98

KONZERN- GELDFLUSSRECHNUNG

Geldflussrechnung in TCHF	2023	2022
Konzerngewinn	10 544	21 320
+ Abschreibungen und Wertberichtigungen	857	892
- Neubewertung von Immobilien	- 970	- 18 367
+/- Zunahme der Rückstellungen für latente Steuern	- 1 446	1 373
+/- Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	751	- 276
- Zunahme der sonstigen Forderungen	- 1 845	- 569
+/- Abnahme/Zunahme der Forderungen gegenüber nahestehenden Personen	137	- 949
+/- Abnahme/Zunahme der Projektliegenschaften	20 883	- 5 249
+ Verminderung der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten	1 796	658
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2 901	- 1 382
- Abnahme der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten	- 435	- 228
- Abnahme der aktiven Rechnungsabgrenzungen	- 2 125	- 6 818
+ Abnahme/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	327	5 855
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	31 375	- 3 740
+ Einzahlungen aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	1 904	773
- Auszahlungen für Investitionen in assoziierte Unternehmen	- 2 043	- 8 686
- Auszahlungen für Investitionen in Eigenkapitalinstrumente	- 60	- 930
- Auszahlungen für Investitionen in das sonstige Sachanlagevermögen	- 1 020	- 48
- Auszahlungen für Investitionen in den Erwerb von Renditeliegenschaften	- 30 452	- 18 956
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften	24 831	44 817
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	- 599	- 104
Investitionstätigkeit	- 7 439	16 866
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	2 316	-
- Auszahlungen für die Anlage von Krediten	- 5 895	- 1 146
- Auszahlungen Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-	- 4 212
+ Einzahlungen aus Einlagen von Minderheitsgesellschaftern	951	1 537
- Auszahlungen für kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	- 41	- 1 692
+ Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	24 292	44 374
- Auszahlungen für langfristige Finanzverbindlichkeiten	- 25 900	- 57 989
- Herabsetzung des Nennwerts des Aktienkapitals	- 11 276	- 11 276
- Gewinnausschüttung an die Aktionäre	-	- 160
+ Verkauf eigener Aktien	682	1 721
Finanzielle Aktivitäten	- 14 871	- 28 843
Umrechnungsdifferenzen	- 15 173	3 104
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	- 6 108	- 12 613
Anfangsbestand der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	12 462	25 075
+ Erwerb von Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	-	21
Endbestand der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	6 354	12 462
Veränderung des Finanzmittelfonds	- 6 108	- 12 613

KONZERN- EIGENKAPITALNACHWEIS

Eigenkapitalnachweis in TCHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Eigene Aktien	Aktionärseigenes Kapital	Minderheitsanteile	Eigenkapital inklusive Minderheitsanteile
Eigenkapital am 31.12.2022	33 828	12 548	137 067	- 14 760	168 683	9 142	177 825
Konzerngewinn	-	-	9 532	-	9 532	1 012	10 544
Veränderung der Minderheitsanteile	-	-	-	-	-	951	951
Herabsetzung des Nennwerts des Aktienkapitals	- 11 276	-	-	678	- 10 598	-	- 10 598
Umrechnungsdifferenzen	-	-	- 15 173	-	- 15 173	-	- 15 173
Kauf/Verkauf eigener Aktien	-	-	-	4	4	-	4
Eigenkapital am 31. Dezember 2023	22 552	12 548	131 426	- 14 078	152 448	11 105	163 553

Eigenkapitalnachweis in TCHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Eigene Aktien	Aktionärseigenes Kapital	Minderheitsanteile	Eigenkapital inklusive Minderheitsanteile
Eigenkapital zum 31. Dezember 2021	45 104	12 082	110 703	- 20 605	147 284	16 247	163 531
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
Eigenkapital am 31.12.2022	33 828	12 548	137 067	- 14 760	168 683	9 142	177 825

ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG

1. Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

1.1 Grundsätze der Rechnungslegung

Die konsolidierte Jahresrechnung der sitEX Properties Holding AG, Lachen (SZ), wurde in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER (Generally Accepted Accounting Principles FER) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die offizielle Version ist die englische und die deutsche Version ist die zweckmässige Übersetzung. Die Anwendung der Konsolidierungs- und Bewertungsgrundsätze ist gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben. Die Änderungen der Swiss GAAP FER 28 und 30 (die für die Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2024 in Kraft treten) wurden vorzeitig angewandt. Siehe Anmerkung 3.1.

Die konsolidierte Jahresrechnung wurde in Schweizer Franken (CHF) erstellt. Alle Beträge, mit Ausnahme der Zahlen pro Aktie, wurden auf 1.000 CHF gerundet.

Der Verwaltungsrat hat die konsolidierte Jahresrechnung der sitEX Properties Holding AG am 21. April 2024 genehmigt.

1.2 Konsolidierungsgrundsätze

Der vorliegende Konzernabschluss basiert auf den Einzelabschlüssen der Gesellschaften der sitEX-Gruppe.

Konzerninterne Vermögenswerte und Schulden in den Einzelabschlüssen sowie Erträge und Aufwendungen aus konzerninternen Transaktionen wurden eliminiert. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode durch Verrechnung des Beteiligungsbuchwertes des herrschenden Unternehmens mit dem anteiligen Eigenkapital des Tochterunternehmens zum Zeitpunkt des Erwerbs oder der Erstkonsolidierung. Bei den unterjährig erworbenen Gesellschaften werden die Aktiven und Passiven auf den Erwerbszeitpunkt nach konzerneinheitlichen Grundsätzen neu bewertet und ab diesem Zeitpunkt konsolidiert. Die Differenz zwischen dem Kaufpreis einer erworbenen Gesellschaft und dem Verkehrswert der daraus resultierenden erworbenen Nettoaktiven wird als Goodwill aus Akquisitionen mit dem Eigenkapital (Gewinnreserven) verrechnet. Ein negativer Goodwill wird mit dem Eigenkapital (Gewinnreserven) verrechnet. Akquisitionskosten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Gesellschaften, an denen die sitEX Properties Holding AG direkt oder indirekt zu mehr als 50 % beteiligt ist, wurden nach der Methode der Vollkonsolidierung einbezogen, d.h. die Positionen der Jahresabschlüsse wurden zu 100 % konsolidiert.

Im Jahr 2023 umfasst der Konsolidierungskreis die sitEX Properties Holding AG, Lachen, und die folgenden Tochtergesellschaften:

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	82 298	100	indirekt
**** sitEX Town Center LLC, Orlando (USA)	TUSD	2 208	100	indirekt
**sitEX Pasco Holdings LLC, Orlando (USA)	TUSD	28 293	100	indirekt
**** sitEX Town Plaza LP, Orlando (USA)	TUSD	2 263	99	indirekt

Gesellschaft		Grundkapital	Beteiligungsquote in %	
Avalon Senior Housing (ASH), Orlando (USA)	TUSD	9 430	100	indirekt
APT Avalon Park Holdings (APH), Orlando (USA)	TUSD	2 676	80	indirekt
sitEX Coworking Concepts LLC	TUSD	1 375	100	indirekt
Avalon Park Tavares LLC	TUSD	2 318	100	indirekt
Avalon Park Daytona LLC	TUSD	21 407	80	indirekt
* APW S. Flex Parcels, LLC	TUSD	1 460	100	indirekt
* Avalon Park School Initiative II, LLC	TUSD	3 300	75	indirekt
Nicht konsolidierte Beteiligungen *****				
Avalon Park Daytona Land Holding LP (USA)	TUSD	40 000	20	indirekt
*** Avalon Park School Initiative II-JV, LLC	TUSD	2 354	36.75	indirekt
Avalon Park School Initiative III, LLC	TUSD	2 100	50	indirekt

* Neue konsolidierte Beteiligung im Jahr 2023.

** sitEX NR Development LLC und 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.

*** Neue nicht konsolidierte Beteiligung im Jahr 2023.

**** Das Unternehmen wurde zum 31. Dezember 2023 aufgelöst.

***** 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.

Abschlussdatum

Das Abschlussdatum der Konzernrechnung ist der 31. Dezember.

Transaktionen mit nahestehenden Personen

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

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, Verbindlichkeiten und Eigenkapital mit dem Wechselkurs am Bilanzstichtag 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.

	31.12.2023 Stichtagskurs	2023 Durchschnittskurs	31.12.2022 Stichtagskurs	2022 Durchschnittskurs
US-Dollar	0.8416	0.8988	0.9252	0.9549
Australian Dollar	0.5743	0.5971	0.6276	0.6626

2. Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel werden zu Nominalwerten erfasst. Diese bilden den Fonds der Geldflussrechnung und umfassen Kassenbestände 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).

Investitionen in Dividendenwerte

Investitionen in Dividendenwerte bestehen aus Investitionen in marktfähige Wertpapiere von Unternehmen, die aktiv an den Börsen gehandelt werden. Investitionen in Dividendenpapiere werden zum beizulegenden Zeitwert 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

Zu den Finanzverbindlichkeiten gehören kurzfristige Finanzverbindlichkeiten, die innerhalb der nächsten zwölf Monate fällig sind, und langfristige Finanzverbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als zwölf Monaten. Zu den Finanzverbindlichkeiten gehören durch Immobilien gesicherte Darlehen, Darlehen an Aktionäre, nahestehende Personen und andere sowie die Fremdkapitalkomponente der Anleihe bei einem Finanzinstitut. Alle in der Schweiz ausgegebenen Darlehen wurden in Schweizer Franken ausgegeben, während die in den Vereinigten Staaten ausgegebenen Darlehen in US-Dollar ausgegeben wurden. Die finanziellen Verbindlichkeiten haben Laufzeiten von 1 bis 12 Jahren.

Die Finanzverbindlichkeiten wurden zu ihrem Nennwert 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.

Kurzfristige Rückstellungen

Die Rückstellungen umfassen die Verbindlichkeiten für bereits angefallene, aber noch nicht gezahlte Steuern.

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 zu Anschaffungskosten bewertet und als Minusposten vom Eigenkapital abgezogen. Alle Transaktionen werden unter Verwendung der effektiven Cashflows direkt dem Posten "Eigene Aktien" gutgeschrieben oder belastet. In den Haushaltsjahren 2023 und 2022 wurde der Nettogewinn/-verlust aus dem Kauf/Verkauf eigener Aktien über die Kapitalrücklagen verbucht.

3. Erläuterungen zur Konzernbilanz

3.1 Anteile an assoziierten Unternehmen

Im Jahr 2023 und im Jahr 2022 besitzt das Unternehmen verschiedene Beteiligungen an assoziierten Unternehmen, welche gemäss der Equity-Methode behandelt werden und wie folgt aussehen:

Erläuterungen zur Konzernbilanz in TCHF	2023	Gehaltener Anteil	2022	Gehaltener Anteil
Avalon Park Daytona Land Holding, LP - ein Partnership, gegründet für die zukünftige Entwicklung von Wohnbauparzellen in Avalon Park Daytona	6 733	20%	7 402	20%
Avalon Park School Initiative II - JV, LLC - ein Unternehmen, das eine Charter School in Avalon Park Orlando betreibt	1 981	36.75%	-	0%
Waterman Center, LLC - ein Unternehmen, das Land in Tavares, Florida, besitzt, um das zukünftige Stadtzentrum von Avalon Park Tavares zu entwickeln	1 264	42.5%	1 390	42.5%
Avalon Park School Initiative III, LLC - ein Unternehmen, das Eigentümer eines Charterschulgebäudes in Avalon Park Wesley Chapel ist	1 793	50%	1 943	50%

Anteile an assoziierten Unternehmen in TCHF	2023	Gehaltener Anteil	2022	Gehaltener Anteil
Avalon Park School Initiative IV, LLC - ein Unternehmen, das Eigentümer eines Charterschulgebäudes in Avalon Park Tavares ist	1 136	50%	1 249	50%
Avex Homes, LLC - Beteiligung an den Stammanteilen dieses Wohnungsbaunternehmens	679	57%	1 582	57%
Sonstige Investitionen	1 284	Verschiedene	1 165	Verschiedene
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	14 870	-	14 731	-

Die sitEX Properties Holding AG hat die Bestimmungen von SWISS GAAP FER 30 Konzernrechnung übernommen, welche für Berichtsperioden, die am oder vor dem 1. Januar 2024 beginnen, in Kraft treten, wobei eine frühere Anwendung erlaubt ist. Dieser Standard regelt die Behandlung von Beteiligungen, die in mehreren Schritten erworben werden (sukzessiver Erwerb). Wie in Anmerkung 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 ihr ursprünglicher Anteil von 49% auf 99% erhöhte und SNRH die Kontrolle über APW Downtown erlangte. 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 brachte Renditeliegenschaften im Wert von rund TCHF 39'094, langfristige verzinliche Finanzverbindlichkeiten in Höhe von rund TCHF 7'317 sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und passive Rechnungsabgrenzungen in Höhe von rund TCHF 1'619 ein. 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 beizulegenden Zeitwert 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 zudem ein Goodwill in Höhe von TCHF 1'108 erfasst und mit den Gewinnreserven zum Zeitpunkt der Akquisition verrechnet (siehe Anmerkung 3.14). Die erstmalige Anwendung von SWISS GAAP FER 30 hatte keinen Einfluss auf die Bewertung und führte zu keinen Änderungen der ausgewiesenen Vorjahreswerte.

Die 57%ige Beteiligung an den Stammaktien von Avex Homes sind nicht beherrschende, hauptsächlich stimmrechtslose Anteile und müssen daher nicht konsolidiert werden.

3.2 Anlagespiegel Immobilien

Immobilien in TCHF	31.12.2022	Reklassifizierung	Währungsdifferenzen	Abgänge	Zugänge	Neubewertungen	31.12.2023
Schweiz	4 485	-	-	- 9	-	-	4 476
USA	42 654	-	- 3 854	- 22 248	2 510	-	19 062
Total Projektliegenschaften (ausg. als kurzfristige Aktiven)	47 139	-	- 3 854	- 22 257	2 510	-	23 538
Schweiz	202 173	-	-	-	10 126	- 4 783	202 516
USA	143 853	-	- 12 998	- 11 835	16 981	5 753	141 754
Total Renditeliegenschaften Immobilien (ausg. als langfristige Aktiven)	346 026	-	- 12 998	- 11 835	27 107	970	349 270
Immobilien insgesamt	393 165	-	- 16 852	- 34 092	29 617	970	372 808

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
Total Projektliegenschaften (ausg. als kurzfristige Aktiven)	40 778	12 908	729	- 50 164	42 888	-	47 139
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
Total Renditeliegenschaften Immobilien (ausg. als langfristige Aktiven)	311 884	- 12 908	1 743	- 28 207	55 147	18 367	346 026
Immobilien insgesamt	352 662	-	2 472	- 78 371	98 035	18 367	393 165

Die Gesellschaft besaß ein Gebäude mit der Bezeichnung «Renglochstraße 29», das in der Bilanz unter der Kategorie «Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien» ausgewiesen wurde. Das Erdgeschoss dieser Liegenschaft war über eine fünfjährige Mietdauer an einen Dritten vermietet, der eine Kaufoption für das Objekt bis Ende Februar 2025 hatte. Der Mieter übte die Kaufoption im Laufe des Jahres 2022 für einen Gesamtverkaufspreis von TCHF 5'400 aus.

Der Zugang an Projektliegenschaften im Jahr 2023 in Höhe von TCHF 2'510 (TCHF 35'245) bei sitEX USA ist hauptsächlich auf die Baufertigstellung des 94er Wohnhauses der sitEX Town Plaza, LP (nur für 2022) sowie auf den Erwerb von fertig erschlossenen Grundstücken zum Weiterverkauf an D.R. Horton, Inc. («D.R.») zu vorher festgelegten 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 Stanley Martin Homes («SMH») und D.R. Die Veräusserung von Projektliegenschaften in den USA für TCHF 22'248 (TCHF 40'501 in 2022) steht im Zusammenhang mit dem Verkauf verschiedener Parzellen erschlossener Grundstücke an SMH (vormals Avex Homes) D.R. sowie dem Verkauf des von sitEX Town Plaza, LP gehaltenen Vermögenswertes (nur für 2022). Der von sitEX Town Plaza gehaltene Vermögenswert mit einem Saldo per 31.12.2021 in Höhe von TCHF 12'908 war ursprünglich im Jahr 2021 aufgrund der Pläne des Managements mit dem Vermögenswert als Investitionsliegenschaft klassifiziert worden. Aufgrund der Entscheidung des Managements zu Beginn des Jahres 2022 wurde dieser Vermögenswert jedoch von einer Renditeliegenschaft in eine Projektliegenschaft umklassifiziert. Wie oben erwähnt, wurden an diesem Vermögenswert von Anfang 2022 bis zu seinem Verkauf im Juni 2022 erhebliche Verbesserungen vorgenommen. In der Schweiz beziehen sich TCHF 7.643 im Jahr 2022 der Projektliegenschaften auf die Entwicklungskosten für das Projekt in Pratteln, wo sitEX 13 Wohnungen und vier Einzelhandelsflächen entwickelt hat. Die Einzelhandelsflächen und 9 Wohnungen wurden im Jahr 2022 verkauft, was zu einem Abgang von TCHF 9.663 führte.

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hat sitEX USA im Jahr 2023 TCHF 16'981 (TCHF 44'170 im Jahr 2022) für den Bau des ersten gemischt genutzten Gebäudes im Avalon Park Wesley Chapel sowie für Grundstücksverbesserungen für die Projekte Avalon Park Daytona Beach und Avalon Park Wesley Chapel im Jahr 2022 ausgegeben, hauptsächlich aufgrund der Konsolidierung von APW Downtown für TCHF 40'548. In der Schweiz wurden den Anlageliegenschaften wertvermehrnde Zugänge von TCHF 10'126 (TCHF 10'977 im Jahr 2022) zugeführt, die hauptsächlich aus der Entwicklung des Projekts «Bubendorf» und einigen anderen wertvermehrnden Zugängen zu den Anlageliegenschaften bestehen.

Im Jahr 2023 verkaufte sitEX USA ca. 40 Acres Land an eine dritte Partei, was zu einem Abgang von TCHF 11'835 führte. Im Jahr 2022 verkaufte sitEX USA den von der Tochtergesellschaft sitEX Town Center, LLC gehaltenen Vermögenswert, was zu einem Gesamtabgang von TCHF 22'807 führte.

3.3 Kurzfristige verzinliche Finanzverbindlichkeiten

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

3.4 Übrige kurzfristige verzinliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären

In dieser Position sind TCHF 10'000 gegenüber einem Finanzinstitut enthalten. Der ausstehende Betrag ist im Juni 2024 fällig und wird zu einem festen Satz von 2,95% verzinst.

3.5 Langfristige verzinliche Finanzverbindlichkeiten

Alle langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind durch Hypotheken gesichert. Alle in der Schweiz ausgegebenen Darlehen wurden in Schweizer Franken ausgegeben, während die in den Vereinigten Staaten ausgegebenen Darlehen in US-Dollar ausgegeben und am Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet wurden.

Die Finanzverbindlichkeiten haben Laufzeiten von 1 bis 10 Jahren. Der Nominalwert der verpfändeten Schuldscheine beläuft sich auf TCHF 203'841. Die vertraglich vereinbarten Tilgungszahlungen (ohne Wandeldarlehen wie in Anmerkung 3.7 definiert) für die langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind wie folgt:

2023 (In TCHF)	Variable	2024	2025	2026	2027	2028	Nach 2029	Total
Hypotheken Schweiz	43 465	1 660	1 660	1 660	5 710	1 660	90 741	103 091
Hypotheken USA	46 935	212	35 082	17 454	212	212	5 913	59 085
Total Finanzverbindlichkeiten	90 400	1 872	36 742	19 114	5 922	1 872	96 654	162 176

2022 (In TCHF)	Variable	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
Total Finanzverbindlichkeiten	96 247	1 913	28 743	12 122	21 343	5 813	93 891	163 825

Der vertraglich vereinbarte Betrag von TCHF 1'872 mit Fälligkeit im Jahr 2024 (TCHF 1'913 mit Fälligkeit im Jahr 2023) wird unter den kurzfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen, während der Restsaldo von TCHF 160'304 (TCHF 161'912 im Jahr 2021) unter den langfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen wird. Hypotheken in der Höhe von TCHF 90'400 (TCHF 96'247 im Jahr 2022) sind kurzfristig mit variablen Zinssätzen zu einem durchschnittlichen Zinssatz von 3,97% bis Anfang 2032 finanziert.

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 Kurs von 100,099% und einer Laufzeit von fünf Jahren bis Juni 2025 abgeschlossen. Die Anleihe wird öffentlich gehandelt und ist an der SIX Swiss Exchange unter der Valorenummer CH0551012807 (SIT20) kotiert. Die Garanten der Anleihe sind wie folgt: Dr. Christoph Stutz mit TCHF 10'000, Avalon Park Group Holding AG, eine Gesellschaft im Besitz von Beat Kähli, mit TCHF 10'000 und 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 Rechnungsabgrenzungen aktiviert und werden über die Laufzeit der Anleihe abgeschrieben.

3.7 Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten (Wandelanleihen)

In TCHF	2023	2022
Wandelanleihen zum 1. Januar	4 000	4 000
Erhaltene Darlehen	-	-
Rückzahlungen von Darlehen	-	-
Wandlung von Anleihen im Austausch gegen eigene Aktien	-	-
Verrechnung Zins	-	-
Wandeldarlehen am 31. Dezember	4 000	4 000

Das Unternehmen schloss mehrere Wandelanleiheverträge mit Dritten ab. Die Bedingungen der Verträge 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, das Darlehen 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, das Darlehen zu einem Preis von CHF 150 pro Aktie zu wandeln.

3.8 Transaktionen mit Nahestehenden

In den Jahren 2023 und 2022 wurden mehrere Transaktionen und Vereinbarungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen durchgeführt, deren Auswirkungen sich im Jahresabschluss widerspiegeln. Avalon Park Group Management Inc. erbringt Management-, Beratungs-, Immobilien- und Entwicklungsdienstleistungen für die

Immobilien in den USA. Die Managementgebühr für alle Immobilien von sitEX liegt zwischen 3% und 4% der Bruttoeinnahmen plus bis zu 2% Vermögensverwaltungsgebühr. Die Avalon Park Group hat verschiedene Arbeiten in den USA durchgeführt und steht in enger Beziehung zu Beat Kähli, Mitglied des Verwaltungsrates und CEO.

Im Jahr 2023 verkaufte Beat Kähli an sitEX Properties USA, Inc. die Anteile an zwei Holdinggesellschaften. Eine der Gesellschaften besitzt zwei kleine Grundstücke im Avalon Park Wesley Chapel und die andere Gesellschaft ist an einer Gesellschaft beteiligt, die ein Gebäude in Orlando, Florida, besitzt, das als Charter School betrieben wird. Der von sitEX Properties USA, Inc. für diese Investitionen gezahlte Gesamtbetrag belief sich auf TCHF 3'335. Im Jahr 2022 verkaufte Beat Kähli an sitEX Properties USA, Inc. auch seine Anteile an zwei Holdinggesellschaften, die Gebäude besitzen, die als Charter Schools betrieben werden. Der Gesamtbetrag, der von sitEX Properties USA, Inc. für diese Beteiligungen bezahlt wurde, betrug TCHF 3'192. Wie in Anmerkung 3.1 beschrieben, erwarb SNRH im Jahr 2022 zusätzlich 50% der Anteile an APW Downtown. Die 50%ige 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 Geschäftsleitung, bestehend aus Dr. Christoph Stutz (Präsident des Verwaltungsrats) und Beat Kähli (CEO), wurde zu den vom Verwaltungsrat genehmigten Sätzen von TCHF 60 bzw. TCHF 120 entschädigt. Dr. Christoph Stutz erbrachte zahlreiche projektbezogene Dienstleistungen, für die er pauschal mit seiner Management Fee von TCHF 60 entschädigt wurde. Andere verbundene Unternehmen, die im Besitz von Dr. Christoph Stutz und Beat Kähli sind, erbrachten Marketing-, Public-Relations- und Beratungsleistungen für die Immobilien in der Schweiz zu vorher festgelegten Pauschalen. In den Vorjahren hat sitEX USA mehrere Grundstücksverkäufe an Unternehmen getätigt, an denen Beat Kähli, CEO, beteiligt ist. Alle Transaktionen wurden zum Marktwert und zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt. Bei mehreren dieser Grundstücksverkäufe wird der gesamte Verkaufspreis in mehreren Raten eingezogen, was zu Darlehen in Höhe des noch nicht eingezogenen Verkaufspreises führt. Im Jahr 2023 betrug die Darlehen von nahestehenden Personen TCHF 23'903, wovon TCHF 1'629 als kurzfristig und TCHF 22'274 als langfristig ausgewiesen wurden und im Jahr 2022 betrug die Darlehen von nahestehenden Personen TCHF 24'981, wovon TCHF 354 als kurzfristig und TCHF 24'627 als langfristig ausgewiesen wurden. Darüber hinaus bürgen der CEO und der Verwaltungsratspräsident persönlich für eine Verbindlichkeit von TCHF 8'000, die von der sitEX Powerhouse AG gehalten wird. Sowohl der CEO als auch der Verwaltungsratspräsident bürgen für die Anleihe von TCHF 50'000 (siehe Anmerkung 3.6). Der CEO bürgt zudem persönlich für verschiedene Darlehen der sitEX USA in Höhe von insgesamt TCHF 33'176 (TCHF 31'132 im Jahr 2022).

Die sitEX Properties Holding AG hat mit Dr. Christoph Stutz einen Vertrag über den Erwerb von 100% der Pfeffingerring-Beteiligung zu einem Preis von TCHF 10'100 abgeschlossen. Im Jahr 2020 wurde eine Vertragsänderung vorgenommen, welche die ursprüngliche Investition von TCHF 10'100 auf TCHF 4'550 reduzierte. Diese Änderung hat die 100%ige Beteiligung von sitEX am Pfeffingerring nicht verändert oder reduziert. Ein zusätzlicher Betrag von TCHF 5'550 wird an Dr. Stutz gezahlt, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt sind. Diese Bedingungen sind noch nicht erfüllt. Nachfolgend finden Sie eine Zusammenfassung aller Transaktionen und Vereinbarungen mit nahestehenden Personen.

Transaktionen mit nahestehenden Personen in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Vergütungen bezahlt an Verwaltungsrat und Management	590	545
An verbundene Unternehmen gezahlte Gebühren	223	238
Gebühren bezahlt an Avalon Park Group Management Inc.	3 919	3 050
Bilanzpositionen mit Nahestehenden		
Forderungen gegenüber Nahestehenden	7 038	5 705
Kurzfristige Darlehen von Nahestehenden	1 629	354
Langfristige Darlehen gegenüber Nahestehenden	21 322	24 627

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 2022	39 630
Veränderung aufgrund Neubewertung von Liegenschaften und neuer Steuersätze	- 1 446
Rückstellung für latente Steuern am 31. Dezember 2023	38 184

3.10 Aktienkapital

Das nominelle Aktienkapital ist eingeteilt in 2'255'192 (2'255'192 im Jahr 2021) Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 15.00 im Jahr 2022 (20.00 im Jahr 2021).

	Anzahl	Nennwert	In TCHF
Nominelles Aktienkapital am 31. Dezember 2021	2 255 192	20	45 104
Nennwertreduktion vom 25. Juli 2022	-	- 5	- 11 276
Nominelles Aktienkapital am 31. Dezember 2022	2 255 192	15	33 828
Nennwertreduktion vom 17. Juli 2023	-	- 5	- 11 276
Total nominelles Aktienkapital am 31. Dezember 2023	2 255 192	10	22 552

Genehmigtes Aktienkapital

Vor der Einführung des Kapitalbandes verfügte die Gesellschaft über ein genehmigtes Aktienkapital von maximal TCHF 22'551 (TCHF 22'551 im Jahr 2022) durch die Ausgabe von bis zu 1'127'596 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 20'00, das am 31. Mai 2023 auslief.

Bedingte Kapitalerhöhung

Gemäss Statuten besteht ein bedingtes Aktienkapital von maximal TCHF 22'230 (TCHF 22'230 im Jahr 2022) 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.

Kapitalband

Im Rahmen der Revision des schweizerischen Aktienrechts hat die Generalversammlung von sitEX im Mai 2023 die Einführung eines Kapitalbandes beschlossen. Dieses wird ab dem 1. Januar 2024 die Bestimmungen des bedingten und genehmigten Kapitals ersetzen. Das Kapitalband reicht von CHF 16'913'940 bis CHF 50'741'820 und ermächtigt den Verwaltungsrat, das Aktienkapital innerhalb des Kapitalbandes bis zum 31. Mai 2028 jederzeit und so oft wie nötig zu erhöhen und/oder herabzusetzen. Es können maximal 1'127'596 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 15.00 ausgegeben werden. Eine Kapitalherabsetzung kann allein oder in Kombination mit einer Nennwertreduktion oder einer Vernichtung von Aktien durchgeführt werden.

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 2021	12 082	10 945
Erfolg aus Kauf/Verkauf eigener Aktien	466	466
Kapitalreserven 31. Dezember 2022	12 548	11 411
Erfolg aus Kauf/Verkauf eigener Aktien	-	-
Kapitalreserven 31. Dezember 2023	12 548	11 411

3.12 Aktienanteile

Die Entwicklung der Eigenkapitalanteile stellt sich wie folgt dar:

	Aktien	31.12.2023 In TCHF	Aktien	31.12.2022 In TCHF
Eigene Aktien am 1. Januar	135 710	14 760	181 365	20 605
Kauf eigener Aktien	-	-	3 176	423
Verkauf eigener Aktien	- 25	- 4	- 48 831	- 6 013
Herabsetzung des Nennwerts des Aktienkapitals	-	- 678	-	- 721
Gewinn/Verlust aus Kauf/Verkauf eigener Aktien	-	-	-	466
Total eigene Kapitalanteile am 31. Dezember	135 685	14 078	135 710	14 760

Im Laufe des Jahres 2023 wurden 25 eigene Aktien zu einem Durchschnittspreis von 150 CHF pro Aktie verkauft. Gleichzeitig wurde bei 135 685 eigenen Aktien der Nennwert des Aktienkapitals um 5,00 CHF je Aktie herabgesetzt. Im Jahr 2022 wurden 3'176 eigene Aktien mit einem durchschnittlichen Wert von 133,23 CHF pro Aktie erworben. Gleichzeitig wurden 48'831 eigene Aktien zu einem Durchschnittspreis von CHF 123,15 pro Aktie verkauft und 144'071 eigene Aktien hatten eine Herabsetzung des Aktienkapital-Nennwerts um CHF 5,00 pro Aktie.

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.

	in TCHF
Gewinnreserven am 1. Januar 2022	110 703
Direkt dem Eigenkapital zugewiesene Fremdwährungsdifferenzen	3 104
Vorzugsdividenden	- 160
Goodwill aus Akquisition	- 1 108
Bewertungsdifferenz auf zuvor gehaltenen Anteilen an assoziierten Unternehmen	3 368
Gewinnreserven am 31. Dezember 2022	115 907
Konzerngewinn 2022	21 160
Gewinnreserven am 1. Januar 2023	137 067
Direkt dem Eigenkapital zugewiesene Fremdwährungsdifferenzen	- 15 173
Gewinnreserven am 31. Dezember 2023	121 894

3.14 Goodwill

Der Geschäfts- oder Firmenwert wurde mit den Gewinnrücklagen zum 31. August 2022, dem Datum des Erwerbs, verrechnet (siehe Anmerkung 3.1). Die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf das Eigenkapital und das Betriebsergebnis sind nachstehend dokumentiert und spiegeln eine Nutzungsdauer des Geschäfts- oder Firmenwerts von 5 Jahren wider.

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

	31.12.2023	31.12.2022
Goodwill Akquisitionswert in TCHF		
Bestand am 1. Januar	1 108	-
Akquisition	-	1 108
Verkauf	-	-
Bestand am 31. Dezember	1 108	1 108
Akkumulierte Amortisation in TCHF		
Bestand am 1. Januar	74	-
Amortisation im Geschäftsjahr	222	74
Bestand am 31. Dezember	296	74
Theoretischer Nettobuchwert des Goodwill	812	1 034

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

	31.12.2023
In TCHF	
Ausgewiesener konsolidierter Gewinn	9 532
Theoretische Amortisation des Goodwill	- 222
Konsolidierter Gewinn abzüglich der theoretischen Amortisation des Goodwill	9 310

3.15 Eventualverbindlichkeiten

sitEX verfügt über ein Grundstück in der Stadt Liestal, das derzeit ein Quartierplanverfahren durchläuft. Falls sich der Wert des bestehenden Grundstücks durch das Verfahren erhöht, muss das Unternehmen an den ehemaligen Verkäufer des Grundstücks bis zu TCHF 960 (20% der Wertsteigerung bis zu CHF 350/m²) zahlen. Im Vertrag mit der Pfeffingerring AG wurde vereinbart, dass der Gesamtpreis in zwei Raten zu bezahlen ist. Die zweite zu zahlende Rate in Höhe von TCHF 5'550 ist abhängig vom Ausgang des zukünftigen Quartierplanungsverfahrens.

4. Erläuterungen zur Konzern-Erfolgsrechnung

4.1 Segmentberichterstattung

	Schweiz		USA		Australien		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Ertrag aus Verkauf Land und Gebäude	86	10 821	44 704	56 318	-	-	44 790	67 139
Mieteinnahmen aus Immobilien	8 965	9 153	1 674	3 025	-	-	10 639	12 178
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	- 4 783	10 319	5 753	8 048	-	-	970	18 367
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-	-	-	960	-	-	-	960
Beteiligungserträge von Immobilieninvestitionen	-	-	-	365	-	-	-	365
Betriebliche Erträge	4 268	30 293	52 131	68 716	-	-	56 399	99 009
Aufwendungen aus Verkauf Land und Gebäude	-	- 9 663	- 32 762	- 44 043	-	-	- 32 762	- 53 706
Direkte Liegenschaftsaufwände	- 1 364	- 1 612	- 833	- 1 268	-	-	- 2 197	- 2 880
Personalaufwand	- 1 054	- 806	-	-	-	-	- 1 054	- 806
Übriger Betriebsaufwand	- 954	- 899	- 2 528	- 2 004	- 82	- 101	- 3 564	- 3 004
Übriger Ertrag	35	414	-	-	-	-	35	414
EBITDA (Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen)	931	17 727	16 008	21 401	- 82	- 101	16 857	39 027
Abschreibungen und Wertberichtigungen	- 177	- 168	- 680	- 724	-	-	- 857	- 892
EBIT (Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern)	754	17 559	15 328	20 677	- 82	- 101	16 000	38 135

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 aus Landverkäufen und Aufwendungen für Landverkäufe

Im Jahr 2023 realisierte sitEX USA Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden in Höhe von TCHF 44'704 (TCHF 56'318 im Jahr 2022) und Kosten für Grundstücke und Gebäude in Höhe von TCHF 32'762 (TCHF 44'043 im Jahr 2022), hauptsächlich aufgrund des Verkaufs des kürzlich entwickelten Wohngebäudes mit 94 Wohnungen (verkauft im Juni 2022) sowie des Verkaufs mehrerer fertiger Grundstücke an SMH und D. R. Horton. Darüber hinaus verbuchte sitEX USA im Jahr 2023 TCHF 4'725 an Erträgen, die als Rückerstattung für zuvor angefallene Entwicklungskosten für eines seiner Projekte in Texas, USA, zu erhalten sind. In den Jahren 2023 und 2022 realisierte die sitEX Properties Holding AG Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden in Höhe von TCHF 86 bzw. 10'821 und Kosten für den Verkauf von Grundstücken und Gebäuden in Höhe von TCHF 9'663 (für das Jahr 2022) aufgrund des Verkaufs ihres entwickelten Projekts in Pratteln, Schweiz.

4.3 Erträge aus Beteiligungen an Immobilienanlagen

Vor 2022 verkaufte Avex Homes ihre Vermögenswerte und ihren Betrieb an die SMH. sitEX USA verbuchte im Jahr 2022 einen verbleibenden Anteil des Nettogewinns aus dem Verkauf. Der Gesamtertrag aus der Beteiligung an Immobilienanlagen aus der Investition in Avex Homes beträgt TCHF 365 im Jahr 2022.

4.4 Direkte Aufwendungen für Immobilien

Im direkten Liegenschaftsaufwand von TCHF 2'197 (Vorjahr TCHF 2'880) sind Erbbauzinsen von TCHF 52 (Vorjahr TCHF 43) enthalten. Neben dem laufenden Liegenschaftsunterhalt sind einmalige Renovations- und Umbaukosten enthalten.

4.5 Übriger Betriebsaufwand

Im Jahr 2023 belief sich der Betriebsaufwand auf TCHF 3'564 (TCHF 3'004 im Jahr 2022). Der Anteil des Betriebsaufwands (inkl. Personalaufwand) am Gesamtertrag blieb dank der deutlichen Reduktion der Fixkosten (insbesondere Insourcing von Dienstleistungen) auf einem relativ tiefen Niveau von 8,2% (3,8% für 2022).

Der Betriebsaufwand umfasst die Kosten für den Berichterstattungsprozess, den übrigen Verwaltungsaufwand und die Kosten für Dienstleistungen Dritter, wie z.B. Management Fees und Professional Services. Die Revisionshonorare sind ebenfalls in dieser Kategorie enthalten und belaufen sich im Jahr 2023 auf TCHF 209 und im Jahr 2022 auf TCHF 179. Es wurden keine prüfungsfremden Leistungen durch die Revisionsstelle Deloitte AG erbracht.

4.6 Finanzaufwand

Der Finanzaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2023	31.12.2022
In TCHF		
Zinsen auf Hypothekendarlehen und festen Vorschüssen	4 065	4 038
Zinsen auf Finanzverbindlichkeiten	750	750
Verlust aus Finanzinstrument zur Währungsabsicherung	814	551
Zinsen auf Darlehen gegenüber Dritten	66	54
Bankspesen	50	50
Total Finanzaufwand	5 745	5 443

4.7 Sonstiger Erfolg

Der sonstige Erfolg in den Jahren 2023 und 2022 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

	31.12.2023	31.12.2022
Steuern in TCHF		
Konsolidierter Gewinn vor Steuern	10 729	32 692
Laufender Steueraufwand	1 631	9 999
Latenter Steueraufwand	- 1 446	1 373
Total Steueraufwand	185	11 372

Die Netto-Rückstellungen für latente Ertragssteuern reduzierten sich von TCHF 39'630 im Jahr 2022 auf TCHF 38'184 im Jahr 2023. Die latenten Ertragssteuern werden für jede Gesellschaft mit dem effektiv anwendbaren Steuersatz berechnet. Am 31. Dezember 2023 betrug der daraus resultierende durchschnittliche Steuersatz 1,72% (34,79% im Jahr 2022). Die latenten Ertragssteuern beziehen sich hauptsächlich auf die Neubewertung von Immobilien.

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 01.01.2023 und zum 31.12.2023 um 27'407 Aktien erhöhen können.

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

	31.12.2023	31.12.2022
In TCHF		
Konsolidierter Gewinn	10 544	21 320
Den Aktionären der sitEX Properties Holding AG zurechenbar	9 532	21 160
Auf nicht beherrschende Anteile entfallend	1 012	160
In CHF		
Durchschnittliche Anzahl an ausstehenden Aktien	2 119 494	2 096 656
Gewichtete Anzahl der Aktien, die bei der Umwandlung ausgegeben werden können	27 408	27 406
Durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Aktien - nach Umwandlung der Wandelanleihe	2 146 902	2 124 062
Zinsen auf Wandelanleihen und Steuereffekte	46 681	30 977
Gewinn pro Aktie	4.50	10.09
Verwässerter Gewinn pro Aktie	4.46	9.98

5. Weitere Angaben

5.1 Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter

	31.12.2023	31.12.2022
Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter in TCHF	3 052	3 052

5.2 Verpfändete oder abgetretene Vermögenswerte

	31.12.2023	31.12.2022
Liegenschaften in TCHF		
Grundpfand für Hypotheken	372 808	393 165
Nominalwert Schuldbriefe	203 841	202 364
Kreditbeanspruchung	162 176	163 825
Beteiligungen in TCHF		
sitEX Powerhouse AG	17 603	17 603
Kreditbeanspruchung	-	-

5.3 Ereignisse nach Bilanzstichtag

Am 18. April 2024 genehmigte der Verwaltungsrat einstimmig die Ausgliederung des Vermögenswertes "Im Oristal" in eine neue Gesellschaft zu einem Preis von TCHF 15'000. Die Transaktion wird allen Aktionären vorgelegt werden. Ein externes Unternehmen wurde mit der Strukturierung und Finanzierung dieser Transaktion beauftragt, die in der zweiten Hälfte des Jahres 2024 abgeschlossen werden soll.



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 Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der sitEX Properties Holding AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 18 - 36) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 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 Prüfungstätigkeit den besonders wichtigen Prüfungssachverhalt adressiert
<p>Marktwert-Bewertung der Renditeliegenschaften</p> <p>Die Renditeliegenschaften sind ein wesentlicher Bestandteil der konsolidierten Bilanz und weisen per 31. Dezember 2023 einen Gesamtwert von TCHF 349'270 aus (Vorjahr TCHF 346'026).</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 (79 % 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"> wir haben einen Überblick über die internen Kontrollen im Zusammenhang mit der Bewertung von Anlageimmobilien gewonnen; Beurteilung der methodischen Richtigkeit des zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts verwendeten Modells; 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; Prüfung der Investitionen in bestehende Immobilien, um festzustellen, ob sie aktiviert werden können oder nicht. Wir haben die Angemessenheit und Vollständigkeit der Offenlegungen in der beiliegenden konsolidierten Jahresrechnung (Anhang 3.2) beurteilt <p>Auf der Grundlage der oben durchgeführten Prüfungshandlungen haben wir ausreichende Prüfungsnachweise zur Bestätigung der Beurteilung und Annahmen des Managements hinsichtlich der Bewertung der Renditeliegenschaften eingeholt.</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/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG



Christophe Aebi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Severin Holder
Zugelassener Revisionsexperte

Basel, 17. Mai 2024



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	31.12.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel	314	2,783
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	48	82
Forderungen gegenüber Nahestehenden	-	29
Übrige Forderungen	409	211
Projektliegenschaften	4,245	4,341
Aktive Rechnungsabgrenzung	3,099	13,009
Umlaufvermögen	8,115	20,455
Darlehensforderungen gegenüber Beteiligungen	43,800	47,349
Beteiligungen an Tochtergesellschaften	44,253	44,253
Aktienanlagen	990	930
Renditeliegenschaften	31,724	22,854
Anlagevermögen	120,767	115,386
Total Aktiven	128,882	135,841
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	733	228
Übrige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	83	70
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	18	-
Kurzfristige verzinsliche Darlehen von Dritten	10,160	150
Passive Rechnungsabgrenzung	1,434	2,084
Kurzfristige Rückstellungen	795	1,342
Kurzfristiges Fremdkapital	13,223	3,874
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	500	500
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	2,024	3,069
Langfristige Wandeldarlehen	4,000	4,000
Anleihenverpflichtung	50,050	50,050
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	23,806	28,616
Renovationsfonds	5,665	5,665
Langfristiges Fremdkapital	86,045	91,900
Fremdkapital	99,268	95,774
Aktienkapital	22,552	33,828
Gesetzliche Kapitalreserve	13,039	13,039
Gesetzliche Gewinnreserve	5,276	5,135
Gewinn-/Verlustvortrag	2,683	-10,489
Jahresgewinn	142	13,314
Eigene Aktien	-14,078	-14,760
Eigenkapital	29,614	40,067
Total Passiven	128,882	135,841

ERFOLGSRECHNUNG

Erfolgsrechnung in TCHF	2023	2022
Beteiligungsertrag	3,220	12,560
Ertrag aus Verkauf Land und Gebäude	86	10,821
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	-	2,788
Mieteinnahmen	1,398	1,821
Übrige Erträge	16	65
Total Ertrag	4,720	28,055
Aufwand aus Verkauf Land und Gebäude	-	-9,663
Liegenschaftsaufwand	-225	-540
Personalaufwand	-67	-81
Betriebsaufwand	-1,318	-1,322
EBITDA (Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen)	3,110	16,449
Abschreibungen	-318	-762
EBIT (Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern) 15 687 -660	2,792	15,687
Finanzaufwand		
Zinsaufwand – Tochtergesellschaften	-12	-20
Zinsaufwand – Dritte	-48	-48
Zinsaufwand – SWAP	-290	-460
Zinsaufwand – Finanzverbindlichkeiten	-943	-889
Amortisation Kosten Bondemission	-750	-750
Bank- und andere Gebühren	-47	-49
Währungsverlust	-831	-551
Finanzertrag		
Zinsertrag – Dritte	1	2
Zinsertrag – Tochtergesellschaften	364	427
Währungsgewinn	1	15
Betriebsergebnis vor Steuern	237	13,364
Ausserordentliche, einmalige oder periodenfremde Ausgaben	-	408
EBT (Betriebsergebnis vor Steuern)	237	13,772
Direkte Steuern	-95	-458
Jährlicher Gewinn	142	13,314

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 14. Mai 2024 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. Kontosalden werden mit der Wertberichtigung verrechnet, nachdem alle Inkassomöglichkeiten ausgeschöpft sind und das Eintreibungspotenzial als gering eingeschätzt wird. Zum 31. Dezember 2023 gab es keine ausstehenden Konten, die als nicht einforderbar galten.

Aktive Rechnungsabgrenzungen

An der ordentlichen Generalversammlung der sitEX Properties International AG, Lachen, vom 13. Mai 2024 wurde eine Dividende von TCHF 2'500 beschlossen. Diese Dividende wurde bereits im Ergebnis 2023 als Beteiligungsertrag und aktive Rechnungsabgrenzung verbucht. Im Jahr 2022 beträgt der Beteiligungsertrag TCHF 12'560, wovon TCHF 12'000 auf die sitEX Properties International AG und TCHF 560 auf die sitEX Powerhouse AG entfallen.

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 Tochtergesellschaften sitEX Properties International AG (TCHF 2'500 in 2023 und TCHF 12'000 in 2022) und sitEX Powerhouse AG (TCHF 720 in 2023 und TCHF 560 in 2022). Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden und damit verbundene Gewinne werden zum Zeitpunkt des Verkaufsabschlusses erfasst, wenn das Eigentum und der Besitz der Immobilie sowie das Verlustrisiko auf den Käufer übergehen. Die Kosten aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden umfassen alle mit den Grundstücken und Gebäuden verbundenen Kosten sowie sonstige Abschlusskosten. Die Mieteinnahmen aus Immobilien stammen aus Mietverträgen mit drei- bis sechsmonatiger Kündigungsfrist. Die Mieteinnahmen werden über die Laufzeit des Mietvertrags erfasst. Im Voraus erhaltene Mietzahlungen werden abgegrenzt und bis zu ihrer Vereinnahmung als Verbindlichkeiten ausgewiesen. Sonstige Erträge bestehen aus Einnahmen im Zusammenhang mit Nebenleistungen und werden bei Erbringung der Leistungen erfasst.

Anhang in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Beteiligungen		
Darlehen von Tochtergesellschaften werden in Landes- oder Fremdwährung bewertet und um allfällige notwendige Wertberichtigungen reduziert. Darlehen in Fremdwährungen werden zu den Kursen der ESTV (Eidgenössische Steuerverwaltung) umgerechnet. Darlehen von/an Tochtergesellschaften sind verzinslich und haben keine spezifischen Rückzahlungsbedingungen.		
Investitionen		
Die Investitionen werden zu den Anschaffungskosten bewertet und gegebenenfalls um erforderliche Wertminderungen verringert. 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%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%
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%
sitEX Properties USA Inc., Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	82 298	90 456
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%
sitEX Pasco Holdings LLC., Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	28 293	28 293
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%

Anhang in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
*sitEX Town Center LLC., Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	2 208	2 208
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%
*sitEX Town Plaza LP, Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	2 263	2 263
Kapitalanteil:	99%	99%
Stimmenanteil:	100%	100%
Avalon Senior Housing (ASH), Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	9 430	10 480
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%
APT Avalon Park Holdings (APH), Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	2 676	3 884
Kapitalanteil:	80%	80%
Stimmenanteil:	80%	80%
sitEX NR Development LLC, Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	1 618	1 618
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%
sitEX NR Holding LLC, Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	26 675	26 675
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%
Avalon Park Tavares LLC, Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	2 318	8 771
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%
Waterman Center, LLC		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	3 534	3 534
Kapitalanteil:	42.5%	42.5%
Stimmenanteil:	42.5%	42.5%
Avalon Park Daytona LLC, Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	21 407	19 266
Kapitalanteil:	80%	80%
Stimmenanteil:	80%	80%
sitEX Coworking Concepts LLC, Orlando (USA)		
Halten und Verwalten von Immobilien		
Aktienkapital: TUSD	1 375	1 357
Kapitalanteil:	100%	100%
Stimmenanteil:	100%	100%

Anhang in TCHF	31.12.2023	31.12.2022	
Avex Homes LLC, Orlando (USA)			
Halten und Verwalten von Immobilien			
Aktienkapital: TUSD	1 415	1 710	
Kapitalanteil:	57%	57%	
Stimmenanteil:	57%	57%	
Avalon Park Daytona Land Holding LP, Orlando (USA)			
Halten und Verwalten von Immobilien			
Aktienkapital: TUSD	40 000	40 000	
Kapitalanteil:	20%	20%	
Stimmenanteil:	20%	20%	
Safe Harbor RV and Boat Storage, LLC, Orlando (USA)			
Vermieten von Wohnwagen- und Bootparkplätzen			
Aktienkapital: TUSD	6	2 000	
Kapitalanteil:	43%	43%	
Stimmenanteil:	43%	43%	
Avalon Park School Initiative II, LLC, Orlando (USA)			
Halten und Verwalten von Immobilien			
Aktienkapital: TUSD	3 300	-	
Kapitalanteil:	75%	-	
Stimmenanteil:	75%	-	
Avalon Park School Initiative III, LLC, Orlando (USA)			
Halten und Verwalten von Immobilien			
Aktienkapital: TUSD	4 200	4 200	
Kapitalanteil:	50%	50%	
Stimmenanteil:	50%	50%	
Avalon Park School Initiative IV, LLC, Orlando (USA)			
Halten und Verwalten von Immobilien			
Aktienkapital: TUSD	2 700	2 700	
Kapitalanteil:	50%	50%	
Stimmenanteil:	50%	50%	
APW S. Flex Parcels, LLC (USA)			
Halten und Verwalten von Immobilien			
Aktienkapital: TUSD	1 460	-	
Kapitalanteil:	100%	-	
Stimmenanteil:	100%	-	
* Die Gesellschaft wurde mit Wirkung zum 31. Dezember 2023 aufgelöst.			
Im Juni 2022 erwarb die Gesellschaft die 14,311%ige 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.			
Grundkapital			
Das nominelle Aktienkapital ist eingeteilt in 2'255'192 (2'255'192 im Jahr 2022) Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10.00 (CHF 15.00 im Jahr 2023).			
	Nummer	Nominalwert	In TCHF
Nominelles Aktienkapital per 1. Januar 2023	2 255 192	15	33 828
Nennwertreduktion vom 17. Juli 2025	2 255 192	5	-11 276
Gesamtes nominelles Aktienkapital per 31. Dezember 2023	2 255 192	10	22 552

Anhang in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Eigene Aktien		
Anzahl eigener Aktien, die das Unternehmen selbst und die Unternehmen, an denen es beteiligt ist, halten (Anfang Jahr)	135 710	181 365
Erwerb eigener Aktien (Anzahl)	-	3 176
Erwerb eigener Aktien, durchschnittlicher Kaufpreis in CHF	-	133.23
Veräusserung eigener Aktien (Anzahl)	25	48 831
Veräusserung eigener Kapitalanteile, durchschnittlicher Verkaufspreis in CHF	150	123.15
Anzahl eigener Aktien, die das Unternehmen selbst und die Unternehmen, an denen es beteiligt ist, halten (Ende Jahr)	135 685	135 710
Der Kauf/Verkauf von Aktien führte im Jahr 2022 zu einem Gewinn von TCHF 466, der über den Gewinn- und Verlustvortrag verbucht wurde.		
Sonstige Angaben		
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verpfändeten Aktiven	44 798	44 798
Bedingtes und genehmigtes Kapital		
Genehmigtes Kapital gemäss Statuten	22 551	22 551
Bedingtes Kapital gemäss Statuten (bis 31. Dezember 2023)	22 230	22 230
Zusätzliche Anmerkungen zur Kapitalreserve		
Im Laufe des Jahres 2023 wurde der Nennwert der Aktie von CHF 15 auf CHF 10 reduziert. Dies führte zu einer Herabsetzung des Aktienkapitals um TCHF 11'276. Die Eidgenössische Steuerverwaltung hat bestätigt, dass die Gesellschaft die Kapitaleinlagereserven durch die Ausgabe von bis zu 1'127'956 neuen Aktien mit einem Nennwert von CHF 15 pro Aktie erhöhen und verringern kann. Im Jahr 2023 wurden keine Kapitaleinlagereserven ausgeschüttet, weshalb die Bestätigung weiterhin gültig ist.		
Kapitalband		
Im Rahmen der Revision des schweizerischen Aktienrechts hat die Generalversammlung von sitEX im Mai 2023 die Einführung eines Kapitalbandes beschlossen. Dieses wird ab dem 1. Januar 2024 die Bestimmungen des bedingten und genehmigten Kapitals ersetzen. Das Kapitalband reicht von CHF 16'913'940 bis CHF 50'741'820 und ermächtigt den Verwaltungsrat, das Aktienkapital innerhalb des Kapitalbandes bis zum 31. Mai 2028 jederzeit und so oft wie nötig zu erhöhen und/oder herabzusetzen. Es können maximal 1'127'596 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 15.00 ausgegeben werden. Eine Kapitalherabsetzung kann allein oder in Kombination mit einer Nennwertreduktion oder einer Vernichtung von Aktien durchgeführt werden.		
Renditeliegenschaften		
Die Gesellschaft besaß ein Gebäude mit der Bezeichnung "Rengglochstraße 29", das in der Bilanz unter der Kategorie "Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" 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 in der Erfolgsrechnung ein Ertrag aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften von TCHF 2'788 verbucht.		

Anhang in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Projektliegenschaften		
Im Jahr 2022 hat die Gesellschaft die Entwicklung einer ihrer Projektliegenschaften abgeschlossen. Ein wesentlicher Teil der Liegenschaft wurde im Jahr 2022 veräussert und als Folge des Verkaufs wurden in der Erfolgsrechnung 2022 Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden in Höhe von TCHF 10'821 und Kosten aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden in Höhe von TCHF 9'663 erfasst. Ein Teil der Liegenschaft in Höhe von TCHF 4'245 wird im Jahr 2023 noch zum Verkauf gehalten und im Jahr 2023 wurden Parkplätze verkauft.		
Anleihenverpflichtung		
Am 17. Juni 2020 schloss das Unternehmen 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 5 Jahren und einer Fälligkeit im Juni 2025. Die Anleihe ist eine öffentlich gehandelte Anleihe, die an der Schweizer Börse SIX unter der Valorenummer CH0551012807 (SIT20) kotiert ist. Der in den Jahren 2023 und 2022 fällige Saldo der Anleihe beläuft sich auf 50'049'500.		
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 ²) 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		
Erläuterungen zu ausserordentlichen, nicht wiederkehrenden oder periodenfremden Posten		
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
Ausserordentlicher Ertrag (Aufwand), netto	-	408
Anzahl Mitarbeiter		
Das Unternehmen beschäftigte 2023 und 2022 keine Mitarbeiter.		
Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns		
Für das Jahr 2022 beantragt der Verwaltungsrat eine Ausschüttung in Form einer Kapitalherabsetzung von CHF 5 pro Aktie (Nennwertreduktion von CHF 15 auf CHF 10). Zudem beantragt der Verwaltungsrat für das Jahr 2022, den Betrag von TCHF 141 aus dem Jahresgewinn von TCHF 13'314, der mit dem Verlustvortrag von TCHF 10'489 verrechnet wurde, der Reserve zuzuweisen und den restlichen Gewinn auf neue Rechnung vorzutragen. Für das Jahr 2023 beantragt der Verwaltungsrat, den Jahresgewinn von TCHF 142 auf neue Rechnung vorzutragen.		
Ereignisse nach Bilanzstichtag		
Am 18. April 2024 genehmigte der Verwaltungsrat einstimmig die Ausgliederung des Vermögenswertes "Im Oristal" in eine neue Gesellschaft zu einem Preis von TCHF 15'000. Die Transaktion wird allen Aktionären vorgelegt werden. Ein externes Unternehmen wurde mit der Strukturierung und Finanzierung dieser Transaktion beauftragt, die in der zweiten Hälfte des Jahres 2024 abgeschlossen werden soll.		

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 Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der sitEX Properties Holding AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 40 - 49) 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, 17. Mai 2024

IMMO- BILIEN



PORTFOLIOÜBERSICHT

Das Immobilienportfolio der Gruppe gliedert sich in Rendite- und Entwicklungsimmobilien. Als inhabergeführtes Immobilienunternehmen ohne Investitionsbeschränkungen sind wir sehr flexibel und können uns den veränderten Marktbedingungen gut anpassen. In den letzten Jahren haben wir unser Portfolio weiter optimiert. Neben selektiven Akquisitionen haben wir zahlreiche Devestitionen im In- und Ausland erfolgreich abgeschlossen. Dabei bleiben wir der Maxime treu, dass "nur ein realisierter Gewinn ein echter Gewinn ist".

Per 31. Dezember 2023 verfügten wir in der Schweiz über fünf Renditeliegenschaften und zwei Grundstücke für neue Entwicklungsprojekte, wovon eines kurz vor der Fertigstellung stand. In den USA verfügten wir über eine Anlageimmobilie, zwei Partnerschaften in lokalen Schulen und etwa 10 neue Grundstücke.

Nachdem es 2022 zu einer grösseren Umgewichtung der Ertragsströme gekommen ist, blieben im Jahre 2023 die Erträge aus Landverkäufen der wichtigste Ertragsstrom des Unternehmens. Deren Bedeutung stieg sogar weiter an, weshalb diese per 31.12.2023 rund 79.42% der Erträge ausmachten (Vorjahr: 68%). Die Mieteinnahmen machten rund 18.86% der Erträge aus (Vorjahr: 12%), während die Erträge aus Neubewertungen mit 1.72% einen marginalen Anteil repräsentierten (Vorjahr: 18.55%).

Unser Unternehmen verfügt über eine überdurchschnittliche geografische Diversifikation auf nationaler und internationaler Ebene. Seit 2017 konzentrieren wir uns auf die Regionen Nordwestschweiz (Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft) sowie Zentralflorida (Tampa, Orlando, Tavares, Daytona, etc.) und Texas (Riverbend & Gonzales). Wie in den vergangenen zwei Jahren sollen auf den kommenden Seiten unsere wichtigsten Assets näher beschrieben werden.

Aktuelle Informationen und Bilder zu unseren anderen Anlagen sowie regelmässige Updates zu unseren Entwicklungsprojekten finden Sie auf unserer Website www.sitex.ch und auf den jeweiligen Projekt-Webseiten.



AUSZUG AUS DEM IMMOBILIEPORTFOLIO

Liestal

Erwerb | 30 März 2016

Standort | Oristalstrasse 53-59
4410 Liestal

Grösse | 13'709m²

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 Jahr 2022 haben wir mit dem Vorprojekt begonnen, das im Januar 2023 abgeschlossen wurde. Seitdem konzentrieren wir uns auf die Planungsphase mit dem Ziel, bis Ende dieses Jahres die Baugenehmigung zu erhalten.



Der Baubeginn ist derzeit für 2025 geplant, der Einzugstermin für Mitte 2027. Dann werden die 13 Arbeitsplätze und 2 Wohngebäude, die sich derzeit auf dem Gelände befinden, durch eine internationale Schule für bis zu 400 Schüler, 54 Wohnungen und 8 Stadthäuser ersetzt. Die markante, auf das Areal zugeschnittene Architektur des renommierten Basler Architektenteams HHF wird an der Schnittstelle zwischen Gewerbe und Wohnen ein neues Stadtzentrum mit eigener Identität schaffen.

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

Powerhouse

Key Facts

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

Da die Kindertagesstätte aufgrund veränderter Nachfrage nach der Pandemie schliessen musste, haben wir für das Erdgeschoss einen neuen Mieter gefunden. Es handelt sich dabei um ein dynamisches Jungunternehmen im Bereich der Entwicklung und Installation von Kühl- und Heiztechnologien. Weiter hat der Convenience Shop AVEC im Erdgeschoss sein Angebot erweitert und bietet nun ein breites Verpflegungsangebot für unsere Mieter an. Der Maxime, dass wir alle Dinge, die es für einen Arbeitsalltag unter einem Dach benötigt, bleiben wir treu. Unser Gebäude bietet ein für die Mikroregion einzigartiges Komplettangebot. Dank diesem Angebot blieb unsere Vermietungssituation stabil und der Leerstand blieb auf einem tiefen Niveau von rund 2%.

Wir haben über die letzten 5 Jahre eine grosse Summe in die Sanierung und Modernisierung des Gebäudes investiert. Weiter wurden laufend Mietflächen gemeinsam mit unseren neuen Mietern wie bspw. MEV Schweiz AG oder die Shimadzu Schweiz GmbH modernisiert.

Der neue Fernkälteanschluss konnte im letzten Jahr in Betrieb genommen werden, womit wir unseren Mietern eine günstigere und ökologische nachhaltige Lösung anbieten können. Im laufenden Jahr planen wir in unserem Parkhaus verschiedene Lademöglichkeiten für E-Autos zu installieren. Im laufenden Jahr startet die Gemeinde mit der Sanierung und Aufwertung der Hofackerstrasse. Die Strasse soll zukünftig mehr mit dem Rest der Gemeinde verschmelzen und weniger industriell anmuten.



Im 5. Stock des Gebäudes betreiben wir auf rund 4'000m² den The 5th Floor. Dieser Innovationscampus bietet den Mietern die Möglichkeit moderne Büro- und Laborflächen zu flexiblen Konditionen zu mieten. Alle Büroflächen sind derzeit vollvermietet. Weiter können auf dem Stockwerk Arbeitsplätze auf täglicher oder monatlicher Basis gemietet werden. Den Members, wie unsere Mieter heissen, stehen auch zahlreiche Meetingräume, Verpflegungsmöglichkeiten oder eine sehr grosse Dachterrasse zur Verfügung.



AVALON PARK

LIVE • LEARN • WORK • PLAY

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

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

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

Der CEO unserer Gesellschaft, Herr Beat Kähli, legte bereits 1995 den Grundstein für die erste «Avalon Park»-Siedlung, die heute mehr als 14'000 Einwohner umfasst und zu einer Kleinstadt wuchs, welche bekannt ist als Avalon Park Orlando. Aufgrund der steigenden Bekanntheit und des grossen Erfolgs von Avalon Park Orlando, welches für mehrere Jahre zu den am stärksten wachsenden Entwicklungsprojekten in Zentralflorida gehörte, beschloss das Management der Gesellschaft, dass das einzigartige Konzept von «Avalon Park» an weiteren Standorten umgesetzt werden soll.

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



Avalon Park Wesley Chapel ist mit einer Gesamtfläche von mehr als 6.6 Millionen Quadratmetern das zweitgrösste Projekt in der Pipeline von sitEX. Unser Unternehmen fungiert dabei als Bauträger, veräussert die Grundstücke an lokale Avalon Park Wesley Chapel ist mit einer Gesamtfläche von mehr als 6.6 Millionen Quadratmetern das zweitgrösste Projekt in der Pipeline von sitEX. Unser Unternehmen fungiert dabei als Bauträger, veräussert die Grundstücke an lokale und renommierte nationale Baufirmen und entwickelt das kommerzielle Zentrum für das Projekt.

Das Entwicklungsgebiet befindet sich in der aufstrebenden Metropolregion von Tampa Bay und soll sich als Downtown der Ortschaft Wesley Chapel etablieren. Nach Fertigstellung wird Avalon Park Wesley Chapel in Grösse und Umfang dem Projekt Avalon Park Orlando ähnlich sein.

Die für das Projekt erteilten Genehmigungen umfassen 4'400 Wohneinheiten, 52'000 Quadratmeter Gewerbefläche und 11'150 Quadratmeter Bürofläche. Die zweite Erweiterung der Charterschule wurde im vergangenen Jahr abgeschlossen. Die Schule beherbergt nun mehr als 1'800 Schüler. Mit der dritten Erweiterung, die derzeit in Angriff genommen wird, wird sich diese Zahl auf rund 3'000 erhöhen. Der Spatenstich des Downtown I Gebäude erfolgte 2023. Die Fertigstellung ist für die erste Hälfte dieses Jahres geplant.

D.R. Horton Inc., das 985 Grundstücke im nordöstlichen Teil des Projekts erworben hat, hat mit der Erschliessung des Geländes begonnen, das als «Westgate at Avalon Park» vermarktet wird. Die ersten Häuser werden noch in diesem Kalenderjahr bezugsfertig sein. Der Bau der Verbindungsstrasse zwischen dem «Westgate»-Teil und dem Stadtzentrum soll voraussichtlich nächstes Jahr beginnen.

Im vergangenen Jahr war Avalon Park Wesley Chapel erneut Veranstaltungsort für vier Grossveranstaltungen, die zum festen Bestandteil des örtlichen Jahresprogramms geworden sind und jedes Mal tausende von Anwohnern aus der Region anziehen (Absolutely Avalon, 4th of July, Spooktacular und Avalon Aglow). Weitere kleinere und regelmässige Veranstaltungen ergänzten das Angebot und sorgten für einen starken Community-Geist innerhalb dieses für die Region einzigartigen Projekts.

Avalon Park Daytona Beach

Im Jahr 2020 übte sitEX seine Kaufoption für ein Grundstück in der Stadt Daytona Beach aus und erwarb damit ca. 12 Millionen Quadratmeter Land für die Entwicklung einer Kleinstadt in dieser aufstrebenden Region in Zentralflorida. Der Masterplan für die Entwicklung dieses Grundstücks wurde erstellt und im selben Jahr bei den zuständigen Behörden eingereicht.

In den letzten drei Jahren wurde intensiv an der Fertigstellung des Gesamtkonzepts und der Baupläne gearbeitet. Sobald die noch offenen Fragen geklärt sind und das Marktumfeld dies zulässt, soll mit dem Bau begonnen werden. Nach seiner Fertigstellung wird Avalon Park Daytona das grösste Projekt im Ballungsraum Daytona-Ormond Beach sein. Mit rund 7'878 Wohneinheiten wäre Avalon Park Daytona 50% grösser als die zweitgrösste Siedlung in der Gegend, Plantation Bay (5'000 Wohneinheiten), und fast dreimal so gross wie der unmittelbare Nachbar, Latitude Margaritaville (3'000 Wohneinheiten). Sobald die noch ausstehenden Infrastrukturfragen geklärt sind, kann die erste Bauphase beginnen. Derzeit verhandeln wir hierfür mit den grossen und eng mit uns verbundenen Homebuildern wie D.R. Horton, Stanley Martin und ICI Homes.



Avalon Park Tavares

Avalon Park Tavares liegt etwa 45 Autominuten nordwestlich von Orlando direkt am Lake Hermosa und in direkter Umgebung des "Advent Health Waterman" Krankenhauses. Avalon Park Tavares umfasst 1'100 Wohneinheiten auf ungefähr 627'000 Quadratmetern. Aufgrund seiner Lage legt das Projekt einen starken Fokus auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Anwohner und wird eine Vielzahl von Wander- und Radwegen, Hundeparks, Pools und Grünflächen umfassen. Die Pinecrest Academy Charter Schule ist ein wichtiger Bestandteil unseres Projekts. Die voll ausgelastete Schule genießt einen guten Ruf und zieht Eltern und Schüler aus den umliegenden Gegenden an.

Avalon Park Orlando

Neben dem Seniorenheim "Encore", das auf die Betreuung von Demenzkranken ausgerichtet ist, besitzen wir das letzte noch unbebaute Grundstück in dieser Kleinstadt, das so genannte "Flag Pole Lot", dessen Erschließung in drei Phasen erfolgen soll. In der ersten Phase, die beginnt, sobald es die Marktbedingungen erlauben, sollen ca. 200 Einheiten mit unabhängigen und altersgerechten Wohnungen gebaut werden. Die barrierefreien Wohneinheiten sind für aktive Bewohner ab 55 Jahren gedacht, die unabhängig und unter Gleichgesinnten leben wollen und die Nähe zu einem breiten Spektrum an (medizinischen) Dienstleistungen schätzen. In der zweiten und dritten Phase werden eine Charterschule, ein kleines Boutique-Hotel und ein Freizeitzentrum mit Schwimmbad hinzukommen.

Der Coworking Space The 5th Floor Orlando wurde 2021 eröffnet und war innerhalb weniger Monate vollständig vermietet. Die Erweiterung in einem anderen Gebäude, das als The 5th Floor Annex vermarktet wird, ist ebenfalls vollständig vermietet.

Die rund 30 Büroräume, von denen jedes eine einzigartige Größe und Aufteilung aufweist, haben dank ihrer erstklassigen Lage und umfassenden Ausstattung grosses Interesse geweckt. Zahlreiche potenzielle Mieter warten ungeduldig auf den Einzug. Die Mieter kommen aus verschiedenen Branchen, sind aber im Vergleich zum Schweizer Standort weniger forschungsorientiert. Zudem erfreuen sich neben den Büros auch die Seminar- und Tagungsräume zunehmender Beliebtheit.



UNTERNEHMENS- PORTRAIT



VISION UND MISSION

sitEX ist ein inhabergeführtes Immobilienunternehmen. Dank seiner flexiblen Organisations- und Betriebsstruktur kann es rasch auf Marktdynamiken reagieren. Im Weiteren betont sitEX die folgenden Kernstärken:



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 kontinentalübergreifend 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 Arealenspezialisten.

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 elf Mitarbeiter.

Um unsere schlanke Organisationsstruktur grundsätzlich beizubehalten, haben wir bestimmte immobilienpezifische 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 m². Weiter war er mitverantwortlich für die Erstellung mehrerer Stockwerkeigentumsüberbauungen und Mietwohnungsbauten in Basel, Rheinfelden, Oberwil, Ettingen, Allschwil, Liestal, Laufen und Schlieren mit Investitionsvolumina zwischen CHF 10 Mio. und CHF 75 Mio. Er war überdies Mitglied des Steueraussschusses für die städtebauliche Entwicklung des Grossareals Klybeck plus (260 000 m²) in Basel mit den drei Partnern Novartis – BASF – Kanton Basel-Stadt.

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. Herr Kähli wurde vom Orlando Business Journal als einer der zehn einflussreichsten Geschäftsleute und als "Reader's Choice, Most Respected CEO in Central Florida" ausgezeichnet. Ausserdem wurde er vom Orlando Business Journal als einer der zehn einflussreichsten Entscheidungsträger und als einer der zehn einflussreichsten Geschäftsleute in Zentralflorida ausgezeichnet. Ferner zeichnete das Orlando Magazine Beat Kähli mehrere Jahre in Folge als einen der 50 einflussreichsten Menschen in Orlando aus.

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 ergänzt er den Verwaltungsrat auf ideale Weise.

FINANZDIREKTORIN



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.

Im Jahr 2023 wurde Marybel Defillo in den Beirat der Addition Financial Credit Union berufen, die mit einer Bilanzsumme von mehr als 2.9 Milliarden Dollar und mehr als 179'000 Mitgliedern ein zuverlässiger Bankpartner und eine Ressource für die Mitglieder der Genossenschaft in Zentralflorida ist.

SEKRETAR 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 Cass Business School in London. Vor seiner Zeit bei sitEX war er im Bereich Private Equity, Unternehmensberatung, internationale Beziehungen sowie Business Development in Zürich und Singapur tätig.

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-GovernanceRegeln sind für uns verpflichtend.

KAPITALSTRUKTUR

Am 31. Dezember 2023 betrug das Aktienkapital CHF 22'551'920, eingeteilt in 2'255'192 Aktien à nominal CHF 10.00 pro Aktie.

RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARD

Die Einzelabschlüsse sind nach länderspezifischen Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt. Der Konzernabschluss wurde per 31. Dezember 2023 wiederum nach den Richtlinien von Swiss GAAP FER erstellt.

AKTIONARIAT

Die 2'255'192 Aktien wurden am Jahresende von mindestens 74 (65 im Jahr 2022) Aktionären gehalten. Der Dispobestand betrug 1'050 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 der tiefste der seit der Börsennotierung des Unternehmens im Jahr 2017, weshalb wir das Geschäftsjahr 2024 allenfalls ohne Dispobestand beenden können. Der grösste Einzelaktionär hielt 549'314 Aktien (24,36%) 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 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 SHARE

12.002



STABILES HANDELSJAHR

Die Schweizer Aktienmärkte entwickelten sich im Jahr 2023 positiv, jedoch nicht mit der gleichen Dynamik wie die grossen Aktienmärkte im nahen Ausland oder in den USA. Nachdem die Immobilienaktien im Jahr 2022 aufgrund des neuen Zinsumfelds, welches neu eingepreist werden musste, stark unter Druck gerieten, konnten sich die Titel im Jahr 2023 wieder leicht erholen.

Im Gegensatz dazu schloss sitEX das Handelsjahr 2022 mit einer positiven Performance ab. Im Handelsjahr 2023 gab es deshalb kein Erholungspotential für unseren Titel. Entsprechend ruhig verlief unser Handelsjahr. Das Handelsvolumen betrug rund CHF 0.67 Mio. (Vorjahr: 2.07 Mio.). Der Kurs unserer Aktie bewegte sich in einem engen Band zwischen CHF 145 und CHF 151 und schloss das Handelsjahr mit einer unveränderten Performance gegenüber dem Vorjahr.

Aufgrund der konstanten Performance und der hohen Handelsvolumen unserer Aktie wurden wir in verschiedene Indizes der OTC-X aufgenommen. Dazu gehören der Top 50 Index mit den fünfzig nach Marktkapitalisierung grössten Unternehmen, der OTC-X Liquidity Index mit den liquidesten Aktien sowie der OTC-X Premium Index mit allen liquiden Aktien, die über ein Reporting nach SwissGAAP FER verfügen.

Die erfolgreiche Geschäftsentwicklung ermöglichte es uns, im vergangenen Jahr eine Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung vorzunehmen. Das Aktienkapital der Gesellschaft wurde von CHF 33'827'880.00 um CHF 11'275'960.00 auf CHF 22'551'920.00 herabgesetzt. Die Herabsetzung erfolgte durch Reduktion des Nennwertes aller bestehenden Namenaktien von CHF 15.00 auf CHF 10.00. Der Herabsetzungsbetrag wurde vollumfänglich an die Aktionäre ausbezahlt.

Im Rahmen unserer geplanten Reorganisation werden wir in diesem Jahr keine klassische Ausschüttung vornehmen.

ZAHLEN UND FAKTEN

Markt:
BEKB OTC-X by Berner Kantonalbank

ISIN:
CH0009219186

Valor:
921918

52-W-Hoch	CHF 151.00
52-W-Tief	145.00
Total Handelsvolumen	4 496 Aktien
Grösster Abschluss	460 Aktien
Kleinster Abschluss	3 Aktien
Durch. Handelsgrösse	122 Aktien
Total Abschlüsse	37

Aktienkursentwicklung der sitEX Properties Holding AG 2023



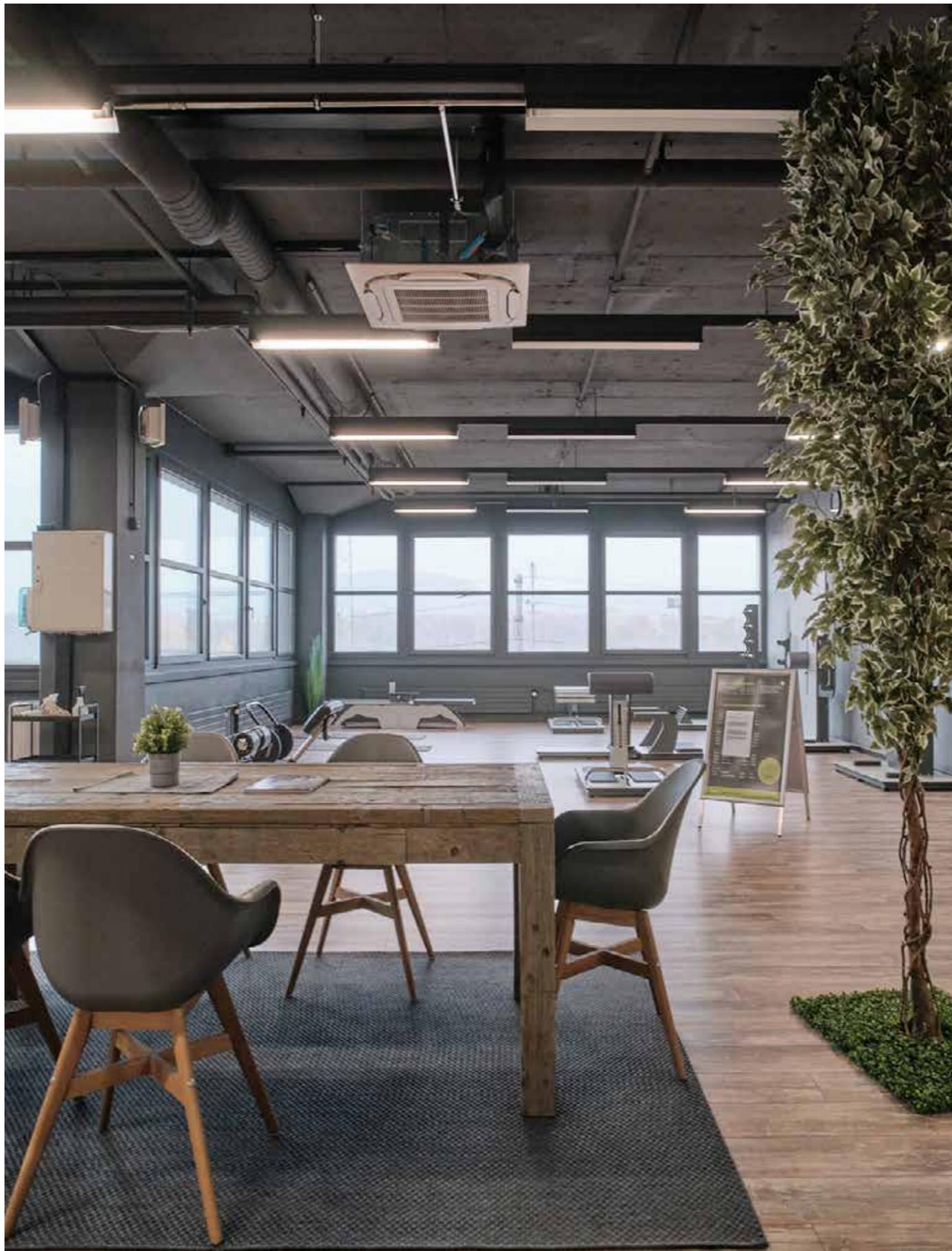
Quelle: Zürcher Kantonalbank eKMU-X and BEKB OTC-X



“

Diese Publikation dient ausschliesslich zu Informationszwecken und darf nicht als ein Angebot, eine Empfehlung oder Aufforderung zum Verkauf, Kauf oder zum Abschluss sonstiger Transaktionen verstanden werden. Für den Inhalt dieser Publikation geben wir weder Zusicherungen noch Garantien ab, insbesondere nicht für dessen Richtigkeit, Vollständigkeit oder Ausgewogenheit, und übernehmen keine diesbezügliche Haftung oder Verantwortung. Die in dieser Publikation erwähnten Produkte sind nicht für alle Empfänger geeignet. Der Anleger ist sich bewusst, dass bei allen Arten von Anlagen ein Verlustrisiko besteht, auch bei vorsichtigen und defensiven Anlagen. sitEX lehnt jegliche Haftung oder Verantwortung für das Verfehlen einer bestimmten Rendite oder in Bezug auf den Kapitalerhalt ab. Es kann daher sein, dass der Anleger nicht das gesamte investierte Kapital zurückerhält. Weitere Informationen erhalten Sie auf Anfrage. Alle Angaben sind urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte sind vorbehalten. Die gesamte Kommunikation (einschliesslich Telefonanrufe) kann aufgezeichnet werden.

”





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

Telephone : +41 41 545 85 10

info@sitex.ch
www.sitex.ch

