

site X  
true value.

HALBJAHRESBERICHT

20  
22



# Kommentar

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

sitEX übertrifft auch 2022 die Erwartungen und Massstäbe der Branche; das erste Halbjahr zeigt dies deutlich.

Verglichen mit jedem anderen ersten Halbjahr in der Geschichte von sitEX sind Nettogewinn vor und nach Steuern, EBIDTA und Umsatz auf Rekordniveau, höher als in allen Jahren zuvor.

Die Strategie, den weniger begangenen Weg zu wählen, hat zu einer grossen Entwicklungspipeline von mehreren Milliarden Schweizer Franken geführt, sicher eine der grössten aller in der Schweiz domizilierten Immobiliengesellschaften.

sitEX ist in der Lage, dank ihrer Strategie der konsequenten Monetarisierung reifer Vermögenswerte kontinuierlich Eigenkapitalrenditen von über 20% vor Steuern zu erzielen.

In den letzten 5 Jahren hat sitEX mehr als das gesamte nominale Aktienkapital an die Aktionäre ausgeschüttet, hauptsächlich durch den Kauf eigener Aktien und für das Geschäftsjahr 2021 durch die Reduzierung des Nennwerts der Stammaktien von CHF 20 auf CHF 15. So konnten wir mehr als CHF 10 Mio. in bar an die Eigentümer des Unternehmens zurückgeben. Wir planen in den nächsten drei Jahren weitere Nennwertreduktionen.

Die unterzeichnenden Partner und Mehrheitseigentümer von sitEX sind mit den Ergebnissen zufrieden. Da wir seit über 30 Jahren im Immobiliengeschäft tätig sind, wissen wir, dass in der Vergangenheit auf grosse Jahre oft Abschwünge folgten. Gegenwind gibt es überall auf der Welt, fast in jedem Bereich. Unsere Branche wird durch steigende Zinssätze, grosse Kostensteigerungen bei Baumaterialien, Arbeitsleistung und Lieferengpässe herausgefordert.

Wir haben uns auf ein möglicherweise anhaltend schwieriges Umfeld vorbereitet und werden dies auch weiterhin tun.

### Das erste Halbjahr 2022 in Zahlen

**Reingewinn nach Steuern:** CHF 13.259 Mio. (Vorjahr: CHF 12.973 Mio.)

**Reingewinn vor Steuern:** CHF 18.261 Mio. (Vorjahr: 16.262 Mio.)

**EBITDA:** CHF 21.028 Mio. (Vorjahr: CHF 18.773 Mio.)

**Konsolidierter Bruttoertrag:** CHF 58.194 Mio. (Vorjahr: 38.706 Mio.)

CHF 44.065 Mio. des Gesamtumsatzes erzielten wir mit dem Verkauf von Gebäuden und Grundstücken, der Kernaktivität von sitEX. Die Differenz von CHF 14.129 Mio. erzielten wir durch Mieteinnahmen und andere Erträge.

Zum 30. Juni 2022 verfügte sitEX über eine Bilanzsumme von CHF 477.595 Mio. (Vorjahr CHF 431.347 Mio.).

Die Liquidität belief sich auf über CHF 50 Mio. und einem Kassenbestand von CHF 49.565 Mio. (Vorjahr CHF 12.875 Mio.).

Das Eigenkapital betrug CHF 181.96 Mio. (Vorjahr CHF 163.531 Mio.), wobei das Eigenkapital zusammen mit den eigenen Aktien, den nachrangigen Darlehen und den nachrangigen Wandeldarlehen 44.42% der Bilanzsumme entspricht. (Vorjahr 40.3%).

### Avalon Park, Orlando / Grosser Verkauf im Jahr 2022

Im ersten Halbjahr hat sitEX USA 189 Wohnungen für einen Bruttobetrag von USD 57 Mio. verkauft. Die Wohnungen bestehen aus zwei 4- und 5-stöckigen Gebäuden in Avalon Park Orlando.

Käufer ist der institutionelle Immobilienfonds Ladera Capital Partner mit Sitz in Austin, Texas.

Beide Gebäude entwickelte sitEX von Grund auf und wickelte den gesamten Immobilienzyklus von Grundstückserwerb, Erlangung der Bewilligungen über Design und Engineering, Finanzierung und Bau bis hin zu Vermietung und Verkauf ab.

Diese Transaktion, die einen Gewinn von über CHF 10 Mio. vor Steuern einbrachte, ist ein Paradebeispiel für die konsequente Monetarisierung von Vermögenswerten.

Wir ziehen dies einer grossen Bilanz mit all ihren Risiken bei einem Abschwung des Immobilienmarktes vor. Dieser Prozess wird als „Merchant Building“ bezeichnet.

sitEX verfügt über eine Pipeline, die es erlaubt, in den nächsten mehr als 10 Jahren noch zahlreiche weitere Projekte zu bauen und zu verkaufen. sitEX hat für ihre grossen Projekte in Zentralflorida genehmigte Entwicklungspläne für Jahre, sogar Jahrzehnte, erworben. Wir können den Baubeginn auf Grundlage von Marktbedingungen, Baukosten, Verfügbarkeit von Kapital usw. zeitlich selbst festlegen. Der Verkauf in Avalon Park Orlando an Ladera ermöglicht es uns, in Kürze mit dem Bau weiterer Seniorenwohnungen in Avalon Park Orlando zu beginnen.

### sitEX Powerhouse, Muttenz, Basel-Landschaft

Das gemischt genutzte Gebäude gehört mit rund 44'000 Quadratmetern Mietfläche zu den grössten privaten Immobilien in Basel-Landschaft. Im Juni 2022 konnte sitEX eine im Jahr 2018 veräusserte Minderheits-beteiligung (14.1%) am Gebäude zurückkaufen und besitzt das sitEX Powerhouse über eine hundertprozentige Tochtergesellschaft wieder vollständig. Die Hälfte des Kaufpreises wurde mit eigenen sitEX-Aktien bezahlt.

Das Gebäude ist nun beinahe vollständig vermietet; der Ankermieter, die Valora Holding AG mit einem Anteil von rund 30 % an den Mieteinnahmen, hat ihren Mietvertrag um fünf Jahre sowie Optionen für zwei weitere fünfjährige Mietperioden verlängert. Das sitEX Powerhouse stand zum Zeitpunkt des Erwerbs zu über 50% leer. Heute generiert es Bruttomietträge von gut CHF 6.7 Mio. Um unserer Monetarisierungsstrategie treu zu bleiben und um Cashflow-Reserven zu generieren und einen substanziellen Gewinn zu erzielen, um die Auswirkungen dieser Immobilie auf unsere Bilanz auszugleichen, planen wir noch vor Jahresende eine Transaktion mit dem sitEX Powerhouse.

### Entwicklung in Bubendorf, Basel-Landschaft

Der Baubeginn für dieses CHF 24 Mio. Projekt, das den Bau eines ALDI-Lebensmittelgeschäfts mit Arztpraxen und weiteren Büroflächen umfasst, ist für anfangs 2023 geplant. ALDI - einen der grössten Lebensmittelhändler der Welt - als Ankermieter zu gewinnen, bestätigt die Richtigkeit dieses Vorhabens. Der Mietvertrag mit ALDI für über 50% der Mietflächen ist unterzeichnet.

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

Nach fast einem Jahrzehnt Vorbereitung und Planung wird dieses Quartierplanprojekt ab Ende 2024 realisiert. Erstaunlicherweise wurde gegen den Quartierplan keine einzige Einsprachen eingelegt.

In der Zwischenzeit konnten wir mit dem grössten Mieter eine Einigung über die Beendigung seines Mietverhältnisses erzielen. So kann der Spatenstich gegen Ende 2024 erfolgen. Der Gesamtumfang des Projekts wird sich auf gut CHF 80 Mio. belaufen. Es werden über 100 Wohnungen, eine schweizerisch-amerikanische Privatschule und eine Kindertagesstätte sowie 1'800 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbeflächen gebaut. 86 der Wohnungen werden als Tiny Homes mit Wohnflächen von 40-50 m<sup>2</sup> erstellt. Bei Bedarf können diese kleinen Wohneinheiten horizontal oder vertikal zusammengelegt werden.

Die geplante Siedlung wird eine "Live, Learn, Work and Play"-Gemeinschaft sein, die Kernkompetenz unseres Unternehmens.

**Weitere Liegenschaften im Gesamtwert von rund CHF 50 Mio. in Aesch und Pratteln, Basel-Landschaft, im Gellert-Quartier im Herzen von Basel-Stadt, in Kriens (Luzern) und in Dornach (Solothurn) sind Teil des diversifizierten Immobilienbestandes in der Schweiz.**

### sitEX-Geschäft in Florida and Texas, USA

Derzeit verfügen wir über langfristige Pläne, Grundstücke und Bewilligungen für den Bau von mehr als 15'000 Wohneinheiten in unseren verschiedenen Projekten in Orlando, Wesley Chapel/North Tampa, Daytona Beach, Tavares, Riverbend, Texas und anderen Standorten.

Diese Überbauungen umfassen Einfamilienhäuser, freistehende Häuser, Reihenhäuser und kleine Häuser, Eigentumswohnungen sowie Mietwohnungen.

Unsere genehmigten Planungen für den Bau von Einzelhandelsgeschäften, Büros, Schulen, Industrieanlagen und Hotels belaufen sich auf weitere fast 5 Millionen Quadratfuss (ca. 464'500m<sup>2</sup>) in allen erwähnten Projekten. sitEX kontrolliert Land von mehr als 20 Mio. Quadratmetern (zur Veranschaulichung: die Stadt Basel ist auf rund 14 Mio. Quadratmetern gebaut). In unserer Bilanz sind diese Grundstücke mit weniger als 3% ihres zukünftigen Entwicklungspotenzials bewertet. Dies bestärkt uns in der Überzeugung, den Wert unseres Unternehmens in den kommenden Jahren weiter steigern zu können.

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

Wir haben den ersten Spatenstich für ein mehr als USD 20 Mio. teures, 73'000 Quadratmeter grosses Gebäude mit gemischter Nutzung ausgeführt. Nach Fertigstellung wird es 40 Wohnungen, Büros und Einzelhandelsgeschäfte einschließlich eines Food-Courts mit dem Namen „Marketplace“ umfassen.

Die Erweiterung der Pinecrest Charter School von 800 auf 1'600 Schüler ist in vollem Gange und wird noch vor Jahresende der Schule übergeben. sitEX ist Miteigentümerin des Schulgebäudes.

Middleburg, eine Immobilien-Investmentgesellschaft aus Virginia, wird voraussichtlich noch vor Jahresende ein Grundstück im südöstlichen Teil von Avalon Park Wesley Chapel erwerben.

Mit unserem strategischen Partner Stanley Martin Homes / Daiwa House, Japan, verhandeln wir über einen weiteren Verkauf und ein Joint Venture für bis zu 1'500 zusätzliche Einheiten im mittleren Teil von Avalon Park Wesley Chapel.

Die Infrastruktur für 64 Reihenhaushausgrundstücke im südwestlichen Teil von APW wurde fertiggestellt. D.R. Horton - unser langjähriger strategischer Partner - wird dort in Kürze mit dem Bau von Reihenhäusern beginnen und damit Cashflow für uns generieren.

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

Dieses Grundstück, das mehr als 3'000 Acres umfasst und damit die grösste Masterplan-Gemeinde in Volusia County ist, haben wir vor zwei Jahren inmitten der Covid-19-Pandemie erworben. Der Kaufpreis war angesichts der Wertsteigerung von Immobilien in Zentralflorida während der letzten 2 Jahren und vergleichbarer Grundstückstransaktionen in der Zwischenzeit sehr günstig.

In Anbetracht der aktuellen Preise auf dem Baumarkt und der politischen Saison mit den Zwischenwahlen im Herbst 2022 rechnen wir mit dem Baubeginn von Avalon Park Daytona im Jahr 2023.

Wir sind sehr zuversichtlich, was den Standort dieser neuesten Avalon Park-Community betrifft. Wir arbeiten weiterhin intensiv an der Planung und den Genehmigungen für dieses sehr grosse Projekt.

#### **Andere Projekte in den USA**

Wir entwickeln weitere Projekte in Tavares und anderen Orten in Zentralflorida sowie in den Vororten der beiden texanischen Städte San Antonio und Austin.

Weitere Einzelheiten zu diesen Projekten finden Sie auf unserer Website [www.sitex.ch](http://www.sitex.ch).

#### **Ausschüttung an die Aktionäre**

Wir haben über CHF 10 Mio. an unsere Aktionäre ausgeschüttet, indem wir anfangs Juli 2022 den Nennwert der sitEX Properties Holding AG Aktien um CHF 5 von CHF 20 auf CHF 15 reduziert haben.

sitEX plant weitere Ausschüttungen in dieser Form in den nächsten drei Jahren. Auf dem gegenwärtigen Handelsniveau der sitEX-Aktien (CHF 135) entspricht dies einer Rendite von 3,7%, die für in der Schweiz ansässige Aktionäre grundsätzlich steuerfrei ist.

#### **Ausblick**

In den letzten mehr als 30 Jahren folgten auf Immobilienbooms immer wieder Korrekturen, manchmal auch Crashes (1990/2008).

Die Unterzeichnenden sind seit mehr als 30 Jahren als Immobilien-Unternehmer tätig. Deshalb glauben wir, dass eine Korrektur der Märkte und auch des Immobiliensektors bevorsteht. Zu Beginn der Covid-19-Pandemie sprachen die Ökonomen von Deflation, Massenarbeitslosigkeit und einer möglichen Depression.

Diese Vorhersagen sind eindeutig nicht eingetreten. Dennoch erwarten wir weder in Zentralflorida noch in der Schweiz, dass der Immobilienmarkt kurz vor einem Crash steht, d.h. dass ein Preisrückgang von 30% oder mehr erfolgt. Wir raten jedoch, sich "anzuschnallen" und auf volatile Märkte einzustellen, die bestimmt auch den Immobilienmarkt treffen werden.

Wir bei sitEX handeln dementsprechend, bauen Liquidität auf und monetarisieren unsere Gewinne, indem wir stetig selbst erstellte Objekte verkaufen, um Cash zu generieren.

Wir danken Ihnen sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre für Ihr Vertrauen in unser Unternehmen und dessen Leitung.

Dr. Christoph Stutz  
Präsident des Verwaltungsrates

Beat Kähli  
CEO & VR-Mitglied



# Konzern-Erfolgsrechnung

| Erfolgsrechnung in TCHF <sup>1</sup>                                    | 30.06.2022    | 30.06.2021 <sup>2</sup> |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------|
| Erträge aus Land- und Gebäudeverkäufen                                  | 44 065        | 17 208                  |
| Mieteinnahmen                                                           | 6 892         | 5 757                   |
| Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften                                  | 6 324         | 4 317                   |
| Erträge aus Verkäufen von Renditeliegenschaften                         | 913           | -                       |
| Beteiligungserträge von Immobilieninvestitionen                         | -             | 11 424                  |
| <b>Betriebliche Erträge</b>                                             | <b>58 194</b> | <b>38 706</b>           |
| Aufwendungen aus Landverkäufen                                          | -31 865       | -15 974                 |
| Direkte Liegenschaftsaufwände                                           | -2 001        | -1 982                  |
| Personalaufwand                                                         | -359          | -542                    |
| Übriger Betriebsaufwand                                                 | -2 941        | -1 481                  |
| Übriger Ertrag                                                          | -             | 46                      |
| <b>EBITDA (Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen)</b> | <b>21 028</b> | <b>18 773</b>           |
| Abschreibungen und Wertberichtigungen                                   | -244          | -245                    |
| <b>EBIT (Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern)</b>                   | <b>20 784</b> | <b>18 528</b>           |
| Finanzaufwand                                                           | -2 523        | -2 266                  |
| <b>Konzerngewinn vor Steuern</b>                                        | <b>18 261</b> | <b>16 262</b>           |
| Steuern                                                                 | -5 002        | -3 289                  |
| <b>Konzerngewinn vor Minderheitsanteilen</b>                            | <b>13 259</b> | <b>12 973</b>           |
| Minderheitsanteile                                                      | -74           | -200                    |
| <b>Konzerngewinn nach Minderheitsanteilen</b>                           | <b>13 185</b> | <b>12 773</b>           |



# Konzern-Bilanz

| Bilanz in TCHF <sup>2</sup>                                             | 30.06.2022     | 30.06.2021     |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Flüssige Mittel                                                         | 49 565         | 12 875         |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                              | 1 226          | 976            |
| Forderungen gegenüber Nahestehenden                                     | 5 582          | 1 208          |
| Übrige Forderungen                                                      | 712            | 373            |
| Anteile an assoziierten Unternehmen                                     | -              | 29 167         |
| Projektliegenschaften                                                   | 46 537         | 43 927         |
| Aktive Rechnungsabgrenzung                                              | 9 165          | 3 489          |
| <b>Umlaufvermögen</b>                                                   | <b>112 787</b> | <b>92 015</b>  |
| Darlehen Nahestehende                                                   | 33 500         | 34 411         |
| Anteile an assoziierten Unternehmen                                     | 30 068         | 24,252         |
| Sonstige Sachanlagen                                                    | 491            | 568            |
| Renditeliegenschaften                                                   | 298 442        | 277,262        |
| Immaterielle Anlagen                                                    | 2 307          | 2 839          |
| <b>Anlagevermögen</b>                                                   | <b>364 808</b> | <b>339 332</b> |
| <b>Total Aktiven</b>                                                    | <b>477 595</b> | <b>431 347</b> |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                        | 2 972          | 2 330          |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten                                   | 4 869          | 883            |
| Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten                       | 2 716          | 2 716          |
| Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären | -              | 2 500          |
| Passive Rechnungsabgrenzung                                             | 16 150         | 8 422          |
| Kurzfristige Rückstellungen                                             | 5 865          | 1 104          |
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>                                       | <b>32 572</b>  | <b>17 955</b>  |
| Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten                       | 164 208        | 156 618        |
| Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten    | 10 000         | 10 000         |
| Langfristige Wandelanleihen gegenüber Aktionären                        | 4 000          | 2 000          |
| Anleihenverbindlichkeit                                                 | 50 050         | 50 050         |
| Übrige langfristige Verbindlichkeiten                                   | 500            | 1 879          |
| Latente Steuerrückstellung                                              | 34 305         | 28 756         |
| <b>Langfristiges Fremdkapital</b>                                       | <b>263 063</b> | <b>251 615</b> |
| <b>Fremdkapital</b>                                                     | <b>295 635</b> | <b>269 570</b> |
| Aktienkapital                                                           | 45 104         | 46 023         |
| Kapitalreserven                                                         | 12 082         | 15 900         |
| Pflichtwandelanleihen gegenüber Aktionären                              | -              | 3 183          |
| Gewinnreserven                                                          | 120 104        | 77 235         |
| Minderheitsanteile                                                      | 7 666          | 14 678         |
| Konzerngewinn                                                           | 13 185         | 12 773         |
| Eigene Kapitalanteile                                                   | -16 181        | -8 015         |
| <b>Eigenkapital</b>                                                     | <b>181 960</b> | <b>161 777</b> |
| <b>Total Passiven</b>                                                   | <b>477 595</b> | <b>431 347</b> |

<sup>1</sup> Periode vom 1. Januar bis 30. Juni

<sup>2</sup> 2021 wurden bestimmte Reklassifizierungen vorgenommen, um die Darstellung für 2022 zu übernehmen



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

Telefon +41 41 545 85 10



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