

siteX
true value.

HALBJAHRESBERICHT

2024



KOMMENTAR

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

In den letzten zehn Jahren hatte sitEX das Glück, ausnahmslos profitable Halbjahres- und Jahresergebnisse zu erzielen.

Das erste Halbjahr 2024 ist da keine Ausnahme.

Ein Immobilienentwicklungsunternehmen durchläuft in der Regel Zyklen von Landerwerb, Planung, Genehmigung, Bau und Verkauf. Daher muss das Unternehmen zuerst investieren, um in der Zukunft Gewinne realisieren zu können.

sitEX befindet sich derzeit sowohl in den USA wie in der Schweiz in einer Investitionsphase, weshalb im Vergleich zu den Vorjahren nur geringe Gewinne erzielt werden konnten. Unsere Entwicklungspipeline umfasst bei vollständiger Realisierung mehr als CHF 5 Milliarden. Damit ist die Grundlage für künftige nachhaltige Gewinne gesichert.

Das erste Halbjahr 2024 in Zahlen

Reingewinn nach Steuern: CHF 1.508 Mio. (Vorjahr CHF 7.335 Mio.);

Gewinn vor Steuern: CHF 1.878 Mio. (Vorjahr CHF 10.247 Mio.);

EBITDA: CHF 4.316 Mio. (Vorjahr CHF 13.736 Mio.);

Konsolidierter Bruttoumsatz: CHF 10.859 Mio. (Vorjahr CHF 32.699 Mio.);

Per 30. Juni 2024 verfügte sitEX über eine **Bilanzsumme** von: CHF 464.534 Mio. (Vorjahr CHF 454.816 Mio.);

Die liquiden Mittel betragen CHF 5.951 Mio. (Vorjahr CHF 12.905 Mio.).

Das Eigenkapital betrug CHF 174.260 Mio. (Vorjahr CHF 179.590 Mio.). Das Eigenkapital machte zusammen mit eigenen Aktien, nachrangigen Wandeldarlehen und nachrangigen Darlehen 42,48% der Bilanzsumme aus (Vorjahr 45,8%). Zudem hat das Unternehmen auf Basis der Bewertung der nicht realisierten Gewinne in der Bilanz Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von CHF 39.425 Mio. gebildet.

sitEX im ersten Halbjahr 2024

Unsere Strategie ist es Rohgrundstücke oder Gebäude zu "Tiefstpreisen" zu erwerben und diese komplett neu aufzubauen oder zu renovieren und dannach zu vermieten oder komplett zu verkaufen. Sobald das "institutionelle Stadium" eines Vermögenswerts erreicht ist, ist das Realisieren eines Gewinns der letzte Schritt.

In den letzten Jahren haben wir von Grund auf ein Home Builder Unternehmen (Hausbauunternehmen) in Zentralflorida (AVEX Homes) aufgebaut und es an das grösste japanische Wohnungsbauunternehmen Daiwa House verkauft. In Orlando, Florida, haben wir 190 Wohnungen gebaut, dann vermietet und an einen institutionellen Investor verkauft. Wir haben einen der Piers im Hafen von Sydney, Australien, gekauft, neu vermietet und renoviert und an eine führende lokale Immobilienfirma verkauft.

Diese und weitere "Turnaround-Immobilienentwicklungen" ermöglichten es uns, mehr als CHF 60 Mio. (etwa das 1,5-fache unseres ursprünglichen Aktienkapitals) in Form von Aktienrückkäufen und einer Reduktion des Nennwertes an die Aktionäre auszuschütten. Dies war möglich dank einem Gewinn vor Steuern von mehr als CHF 200 Mio., den wir über die letzten 7 Jahre erwirtschaftet hatten.

- Im Juni 2024 hat das Unternehmen eine nachrangige Privatanleihe in Höhe von CHF 10 Mio. zurückgezahlt.
- Zur Zeit bereiten wir uns darauf vor, unsere an der SIX gehandelte Anleihe Höhe von CHF 50 Mio., (0.375% p.a.) mit Laufzeit von 2020-2025, Mitte 2025 zurückzuzahlen. Wir prüfen dazu unter anderem verschiedene Angebote, um unser Gebäude sitEX Powerhouse in Muttenz ganz oder teilweise zu verkaufen.
- Wir erstellen derzeit Renditeliegenschaften in Bubendorf, BL (Ankermieter ALDI Suisse sowie weitere Büros) und in Wesley Chapel (North Tampa, Florida) mit rund 40 Wohnungen und Verkaufsflächen. Der Gesamtwert beider Entwicklungen beträgt knapp CHF 50 Mio.

Derzeit entwickeln wir folgende Projekte, die sich im Besitz von sitEX befinden oder von sitEX entwickelt werden:

1. Das sitEX Powerhouse ist mit einer Gesamtfläche von 44'616 m² eine der grössten privaten Gewerbeliegenschaften im Kanton Basel-Landschaft. Das Gebäude ist praktisch vollständig vermietet (2% Leerstand). Dies ist ein klassisches Beispiel für ein Asset, welches im sitEX-Geschäftsmodell seine Reife erreicht hat. Einst über 50% leerstehend, mit einem erheblichen aufgeschobenen Renovierungsstau, ermöglichte dieses Gebäude dem sitEX-Team, seine Erfahrung zu nutzen, so dass heute im Grossen und Ganzen nur noch allgemeine Marktveränderungen den Wert der Liegenschaft beeinflussen werden – also ein Vermögenswert, der nun mit Gewinn veräussert werden kann.
2. Avalon Park Wesley Chapel (APW), Florida. Dies ist eine Masterplan-Community auf über 7 Millionen m² Land. Eine Stadt, die von Grund auf neu gebaut wird. Zurzeit sind ca. 2'000 Einfamilienhäuser gebaut oder im Bau. Unser Unternehmen entwickelt zusammen mit mehreren institutionellen Partnern das Downtown mit einem Entwicklungsvolumen von rund USD 1 Mia. Das Downtown von APW wird nach seiner Fertigstellung eine lebendige Kleinstadt sein, die aus einer Mischung aus Wohnungen, Einzelhandelsflächen, Büros und öffentlichen Nutzungen wie Schulen und Gotteshäusern besteht.
3. Avalon Park Daytona Beach befindet sich zu 80% im Besitz von sitEX USA und hat eine Grundstücksfläche von rund 12 Millionen m². Dieses Projekt soll zu einer weiteren Stadt entwickelt werden.

Diese 3 Projekte bilden rund 2/3 unseres Anlagevermögens. Die zwei geplanten Masterplan-Communities in den USA repräsentieren eine künftige Entwicklungspipeline von über USD 5 Milliarden. Auch wenn es Zeit brauchen wird, sieht das Management auf der Grundlage jahrzehntelanger Erfahrung und der bisherigen Erfolgsbilanz einen erheblichen Wert für die Zukunft. Derzeit entspricht der Bilanzwert der Grundstücke nur etwa 3% des Entwicklungsvolumens.

Im Folgenden werden diejenigen Entwicklungen von sitEX aufgeführt, die jeweils ein Projektvolumen von mehr als CHF 100 Mio. aufweisen.

4. In der ersten Hälfte 2025 werden auf unserem Grundstück mit 60'000m² in Avalon Park Orlando rund 100 Reihenhäuser fertiggestellt. Derzeit sind wir dabei, die Planung und Konstruktion von 210 Wohnungen für Senioren auf demselben Grundstück abzuschliessen. Die Entwicklung zusammen mit klassischen Stadtwohnungen, Wohn-/Arbeitseinheiten, einem kleinen Boutique-Hotel und einem Swimmingpool beläuft sich auf einen Gesamtwert von rund USD 125 Millionen.
5. Wir haben die Entwicklung von 314 Grundstücken für Einfamilienhäuser und Stadthäuser in Tavares, Florida (ca. 1 Stunde nördlich von Orlando) abgeschlossen. Diese Häuser werden von Amerikas grösstem Hausbauer D.R. Horton und Stanley Martin (ehemals Avex Homes, jetzt im Besitz von Daiwa House, Japan) erstellt. Dieses Projekt wird in den nächsten rund 2 Jahren einen stetigen Cashflow für die sitEX USA generieren.
6. Südlich von San Antonio, Texas, in der Gemeinde Riverbend, werden im Jahr 2025 weitere 175 Grundstücke erschlossen. Alle Grundstücke sind an D.R. Horton vorverkauft.
7. Der Quartierplan Oristal ist vollumfänglich genehmigt und wir warten auf die Baubewilligung für dieses neue Quartier in Liestal/BL (Anfang 2025).

Allgemeine Bemerkungen

Die beiden Unterzeichnenden sind Mehrheitseigentümer von sitEX. Sie garantieren fast alle Kredite der sitEX USA und beträchtliche Beträge in unseren Schweizer Geschäften persönlich. Diese Tatsache ist für unseren Kreditgeber von erheblicher Bedeutung und ermöglicht auch vorteilhafte Konditionen.

Als wir vor mehr als 7 Jahren die Kontrolle über das Management von sitEX übernahmen, hatte das Unternehmen eine Eigenkapitalquote von knapp 20% und nahm über die Jahre keine nennenswerten Ausschüttungen an seine Aktionäre vor.

Wir haben damals den Aktionären unsere Ziele kommuniziert und wie folgt umgesetzt:

- Das Unternehmen veräusserte zwischen 2017 bis 2020 Investitionen in Märkten wie China, Australien und Kanada, um sich auf die Nordwestschweiz und Zentralflorida zu konzentrieren. Zwei Märkte, in denen das Management über jahrzehntelange Erfahrung und einen bekannten Leistungsausweis verfügt.
- Eines der Hauptziele, das gesamte ursprüngliche Kapital an die Aktionäre zurückzuführen, wurde zwischen 2019 und 2023 erreicht.
- Der Verwaltungsrat der Gesellschaft besteht nur aus Mitgliedern, welche substanzielle Aktionäre sind und gleichzeitig bereit sind, langfristig zu investieren. Die drei Verwaltungsräte besitzen zusammen mit den jeweiligen Familienmitgliedern fast 80% aller ausstehenden Aktien des Unternehmens.

Ziele

Nach Ausschüttungen von über CHF 60 Mio. an die Aktionäre wird sich sitEX in den nächsten 6-18 Monaten auf die Monetarisierung seines grössten einzelnen Vermögenswerts konzentrieren. Das sitEX Powerhouse in Muttenz (BL) macht 28% des Anlagevermögens aus. Dabei beabsichtigen wir, einen Minderheitsanteil und weiterhin die Verwaltung und Betreuung des Assets zu behalten.

Um die Masterplan-Communities zu entwickeln, wird sitEX weiterhin mit nationalen und lokalen US-Immobilienunternehmen zusammenarbeiten. Das Unternehmen muss zusätzliche Partner gewinnen, um zwei kleine Städte in Norden von Tampa sowie in Daytona Beach zu entwickeln.

Alle unsere Kernmärkte, die Schweiz, Orlando/Tampa (Florida) und Texas haben sich in den letzten zehn Jahren als gute Wahl für sitEX erwiesen. Florida ist der am schnellsten wachsende Bundesstaat in den USA und gehört wahrscheinlich zu den besten Standorten in der westlichen Welt, um Immobilien zu entwickeln.

Die Zinssätze in den USA sind in den letzten 2 Jahren stark gestiegen (von einem Tiefstand von 2%+ auf rund 8%). Es wird erwartet, dass die US-Notenbank die Zinsen im kommenden Monat senken wird. Das Zinsniveau wirkte sich negativ auf viele Immobilienprojekte in den USA aus.

In den letzten Monaten sehen wir etwas niedrigere Preise auf dem Baumarkt. Die Banken sind bei der Kreditvergabe vorsichtig und nur Immobilienentwickler mit nachgewiesener Erfolgsbilanz und zusätzlichen Ressourcen erhalten eine Finanzierung.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen.

Dr. Christoph Stutz
President of the Board

Beat Kähli
CEO & Member of the Board

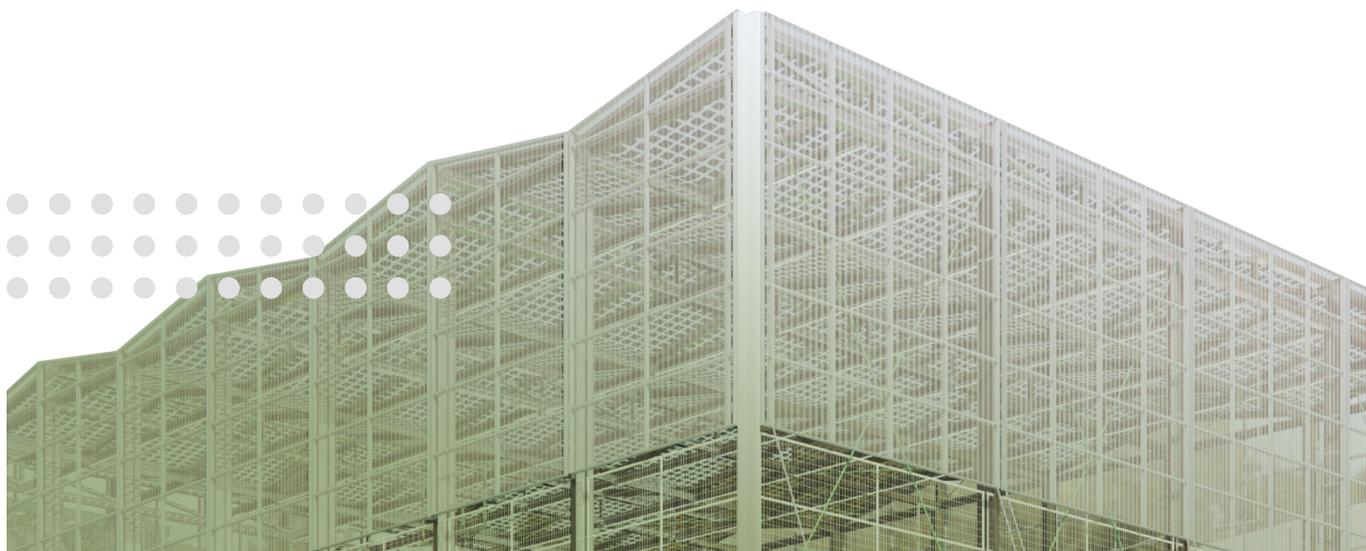




KONZERNERFOLGSRECHNUNG

Erfolgsrechnung in TCHF	30.06.2024	30.06.2023
Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	3 355 ¹	21 043 ¹
Mieteinnahmen aus Immobilien	5 611	5 677
Erträge aus der Neubewertung von Liegenschaften	-	5 979
Erträge aus Beteiligungen an Immobilienanlagen	1 893	-
Betriebliche Erträge	10 859	32 699
Kosten aus Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	-2 432	-15 861
Direkte Immobilienkosten	-1 218	-991
Personalaufwand	-551	-482
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2 342	-1 635
Sonstige Erträge	0	6
EBITDA (Betriebsergebnis vor Zinsen, Ertragssteuern und Abschreibungen)	4 316	13 736
Abschreibungen und Amortisationen	-344	-558
EBIT (Betriebsergebnis vor Zinsen und Ertragssteuern)	3 972	13 178
Finanzielle Aufwendungen	-2 411	-3 139
Finanzielle Erträge	317	208
Konzerngewinn vor Ertragssteuern	1 878	10 247
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-366	-2 830
Konzernergebnis vor Minderheitsanteilen	1 512	7 417
Minderheitsbeteiligungen	-4	-82
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbarer konsolidierter Gewinn	1 508	7 335

¹ Periode vom 1. Januar bis zum 30. Juni



KONZERN-BILANZ

Bilanz in TCHF	30.06.2024	30.06.2023
Kurzfristiges Vermögen		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	5 951	12 905
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	961	493
Übrige Forderungen	1 992	4 841
Forderungen gegenüber Nahestehenden	6 881	8 192
Kurzfristige Darlehen gegenüber Nahestehenden	954	354
Projektliegenschaften	23 480	29 357
Rechnungsabgrenzungsposten und aktive Rechnungsabgrenzung	3 366	5 473
Total Kurzfristiges Vermögen	43 585	61 615
Langfristige Vermögenswerte		
Langfristige Darlehen gegenüber Nahestehenden	22 854	22 878
Langfristige Darlehen gegenüber Dritten	6 271	-
Sonstiges Sachanlagevermögen	1 298	433
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	17 934	17 854
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	369 779	349 333
Investitionen in Eigenkapitaltitel	1 010	1 020
Immaterielle Vermögenswerte	1 803	1 683
Total langfristige Vermögenswerte	420 949	393 201
Summe der Aktiva	464 534	454 816
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	2 796	1 885
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	3 446	3 595
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	291	634
Abgegrenzter Aufwand	2 782	3 727
Anleiheverbindlichkeiten ²	50 050	-
Kurzfristige Rückstellungen	4 594	6 319
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	63 959	16 160
Langfristige Verbindlichkeiten		
Darlehen gegenüber Aktionären	5 000	-
Sonstige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	-	10 000
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	500	500
Langfristige Wandelanleihen	4 000	4 000
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	177 390	153 375
Anleiheverbindlichkeiten ²	-	50 050
Rückstellungen für latente Steuern	39 425	41 141
Total langfristige Verbindlichkeiten	226 315	259 066
Total Verbindlichkeiten	290 274	275 226
Grundkapital	22 552	33 828
Kapitalrücklagen	12 548	12 548
Einbehaltene Gewinne	140 750	131 521
Minderheitenanteile	10 980	9 117
Konzerngewinn	1 508	7 335
Eigene Aktien	(14 078)	(14 759)
Total Eigenkapital	174 260	179 590
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten	464 534	454 816

² Anleiheverbindlichkeiten waren per 30. Juni 2023 langfristig und per 30. Juni 2024 sind diese kurzfristig

sitEX Properties Holding AG

Alpenblickstrasse 20

8853 Lachen (SZ)

Switzerland

T +41 41 545 85 10

E info@sitex.ch

W www.sitex.ch

