



Halbjahresbericht 2017

Semi-Annual Report 2017



Kommentar / Comments

Sehr geehrte Damen und Herren

Nach dem erfolgreichen letzten Jahr sind wir mit viel Schwung ins neue Halbjahr gestartet. Wir können auch im ersten Semester 2017 wieder einen Gewinn verzeichnen. Dieser fiel mit CHF 5,679 Mio. um 58% höher aus als im Vorjahr, wobei unsere Aktivitäten im Bereich der Projektentwicklung besonders positiv ins Gewicht fielen.

In Allschwil BL konnten wir in den vergangenen Wochen alle verbleibenden Wohnungen verkaufen und den glücklichen Neubesitzern die Schlüssel zu ihrer neuen Wohnung überreichen. Nach Abschluss der Umgebungsarbeiten im Frühjahr haben wir das Projekt planmässig im Jahr 2017 abgeschlossen. Dieser positive Abschluss gibt nun die erforderlichen Kapazitäten frei, um uns auf das Projekt in Liestal zu konzentrieren. Ziel ist es, mit einem Quartierplanverfahren die Umzonung des heutigen Gewerbeareals erfolgreich durchzuführen und die notwendigen Bewilligungen für eine neue Überbauung mit dem Schwerpunkt Wohnungen zu erhalten. Mithilfe unserer Erfahrung und des exzellenten Netzwerks in der Region möchten wir mit diesem Projekt an den Erfolg des Inside in Allschwil anknüpfen.

Den grössten Teil des im vergangenen Halbjahr erwirtschafteten Gewinnes durften wir in den USA verzeichnen, wo wir unsere laufenden Projekte, insbesondere Avalon Park West, weiter vorantrieben. Das Projekt schreitet gut voran, so dass wir von der positiven Stimmung im Markt von Zentralflorida profitieren und eine erste grosse Teiletappe des Projekts gemeinsam mit Partnern realisieren können. Über die weitere Entwicklung dieses Projekts werden wir Sie in den kommenden Monaten mit Ad-hoc-Mitteilungen auf dem Laufenden halten.

Ladies and Gentlemen

After the successful last fiscal year, we have entered the new year with great momentum. We are pleased we achieved another profit in the first semester of 2017 in the amount of CHF 5.679 million – 58% higher than in the prior year driven by our project development activities in Switzerland and in the USA.

In the interim we managed to sell all remaining apartments in Allschwil as we could hand over the keys to the happy new owners. After having finished the surroundings of the building including the gardening works in spring of this year, we finished the project on schedule. The positive completion of this project allows us to use the available capacity and focus on our project in Liestal. We are aiming to receive permits for a mixed use development with a focus on apartments through a rezoning process and the conversion of the current commercial area. Using our excellent network in the region and our vast experiences, we will try to repeat the success of our project Inside in Allschwil.

The largest share of the profit of the last semester was generated in the USA where we especially forged ahead with our project Avalon Park West. The positive market sentiment allows us to make good progress with the project as we are currently realizing the first part of the development in collaboration with external partners. Over the coming months we will keep you updated about the further progress of the project with the help of ad hoc announcements on our website and via email.



Parzelle E-1, Avalon Park West (USA)
Plot E-1, Avalon Park West (USA)

Wie Sie unseren zahlreichen Schreiben und Pressemitteilungen entnehmen konnten, war das erste Semester auch durch unsere organisatorische Neuausrichtung geprägt. Um künftig mit einem geschärften strategischen Fokus unsere Rendite-, Gewinn- und Wachstumsziele zu verfolgen, hat der Verwaltungsrat zu Beginn des Jahres entschieden, die Geschäftstätigkeit zukünftig auf die zwei Schlüsselregionen Schweiz und Zentralflorida zu konzentrieren. Der Verwaltungsrat prüfte deshalb über mehrere Wochen die Option einer asymmetrischen Abspaltung, bei welcher die heutige sitEX Properties International AG in zwei Gesellschaften mit unterschiedlicher Besitzstruktur und Geschäftsführung aufgeteilt worden wäre. Nach ausführlicher Prüfung wurde diese asymmetrische Abspaltung jedoch auf Empfehlung des Verwaltungsrates an der Generalversammlung vom 29. Juni 2017 klar abgelehnt.

Dies gibt uns nun die Möglichkeit, unsere Immobilien in Australien und Kanada zu veräussern und so für künftige Wachstumsinitiativen ein Liquiditätspolster aufzubauen und bestehende Kredite zurückzuführen. Wir haben bereits mit dem Verkaufsprozess begonnen und sind überzeugt, dass wir diesen noch 2017 erfolgreich abschliessen können. Besonders der Immobilienmarkt in Sydney hat sich in den letzten acht Monaten weiter positiv entwickelt. Gemäss der renommierten Immobilienfirma Colliers überstieg im Juli 2017 die Nachfrage nach gewerblichen Immobilienflächen das vorhandene Angebot. Verschiedene Massnahmen der Lokalregierung dürften dazu führen, dass diese Lücke auch in naher Zukunft bestehen bleibt. Wir sind deshalb zuversichtlich, dass wir unsere lokalen Immobilien zu einem attraktiven Preis verkaufen können.

Wie in jeder anderen Industrie ist es auch in der Immobilienindustrie besonders wichtig, den richtigen Zeitpunkt zu erwischen. Dies gilt für den Kauf, den Bau und den Verkauf von Objekten beziehungsweise Projekten. Mit unseren verschiedenen parallel laufenden Initiativen in unseren beiden Zielmärkten wollen wir die Dynamiken der unterschiedlichen Märkte ausnützen und somit die Rendite für die Aktionäre auch in Zukunft optimieren.

Gleichzeitig haben wir unseren Verwaltungsrat verschlankt und werden diesen zukünftig in der Form eines Dreiergremiums unter der Leitung von Herrn Dr. Christoph Stutz führen. Mit Herrn Beat Kähli haben wir zudem seit dem 29. Juni 2017 einen neuen Geschäftsführer. Alle unsere Schlüsselpersonen verfügen über langjährige Erfahrung im Immobiliensektor und ein hervorragendes Netzwerk in den Kernmärkten der sitEX.

Es stehen ereignisreiche Monate vor uns und wir freuen uns, diese gemeinsam mit Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, bestreiten zu dürfen. Wir sind überzeugt, dass wir sowohl operativ als auch strategisch gut aufgestellt sind, um die gute Basis aus dem ersten Semester 2017 beizubehalten oder gar auszubauen, damit wir Ihnen in sechs Monaten ein erfreuliches Resultat für das Gesamtjahr 2017 präsentieren können.

Wir bedanken uns für Ihr stetes Vertrauen.

Dr. Christoph Stutz
Präsident des Verwaltungsrates
Chairman of the Board of Directors

The first half of the year was also characterized by our internal organizational realignment as described in our numerous letters and media releases. At the beginning of the year, the Board of Directors decided to only focus in the future on the two key regions Switzerland and Central Florida in order to dispose of a more sharpened strategic focus. The Board assessed the option of an asymmetric spin-off over various weeks which would have led to a division of sitEX International AG into two separate legal entities with a different shareholder structure and management. However, after completion of a thorough assessment, the General Assembly of sitEX Properties AG rejected this strategy on June 29th, 2017, based on the recommendation of the Board of Directors with a clear majority.

This offers us the opportunity to pursue the spin-off by selling our holdings in Australia and Canada in order to generate enough liquidity to support our future growth initiatives and amortize loans. We already initiated the sales process and we are optimistic that we can successfully close the sales until the end of this year. Especially the property market of Sydney sends promising signals. According to Colliers, the well-known international real estate company, the demand for commercial properties exceeded the supply in July 2017. Various measures of the local government are expected to keep the supply at comparably lower levels for the near future. Therefore, we are optimistic that we can achieve a profitable sale of our two properties in the heart of the central business district of Sydney.

As in every other industry, timing is also of utmost importance in the real estate industry. This applies to the purchase, the development and the sale of properties and projects. We want to seize the available opportunities and the given market dynamics with our various strategic initiatives that we launched in parallel to keep optimizing the future yields for our shareholders.

At the same time, we have downsized our Board of Directors to three members with Dr. Christoph Stutz as Chairman of the Board. Furthermore, the company is led by Beat Kähli as CEO of the company since the General Assembly which took place on June 29th. All our key persons hold vast experiences and a broad network in the real estate sector as well as in the geographic target markets of sitEX.

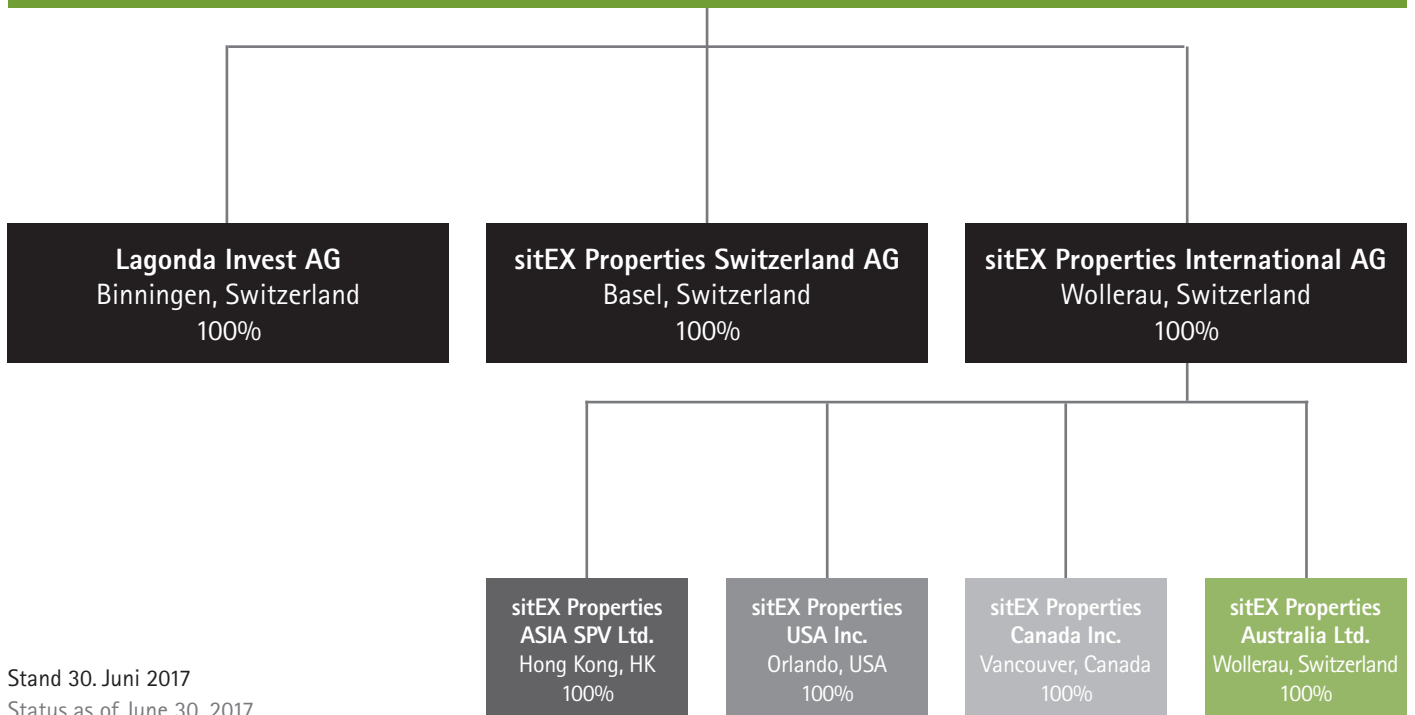
We are facing eventful months ahead of us and we are pleased to share them with you, dear shareholders. We are convinced that we are well prepared from an operational as well as strategic standpoint to maintain the strong momentum from the first half of 2017 in order to present you a pleasing result for the full fiscal year 2017.

We thank you for your continued trust.

Beat Kähli
CEO

sitEX Properties AG

Wollerau, Switzerland



Eichwatt, Regensdorf (Schweiz)
Eichwatt, Regensdorf (Switzerland)



Konzern-Erfolgsrechnung

Group Income Statement

Erfolgsrechnung in TCHF/Income Statement in TCHF	1)	30.06.2016	30.06.2017
Liegenschaftsertrag Income from properties		10 179	9 449
Liegenschaftsaufwand Direct property expenditure		-3 422	-2 727
Liegenschaftserfolg aus Vermietung Property income from rentals		6 757	6 722
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften Income from sale of investment properties		1 777	-
Erfolg aus Projektentwicklung und -realisierung Income from project development and implementation		521	3 955
Total Liegenschaftserfolg Total rental income		9 055	10 677
Betriebsaufwand Operating expenses		-1 096	-1 185
EBITDA (Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortization)		7 959	9 492
Abschreibungen Depreciation, amortization and impairment		-100	-189
EBIT (Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern) EBIT (earnings before interest and taxes)		7 859	9 303
Finanzaufwand Financial expenses		-3 505	-2 872
Finanzertrag Financial income		264	137
Periodenfremder Erfolg Out-of-period return		-	500
Konzerngewinn vor Steuern Consolidated profit before tax		4 618	7 068
Steuern Tax		-1 041	-1 389
Konzerngewinn Consolidated profit		3 577	5 679

1 Periode vom 1. Januar bis 30. Juni
1 Period from January 1 until June 30

Da auf eine unterjährige Verkehrswertschätzung der Liegenschaften verzichtet wird und diese nur per Bilanzstichtag 31. Dezember erstellt wird, wird der Zwischenabschluss ohne Berücksichtigung der Position «Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften» dargestellt.

Since no fair value estimates were made of the property during the year and this is only in the balance sheet per December 31, the interim financial statements are presented without consideration of "Income from revaluation of properties".

Bildlegende:

Titelseite: 23 Hickson Road, Sydney (AUS)

Rückseite: Entwicklungsprojekt in Sawgrass (Florida, USA)

Index of pictures:

Front page: pictures, Hickson Road, Sydney (AUS)

Back page: development in Sawgrass (Florida, USA)

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. Die 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.

This publication is intended for informational purposes only, and may not be construed as an offer, a recommendation or an invitation to sell, to buy or to conduct any transaction whatsoever. We offer no assurances or guarantees on the contents of this publication, specifically with respect to its accuracy, completeness or its balanced presentation, and we assume no liability or responsibility of any kind with regard to these. The products cited in this publication are not suitable for all recipients of this document. The investor is aware that the risk of loss exists with investments of any nature, even with conservative and defensive investments. sitEX rejects any liability or responsibility for the failure to achieve a specific yield or with respect to capital preservation. Therefore, as the case may be, the investor might not be able to recover his or her entire invested capital. You can obtain further information upon request. All statements are protected by copyright. All rights reserved. Any communications (including telephone calls) may be recorded.

sitEX Properties AG

Herrengasse 15
8853 Lachen (SZ), Switzerland

Telephone +41 41 545 85 10

info@sitex.ch
www.sitex.ch

