

siteX
true value.



Halbjahresbericht 2020

Semi-Annual Report 2020



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Gerne informieren wir Sie über das erste Semester 2020. Die vergangenen sechs Monate waren für die sitEX Properties Holding AG eine sehr aktive und erfolgreiche Zeit. Wir haben überdurchschnittliche Ergebnisse bei Rentabilität, Liquidität, Aktivität und Wachstum erzielt.

Das erfolgreiche erste Halbjahr 2020 in Zahlen

Reingewinn nach Steuern: CHF 10,454 Mio. (Vorjahr: CHF 8,239 Mio.)
EBITDA: CHF 13,299 Mio. (Vorjahr: CHF 10,738 Mio.)

31,63% des konsolidierten Gewinns wurden durch Mieteinnahmen in der Nordwestschweiz und in Orlando, Florida, erzielt. 68,37% stammen aus der Entwicklung und Realisierung von Immobilien sowie übrigen Erträgen. Der annualisierte Reingewinn entspricht einer Rendite von 13,72% (Vorjahr: 14,99%) des Eigenkapitals.

Am 30. Juni 2020 belief sich die Bilanzsumme auf CHF 424,271 Mio. (Vorjahr: CHF 307,973 Mio.), die flüssigen Mittel auf CHF 51,542 Mio. (Vorjahr: CHF 8,339 Mio.) und die Gesamtliquidität auf über CHF 60 Mio. (Vorjahr: CHF 30,2 Mio.). Das Eigenkapital beträgt CHF 152,376 Mio. (Vorjahr: CHF 126,522 Mio.).

Zur Finanzierung der stark wachsenden Entwicklungspipeline emittierte sitEX im Juni 2020 eine Anleihe in Höhe von CHF 50 Mio. zu einem Zinssatz von 0,375% p.a. mit einer Laufzeit von fünf Jahren. Die Anleihe ist von der Basellandschaftlichen Kantonalbank (BLKB) garantiert und geniesst deshalb ein AA-Rating von Fedafin. Sie ist an der Schweizer Börse SIX kotiert. Diese Anleihe wurde in Zusammenarbeit mit der BLKB aufgelegt und stellt eine Innovation auf dem Schweizer Kapitalmarkt dar. Wir sind stolz und unserem Bankpartner BLKB dankbar für die erfolgreiche Lancierung der sitEX-Anleihe.

Entwicklungspipeline

sitEX ist Eigentümerin des «sitEX Powerhouse» in Muttenz, des grössten privat geführten Bürogebäudes im Kanton Basel-Landschaft. Dieses Gebäude verfügt über 44 000 m² gemischt genutzte Flächen und ist eine «Stadt in der Stadt» in unmittelbarer Nähe von Basel. Es verfügt über einen eigenen Bahnanschluss, ein Restaurant, einen Kiosk, ein Fitnesscenter und eine Kindertagesstätte (Ausbau im Gange) sowie eine geräumige Dachterrasse. Das Gebäude bietet eine einzigartige Lebens-, Lern-, Arbeits- und Freizeitatmosphäre unter einem Dach.

sitEX entwickelt zwei neue Quartiere im Kanton Basel-Landschaft, die sich derzeit in der Bewilligungsphase befinden.

sitEX ist aktiv in der Entwicklung von grossräumigen, gemischt genutzten Immobilienprojekten engagiert. Mit der Marke Avalon Park «leben, lernen, arbeiten und spielen» gehört das Unternehmen zu den grössten und bekanntesten Entwicklern von «New Urban Towns» in Zentralflorida, USA. Gegenwärtig ist sitEX aktiv an der Entwicklung von Avalon Park Orlando, Avalon Park Wesley Chapel, Avalon Park Tavares und Avalon Park Daytona Beach beteiligt.

Diese Projekte haben eine Gesamtfläche von 27,8 Mio. Quadratmetern und sehen insgesamt 17 960 Wohneinheiten (Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser) und rund 464 000 m² Gewerbeflächen (Büro und Einzelhandel) vor.

Dear Shareholders

We are pleased to report that the past six months have been a very active and successful period for sitEX Properties Holding AG. We achieved above average results in profitability, liquidity, activity, and growth.

The successful first half of 2020 in numbers

Net profit after taxes: CHF 10.454 million (previous year: CHF 8.239 million)
EBITDA: CHF 13.299 million (previous year: CHF 10.738 million)

31.63% of the consolidated income was generated through rental income in Northwest Switzerland and Orlando, Florida, and 68.37% came from development, realization, and other comprehensive income. The annualized net profit corresponds to a return on equity of 13.72% (previous year: 14.99%).

On June 30th, 2020, total assets amounted to CHF 424.271 million (previous year: CHF 307.973 million), cash and equivalents were CHF 51.542 million (previous year: CHF 8.339 million), and total liquidity exceeded CHF 60 million (previous year: CHF 30.2 million). Our total equity amounted to CHF 152.376 million (previous year: CHF 126.522 million).

In order to finance its growing development pipeline, in June 2020, sitEX issued a bond in the amount of CHF 50 million, at an interest rate of 0.375% p.a., with a five-year term. The bond is guaranteed by Basellandschaftliche Kantonalbank (BLKB), for this reason it enjoys an AA rating by Fedafin and is listed on SIX, the Swiss stock exchange. Established in collaboration with BLKB, this bond represents an innovation in the Swiss capital market. We are proud and thankful to our banking partner BLKB for the successful launch of the sitEX bond.

Development pipeline

sitEX is the owner of the largest privately owned office building in the canton of Basel-Landschaft, the "sitEX Powerhouse" in Muttenz. This building has over 470,000 sf of mixed-use space and is a "City in the City," just outside Basel. It has its own railroad access, restaurant, kiosk, daycare and fitness center (buildout underway), and a spacious rooftop terrace; the building offers a unique live, learn, work and play ambiance all under one roof.

sitEX is developing two new neighborhoods in the canton of Basel-Landschaft, which are presently in the permitting stage.

sitEX is actively engaged in developing large-scale mixed-use real estate projects. Under the brand Avalon Park "live, learn, work and play" the company is among the largest and best-known developers of "New Urban Towns" in Central Florida, USA. At present, sitEX is engaged in active development in Avalon Park Orlando, Avalon Park Wesley Chapel, Avalon Park Tavares, and Avalon Park Daytona Beach.

These projects represent a total space of 6,883 acres (approximately 27.8 million m²) and are zoned for a total of 17,960 residential units (single-family homes and multi-family units) and around 5 million sf of commercial space (office and retail).

Projekte im ersten Halbjahr 2020

sitEX Powerhouse, Muttenz (BL)

Im ersten Halbjahr 2020 hat sitEX den Ausbau eines der grössten Coworking Spaces der Schweiz, des «The 5th Floor» vorangetrieben. Zudem wurden umfangreiche Erneuerungs-, Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten vorgenommen.

Im Oristal, Liestal

In diesem neu zu erschliessenden Quartier von Liestal stehen 86 Tiny Homes und eine internationale Schule im Mittelpunkt. Das Bewilligungsverfahren hat in der ersten Hälfte des Jahres 2020 mehrere Hürden genommen. Das Projekt wird nach Abschluss eine wichtige Ergänzung für Liestal darstellen und liegt gut 500 m vom Bahnhof entfernt.

Pratteln

Die Abbrucharbeiten für den anschliessenden Neubau dieses Wohnungsprojekts sollen im vierten Quartal dieses Jahres beginnen.

Avalon Park Orlando

Der Bau von 94 Mietwohnungen im Town Center IV (TC IV) hat begonnen und soll im Frühsommer 2021 abgeschlossen werden. Planung und Entwurf einer Charter School, 400 altersgerechter Wohnungen und eines Boutique-Hotels sind ebenfalls im Gange; der Baubeginn wird für Anfang 2021 erwartet. Unsere Wohnungsbaufirma Avex Homes baut 24 Reihenhäuser. Die Fertigstellung ist für Herbst 2020 vorgesehen.

Avalon Park Wesley Chapel

Im Juni 2020 hat D.R. Horton den Erwerb eines grossen Grundstücks für die Entwicklung von 1 000 Häusern mit sitEX abgeschlossen. Weiter hat das Unternehmen 64 Reiheneinfamilienhausparzellen erworben. Die erste Phase einer von Academica, Miami, betriebenen Charter School für 1 000 Lernende wurde fertiggestellt und wird im August 2020 eröffnet. sitEX errichtet zusätzliche Infrastruktur im Zentrum von Avalon Park Wesley Chapel und die Verbreiterung der State Road 54, deren Bau bis 2021 beendet sein soll, ist im Gange. Planung und Entwurf von zwei gemischt genutzten Gebäuden, einem Bürogebäude und 750 Wohnungen sind im Gange. Der Baubeginn wird im Jahr 2021 erwartet.

Avalon Park Tavares

Der Bau von 228 Einfamilienhausparzellen, die an D.R. Horton und Avex Homes verkauft wurden, ist im Gange und soll im Frühjahr 2021 abgeschlossen werden. Eine von Academica betriebene Charter School für 800 Kinder wurde fertiggestellt und wird im August 2020 eröffnet.

Avalon Park Daytona

Ende 2019 schloss sitEX USA eine Optionsvereinbarung mit CTO Realty (NYSE: CTO) ab, die uns das Recht gab, etwa 12 Mio. m² Land in Daytona Beach, Florida, Volusia County, zu erwerben. In der Zwischenzeit stimmte sitEX einem verbindlichen Vertrag zu. Dieser Kauf stellt den grössten Landerwerb in der Geschichte von sitEX dar und ist die drittgrösste Landtransaktion aller Zeiten im Volusia County. Avalon Park Daytona liegt nur 1,6 km von der Interstate 95 (Autobahn an der US-Ostküste von New York nach Miami), 3,6 km von der weltberühmten Autorennstrecke (NASCAR) und 10 km vom Atlantischen Ozean entfernt. sitEX hat mit D.R. Horton eine Spin-off-Vereinbarung für etwa 25% des Areal unterzeichnet. Darauf können etwa 2 500 Einfamilienhäuser errichtet werden. sitEX stellt deren Erschliessung sicher. Der Vertrag mit D.R. Horton sieht einen Cashflow von insgesamt rund USD 160 Mio. vor.

Avalon Park Texas

Im März schlossen wir den Bau von 107 Einfamilienhausparzellen in der Golfplatzgemeinde Riverbend in der Nähe von San Antonio, Texas, ab. D.R. Horton erwarb alle 107 Parzellen in einem Zug. Die Planung und das Engineering weiterer 100 Parzellen sind im Gange.

Projects in the first half-year of 2020

sitEX Powerhouse, Muttenz (BL)

In the first half-year of 2020, sitEX completed the build-out of one of the largest coworking spaces in Switzerland, "The 5th Floor." Furthermore, the Powerhouse undertook several sizable replacement, renovation, and modernization tasks.

Im Oristal, Liestal

The focus of this new development area of Liestal are tiny homes and an international school. The approval process took several hurdles in the first half of 2020. Once completed, the project will be an important addition to Liestal. It is located approximately 500 m from the railroad station.

Pratteln

The demolition work for the subsequent construction of this residential project is slated to begin in the fourth quarter of this year.

Avalon Park Orlando

Construction of Town Center IV (TC IV), consisting of 94 multi-family apartment units, is currently underway. It is planned to be completed by summer of 2021. Planning and design of a charter school, 400 age-targeted multi-family units, and a boutique hotel are underway; construction is expected to start in early 2021. Our homebuilding arm Avex Homes is constructing 24 townhomes for sale, completion fall 2020.

Avalon Park Wesley Chapel

In June 2020, D.R. Horton completed its acquisition of land for the development of 1,000 homes from sitEX. Another binding agreement with D.R. Horton was signed for the sale of 64 townhome lots. The first phase of the newly constructed charter school for 1,000 students is scheduled to open in August 2020. The school is operated by Academica, a Miami-based charter school operator ranked nationally as one of the premier operators in the United States. Construction of additional infrastructure in downtown Avalon Park Wesley Chapel by sitEX and the widening of State Road 54 is underway, with a completion date in 2021. Planning and design of two mixed-use buildings, one office building, and 750 apartments are underway, construction start is slated for 2021.

Avalon Park Tavares

Construction of 228 single-family lots, sold to D.R. Horton and Avex Homes, is underway, to be completed in spring 2021. Construction of an 800-student charter school has also been completed, the school, also operated by Academica, will open to students in August 2020.

Avalon Park Daytona

In late 2019, sitEX USA entered into an option agreement with CTO Realty (NYSE: CTO) giving us the right to acquire approximately 3,000 acres of land in Daytona Beach, Florida, Volusia County. In the meantime, sitEX agreed to a binding contract. This purchase represents the largest land acquisition in the history of sitEX and is the 3rd largest land transaction ever in Volusia County. Avalon Park Daytona is just 1 mile away from Interstate 95 (major east coast highway New York—Miami), 2 miles from the world-famous Daytona International Speedway (NASCAR), and 7 miles from the Atlantic ocean. sitEX entered into a spin-off agreement for approximately 25% of the land in Avalon Park Daytona Beach, and, via this sitEX-controlled development entity, signed an agreement with D.R. Horton to develop 2,500 home sites. The contract with D.R. Horton has total cash flow committed of around USD 160 million.

Avalon Park Texas

In March we completed the construction of 107 single-family lots in our golf course community Riverbend, near San Antonio, Texas. D.R. Horton purchased all lots in a single takedown. Planning and engineering is underway on the next 100 lots within the Riverbend community.

Avex Homes

sitEX besitzt eine Beteiligung von 57% an Avex Homes, Orlando. Avex Homes ist eine der grössten in Privatbesitz befindlichen Häuserbaufirmen in Zentralflorida. Gegenwärtig baut Avex Homes Einfamilien- und Reihenhäuser in über zehn Gemeinden in Zentralflorida. Der aktuelle Umsatz im ersten Halbjahr lässt erwarten, dass das Jahr 2020 ein Rekordjahr für Avex Homes wird.

Grundstücksverkäufe und Projektentwicklung

sitEX entwickelt, kauft und verkauft Einfamilien- und Reihenhäuser in den Märkten von Orlando, Tampa und San Antonio (Texas). Hauptkunden für diese Grundstücke sind D.R. Horton Inc. (NYSE: DHI), der grösste amerikanische Homebuilder, und unser eigener Homebuilder Avex Homes. Wir konnten eine strategische Zusammenarbeit mit D.R. Horton in Zentralflorida aufbauen und arbeiten an mehr als 20 Projekten gemeinsam mit dem Unternehmen.

Verglichen mit der Langfristigkeit unserer grossen Entwicklungsprojekte trägt dieses Segment kurz- und mittelfristige Cashflows und Gewinne zu unserem Finanzergebnis bei. Diese Projekte haben eine Laufzeit von 12 bis 30 Monaten und eine Rendite von 10,5% bis über 20% p.a.

Die Geschäftsstrategie

Wir konzentrieren uns weiterhin auf die beiden Länder Schweiz und USA. Nach dem erfolgreichen Verkauf unserer Immobilienanlagen in Australien, Asien und Kanada hat sich die Doppelstrategie in der Nordwestschweiz und in Florida in den letzten Jahren für unser Unternehmen sehr bewährt.

sitEX engagiert sich nun erfolgreich in den folgenden Segmenten der Immobiliennutzungszyklen:

1. Wir kaufen Land mit der Vision, eine Umzonung durchzuführen, und konzentrieren uns auf Wohn-, Lern-, Arbeits- und Spielmöglichkeiten. Unsere Entwicklungspipeline mit einem Volumen von über CHF 3 Milliarden umfasst überwiegend Wohnungsbauprojekte. Als Full-Service-Entwickler von Kleinstädten in Zentralflorida haben wir eine langfristige Perspektive. Wir sind jedoch bestrebt, durch Ausgliederungen und andere Formen der Realisierung auch kurz- und mittelfristig Cashflows und Rentabilität zu erzielen. Wir planen dabei mit einem IRR von 20% oder mehr p.a. und einem Zeithorizont von zehn Jahren.
2. Wir kaufen und entwickeln Grundstücke in Zentralflorida und Texas unter der Voraussetzung, dass wir zumindest Teile dieser Grundstücke an einen Homebuilder verkaufen können. In diesem Bereich erwarten wir einen IRR von 10% oder mehr p.a. Der Anlagehorizont beträgt entsprechend nur 1–3 Jahre.
3. Wir beantragen Baugenehmigungen und planen und bauen Gebäude mit gemischter Nutzung oder reiner Wohnnutzung. Dabei verfügen wir über die erforderlichen Ressourcen, um diese Gebäude nach Erstellung zu vermieten und zu verwalten. Der erwartete IRR beträgt 10% p.a., der Investitionshorizont ist auf 3–10 Jahre ausgelegt.
4. Wir sind Eigentümer von Mietobjekten und verwalten die Mehrheit dieser Immobilien in eigener Regie. Wir prüfen mögliche Kaufgelegenheiten sehr selektiv und erwägen derzeit einen Kauf nur dann, wenn die langfristige Rendite durch zusätzliche Investitionen oder Aufwertungen mindestens 10% p.a. erreichen kann. Auch hier beträgt der Investitionshorizont 3–10 Jahre.
5. Wir steigern unsere Rentabilität durch umsichtige Investitionen, die Synergien zu unserem Kerngeschäft aufweisen (bspw. Avex Homes) und Innovationen in der Immobilienbranche sind (bspw. «The 5th Floor»).

Avex Homes

sitEX owns a noncontrolling interest of 57% in Avex Homes, Orlando. Avex Homes is one of the largest privately owned homebuilders in Central Florida. Presently Avex Homes builds entry-level and first-time move-up single-family homes and townhomes in over ten communities in Central Florida. Based on sales, the first half-year of 2020 is on track to be a record year for Avex Homes.

Lot sales and land development

sitEX is developing, buying, and selling single-family and townhome sites in the Orlando, Tampa, and San Antonio (Texas) markets. The primary customers for these lots are D.R. Horton Inc. (NYSE: DHI), the largest American homebuilding company, and our own home building arm Avex Homes. We were able to build a strategic relationship with D.R. Horton in Central Florida and are working on more than 20 projects with the company. Compared to the long-term nature of our large-scale development projects, this segment of our business adds short- and mid-term cash flows and profits to our business model. These projects have a duration of 12 to 30 months and a return of 10.5% to over 20% p.a.

Business strategy

We continue to focus on Switzerland and the USA. After successfully selling our real estate assets in Australia, Asia, and Canada, the dual strategy in Northwest Switzerland and Florida has worked well for our company over the past few years.

sitEX is now successfully engaged in the following segments of the real estate usage cycles:

1. We buy land with a vision to implement a rezoning, and we focus on live, learn, work and play opportunities. Our development pipeline of over CHF 3 billion is predominantly residential. As the full-service developer of small towns in Central Florida, we have a long-term view. However, we strive, through spin-offs and other forms of realization, to achieve short and mid-term cash flow and profitability. Projected IRR: 20% or more p.a., investment time horizon: up to ten years.
2. We buy and develop home sites in Central Florida and Texas, provided these lots are presold to a homebuilder. Projected IRR: 10% or more p.a., investment time horizon: 1–3 years.
3. We plan, engineer, permit, and construct mixed-use and single-use buildings and have the resources to lease and manage these buildings. Projected IRR: 10% p.a., investment time horizon: 3–10 years.
4. We own income-producing buildings and manage the majority of these income-producing properties in-house. We are very selective in filtering purchase opportunities and presently only consider a purchase if the long-term IRR through additional investment or improvements can reach an IRR of 10% p.a. Investment time horizon: 3–10 years.
5. We enhance our profitability through mindful investments that have synergies to our core businesses (i.e., Avex Homes) and are at the forefront of innovation in the real estate industry (i.e., "The 5th Floor").

Ausschüttung an die Aktionäre/Aktienrückkauf

Um eine Win-win-Lösung für Ausschüttungen an unsere Aktionäre zu finden, haben wir in den letzten drei Jahren drei Aktienrückkaufprogramme durchgeführt. Auf einstimmigen Beschluss unserer Generalversammlung vom 3. Juni 2020 haben wir Anfang Juli 2020 5,33% unserer ausstehenden Aktien für CHF 76.00 pro Aktie im Gesamtbetrag von CHF 9,321 Mio. zurückgekauft.

Ausblick

Gegenwärtig hält die COVID-19-Krise die Welt in Atem. Die Sorge um die Zukunft von Gesellschaft und Wirtschaft beschäftigt alle. Die Krise hat massive Auswirkungen auf das tägliche Leben unseres Teams, unserer Mieter und Geschäftspartner. Dennoch sind wir zuversichtlich, dass der Immobilienmarkt generell für Investoren attraktiv bleibt. Viele Unternehmen wurden durch COVID-19 stark getroffen. Wir sind dankbar, dass wir als gut diversifizierte Immobiliengesellschaft dennoch ein positives Halbjahresergebnis verzeichnen können. Wir bleiben optimistisch für die zweite Hälfte des Jahres 2020. Wir danken unserem Team, unseren Mietern, Geschäftspartnern und Aktionären für die gute Zusammenarbeit und das Vertrauen.

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

Shareholder distribution/share buyback

In order to find a win-win solution for the distribution of cash to our shareholders, we have executed three share buyback programs over the last three years. In accordance with the unanimous decision at our Annual General Meeting held on June 3, 2020, we bought back 5.33% of our outstanding shares for CHF 76.00 per share for a total amount of CHF 9.321 million in early July 2020.

Outlook

At present, the world is dominated by the COVID-19 crisis raising concerns about the future of society and the economy. The crisis has a massive impact on the everyday lives of our team, tenants, and business partners. Nevertheless, we are confident that the real estate market will generally remain attractive for investors. While many companies in the business world are severely impacted, we are pleased to be able to report positive half-year results thanks to our position as a diversified real estate company. We remain optimistic for the second half of 2020 and would like to thank our team, tenants, business partners, and our esteemed shareholders for the great collaboration as well as for placing their trust in sitEX.

Beat Kähli
CEO

Konzern-Erfolgsrechnung Group Income Statement

Erfolgsrechnung in TCHF ¹ /Income Statement in TCHF ¹	30.06.2019 ²	30.06.2020
Liegenschaftserfolg aus Vermietung Property income from rentals	3 802	4 608
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften Income from sale of investment properties	2 021	0
Erfolg aus Projektentwicklung und -realisierung sowie sonstige Erträge Income from project development, realization and other comprehensive income	5 463	9 958
Total Ertrag Total income	11 286	14 566
Betriebsaufwand Operating expenses	-548	-1 267
EBITDA (Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortization)	10 738	13 299
Abschreibungen Depreciation and amortization	-213	-215
EBIT (Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern) EBIT (earnings before interest and taxes)	10 525	13 084
Finanzaufwand Financial expenses	-2 038	-2 236
Konzerngewinn vor Steuern Consolidated profit before tax	8 487	10 848
Steuern Tax	-248	-394
Konzerngewinn Consolidated profit	8 239	10 454
Minderheitsanteile Minority interests	0	-1 320
Konzerngewinn nach Minderheitsanteilen Consolidated profit after minority interests	8 239	9 134

¹ Periode vom 1. Januar bis 30. Juni

¹ Period from January 1 until June 30

² 2019 wurden bestimmte Reklassifizierungen vorgenommen, um die Darstellung für 2020 zu übernehmen

² Certain reclassifications were made in 2019 to conform to the 2020 presentation

Konzern-Bilanz / Group Balance Sheet

Bilanz in TCHF / Balance sheet in TCHF	30.06.2019	30.06.2020
Flüssige Mittel Cash and cash equivalents	8 339	51 542
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Trade receivables	75	752
Andere Forderungen Other receivables	8 841	860
Liegenschaften im Verkauf Properties for sale	34 061	0
Aktive Rechnungsabgrenzung Accrued income	2 579	3 551
Umlaufvermögen Current assets	53 895	56 705
Darlehen Dritte Loans third parties	13 533	21 585
Beteiligung an Liegenschaftsinvestments Participation in property investments	3 845	19 849
Immobilien Properties		
Renditeliegenschaften Investment properties	153 778	175 596
Projektliegenschaften Project properties	82 358	147 385
Immaterielle Anlagen Intangible assets	564	3 151
Anlagevermögen Non-current assets	254 078	367 566
Total Aktiven / Total assets	307 973	424 271
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Trade payables	2 118	972
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten Other current liabilities	856	981
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten Current interest-bearing financial liabilities	7 112	3 017
Andere kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären Other current interest-bearing liabilities towards shareholders	600	1 200
Passive Rechnungsabgrenzung Accrued expense	5 829	9 199
Rückstellungen Provisions	6 630	2 398
Kurzfristiges Fremdkapital Current liabilities	23 145	17 767
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten Non-current interest-bearing financial liabilities	125 107	207 390
Andere langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Other non-current interest-bearing liabilities towards		
Dritten third parties	3 864	19 133
Aktionären (Wandelanleihen) shareholders (convertible bonds)	620	620
Aktionären und Nahestehenden shareholders and related parties	4 500	2 500
Rückstellung für latente Steuern Provisions for deferred taxes	24 215	24 485
Langfristiges Fremdkapital Non-current liabilities	158 306	254 128
Fremdkapital Liabilities	181 451	271 895
Aktienkapital Share capital	46 023	46 023
Kapitalreserven Capital reserves	15 555	17 185
Pflichtwandelanleihen gegenüber Aktionären Mandatory convertible debt towards shareholders	0	6 210
Neubewertungsreserven Revaluation reserves	9 634	8 942
Gewinnreserven Retained earnings	44 059	54 067
Minderheitsanteile Minority interests	5 980	11 767
Konzerngewinn Consolidated profit	8 239	9 134
Eigene Kapitalanteile Treasury stock	-2 968	-952
Eigenkapital Equity	126 522	152 376
Total Passiven / Total equity and liabilities	307 973	424 271