

# HALBJAHRESBERICHT

# '23



# KOMMENTAR

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Wir freuen uns, Ihnen erneut ein profitables Halbjahresergebnis präsentieren zu können. Dies ist keine Selbstverständlichkeit in einer Zeit, in der die Zinsen in der Schweiz und in den USA deutlich über dem Niveau des Vorjahres liegen und in der wir mit weiteren geopolitischen und wirtschaftlichen Gegenwinden konfrontiert sind.

## Das erste Halbjahr 2023 in Zahlen

**Reingewinn nach Steuern:** CHF 7.335 Mio. (Vorjahr CHF 13.185 Mio.)

**Unternehmensergebnis vor Steuern:** CHF 10.247 Mio. (Vorjahr CHF 18.261 Mio.)

**EBITDA:** CHF 13.736 Mio. (Vorjahr CHF 21.028 Mio.)

**Konsolidierter Bruttoumsatz:** CHF 32.699 Mio. (Vorjahr CHF 58.194 Mio.)

**Per 30. Juni 2023 betrug die Bilanzsumme:** CHF 454.816 Mio. (Vorjahr CHF 477.595 Mio.).

**Die flüssigen Mittel betragen** CHF 12.905 Mio. (Vorjahr CHF 49.565 Mio.).

**Das Eigenkapital betrug** CHF 179.590 Mio. (Vorjahr CHF 181.960 Mio.), wobei das Eigenkapital zusammen mit den eigenen Aktien, den nachrangigen Wandelanleihen und den nachrangigen Darlehen 45.80% (Vorjahr 44.42%) der Bilanzsumme betrug.

## 7-Jahres-Rückblick

In den letzten 7.5 Jahren hat sitEX mit einem durchschnittlichen Eigenkapital von CHF 147.2 Mio. insgesamt CHF 206.214 Mio. Gewinn vor Steuern (CHF 158.967 Mio. nach Steuern) erwirtschaftet, was einem durchschnittlichen jährlichen IRR vor Steuern von 18.7% entspricht.

2016 war sitEX an einem Scheideweg angelangt, diversifiziert mit Aktivitäten in der Schweiz, den USA, Australien, Kanada und Asien. Zu diesem Zeitpunkt schüttete das Unternehmen keine Gewinne an seine Aktionäre aus und es gab keinen Markt für den Kauf oder Verkauf von sitEX-Aktien.

Der Verwaltungsrat, unter der Leitung der Unterzeichnenden, führte rasch einen Wandel in der Gesellschaft herbei, der zu folgenden Ergebnissen führte

- Regelmässige Ausschüttungen in Form von Aktienrückkäufen und Nennwertreduktionen von insgesamt über CHF 60 Mio. Das ist mehr als das ursprünglich einbezahlte Kapital.
- OTC-Kotierung seit Januar 2017
- Rückzug aus Märkten ohne historischen Erfolgsausweis und lokale Marktkenntnisse sowie Konzentration auf die Schweiz und die USA

Im Laufe der letzten Jahre haben die Mitglieder des Verwaltungsrates ihre Beteiligung an sitEX auf fast 80% erhöht - direkt, über kontrollierte Unternehmen und Familienmitglieder.

## sitEX heute

Per 30. Juni 2023 besitzt oder entwickelt sitEX folgende Projekte:

1. sitEX Powerhouse, Muttenz, mit einer vermietbaren Fläche von ca. 44'000 Quadratmetern ist dies eines der grössten in Privatbesitz befindlichen Geschäftsgebäude im Kanton Basel-Landschaft (Schweiz).

2. Avalon Park Wesley Chapel, North Tampa (Florida, USA), eine Stadt für ca. 20'000 Einwohner, die auf einer Fläche von mehr als 7 Millionen Quadratmetern von Grund auf neu errichtet wird.
3. Avalon Park Orlando, East Orlando (Florida, USA), ein Projekt von regionaler Bedeutung, das auf einer Fläche von ca. 60'000 Quadratmetern fertig gestellt wurde.
4. Avalon Park Daytona, Daytona (Florida, USA), ein Gebiet von ca. 12 Millionen Quadratmetern, das sich derzeit in der Planungsphase für eine zukünftige Stadt mit gemischter Nutzung befindet.
5. Avalon Park Tavares, Zentralflorida (Florida, USA), eine im Bau befindliche Kleinstadt mit einer Fläche von etwa 800'000 Quadratmetern.
6. Avalon Park Texas (Texas, USA), mit verschiedenen Entwicklungsprojekten, insbesondere Riverbend, einer Golfplatzgemeinde südlich von San Antonio.
7. Im Oristal, Liestal (Schweiz), ein Quartierplan zur Entwicklung eines neuen Stadtteils in der Stadt Liestal auf einer Fläche von 13'709 Quadratmetern.
8. Pfeffingerring, Aesch (Schweiz), drei Büro- und Geschäftsgebäude auf einem grösseren Grundstück mit dem Ziel einer mittelfristigen Neuentwicklung.
9. K7 Center, Bubendorf (Schweiz), Neubau eines Geschäftszentrums am Eingang des stark wachsenden Waldenburgergerts mit ALDI Suisse als Ankermieter (ganzes Erdgeschoss) und Mischnutzung im 1. Obergeschoss (Fokus auf Mieter aus dem Gesundheitsbereich)
10. The 5th Floor, globales Coworking-Konzept mit Standorten in Muttenz (Schweiz), Orlando (USA), San Juan (Puerto Rico) und Kuala Lumpur (Malaysia).

Einige dieser 10 Projekte werden in den nächsten Jahren entwickelt, andere haben aufgrund ihrer Grösse einen Entwicklungshorizont von mehr als 20 Jahren. Die gesamte Entwicklungspipeline (1-10) entspricht einem Gesamtwert von etwa USD 5.25 Milliarden zu heutigen Preisen.

sitEX arbeitet mit verschiedenen Partnern, nationalen und internationalen Entwicklern und Investoren zusammen und wird dies auch weiterhin tun, um die wahrscheinlich grösste Entwicklungspipeline aller in der Schweiz ansässigen Immobilienentwicklungsunternehmen zu realisieren. sitEX ist zudem bestrebt, diese Pipeline laufend zu monetarisieren.

## Das erste Halbjahr 2023 im Überblick

Das Marktumfeld blieb auch im ersten Halbjahr 2023 schwierig. Die stetig steigenden Zinskosten schlugen sich in unseren Hypothekarkosten nieder, die im Vergleich zum Vorjahr weiter angestiegen sind. Da wir über 50% unserer Hypotheken langfristig auf dem früheren, deutlich tieferen Zinsniveau abgesichert haben, blieb der Einfluss auf die Profitabilität unseres Unternehmens erfreulicherweise auf einem kontrollierbaren Niveau.

In der Schweiz sind die Baukosten in den meisten Bereichen wieder etwas gesunken. In gewissen Bereichen ist jedoch nach wie vor ein starker Preisdruck spürbar, und die Lieferfristen für bestimmte Produkte sind immer noch sehr lang. Bauprojekte müssen deshalb weiterhin vorausschauend geplant werden. Liquiditätspolster für plötzliche, unvorhergesehene Ereignisse sind derzeit umso wichtiger.

Die stark gestiegenen Zinsen und der damit verbundene Anstieg des Referenzzinssatzes haben uns veranlasst, im ersten Halbjahr 2023 die ersten Mietzinserhöhungen in der Schweiz seit dem operativen Start der sitEX einzuleiten. Einige Erhöhungen sind bereits in Kraft getreten, weitere werden im Oktober 2023 und im ersten Halbjahr 2024 wirksam. Das Gleiche gilt für unsere Mietverträge, die an den Verbraucherpreisindex gebunden sind. Da auch dieser Index inflationsbedingt stark angestiegen ist, mussten die meisten unserer Gewerbe- und Büromietverträge entsprechend angepasst werden.

Auch in den USA stiegen die Zinsen weiter an. Zinsen für Hypotheken mit einer Laufzeit von 30 Jahren - eine bei amerikanischen Hauskäufern sehr beliebte Fremdfinanzierung - stiegen im August auf 7,36 % und damit auf den höchsten Stand seit 26 Jahren. Im Januar 2021 lagen diese Zinsen noch bei rund 2.6%. Die Immobilienpreise reagierten trotz dieses massiven Zinsanstiegs nicht in gleicher Intensität. Vielmehr konnten wir in unseren Kernmärkten (Orlando, Tampa und San Antonio) weiterhin stabile und teilweise sogar steigende Preise für Einfamilienhäuser beobachten.

Diese Entwicklung widerspricht allen makroökonomischen Grundsätzen und ist darauf zurückzuführen, dass sich der Arbeitsmarkt in einer sehr guten Verfassung befindet und die Arbeitslosigkeit auf niedrigem Niveau verharrt. Durch die Möglichkeit, viele Jobs im Homeoffice oder per Videokonferenz zu erledigen, sind die Menschen weniger an den Wohnort gebunden und können bei einem Jobwechsel im Eigenheim bleiben, das zuvor mit niedrigeren Zinsen erworben oder gebaut wurde. Da die stark gestiegenen Zinsen die Bauherren mit kurzfristig finanzierten Baukrediten hart treffen und die Baupreise auf hohem Niveau verharrten, nimmt die Baudynamik ab und das Angebot an Einfamilienhäusern ist knapp. So trifft ein geringes Angebot auf eine stabile oder geringe Nachfrage, weshalb die Preise vorerst stabil bleiben. Sobald sich jedoch die Wolken am amerikanischen Arbeitsmarkt etwas eintrüben, dürften auch die Immobilienpreise stärker unter Druck geraten.

Die aktuelle Marktsituation bleibt somit äusserst komplex und erfordert eine kontinuierliche Monetarisierung unseres Portfolios. Wir konzentrieren uns darauf, jede sich bietende Gelegenheit zu nutzen, um einzelne Beteiligungen zeitnah und zu einem attraktiven Preis zu veräussern. Damit bauen wir unser Liquiditätspolster weiter aus. Dieses soll es uns ermöglichen, ausstehende Fremdfinanzierungen bei Fälligkeit zu tilgen.

Es ist bekannt, dass in der Immobilienbranche die Lage der Objekte von grosser Bedeutung ist. Ebenso wichtig, wenn nicht noch wichtiger, ist jedoch das Timing. Im ersten Halbjahr 2023 haben wir insbesondere bei unseren Projekten Avalon Park Wesley Chapel und in Riverbend (Texas) weitere Teiletappen realisiert und monetarisiert. Diese Verkäufe haben einen signifikanten Anteil am Halbjahresgewinn.

Gleichzeitig treiben wir unsere Entwicklungsprojekte voran. In Bubendorf wurde Anfang Jahr mit dem Aushub begonnen, die Tiefgarage und die Bodenplatte sind inzwischen fertiggestellt. Die Arbeiten am ersten Geschoss sind in vollem Gange. Die Fertigstellung ist weiterhin auf Sommer 2024 geplant. Bei den Baukosten liegen wir erfreulicherweise unter dem Budget.

Auch die Umsetzung unseres Quartierplans "Im Oristal" befindet sich in einer intensiven Phase. Gegenwärtig werden die Pläne für die Baueingabe vorbereitet. An einer Informationsveranstaltung Mitte September 2023 werden wir das Projekt ausgewählten interessierten Käufern vorstellen und wichtige Inputs erhalten, die direkt in das Projekt einfließen sollen.

Unser sehr erfahrenes Projektteam in den USA arbeitet intensiv an unserem grössten Projekt, dem Avalon Park Daytona. Die Themen Abwasser und Verkehr stehen weiterhin im Fokus. Wir sind optimistisch, diese beiden Themen in den kommenden Monaten gemeinsam mit den lokalen Behörden lösen zu können, um einen Baustart im Jahr 2024 zu erreichen.

#### Ausblick auf die nächsten 7 Jahre

Nach sieben sehr erfolgreichen Jahren, in denen über CHF 60 Mio. in Form von Aktienrückkäufen und Nennwertreduktionen an unsere Aktionärinnen und Aktionäre ausgeschüttet wurden und das Unternehmen geografisch fokussiert wurde, werden wir an einem Plan arbeiten, der unser Unternehmen in den nächsten sieben Jahren begleiten wird. Ein zentrales Thema wird die weitere Fokussierung unseres Unternehmens sein. Damit wollen wir die Risiken in diesen wirtschaftlich sehr herausfordernden Zeiten weiter beherrschbarer machen.

In den nächsten zwei Jahren werden zwei Darlehen in Höhe von 60 Mio. CHF fällig. Diese waren in den letzten vier Jahren wichtige Pfeiler für den Kauf und die Entwicklung unserer Projekte in den USA und in der Schweiz. Die Rückzahlung dieser Verpflichtungen hat Priorität, weshalb wir uns vorbehalten, das Entwicklungstempo einzelner Projekte wenn nötig zu drosseln und dem vorgenannten Ziel unterzuordnen.

Zusammengefasst bedeutet dies, dass die Gesellschaft in den nächsten 2 - 3 Jahren das Schwergewicht auf Schuldenreduktion und Finanzierung der Umsetzung der Projektpipeline legen muss, was zu geringeren Ausschüttungen an die Aktionäre führen dürfte.

Trotz der verschiedenen Herausforderungen blicken wir zuversichtlich auf das zweite Halbjahr 2023. Wir arbeiten an verschiedenen Transaktionen und Möglichkeiten zur Monetarisierung unserer Projekte, die sich positiv auf das Gesamtergebnis 2023 auswirken sollen.

Wir bedanken uns für ihr Vertrauen.

Dr. Christoph Stutz  
Präsident des Verwaltungsrates

Beat Kähli  
CEO & VR-Mitglied



# KONZERN- ERFOLGSRECHNUNG

Erfolgsrechnung in TCHF	30.06.2023 <sup>1</sup>	30.06.2022 <sup>1</sup>
Ertrag aus Verkauf Land und Gebäude	21 043	44 065
Mieteinnahmen	5 677	6 892
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	5 979	6 324
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	-	913
<b>Betriebliche Erträge</b>	<b>32 699</b>	<b>58 194</b>
Aufwendungen aus Verkauf Land und Gebäude	-15 861	-31 865
Direkte Liegenschaftsaufwände	-991	-2 001
Personalaufwand	-482	-359
Übriger Betriebsaufwand	-1 635	-2 941
Übriger Ertrag	6	-
<b>EBITDA (Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen)</b>	<b>13 736</b>	<b>21 028</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen	-558	-244
<b>EBIT (Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern)</b>	<b>13 178</b>	<b>20 784</b>
Finanzaufwand	-3 139	-2 523
Finanzertrag	208	-
<b>Konzerngewinn vor Steuern</b>	<b>10 247</b>	<b>18 261</b>
Steuern	-2 830	-5 002
<b>Konzerngewinn vor Minderheitsanteilen</b>	<b>7 417</b>	<b>13 259</b>
Minderheitsanteile	-82	-74
<b>Konzerngewinn nach Minderheitsanteilen</b>	<b>7 335</b>	<b>13 185</b>

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

# KONZERN- BILANZ

Bilanz in TCHF <sup>2</sup>	30.06.2023	30.06.2022
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	12 905	49 565
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	493	1 226
Übrige Forderungen	4 841	712
Forderungen gegenüber Nahestehenden	8 192	5 582
Kurzfristige Darlehen gegenüber Nahestehenden	354	7 987
Projektliegenschaften	29 357	46 537
Aktive Rechnungsabgrenzung	5 473	9 165
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>61 615</b>	<b>120 774</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Darlehen Nahestehende	22 878	25 513
Sonstige Sachanlagen	433	491
Anteile an assoziierten Unternehmen	17 854	30 068
Renditeliegenschaften	349 333	298 442
Aktienanlagen	1 020	-
Immaterielle Anlagen	1 683	2 307
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>393 201</b>	<b>356 821</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>454 816</b>	<b>477 595</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	1 885	2 716
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 595	2 972
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	634	4 869
Passive Rechnungsabgrenzung	3 727	16 150
Kurzfristige Rückstellungen	6 319	5 865
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>16 160</b>	<b>32 572</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	10 000	10 000
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	500	500
Langfristige Wandelanleihen gegenüber Aktionären	4 000	4 000
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	153 375	164 208
Anleihenverbindlichkeit	50 050	50 050
Latente Steuerrückstellung	41 141	34 305
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>259 066</b>	<b>263 063</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>275 226</b>	<b>295 635</b>
Aktienkapital	33 828	45 104
Kapitalreserven	12 548	12 082
Gewinnreserven	131 521	120 104
Minderheitsanteile	9 117	7 666
Konzerngewinn	7 335	13 185
Eigene Aktien	-14 759	-16 181
<b>Eigenkapital</b>	<b>179 590</b>	<b>181 960</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>454 816</b>	<b>477 595</b>

<sup>2</sup> 2022 wurden bestimmte Reklassifizierungen vorgenommen, um die Darstellung für 2023 zu übernehmen



**sitEX Properties Holding AG**

Alpenblickstrasse 20  
8853 Lachen (SZ)  
Switzerland

☎ +41 41 545 85 10

✉ [info@sitex.ch](mailto:info@sitex.ch)

🌐 [www.sitex.ch](http://www.sitex.ch)