



Halbjahresbericht 2018

Semi-Annual Report 2018



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Mit diesem Bericht möchten wir gemeinsam mit Ihnen auf das ereignisreiche erste Halbjahr 2018 unseres Unternehmens zurückblicken. In den ersten sechs Monaten dieses Jahres konnten wir zahlreiche grosse und komplexe Transaktionen abschliessen und gleichzeitig alle Ziele erreichen, welche wir uns seit der Übernahme der Geschäftsführung im vergangenen Jahr gesetzt hatten. Das Ausmass der umgesetzten Veränderungen schlug sich bereits im operativen Resultat des ersten Halbjahres nieder. Da drei Transaktionen entweder rückwirkend per 1. Januar 2018 oder zu den exakten Buchwerten per 31. Dezember 2017 abgewickelt wurden, haben wir uns entschieden, Ihnen in diesem Halbjahresbericht auch eine Planbilanz auf der Basis des Abschlusses per 31. Dezember 2017 zu präsentieren. Diese Planbilanz bildet den Status unseres Unternehmens nach der Durchführung der verschiedenen Transaktionen ab und zeigt deren Einfluss auf den NAV unserer Aktie.

Der konsolidierte Gewinn nach Steuern betrug ca. CHF 0,888 Mio., ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahr, in welchem wir im ersten Halbjahr einen hohen Gewinn aus der Teilrealisierung des Entwicklungsprojekts Avalon Park West erzielt hatten. Es liegt in der Natur der Sache, dass solche Teilrealisierungen in unregelmässigen Abständen anfallen. Da wir die Erträge aus unseren Projekten in den USA und weitere Sondereffekte, wie insbesondere die Neubewertungsgewinne in Australien, bereits im vergangenen Jahr verbucht hatten, wurde der Gewinn des ersten Halbjahres 2018 hauptsächlich mit Mieterträgen unserer Bestandsimmobilien erzielt. Die im Mai 2018 durchgeführten Immobilienverkäufe in der Schweiz hatten nur einen minimalen Einfluss auf das operative Ergebnis, da wir auch hier die Transaktionen bereits mehrheitlich im vergangenen Geschäftsjahr verbucht hatten. Der Betriebsaufwand konnte im Vergleich zum Vorjahr erfreulich gesenkt werden. Es ist unser Ziel, diesen Wert in Zukunft noch weiter zu verbessern. Infolge von Reparaturen und Aufwertungen an den beiden Liegenschaften in Australien fiel der Liegenschaftsaufwand auf konsolidierter Basis überproportional hoch aus.

Aufgrund des positiven Marktumfelds beruhte der Erfolg unseres Unternehmens in den vergangenen Geschäftsjahren zu zwei Dritteln auf Neubewertungs- und Projektgewinnen. Mit dem Strategiewechsel im vergangenen Sommer haben wir uns darauf konzentriert, diese Buchgewinne zu realisieren, was uns erfreulicherweise bis anhin gelungen ist. Das Potenzial für weitere Aufwertungen innerhalb unseres nun reduzierten Bestandsimmobilienportfolios ist deutlich beschränkt.

Der Immobilienmarkt in Zentralflorida ist weiterhin positiv und wir spüren die ungebremste Dynamik für unser Projekt Avalon Park West. Nach Aufwertungsgewinnen von mehr als 50% in den vergangenen fünf Jahren stehen jedoch auch hier weitere Neubewertungsgewinne nicht im Fokus. Deshalb wollen wir uns auch hier auf das Realisieren der attraktiven Bewertungen konzentrieren.

Die sitEX wird sich in den kommenden Jahren in einer Phase befinden, in welcher die Gewinne hauptsächlich aus der Vermietung unserer Liegenschaften stammen werden. Weitere Erfolge aus Projektentwicklungen sind möglich, werden jedoch aufgrund der bereits hohen Bewertungen kleiner ausfallen als in der Vergangenheit. Diese Realisierungsphase wird die Liquidität der Gesellschaft deutlich stärken und führt zu einer Entschuldung des Unternehmens. Damit schaffen wir eine stabile Basis für die mit den neuen Entwicklungsprojekten in der Schweiz und in den USA eingeleitete Wachstumsphase.

Dear Shareholders

With this report we would like to look back with you at the eventful first half of 2018. In the first six months of this year, we completed numerous large and complex transactions and at the same time achieved all our goals since taking over the management of the company last year. The extent of the realized reorganizations is already reflected in the operating result of the first half of the year. As three transactions were completed either retroactively as of January 1, 2018, or at the exact book values as of December 31, 2017, we have decided to present you in this semi-annual report a modeled balance sheet based on the financial statements as of December 31, 2017. This model reflects the status of our company after the various transactions have been completed and shows their influence on the NAV of our share.

The consolidated profit after taxes amounted to approx. CHF 0.888 million, a decrease compared to the previous year, in which we had realized a high profit from the partial realization of the Avalon Park West development project in the first half of the year. It is in the inherent nature of the matter that such partial realizations occur at irregular intervals. Since we had already booked the earnings from our projects in the USA and other special effects, in particular the revaluation gains in Australia, last year, the profit for the first half of 2018 was mainly generated by rental income from our existing properties. The real estate sales in Switzerland in May 2018 had only a minimal impact on the operating result, as the majority of these transactions had already been booked in the past financial year. Operating expenses were satisfactorily reduced compared to the previous year. It is our goal to further improve this figure in the future. Due to repairs and revaluations of the two properties in Australia, property expenses on a consolidated basis were disproportionately high.

Due to the positive market environment, two-thirds of our company's success in recent financial years was based on income from revaluation and project development. With the change in strategy last summer, we have focused on realizing these book profits, which we have fortunately been able to achieve to date. The potential for further profits from revaluation within our now reduced portfolio of investment properties is considerably limited.

The real estate market in Central Florida remains positive and we continue to feel the unrestrained momentum for our Avalon Park West project. Following revaluation gains of more than 50% in the past five years, however, further gains are not in the focus as well. Therefore, moving forward, we will concentrate on realizing the attractive valuations in this market.

In the coming years, sitEX will be in a phase in which the profits will mainly come from the rental of our properties. Further profits from project developments are possible, but will be lower than in the past due to the already high valuations. This realization phase will significantly strengthen the company's liquidity and will lead to a reduction in the company's debt, thus creating a stable basis for the growth phase we have initiated with the new development projects in Switzerland and the USA.

Im Rahmen der Umsetzung der beschlossenen geografischen Fokussierung konnten wir im ersten Halbjahr 2018 folgende Transaktionen umsetzen:

Schweiz

Im Mai beurkundeten wir den Verkauf zweier Bestandsimmobilien. Einerseits konnten wir unsere Liegenschaft an der Rengglochstrasse 19 in Kriens an einen grösseren Schweizer Immobilienfonds verkaufen. Unsere beiden weiteren Liegenschaften an der Rengglochstrasse in Kriens bleiben vorerst in unserem Portfolio, sollen jedoch auch in absehbarer Zeit verkauft werden. Andererseits veräusserten wir unsere Büroliegenschaft an der Rheinstrasse 26 in Füllinsdorf. Obwohl sich diese Liegenschaft in unserem geografischen Kernmarkt befindet, haben wir uns aufgrund des attraktiven Preises und des Ziels der Reduzierung des unternehmensweiten Büroanteils zu einem Verkauf entschieden. Der Verkauf der Liegenschaft in Kriens fand rückwirkend per 1. Januar 2018 statt. Derjenige in Füllinsdorf per 1. Juni 2018. Beide Verkäufe führten aufgrund der nicht abgegrenzten Transaktionskosten zu leichten Verlusten nach Swiss GAAP FER.

Die bedeutendste Transaktion in der Schweiz wurde jedoch an unserer Generalversammlung vom 6. Juni 2018 beschlossen. Dort stimmten die Aktionäre einstimmig und ohne Enthaltungen der im Geschäftsbericht 2017 angekündigten Kapitalherabsetzung im Umfang von CHF 10,916 Mio. zu, was insgesamt 545 800 sitEX-Aktien entspricht. Diese Kapitalherabsetzung findet gemäss der vorliegenden Rahmenvereinbarung zwischen vier sitEX-Aktionären und der sitEX Properties AG statt, welche vorsieht, dass die von den Aktionären gehaltenen 545 800 sitEX-Aktien mit Nennwert von je CHF 20.00 an die Gesellschaft zurückgegeben und vernichtet werden. Im Gegenzug wird das Aktienkapital der sitEX um CHF 10,916 Mio. herabgesetzt. Der Herabsetzungsbetrag wird dazu verwendet, die von der Gesellschaft gehaltenen Aktien der OAK Investment Holding AG an die vier Aktionäre zu übertragen. Diese Holding wurde Ende Mai 2018 gegründet und umfasst unsere drei Tochtergesellschaften sitEX Properties Asia SPV Ltd., sitEX Properties Canada Inc. sowie OAK Investment AG. Letztere wurde Mitte Mai als Resultat einer Abspaltung der Liegenschaft Eichwatt in eine separate Gesellschaft gegründet. Als Resultat dieser Transaktion präsentiert sich die sitEX als geografisch fokussiertes Unternehmen, wobei neben den beiden ausländischen Gesellschaften auch die Liegenschaft Eichwatt verkauft werden konnte. Die Kapitalherabsetzung findet im 3. Quartal 2018 statt. Da diese Transaktion bereits im Jahresergebnis 2017 abgebildet wurde, was sich besonders in den Neubewertungsgewinnen und den hohen Steuerausgaben bemerkbar machte, hat dieser Verkauf nur in Form von abgegrenzten Transaktionskosten einen minimalen Einfluss auf das Ergebnis des ersten Halbjahres 2018.

Australien

Ende Juli konnten wir unsere grösste australische Beteiligung, das Pier 8/9 in Sydney, erfolgreich an eine lokal verankerte Immobiliengruppe verkaufen. Da es sich beim Pier 8/9 um eine nicht alltägliche Immobilie mit umfassender Unterwasserkonstruktion handelt, gestaltete sich die Due Diligence komplex und zeitintensiv. Insgesamt erhielten wir eine Vielzahl von Angeboten, wobei erst die vierte Due Diligence zu einem erfolgreichen Abschluss führte.

Mit dem erzielten Verkaufserlös konnten wir Darlehen in der Höhe von mehr als CHF 8 Mio. ablösen und die Entschuldung unseres Unternehmens massgeblich vorantreiben. Weiter werden die flüssigen Mittel aus dem Verkauf für den von den Aktionären an der GV 2018 beschlossenen Aktienrückkauf verwendet, welcher im 3. Quartal 2018 umgesetzt wird. Die Aktionäre werden diesbezüglich in einem separaten Schreiben von uns und unserem OTC-Börsen-Partner, der Zürcher Kantonalbank, informiert.

In the first half of 2018, we were able to implement the following transactions as part of the agreed and implemented geographic focus:

Switzerland

In May, we notarized the sale of two existing properties. On the one hand, we were able to sell our property at Rengglochstrasse 19 in Kriens to a major Swiss real estate fund. Our two other properties on Rengglochstrasse in Kriens will remain in our portfolio for the time being, but shall also be sold in the foreseeable future. On the other hand, we sold our office property at Rheinstrasse 26 in Füllinsdorf. Although this property is located in our core geographical market, we have decided to sell it due to the attractive pricing and the objective of reducing the share of office spaces in the overall portfolio. The sale of the property in Kriens took place retroactively as of January 1, 2018. The sale in Füllinsdorf was effective June 1, 2018. Both sales led to slight losses under Swiss GAAP FER as a consequence of the non accrued transaction costs.

However, the most significant transaction in Switzerland was approved at our Annual General Shareholders' Meeting on June 6, 2018. There, the shareholders voted unanimously and without abstention for the capital reduction announced in the 2017 annual report in the amount of CHF 10.916 million, which corresponds to a total of 545 800 sitEX shares. This capital reduction will take place in accordance with the framework agreement between four sitEX shareholders and sitEX Properties AG, which stipulates that the 545 800 sitEX shares with a nominal value of CHF 20.00 each, currently held by the shareholders, will be returned to the company and destroyed. In return, the share capital of sitEX will be reduced by CHF 10.916 million. This amount will be used to transfer the shares held by the company in OAK Investment Holding AG to the four shareholders. This holding company was founded at the end of May 2018 and comprises our three subsidiaries sitEX Properties Asia SPV Ltd., sitEX Properties Canada Inc. and OAK Investment AG. The latter was founded in mid-May as a consequence of a spin-off of the Eichwatt property into a separate company. As a result of this transaction, sitEX presents itself as a geographically focused company, whereby the Eichwatt property was divested in addition to the two foreign companies. The capital reduction will take place in the 3rd quarter of 2018. As this transaction was already reflected in the 2017 annual result, which was particularly noticeable in the revaluation gains and high tax expenses, this divestment only has a minimal impact on the result of the first half of 2018 through deferred transaction costs.

Australia

At the end of July, we successfully sold our largest Australian asset, the Pier 8/9 in Sydney, to a local real estate group. Since the Pier 8/9 is an unusual property with a comprehensive underwater construction, the due diligence was complex and time-consuming. Overall, we received a large number of offers, whereby only the fourth due diligence led to a successful completion.

The proceeds of the sale enabled us to repay loans in the amount of more than CHF 8 million and significantly expedite the debt reduction of our company. Furthermore, the liquidity resulting from the sale will be used for the share buyback which was approved by the shareholders at the AGM 2018 and will be executed in the third quarter of 2018. The shareholders will be informed in this regard in a separate letter from us and our OTC exchange partner, Zürcher Kantonalbank (ZKB).

Ausblick 2. Halbjahr 2018

In den ersten Wochen des zweiten Semesters konnten wir den Kauf von drei Parzellen im Zentrum von Pratteln (BL) beurkunden. Auf einer Fläche von 1 205 m² und bei einer Ausnützungsziffer von 115% soll eine Bruttogeschossfläche von insgesamt 1 385 m² realisiert werden. Die Baueingabe für den aus bis zu acht Eigentumswohnungen bestehenden Bau erfolgt in den kommenden Monaten. Der Baustart soll im kommenden Jahr erfolgen.

In den USA konnten wir im Juli 2018 mit einem der grössten amerikanischen Homebuilder einen Kaufvertrag für den Kauf von Bauland zur Erstellung von bis zu 1 000 Einfamilienhäusern abschliessen. Der Verkaufspreis liegt leicht höher als der per Ende 2017 ermittelte und gemäss Swiss GAAP FER in die Bilanz eingeflossene Wert für diesen Teil von Avalon Park West. Die Due Diligence wird voraussichtlich im 4. Quartal 2018 abgeschlossen sein. Bei einem erfolgreichen Verkauf fliessen unserem Unternehmen liquide Mittel in der Höhe von mehr als USD 20 Mio. zu, welche hauptsächlich in die Entwicklung von Downtown Avalon Park West reinvestiert werden sollen. Des Weiteren werden wir uns auf den Verkauf zusätzlicher Parzellen und die Erstellung verschiedener Infrastrukturprojekte konzentrieren.

Neben den Aktivitäten in Avalon Park West steht im zweiten Halbjahr die Erstellung des TC4, unserer zweiten Bestandsliegenschaft im Zentrum von Avalon Park East, mit insgesamt 94 Mietwohnungen im Fokus. Die Bauarbeiten sollen im zweiten Quartal 2019 beginnen und knapp 12 Monate bis zur Fertigstellung dauern.

Wir blicken zuversichtlich ins zweite Halbjahr 2018, in welchem die Schaffung zusätzlicher Liquidität und der erste Aktienrückkauf in der Geschichte unseres Unternehmens im Zentrum stehen. Weiter werden wir das bestehende Immobilienportfolio laufend analysieren und optimieren. Wir erwarten bis Ende Jahr eine ebenso stabile Rendite aus unseren Vermietungsaktivitäten wie im Vorjahr. Signifikante Gewinne aus Neubewertungen oder Projektaktivitäten sind in einem deutlich verminderten Ausmass zu erwarten.

Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen.



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



Beat Kähli
CEO

Outlook for the 2nd half of 2018

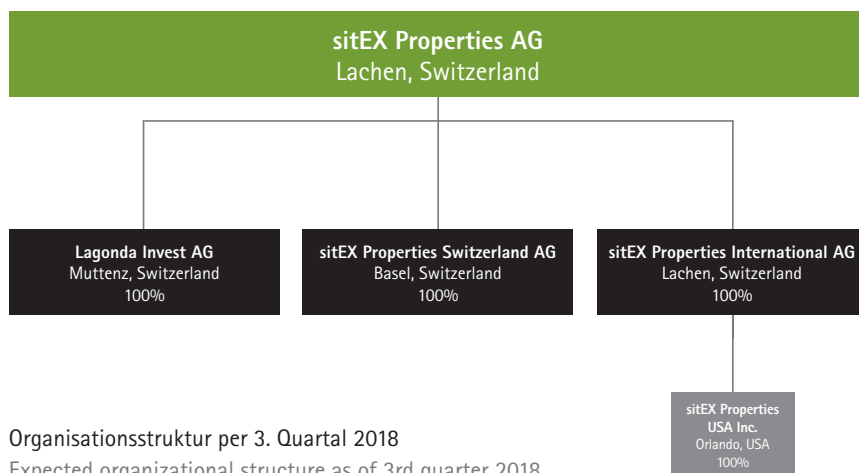
In the first weeks of the second semester we were able to notarize the purchase of three lots in the heart of Pratteln (BL). On an area of 1,205 m² and a utilization rate of 115%, a total gross floor area of 1,385 m² shall be realized. The submission of the construction permit for up to eight condominiums will be completed in the coming months. Construction is scheduled to start next year.

In July 2018, we concluded a purchase agreement with one of the largest American homebuilders for the acquisition of lots with a capacity of up to 1,000 single-family homes. The selling price for this part of Avalon Park West will slightly exceed the value recorded in the balance sheet at the end of 2017 in accordance with Swiss GAAP FER. The due diligence process is expected to be completed in the fourth quarter of 2018. In the event of a successful sale, our company will raise more than USD 20 million in cash, which will be primarily reinvested in the development of downtown Avalon Park West. In addition, we will concentrate on the sale of additional lots and the construction of various infrastructure projects.

In addition to the activities in Avalon Park West, we will focus on the development of TC4, our second investment property in the center of Avalon Park East, with a total of 94 rental apartments. Construction is scheduled to commence in the second quarter of 2019 and will take almost 12 months to complete.

We look optimistically into the second half of 2018, in which the creation of additional liquidity and the first share buyback in the history of our company will be in the center of attention. Furthermore, we will continuously analyze and optimize the existing real estate portfolio. We expect returns from our rental activities to remain stable year-on-year until the end of 2018. Significant gains from revaluations or project developments are anticipated to be considerably lower than in the previous year.

Thank you for placing your trust in us.



Organisationsstruktur per 3. Quartal 2018

Expected organizational structure as of 3rd quarter 2018

Konzern-Erfolgsrechnung Group Income Statement

| Erfolgsrechnung in TCHF/Income statement in TCHF | 1) | 30.06.2017 | 30.06.2018 |
|---|----|---------------|--------------|
| Liegenschaftsertrag Income from properties | | 9 449 | 6 541 |
| Liegenschaftsaufwand Direct property expenditure | | -2 727 | -2 764 |
| Liegenschaftserfolg aus Vermietung Property income from rentals | | 6 722 | 3 777 |
| Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften Income from sale of investment properties | | - | -473 |
| Erfolg aus Projektentwicklung und -realisierung Income from project development and implementation | | 3 955 | 414 |
| Total Liegenschaftserfolg Total rental income | | 10 677 | 3 718 |
| Betriebsaufwand Operating expenses | | -1 185 | -721 |
| Ausserordentlicher Erfolg Extraordinary income | | - | 565 |
| EBITDA (Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortization) | | 9 492 | 3 562 |
| Abschreibungen Depreciation, amortization and impairment | | -189 | -27 |
| EBIT (Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern) EBIT (earnings before interest and taxes) | | 9 303 | 3 535 |
| Finanzaufwand Financial expenses | | -2 872 | -2 273 |
| Finanzertrag Financial income | | 137 | 2 |
| Periodenfremder Erfolg Out-of-period return | | 500 | - |
| Konzerngewinn vor Steuern Consolidated profit before tax | | 7 068 | 1 265 |
| Steuern Tax | | -1 389 | -377 |
| Konzerngewinn Consolidated profit | | 5 679 | 888 |

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

Da auf eine unterjährige Verkehrswertschätzung der Liegenschaften verzichtet 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".

Konzern-Planbilanz nach aktuellen Transaktionen Modeled Group Balance Sheet After Recent Transactions

| Bilanz in TCHF/Balance sheet in TCHF | 31.12.2017 | Model 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Umlaufvermögen Current assets | 84 312 | 38 676 |
| Anlagevermögen Non-current assets | 338 036 | 243 541 |
| Total Aktiven Total assets | 422 348 | 282 217 |
| Fremdkapital Liabilities | 287 269 | 174 269 |
| Eigenkapital Equity | 135 079 | 107 948 |
| Total Passiven Total equity and liabilities | 422 348 | 282 217 |

Die Konzern-Planbilanz in der rechten Spalte stellt den Status unserer Bilanz nach der Durchführung der «OAK-Transaktion» sowie des Verkaufs der Liegenschaften in Füllinsdorf, Kriens und Sydney dar. Die Zahlen stellen jedoch nur eine approximative Planbilanz dar, die sich auf den Abschluss vom 31.12.2017 gründet. Basierend auf diesem Modell ergibt sich ein approximativer heutiger NAV pro Aktie von CHF 47.80. Die Eigenkapitalquote liegt neu bei 38,25% (Vorjahr: 31,98%).

The modeled consolidated balance sheet in the right column shows the status of our balance sheet after the completion of the «OAK transaction» and the sale of the properties in Füllinsdorf, Kriens and Sydney. However, the figures only represent an approximate target balance based on the financial statements as of December 31, 2017. Based on this model, the approximate NAV is CHF 47.80 per share today. The equity ratio now amounts to 38.25% (previous year: 31.98%)

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

