

**Halbjahresbericht
per 8. Juli 2013**



Über Gutburg Immobilien

Die Perseus Gruppe hat zum 31. März 2008 ein Portfolio von Wohnimmobilien in Ostdeutschland erworben. Das Immobilienportfolio umfasst rund 8'500 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 516'372 m² in Brandenburg (Havel), Cottbus, Görlitz, Halle (Saale), Leipzig, Markneukirchen, Plauen, Schwerin und Schmalkalden. 50.8% der vermietbaren Fläche und rund 50% der Mieteinnahmen entfallen auf die Objekte in Leipzig. Die Gutburg Immobilien hat per 8. Juli 2013 94.9% der Perseus Gruppe übernommen.

Kennzahlen im Überblick

Gutburg finanzielle Kennzahlen

		8. Juli 2013	31. Dezember 2012
Mieteinnahmen	EUR	11'241'730 ¹	22'118'028 ²
Netto Betriebsertrag	EUR	6'252'563 ¹	14'103'336 ²
Periodengewinn	EUR	915'546 ¹	6'900'433 ²
Bereinigter Periodengewinn	EUR	256'720 ¹	5'876'678 ²
Total Aktiven	EUR	268.32 Mio.	266.26 Mio.
Bereinigtes Eigenkapital	EUR	67.02 Mio.	57.30 Mio.
Eigenkapitalquote	%	24.98%	21.52%
Wert Immobilien	EUR	262.2 Mio.	260.8 Mio.
Ausstehende Hypotheken	EUR	154.5 Mio.	164.0 Mio.
Verschuldungsgrad	%	58.9%	62.9%

¹ vom 1.1.2013 bis 8.7.2013

² vom 1.1.2012 bis 31.12.2012

Gutburg Kennzahlen zur Aktie

		8. Juli 2013
Anzahl ausstehende Aktien		271'866
Nominalwert pro Aktie	EUR	20.00
Buchwert pro Aktie ³	EUR	233.94

³ basierend auf dem bereinigten Eigenkapital

Inhalt

Aktionärsbrief	4-5
<hr/>	
Bericht zum 1. Halbjahr 2013	6-9
<hr/>	

Gutburg Immobilien verzeichnet einen erfreulichen Geschäftsgang und schafft eine solide neue Basis für die Zukunft

Sehr geehrte Aktionäre und Obligationäre, geschätzte Geschäftspartner

Die Gutburg Immobilien S.A. (nachfolgend „Gutburg Immobilien“) entwickelte sich im ersten Halbjahr 2013 weiterhin erfreulich, gleichzeitig wurde mit der Schaffung einer neuen Firmenstruktur und einer umfassenden Refinanzierung eine stabile neue Basis für die weitere Entwicklung der Gesellschaft gelegt.

Die im ersten Halbjahr 2013 erzielten Mieterträge belaufen sich auf EUR 11.24 Mio. Die monatliche Nettokaltmiete erhöhte sich zum Ende der Berichtsperiode auf EUR 1.90 Mio. Insgesamt wurden im ersten Halbjahr 24'887 m² Wohnfläche neuvermietet. Die Leerstandsquote des Portfolios reduzierte sich dadurch von 13.2% per 31. Dezember 2012 auf 13.0% per 30. Juni 2013. Besonders positiv entwickelte sich die Nachfrage für Wohnraum in Leipzig, Schwerin und Brandenburg. Die Neuvermietung wurde zu einem durchschnittlichen Satz von rund EUR 4.52 pro m²/Monat abgeschlossen. Damit hat sich seit Dezember 2012 die durchschnittliche Bestandsmiete von EUR 4.21 auf EUR 4.23 pro m²/Monat erhöht. Im Zuge der Neuvermietungen wurden insgesamt EUR 1.38 Mio. in Erneuerungsarbeiten investiert.

Der ausgewiesene Betriebsertrag für das erste Halbjahr 2013 beläuft sich auf EUR 6.25 Mio. Die Marktwertveränderungen auf Immobilien von EUR 1.38 Mio. entsprechen den getätigten Investitionen. Der bereinigte Reingewinn von EUR 256'720 für die ersten 6 Monate wurde einmalig belastet durch erfolgswirksam verbuchte Transaktions- und Beratungskosten im Zusammenhang mit der Platzierung der Anleihe in Höhe von rund EUR 1.1 Mio.

Gutburg Immobilien steht auf einem stabilen neuen Fundament

Neben der operativen Tätigkeit stand das erste Halbjahr 2013 im Zeichen einer umfassenden, langfristigen Neuausrichtung sowohl in Bezug auf die Zusammensetzung des Aktionariats als auch bezüglich der Optimierung der Fremdkapitalstruktur.

Im ersten Halbjahr 2013 hat die Gutburg Immobilien ihre Hypotheken refinanziert und profitiert damit langfristig vom aktuell tiefen Zinsumfeld. Insgesamt wurden Kredite in Höhe von EUR 141.9 Mio. mit einer Laufzeit bis Dezember 2020 mit zwei deutschen Banken neu abgeschlossen. Dabei wurden die Zinsen jeweils zu marktüblichen Sätzen für die gesamte Laufzeit festgebunden.

Die neu gegründete Muttergesellschaft Gutburg Immobilien S.A., Luxemburg, hat per 8. Juli 2013 zudem eine Anleihe in Höhe von CHF 55 Mio. mit einem Coupon von 4.75% begeben. Die fünfjährige Anleihe wurde an der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) kotiert und durch die Deutsche Ratingagentur Euler Hermes mit einem Rating BB+ (Ausblick: stabil) benotet.

Gleichzeitig hat die neue Muttergesellschaft eine Barkapitalerhöhung durchgeführt. Die Erlöse der Anleihe sowie der Aktienplatzierung bei neuen, langfristig orientierten Aktionären wurden für die Akquisition von 33.1% der Anteile der Perseus Real Estate Investment S.à.r.l. und für die Rückzahlung eines ausstehenden Mezzanine-Darlehens verwendet. Zuvor hatte die Adurion Real Estate Lux. S.A., bisherige Mehrheitsaktionärin der Perseus Gruppe, ihren 61.8% Anteil an Perseus mittels Sacheinlage in die Gutburg eingebracht.

Positiver Ausblick

Wir sind zuversichtlich für die weitere Entwicklung unseres Immobilienportfolios. Für das zweite Halbjahr erwarten wir kontinuierlich steigende Mieteinnahmen und eine weiterhin sinkende Leerstandsquote. Das Gesamtergebnis sowie der Cash Flow sollten sich aufgrund der signifikant reduzierten Zinsaufwände sowie dem Wegfall von einmaligen Transaktionskosten markant verbessern.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen.

Daniel S. Aegerter
Präsident des Verwaltungsrates

Simon Koenig
Delegierter des Verwaltungsrates und CEO

Bericht zum 1. Halbjahr 2013

Bilanz

Dieser Halbjahresbericht wurde aufgrund des Zeitpunkts des Erwerbs von 94.9% der Perseus Gruppe durch die Gutburg Immobilien zum Stichtag 8. Juli 2013 („Transaktion“) auf eben dieses Datum abgestimmt. Per dieses Datum hat die Gutburg Immobilien die im Emissionsprospekt der Anleihe vom 25. Juni 2013 beschriebene Transaktion mit Whitehall/Goldman Sachs vollumfänglich und erfolgreich abgeschlossen.

Die neue Gruppenstruktur führt dazu, dass das Berichtswesen per sofort und in Zukunft auf Stufe Gutburg Immobilien erfolgt. Gutburg Immobilien hält per 8. Juli 2013 94.9% an der Perseus Real Estate Investment S.à.r.l., 5.1% werden durch einen unabhängigen Dritten (Löwenfeld Beteiligungen) gehalten.

Die Immobilien wurden um den Betrag der wertvermehrenden Investitionen aus dem ersten Halbjahr 2013 aufgewertet. Ein unabhängiges Wertgutachten wird jeweils einmal pro Jahr per 31. Dezember erstellt.

Der starke Zinsanstieg zu Beginn des Sommers führte dazu, dass die Marktbewertung der Zinsabsicherungen signifikant an Wert gewonnen haben. Wiesen diese per 31. Dezember 2012 noch ein Passivum von EUR 0.4 Mio. aus, so ergibt sich per 8. Juli 2013 ein positiver Wert von EUR 1.0 Mio. Hierbei handelt es sich folglich um eine zahlungsunwirksame Buchwertveränderung.

Im März 2013 hat die Perseus Gruppe einen Teil ihrer Hypotheken durch ein Darlehen der Corealcredit Bank AG im Umfang von EUR 91.0 Mio. (Laufzeit bis 31. Dezember 2020) sowie zwei Aktionärsdarlehen in der Höhe von insgesamt EUR 9 Mio. abgelöst und gewisse Darlehen mit der Berlin-Hyp vorerst bis 31. Dezember 2014 verlängert. Diese Darlehen im Umfang von EUR 50.8 Mio. wurden in der Zwischenzeit ebenfalls bis zum 31. Dezember 2020 prolongiert. Daneben ist die Gutburg Immobilien noch über ein weiteres Darlehen der Mittelbrandenburgischen Sparkasse in Potsdam in der Höhe von rund EUR 13 Mio. finanziert. Per 8. Juli 2013 erhielt die Gutburg Immobilien grundbuchlich besicherte Darlehen von insgesamt EUR 154.5 Mio.

Das vor der Transaktion ausstehende Mezzanine-Darlehen von Perseus wurde im Rahmen der Reorganisation durch Gutburg Immobilien übernommen, durch eine Anleihe über CHF 55 Mio. refinanziert und in ein gruppeninternes Darlehen umgewandelt. Gewisse aus dieser Refinanzierung resultierende Transaktionskosten wurden aktiviert.

Die Aktionärsdarlehen über EUR 9 Mio. mit einer Restlaufzeit bis Dezember 2020 wurden mittels Sacheinlage in die Gutburg Immobilien eingebracht und das Aktienkapital damit nachhaltig gestärkt. Das bereinigte Eigenkapital der Gutburg Immobilien per 8. Juli 2013 beläuft sich auf EUR 67.02 Mio., was einer Eigenkapitalquote von rund 25% entspricht. Der Wert der Anteile der Minderheitsaktionäre wird mit EUR 3.0 Mio. ausgewiesen.

Bericht zum 1. Halbjahr 2013

(in EUR) 8. Juli 2013

Bereinigtes Eigenkapital

Total Eigenkapital	58'975'298
Latente Steuerverbindlichkeiten	9'084'010
Derivative Finanzanlagen	(1'040'417)
Total bereinigtes Eigenkapital	67'018'892

Bereinigter Eigenkapital-Anteil

Total Aktiven	268'324'616
Bereinigter Eigenkapital-Anteil	24.98%

Bericht zur Erfolgsrechnung

Für das erste Halbjahr wurden Mieterträge von EUR 11.2 Mio. verbucht. Der Netto Betriebsertrag und der Halbjahresgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) beläuft sich per 8. Juli 2013 auf EUR 6.25 Mio.

Die Aufwertung von derivativen Zinssicherungsinstrumenten führte zu einem nicht realisierten Finanzertrag von EUR 1.4 Mio.

Der bereinigte Halbjahresgewinn beläuft sich auf EUR 256'720. Darin enthalten sind nicht wiederkehrende Transaktions- und Beratungskosten im Umfang von EUR 1.09 Mio.

(in EUR) 8. Juli 2013

Bereinigter Halbjahresgewinn

Halbjahresgewinn	915'546
Marktwertveränderungen auf Immobilien	(1'384'087)
Investitionskosten	1'384'087
Marktwertveränderungen auf derivativen Finanzprodukten	(1'448'898)
Latente Steuererträge	790'072
Bereinigter Halbjahresgewinn	256'720

Bericht zum 1. Halbjahr 2013

Aktiven 8. Juli 2013 (in EUR)

Anlagevermögen	
Anlageliegenschaften	262'174'087
Derivative Finanzanlagen	1'040'417
Total Anlagevermögen	263'214'504
Umlaufvermögen	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	159'537
Andere Forderungen	1'379'047
Flüssige Mittel	3'571'529
Total Umlaufvermögen	5'110'113
Total Aktiven	268'324'616

Passiven 8. Juli 2013 (in EUR)

Eigenkapital	
Aktionären der Gutburg Immobilien zurechenbares Eigenkapital	
Aktienkapital	47'149'003
Gewinnreserven	8'818'555
Total den Aktionären der Gutburg Immobilien zurechenbares Eigenkapital	55'967'558
Minderheitsanteile	3'007'740
Total Eigenkapital	58'975'298
Fremdkapital	
Langfristiges Fremdkapital	
Langfristige gesicherte Finanzverbindlichkeiten	153'298'983
Langfristige ungesicherte Finanzverbindlichkeiten	43'204'351
Latente Steuerverbindlichkeiten	9'084'010
Total langfristiges Fremdkapital	205'587'344
Kurzfristiges Fremdkapital	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3'468'771
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	36'968
Laufende Steuerverbindlichkeiten	256'236
Total kurzfristiges Fremdkapital	3'761'974
Total Fremdkapital	209'349'318
Total Passiven	268'324'616

Bericht zum 1. Halbjahr 2013

Konsolidierte Konzernerfolgsrechnung (in EUR)	1. Januar 2013 bis 8. Juli 2013
Mieteinnahmen	11'241'730
Einnahmen für Heiz- und Nebenkosten	5'432'992
Umsatzerlöse	16'674'723
Heiz- und Nebenkosten	(6'117'233)
Operative Kosten	(2'443'965)
Ergebnis aus Vermietung	8'113'525
Administrative Kosten	(1'782'026)
Personalkosten	(81'951)
Andere Einnahmen	3'015
Netto Betriebsertrag	6'252'563
Marktwertveränderungen auf Immobilien	1'384'087
Investitionskosten	(1'384'087)
Halbjahresgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	6'252'563
Finanzierungskosten	(5'913'936)
Marktwertveränderungen auf derivativen Finanzprodukten	1'448'898
Finanzergebnis	(4'465'038)
Halbjahresgewinn vor Steuern (EBT)	1'787'525
Steueraufwand	(81'907)
Latente Steuererträge	(790'072)
Ergebnis aus Steuern	(871'979)
Halbjahresgewinn	915'546
Davon zurechenbar an:	
Aktionäre der Gutburg Immobilien S.A.	868'853
Minderheitsanteile	46'693

Gutburg Immobilien S.A.

Kontakt:

Simon Koenig

Delegierter des Verwaltungsrats und CEO

koenig@gutburg.com

Telefon +41 44 914 90 00