

**Halbjahresbericht  
per 30. Juni 2014**



## Gutburg Immobilien S.A.

### Über Gutburg Immobilien

Gutburg Immobilien umfasst ein Immobilienportfolio von rund 8 500 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 516 372 m<sup>2</sup> in Brandenburg (Havel), Cottbus, Görlitz, Halle (Saale), Leipzig, Markneukirchen, Plauen, Schwerin und Schmalkalden. Rund die Hälfte der vermietbaren Flächen und der Mieteinnahmen entfallen auf die Objekte in Leipzig. Die Gutburg Immobilien S.A. wurde am 30. Mai 2013 gegründet und hat im Rahmen einer Rekapitalisierung per 8. Juli 2013 94.9% der Perseus Gruppe übernommen, die seit 31. März 2008 im Besitz des Wohnimmobilienportfolios ist.

### Kennzahlen im Überblick

#### Gutburg finanzielle Kennzahlen

		30. Juni 2014	08. Juli 2013
Umsatz aus Vermietung <sup>1)</sup>	EUR	11 485 033	11 241 730
Betriebsergebnis <sup>1)</sup>	EUR	7 442 376	6 252 563
Halbjahresgewinn <sup>1)</sup>	EUR	-1 233 914	915 545
Bereinigter Periodengewinn <sup>1)</sup>	EUR	3 019 557	256 720
Total Aktiven	EUR	274.1 Mio.	268.3 Mio.
Bereinigtes Eigenkapital	EUR	75.8 Mio.	67.0 Mio.
Bereinigte Eigenkapitalquote	%	27.7%	25.0%
Buchwert Immobilien <sup>2)</sup>	EUR	268.6 Mio.	262.2 Mio.
Ausstehende Hypotheken	EUR	150.2 Mio.	153.3 Mio.
Verschuldungsgrad	%	55.9%	58.5%

<sup>1)</sup> 2013: von 1.1.-8.7.2013

<sup>2)</sup> basierend auf unabhängiger Bewertung per 31.12.

#### Gutburg Kennzahlen zur Aktie

		30. Juni 2014	08. Juli 2013
Anzahl ausstehende Aktien		271 866	271 866
Nominalwert pro Aktie	EUR	20.00	20.00
Buchwert pro Aktie <sup>3)</sup>	EUR	266.37	233.94

<sup>3)</sup> basierend auf dem bereinigten und den Gutburg-Aktionären zurechenbaren Eigenkapital

#### Angaben zur Obligationenanleihe 2013–2018

Ausstehender Betrag CHF 55.0 Mio., Stückelung CHF 5 000.-, Laufzeit 8. Juli 2013–8. Juli 2018, Coupon 4.75%. Kотиert an der SIX Swiss Exchange unter der Valoren-Nr. 21 181 638, Symbol GUT13, ISIN CH0211816381.

## **Inhalt**

Aktionärsbrief	4-5
Bericht zum 1. Halbjahr 2014	6-8

## **Gutburg Immobilien profitiert vom positiven Entwicklungspfad ostdeutscher Ballungszentren**

Sehr geehrte Aktionäre und Obligationäre, geschätzte Geschäftspartner

Die starke Nachfrage nach Wohnraum in zentralen Städten Ostdeutschlands beeinflusst die Geschäftsentwicklung der Gutburg Immobilien S.A. (nachfolgend „Gutburg Immobilien“) positiv. Steigende Bevölkerungszahlen in Städten wie Leipzig, Halle und Cottbus führen zu weiterhin sinkenden Leerstandraten und daraus resultierenden steigenden Mieten an den für Gutburg Immobilien zentralen Standorten. Dank der guten Positionierung und hohen Attraktivität der Wohnungen können zunehmend höhere Mietpreise durchgesetzt werden, was sich mittelfristig positiv auf die Ertragslage von Gutburg Immobilien auswirken wird.

Die erzielten Mieterträge konnten im 1. Halbjahr um 2.2% auf EUR 11.5 Mio. gesteigert werden, wobei sich die monatliche Nettokaltmiete per Ende Juni auf EUR 1.96 Mio. belief. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einer kräftigen Steigerung um 3.2%. Hochgerechnet auf 12 Monate erhöht sich daher die Nettokaltmiete auf EUR 23.5 Mio. Die gesamthaft vermietete Wohnfläche per 30. Juni 2014 betrug 452 835 m<sup>2</sup>, gegenüber 449 073 m<sup>2</sup> per Ende Juni 2013. Durch Neuvermietung konnte die Leerstandquote des Portfolios um 73 Basispunkte auf 12.3% gesenkt werden. Besonders erfreulich entwickelte sich die durchschnittliche Bestandsmiete (Nettokaltmiete pro Monat und m<sup>2</sup>), welche sich von EUR 4.23 auf EUR 4.33 pro m<sup>2</sup> um 2.4% erhöhte. Der durchschnittlich erzielte Satz in der Neuvermietung konnte noch deutlicher gesteigert werden. Demgegenüber reduzierten sich im Berichtszeitraum die Investitionen im Zusammenhang mit der Neuvermietung auf EUR 1.0 Mio. von EUR 1.4 Mio. im Vorjahreshalbjahr.

Das ausgewiesene Betriebsergebnis konnte in der Berichtsperiode dank effizienter Bewirtschaftung überproportional um 19% auf EUR 7.4 Mio. gesteigert werden, gegenüber EUR 6.3 Mio. im Vorjahreszeitraum. Der bereinigte Periodengewinn erhöhte sich aufgrund ausserordentlicher, nicht wiederkehrender Transaktionskosten im 1. Halbjahr 2013 kräftig auf EUR 3.0 Mio. Demgegenüber wurde das ausgewiesene Periodenergebnis 2014 aufgrund der im Berichtszeitraum weiterhin fallenden Zinsen durch Marktwertveränderungen der Zinsswaps belastet. Diese Marktwertveränderungen werden sich, dank der Laufzeitenkongruenz mit den bestehenden Hypotheken, über die Laufzeit erfolgsneutral zu Buche schlagen.

Das bereinigte Eigenkapital per 30. Juni 2014 betrug EUR 75.8 Mio., gegenüber EUR 67.0 Mio. am Ende der Vorjahresperiode. Damit erhöhte sich die Eigenkapitalquote von 25.0% auf 27.7%.

### **Gutburg Immobilien mit starker Positionierung in wachsenden Märkten**

Im ersten Halbjahr 2014 konnten die Bestandsmieten an den wichtigsten Standorten von Gutburg Immobilien im Rahmen der weiterhin positiven Marktentwicklung teils deutlich angehoben werden. Der daraus resultierende Effekt wird sich über das Gesamtjahr 2014 auswirken und erhöht damit die annualisierte Nettokaltmiete signifikant. Die Nachfrage nach unserem im Marktvergleich attraktiven Wohnraum zieht insbesondere in Leipzig, Halle und Cottbus weiter deutlich an. Trotz kontinuierlicher Erhöhung sind die von uns erzielten Durchschnittsmieten immer noch sehr günstig und liegen an den wichtigen Standorten unter Marktniveau. Demgegenüber werden wir uns den Herausforderungen an den weniger zentralen Standorten stellen. Wir erwarten insgesamt eine stabile Jahresperformance in einem weiterhin positiven Marktumfeld.

Für das in uns gesetzte Vertrauen danken wir Ihnen.

Daniel S. Aegerter  
Präsident des Verwaltungsrates

Simon Koenig  
Delegierter des Verwaltungsrates und CEO

## Bericht zum 1. Halbjahr 2014

Bereinigtes Eigenkapital in EUR ( '000)	30. Juni 2014	08. Juli 2013
Total Eigenkapital	49 213	58 961
Nachrangige Finanzverbindlichkeiten	1 147	15
Latente Steuerverbindlichkeiten	21 833	9 084
Derivative Finanzinstrumente	3 634	-1 040
<b>Bereinigtes Eigenkapital</b>	<b>75 827</b>	<b>67 019</b>
Total Aktiven	274 127	268 325
<b>Bereinigte Eigenkapitalquote</b>	<b>27.7%</b>	<b>25.0%</b>

Bereinigter Gewinn in EUR ( '000)	30. Juni 2014	08. Juli 2013
Halbjahresgewinn	-1 234	916
Marktwertveränderungen auf Immobilien	-995	-1 384
Investitionskosten	995	1 384
Marktwertveränderungen auf derivativen Finanzprodukten	4 431	-1 449
Latenter Steueraufwand/Erträge	-178	790
<b>Bereinigter Halbjahresgewinn</b>	<b>3 020</b>	<b>257</b>

## Bericht zum 1. Halbjahr 2014

Bilanz in EUR ( '000)	30. Juni 2014	08. Juli 2013
<b>Anlagevermögen</b>	<b>268 595</b>	<b>263 215</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	298	160
Andere Forderungen	1 202	1 379
Flüssige Mittel	4 032	3 572
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>5 533</b>	<b>5 110</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>274 127</b>	<b>268 325</b>
Eigenkapital	49 144	58 933
Minderheitsanteile	69	28
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>49 213</b>	<b>58 961</b>
Nachrangige Finanzverbindlichkeiten	1 147	15
Besicherte Finanzverbindlichkeiten	150 199	153 299
Unbesicherte Finanzverbindlichkeiten	44 422	43 204
Latente Steuerverbindlichkeiten	21 833	9 084
Derivative Finanzanlagen	3 634	
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>221 235</b>	<b>205 602</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 353	3 469
Verbindlichkeiten aus Finanzierungskosten	2 143	37
Laufende Steuerverbindlichkeiten	183	256
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>3 680</b>	<b>3 762</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>224 915</b>	<b>209 364</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>274 127</b>	<b>268 325</b>

## Bericht zum 1. Halbjahr 2014

Erfolgsrechnung in EUR ( '000)	30. Juni 2014	08. Juli 2013
Netto-Mieteinnahmen	11 645	11 368
Forderungsausfall	-160	-127
<b>Umsatz aus Vermietung</b>	<b>11 485</b>	<b>11 242</b>
Einnahmen für Heiz- und Nebenkosten	5 698	5 433
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>17 183</b>	<b>16 675</b>
Heiz- und Nebenkosten	-6 478	-6 121
Operative Kosten	-2 624	-2 441
<b>Netto-Betriebsertrag</b>	<b>8 081</b>	<b>8 114</b>
Verwaltungsaufwand	-561	-1 782
Personalkosten	-82	-82
Sonstige Erträge	4	3
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>7 442</b>	<b>6 253</b>
Modernisierung und Instandsetzung	-995	-1 384
Marktwertveränderungen auf Immobilien	995	1 384
<b>Gewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>7 442</b>	<b>6 253</b>
Finanzierungskosten	-4 402	-5 914
Marktwertveränderungen auf derivativen Finanzprodukten	-4 431	1 449
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-8 833</b>	<b>-4 465</b>
<b>Gewinn vor Steuern (EBIT)</b>	<b>-1 390</b>	<b>1 788</b>
Steueraufwand	-21	-82
Latenter Steueraufwand/Erträge	178	-790
<b>Ergebnis aus Steuern</b>	<b>157</b>	<b>-872</b>
<b>Halbjahresgewinn</b>	<b>-1 234</b>	<b>916</b>

**Gutburg Immobilien S.A.**

Kontakt:

Simon Koenig

Delegierter des Verwaltungsrats und CEO

[koenig@gutburg.com](mailto:koenig@gutburg.com)

Telefon +41 44 914 90 00