ESTAVIS

REAL ESTATE PERFORMANCE

Zwischenbericht
über die ersten neun Monate 2011/12

1. Juli 2011 bis 31. März 2012

Übersicht Finanzkennzahlen

ESTAVIS AG	3. Quartal 11/12 01. 01. 2012 bis 31.03. 2012	3. Quartal 10/11 01. 01. 2011 bis 31.03. 2011	9 Monate 11/12 01. 07. 2011 bis 31.03. 2012	9 Monate 10/11 01. 07. 2010 bis 31.03. 2011
Umsatz und Ertrag	**TEUR**	**TEUR**	**TEUR**	**TEUR**
Umsatz	13.333	14.051	40.493	43.949
Gesamtleistung	12.970	15.594	39.083	44.449
EBIT	1.432	1.660	3.980	4.285
Ergebnis vor Steuern	338	500	935	1.095
Konzernergebnis	69	268	492	676

ESTAVIS AG	31.03.2012	30.06.2011
Vermögens- und Kapitalstruktur	**TEUR**	**TEUR**
Langfristiges Vermögen	54.561	55.730
Kurzfristiges Vermögen	107.246	90.627
Eigenkapital	61.190	60.699
Eigenkapitalquote	37,8 %	41,5 %
Bilanzsumme	161.807	146.357

ESTAVIS AG

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien zum 31. März 2012	14.319.352 Stück
Freefloat (gemäß Mitteilungen der Aktionäre)	47,3 %
Höchstkurs (1. Juli 2011 – 31. März 2012*)	2,50 EUR
Tiefstkurs (1. Juli 2011 – 31. März 2012*)	1,68 EUR
Schlusskurs am 30. März 2012*	2,15 EUR
Marktkapitalisierung zum 31. März 2012*	30,8 Mio. EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

Inhalt

3 Vorwort des Vorstands
5 Die ESTAVIS-Aktie
7 Konzern-Zwischenlagebericht
11 Konzern-Bilanz
13 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
14 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
15 Konzern-Kapitalflussrechnung
16 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
17 Erläuterungen zum Konzern-Zwischenabschluss
20 Finanzkalender
20 Zukunftsgerichtete Aussagen
21 Impressum

Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorliegenden Zwischenbericht der ESTAVIS AG über die ersten neun Monate des Geschäftsjahrs 2011/12 berichten wir Ihnen erstmalig in der neuen Besetzung des Vorstands. Ein Wechsel in der Führung der Gesellschaft wirft oft berechtigte Fragen nach der künftigen Strategie des Unternehmens und nach dem Verhältnis von Kontinuität und Veränderung auf. Dazu möchten wir Ihnen an dieser Stelle ganz offen sagen: Es wird bei ESTAVIS beides geben. Die Gesellschaft hat sich unter der Führung von Florian Lanz, der unserer Gesellschaft eng verbunden bleibt, in einer schwierigen Situation neu orientiert und wirtschaftlich attraktive Geschäftsfelder erschlossen. Dazu gehören vor allem auch der Erwerb der Accentro GmbH vor rund einem Jahr und der damit verbundene starke Ausbau des Geschäfts im Bereich der Wohnungsprivatisierung. Dieses Geschäft profitiert derzeit in besonderem Maße von der starken Nachfrage institutioneller und privater Investoren nach Sachwerten, vor allem nach Immobilien.

Schwerpunkt auf Wohnungsprivatisierung und Bestandsaufbau

Angesichts der wachsenden Bedeutung der Wohnungsprivatisierung für das Geschäft von ESTAVIS, war es sinnvoll, dies auch im Vorstand zu institutionalisieren. Das wurde mit der Berufung von Jacopo Mingazzini zum Vorstand bereits im März 2012 umgesetzt. Mit der Berufung von Andreas Lewandowski in den Vorstand im Mai wird ein neuer strategischer Akzent gesetzt: Die ESTAVIS AG wird künftig den Aufbau und die Bewirtschaftung eigener Bestände deutlich stärker gewichten als bisher. Andreas Lewandowski bringt dazu seine umfassenden Erfahrungen im Aufbau von großen und ertragsstarken Wohnimmobilienportfolios ein.

Die Entscheidung, künftig neben der Wohnungsprivatisierung auch den Aufbau eigener Bestände zu einem wesentlichen Teil des Kerngeschäfts von ESTAVIS zu machen, hat mehrere Gründe. Auf der Ebene des Unternehmens erscheint es sinnvoll, das Geschäftsmodell der ESTAVIS durch eine Komponente zu ergänzen, die vor allem langfristige und stetige Erträge generiert. Dies ist, wie die Erfahrung zeigt, mit großen und professionell gemanagten Immobilienportfolios sehr gut möglich. Der Fokus wird dabei auf Portfolien liegen, die von Beginn an einen positiven Cashflow gewährleisten.

Darüber hinaus gibt es auch auf der Ebene des Marktes gute Argumente, gerade jetzt verstärkt in den Aufbau von Beständen zu investieren. Die Nachfrageentwicklung am Investmentmarkt lässt erwarten, dass das Preisniveau künftig weiter steigen wird, während zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch Investitionen zu attraktiven Einstandspreisen möglich sind. Zudem haben wir es nach wie vor mit einem sehr günstigen Zinsumfeld zu tun. Die Kombination aus günstigen Einstandspreisen und historisch niedrigen Zinsen gilt es zu nutzen.

Stabile Finanzlage

Insgesamt haben wir in den ersten neun Monaten unseres laufenden Geschäftsjahrs mit 0,5 Mio. EUR ein etwas niedrigeres Konzernergebnis erzielt als in der Vorjahresperiode (0,7 Mio. EUR). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag bei 4,0 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 4,3 Mio. EUR). Die Umsätze beliefen sich auf 40,5 Mio. EUR nach 43,9 Mio. EUR in den ersten neun Monaten des Vorjahrs. Unsere EBIT-Marge ist mit 9,8 % etwa so hoch wie im Vorjahr. Die Finanz- und Vermögenslage des ESTAVIS-Konzerns ist weiterhin stabil; der leichte Rückgang der Eigenkapitalquote auf 37,8 % erklärt sich dadurch, dass sich die Bilanzsumme im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien im Berichtszeitraum stärker erhöht hat als das Eigenkapital.

Ausblick für das Geschäftsjahr 2012/13

Unsere Umsatz-Pipeline ist gut gefüllt, auch deutlich über das laufende Geschäftsjahr hinaus. Wir sind zuversichtlich, dass wir mit der strategischen Schwerpunktsetzung in den Bereichen Wohnungsprivatisierung und Aufbau ertragsstarker Eigenbestände gute Voraussetzungen geschaffen haben, um die aktuellen Marktentwicklungen optimal zu nutzen.

Andreas Lewandowski
Vorstand

Jacopo Mingazzini
Vorstand

Die ESTAVIS-Aktie

Die ESTAVIS-Aktie notiert am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse und erfüllt die Transparenzanforderungen des Prime Standard.

Kursentwicklung der ESTAVIS-Aktie

Die Schuldenkrise einiger Euro-Staaten und die von Volkswirten zunehmend thematisierte Gefahr einer deutlichen Konjunkturabkühlung oder sogar einer Rezession hatten in der zweiten Jahreshälfte 2011 zu einer beträchtlichen Verunsicherung und teilweise deutlichen Kursrückgängen an den Aktienmärkten geführt. Dies wirkte sich auch auf die Entwicklung der ESTAVIS-Aktie aus, deren Kurs bis Mitte Januar 2012 sukzessive zurückging. In den folgenden Wochen setzte jedoch eine deutliche Kurserholung ein, und in den Monaten Februar und März notierte die Aktie wieder durchgehend oberhalb von 2,00 EUR.

Am 30. März 2012, dem letzten Börsenhandelstag der Berichtsperiode, schloss die ESTAVIS-Aktie im Xetra-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse bei 2,15 EUR, nachdem der Kurs zu Beginn des Geschäftsjahrs am 1. Juli 2011 bei 2,50 EUR gelegen hatte. Die Marktkapitalisierung der ESTAVIS AG zum 30. März 2012 betrug somit rund 30,77 Mio. EUR. Den Höchstkurs hatte die ESTAVIS-Aktie mit 2,50 EUR zu Beginn des Berichtszeitraums am 1. Juli 2011 erreicht, der Tiefststand lag am 13. Dezember 2011 bei 1,68 EUR (jeweils Xetra-Schlusskurse). Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen im Berichtszeitraum belief sich auf 26.995 Aktien.

Die Unternehmensentwicklung der ESTAVIS AG wird kontinuierlich durch Analysten mehrerer Institute beobachtet. Derzeit liegen die folgenden aktuellen Analysteneinschätzungen zur ESTAVIS-Aktie vor:

- WestLB, Anlageempfehlung: „Add", Kursziel 2,10 EUR
- Warburg Research, Anlageempfehlung: „Halten", Kursziel 2,30 EUR
- Close Brothers Seydler Research AG, Anlageempfehlung: „Kaufen", Kursziel 2,50 EUR

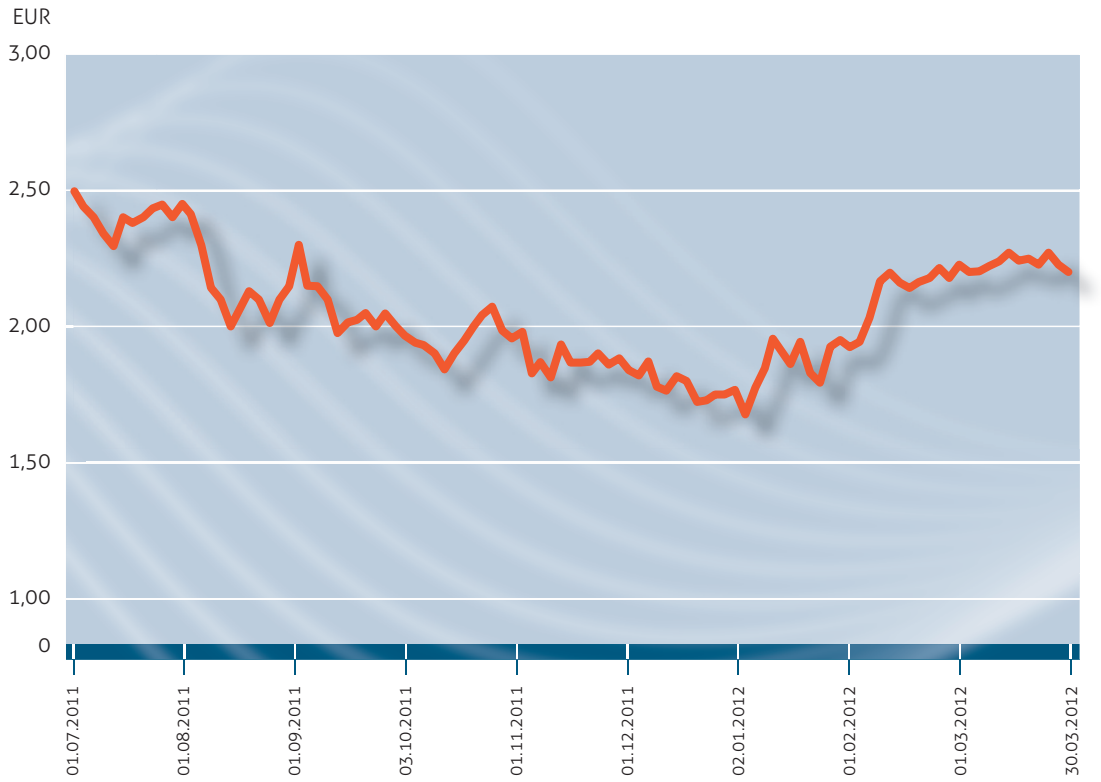
Jahreskonferenz der Initiative Immobilien-Aktie und Small & Mid Cap Conference

Wie bereits in den vergangenen Jahren, hat die ESTAVIS AG auch 2011 an der Fachkonferenz der Initiative Immobilien-Aktie e. V. (IIA), der sie als Mitglied angehört, teilgenommen. Als öffentliche Veranstaltung bietet die Fachkonferenz der IIA neben ihrem Programm an Fachbeiträgen, Podiumsdiskussionen und Workshops vor allem auch ein geeignetes Forum, um mit Immobilienunternehmen, Analysten, Investoren, Dienstleistern und Journalisten aus dem In- und Ausland ins Gespräch zu kommen. Sie wird in enger Kooperation zwischen der IIA, der European Public Real Estate Association (EPRA) und dem Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) e. V. organisiert.

Die 11. Fachkonferenz der IIA fand am 19. Oktober 2011 in Frankfurt am Main statt. Der damalige Vorstandsvorsitzende der ESTAVIS AG Florian Lanz nutzte die Veranstaltung, um in einer Unternehmenspräsentation über das Geschäftsmodell des Unternehmens sowie dessen Geschäftsentwicklung und aktuelle Immobilienprojekte zu informieren und mehrere Einzelgespräche zu diesen Themen zu führen.

Am 1. Februar 2012 nahm Herr Lanz an der von der Close Brothers Seydler Bank AG organisierten Small & Mid Cap Conference teil, die in der Industrie- und Handelskammer in Frankfurt am Main stattfand. Auch bei dieser Gelegenheit präsentierte er das Unternehmen und führte darüber hinaus eine Reihe von Einzelgesprächen.

Kursentwicklung der ESTAVIS-Aktie vom 1. Juli 2011 bis 31. März 2012



Die ESTAVIS-Aktie im Überblick

ESTAVIS AG

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien zum 31. März 2012	14.319.352 Stück
Freefloat (gemäß Mitteilungen der Aktionäre)	47,3 %
Höchstkurs (1. Juli 2011–31. März 2012*)	2,50 EUR
Tiefstkurs (1. Juli 2011–31. März 2012*)	1,68 EUR
Schlusskurs am 30. März 2012*	2,15 EUR
Marktkapitalisierung zum 31. März 2012*	30,8 Mio. EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

Konzern-Zwischenlagebericht

1 Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1 Wirtschaftliches Umfeld und Geschäftsverlauf

Während der ersten neun Monate des Geschäftsjahrs 2011/12 verdichteten sich zunächst die Anzeichen für eine bevorstehende Abkühlung der weltweiten Konjunktur. Grund dafür waren vor allem die Staatschuldenkrise in Griechenland und die Diskussionen um die finanzielle Situation anderer Euro-Länder wie Italien, aber auch die weiterhin hohe Staatsverschuldung in den USA und die daraus resultierende Verunsicherung an den Finanzmärkten. In Deutschland gelangte das Institut für Weltwirtschaft (IfW) der Universität Kiel im September 2011 zu der Einschätzung, dass sich Deutschland am Beginn einer Schwächephase befinde, und nannte als einen wesentlichen Einflussfaktor dafür die Konjunkturschwäche bei den Handelspartnern der stark exportorientierten deutschen Wirtschaft.

Auch wenn sich für das Gesamtjahr 2011 beim Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland noch ein Anstieg um 3,0 % ergab, präsentierte sich die deutsche Wirtschaft im Winterhalbjahr 2011/12 in einer schwächeren Verfassung als in den vorangegangenen Monaten, bedingt durch die Entwicklung der Auslandsnachfrage und durch die Tatsache, dass sich auch Unternehmen und Privathaushalte mit Ausgaben zurückhielten. Insgesamt wird für 2012 ein deutlich niedrigeres BIP-Wachstum erwartet als 2011. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) geht jedoch davon aus, dass das Wirtschaftswachstum in Deutschland im weiteren Verlauf des Jahres 2012 wieder zunehmen wird. Diese Einschätzung wird unter anderem dadurch gestützt, dass sich die Stimmung in der deutschen Wirtschaft in den vergangenen Monaten wieder aufgehellt hat.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland entwickelte sich ungeachtet des schwächeren Wirtschaftswachstums weiterhin robust. Während des Jahres 2011 wurde erstmals die Zahl von 41 Millionen Erwerbstätigen überschritten; zugleich ging die Zahl der Erwerbslosen um etwa 446.000 Personen auf 2,5 Millionen zurück. Dies entspricht einer auch im internationalen Vergleich relativ niedrigen Erwerbslosenquote von 5,7 %. So wurden beispielsweise unter den europäischen Ländern lediglich in Österreich, Luxemburg und in den Niederlanden niedrigere Erwerbslosenquoten registriert. Auch in den ersten drei Monaten des Kalenderjahres 2012 ging die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland saisonbereinigt weiter zurück.

Die Entwicklung an den Immobilienmärkten wurde im Berichtszeitraum nicht durch die sich eintrübenden Konjunkturaussichten belastet. Vielmehr kam es im Jahr 2011 insgesamt zu deutlichen Anstiegen der Transaktionsvolumina und vielerorts auch der Mieten. Diese Entwicklung setzte sich auch nach dem Jahreswechsel 2011/12 weiter fort. Nach Angaben des Makler- und Beratungsunternehmens BNP Paribas Real Estate erreichte das Transaktionsvolumen am deutschen Wohnimmobilien-Investmentmarkt im ersten Quartal 2012 mit 3,64 Milliarden Euro mehr als das Vierfache des entsprechenden Vorjahresquartals.

Vor allem am Berliner Wohnimmobilienmarkt, auf den ein großer Teil der Geschäftsaktivitäten der ESTAVIS AG entfällt, war in den zurückliegenden Monaten eine rege Käufernachfrage zu beobachten. Eine gewisse limitierende Wirkung für die Geschäftsentwicklung im Immobiliensektor haben weiterhin die Restriktionen bei der Finanzierung und die steigenden Anforde-

rungen von Banken an die Bonität von privaten Immobilienkäufern. Das Finanzierungsumfeld dürfte nach Einschätzung von Marktexperten weiterhin schwierig bleiben und sich teilweise noch weiter eintrüben.

Der Geschäftsverlauf des ESTAVIS-Konzerns wurde während der Berichtsperiode insbesondere durch die gute Entwicklung des Verkaufs bei den großen Berliner Denkmalprojekten sowie im Einzelverkauf von Wohnungen und bei Globalverkäufen geprägt. Im 1. Quartal 2012 erwarb ESTAVIS zudem ein Ensemble von zehn Wohnhäusern mit insgesamt 214 Wohnungen in Berlin-Prenzlauer Berg aus dem Bestand eines ausländischen Fonds. Diese Wohnungen sollen über die Tochtergesellschaft Accentro GmbH im Einzelverkauf gewinnbringend veräußert werden.

Im März 2012 berief der Aufsichtsrat der ESTAVIS AG Herrn Jacopo Mingazzini, Gründer und Geschäftsführer der 2011 von ESTAVIS erworbenen Accentro GmbH, zum Vorstand der Gesellschaft. Nach dem Ende des Berichtszeitraums bat Herr Florian Lanz den Aufsichtsrat, ihn mit Wirkung zum 18. April 2012 von seiner Funktion als Vorsitzender des Vorstands der Gesellschaft zu entbinden; er wird dem Unternehmen jedoch weiterhin als Berater eng verbunden bleiben. Mit Wirkung zum 3. Mai 2012 berief der Aufsichtsrat Herrn Andreas Lewandowski, zuletzt Head of Transactions bei der TAG Group, zum Vorstand der Gesellschaft. Er übernimmt die Verantwortung für den Aufbau des Immobilienbestands der Gesellschaft, während Herr Jacopo Mingazzini weiterhin die Bereiche Retailhandel und Privatisierungen verantwortet.

1.2 Ertragslage

Die Umsatzerlöse des ESTAVIS-Konzerns in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs 2011/12 beliefen sich auf 40,5 Mio. EUR nach 43,9 Mio. EUR in der Vergleichsperiode des Vorjahrs. Der Rückgang erklärt sich insbesondere dadurch, dass der Umsatzzuwachs im Segment Retailhandel durch deutlich niedrigere Umsatzerlöse aus sonstigen Aktivitäten überkompensiert wurde.

Die Umsatzerlöse verteilten sich wie folgt auf die für Zwecke der Finanzberichterstattung abgegrenzten Geschäftsbereiche des Unternehmens:

- Retailhandel 35,1 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 34,8 Mio. EUR)
- Sonstige Aktivitäten 5,4 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 9,1 Mio. EUR)

In den Umsatzerlösen im Segment Retailhandel sind unter anderem auch Umsatzerlöse aus dem Globalverkauf von Objekten in Höhe von 9,2 Mio. EUR enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge reduzierten sich um Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum von 4,8 Mio. EUR auf 3,4 Mio. EUR.

Die Rohmarge (Umsatz zuzüglich Bestandsveränderungen und abzüglich Materialaufwand/Umsatz) betrug in der Berichtsperiode 30,3 % (Vorjahreszeitraum: 32,0 %).

Die Gesamtleistung ging in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs von 44,4 Mio. EUR auf 39,1 Mio. EUR zurück.

Der Personalaufwand lag im Berichtszeitraum bei 2,4 Mio. EUR (Vorjahresperiode 2,0 Mio. EUR). Die Erhöhung gegenüber der Vorjahresperiode steht im Zusammenhang mit dem zwischenzeitlich erfolgten Erwerb der Accentro GmbH. Die Zahl der im Konzern beschäftigten Personen reduzierte sich zum 31. März 2012 auf 37; aufgrund von gezahlten Abfindungen wird dies jedoch erst in den Folgeperioden zu einer entsprechenden Minderung des Personalaufwands führen.

Der sonstige betriebliche Aufwand lag mit 9,5 Mio. EUR deutlich niedriger als im Vorjahreszeitraum (13,8 Mio. EUR); der Grund dafür sind insbesondere geringere Vertriebskosten.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) betrug 4,0 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 4,3 Mio. EUR). Die EBIT-Marge (EBIT/Umsatz) lag in den ersten neuen Monaten des Geschäftsjahrs bei 9,8 % und damit etwas über dem Niveau des Vorjahreszeitraums (9,75 %). Der Ergebnisrückgang ist neben den niedrigeren Umsatzerlösen auch dadurch bedingt, dass das Ergebnis im Vergleichszeitraum des Vorjahres durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Mietgarantien und für ausstehende Bauverpflichtungen sowie durch Wertzuschreibungen bei als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien geprägt war, die im Berichtszeitraum nicht beziehungsweise in deutlich geringerem Maße angefallen sind.

Das Finanzergebnis lag im Berichtszeitraum bei –3,0 Mio. EUR und damit leicht über dem Vorjahreswert von –3,2 Mio. EUR.

Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von 0,4 Mio. EUR ergab sich ein Konzernergebnis von 0,5 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 0,7 Mio. EUR). Das entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,03 EUR (Vorjahr: 0,07 EUR).

1.3 Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme des ESTAVIS-Konzerns erhöhte sich zum 31. März 2012 um 15,5 Mio. EUR beziehungsweise 10,6 % auf 161,8 Mio. EUR (30. Juni 2011: 146,4 Mio. EUR).

Wesentliche Veränderungen ergaben sich vor allem bei den Vorräten (+7,6 Mio. EUR), bei den liquiden Mitteln (–2,6 Mio. EUR) sowie bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (+5,4 Mio. EUR) und bei den sonstigen Forderungen (+6,1 Mio. EUR).

Die Finanzverbindlichkeiten, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten, erhöhten sich insgesamt um 4,7 Mio. EUR auf 66,7 Mio. EUR (30. Juni 2011: 62,0 Mio. EUR).

Das Eigenkapital lag zum Berichtsstichtag am 31. März 2012 mit 61,2 Mio. EUR etwas höher als zum Bilanzstichtag des vorangegangenen Geschäftsjahrs am 30. Juni 2011 (60,7 Mio. EUR).

Da sich die Bilanzsumme in der Berichtsperiode stärker erhöhte als das Eigenkapital, reduzierte sich die Eigenkapitalquote des ESTAVIS-Konzerns von 41,5 % zum 30. Juni 2011 auf 37,8 % zum 31. März 2012.

Im Gegenzug erhöhte sich der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) gegenüber dem Bilanzstichtag des vorangegangenen Geschäftsjahrs von 58,5 % auf 62,2 %. Die Relation von liquiden Mitteln zu den gesamten Aktiva betrug zum Ende der Berichtsperiode 0,6 % (30. Juni 2011: 2,5 %). Die Barliquidität des ESTAVIS-Konzerns (liquide Mittel/kurzfristige Verbindlichkeiten) lag am 31. März 2012 bei 1,3 % (30. Juni 2011: 5,0 %).

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei –2,1 Mio. EUR nach –1,8 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich in der Berichtsperiode auf 0,7 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 0,0 Mio. EUR).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs 2011/12 –1,3 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 0,0 Mio. EUR).

2 Risikobericht

Der ESTAVIS-Konzern hat ein Risikomanagementsystem implementiert, das unter anderem darauf ausgerichtet ist, erhebliche ertragsrelevante oder bestandsgefährdende Risikofaktoren aus seinen geschäftlichen Aktivitäten frühzeitig aufzudecken und angemessen zu kommunizieren. Es ermöglicht eine rechtzeitige Auseinandersetzung mit potenziell ungünstigen Entwicklungen und Ereignissen und bei Bedarf das Ergreifen gegensteuernder Maßnahmen vor Eintritt eines erheblichen Schadens.

In der Berichtsperiode haben sich gegenüber dem Risikobericht des Konzernlageberichts für das vorangegangene Geschäftsjahr keine wesentlichen Änderungen der Risiken für den ESTAVIS-Konzern ergeben, so dass insoweit auf dessen Aussagen verwiesen wird.

3 Prognosebericht

In den kommenden Monaten wird die ESTAVIS AG ihre bereits laufenden Denkmalprojekte sowie ihre Aktivitäten im Einzelverkauf von Wohnungen weiter vorantreiben. Mit dem Erwerb von zehn Wohnhäusern mit insgesamt 214 Wohnungen in Berlin-Prenzlauer Berg hat sich der Konzern im Februar 2012 bereits weiteres Umsatzpotenzial für Einzelverkäufe von Wohnungen erschlossen.

Einen weiteren Schwerpunkt der Aktivitäten von ESTAVIS – neben dem Privatisierungsgeschäft – wird künftig der Aufbau eigener, ertragsstarker Immobilienbestände bilden. Der Vorstand sieht in dieser strategischen Schwerpunktsetzung eine wesentliche Grundlage für eine positive Ertragsentwicklung in den kommenden beiden Geschäftsjahren und darüber hinaus.

Für das laufende Geschäftsjahr erwartet der Vorstand, dass die prognostizierten Umsatz- und Ergebnisziele erreicht werden können, indem Planabweichungen durch zusätzliche neue Aktivitäten kompensiert werden.

Konzern-Bilanz Aktiva

ESTAVIS AG	31.03.2012	30.06.2011
Vermögenswerte	**TEUR**	**TEUR**
Langfristiges Vermögen		
Goodwill	17.776	17.776
Sonstiges immaterielles Vermögen	88	95
Sachanlagen	328	388
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	32.077	32.547
Anteile an assoziierten Unternehmen	122	122
Übrige Finanzanlagen	1.631	1.665
Latente Ertragsteuerforderungen	2.540	3.137
Summe langfristiges Vermögen	**54.561**	**55.730**
Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	69.242	61.642
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.634	6.209
Sonstige Forderungen	24.728	18.662
Laufende Ertragsteuerforderungen	675	516
Liquide Mittel	968	3.598
Summe kurzfristiges Vermögen	**107.246**	**90.627**
Bilanzsumme	**161.807**	**146.357**

Konzern-Bilanz Passiva

ESTAVIS AG	31.03.2012	30.06.2011
Eigenkapital	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	14.319	14.319
Kapitalrücklage	48.198	48.198
IAS 39-Rücklage	0	1
Noch nicht verwendete Ergebnisse	–1.327	–1.819
Summe Eigenkapital	**61.190**	**60.699**
Schulden		
Langfristige Schulden		
Rückstellungen	65	74
Finanzverbindlichkeiten	24.120	11.607
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.132	2.370
Summe langfristige Schulden	**26.318**	**14.050**
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	2.031	2.520
Finanzverbindlichkeiten	42.545	50.357
Erhaltene Anzahlungen	12.736	3.741
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.066	2.250
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.979	8.628
Sonstige Verbindlichkeiten	3.943	4.112
Summe kurzfristige Schulden	**74.299**	**71.608**
Bilanzsumme	**161.807**	**146.357**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

ESTAVIS AG	3. Quartal 11/12 01. 01. 2012 bis 31.03. 2012	3. Quartal 10/11 01. 01. 2011 bis 31.03. 2011	9 Monate 11/12 01. 07. 2011 bis 31.03. 2012	9 Monate 10/11 01. 07. 2010 bis 31.03. 2011
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	13.333	14.051	40.493	43.949
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	1.345	240	1.345
Sonstige betriebliche Erträge	1.569	1.839	3.445	4.765
Bestandsveränderungen	–1.932	–1.640	–5.094	–5.610
Gesamtleistung	**12.970**	**15.594**	**39.083**	**44.449**
Materialaufwand	8.194	8.723	23.115	24.279
Personalaufwand	750	635	2.379	1.994
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	34	17	100	76
Sonstiger betrieblicher Aufwand	2.561	4.559	9.508	13.814
Betriebsergebnis	**1.432**	**1.660**	**3.980**	**4.286**
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	**0**	**0**	**0**	**–1**
Zinserträge	70	7	154	61
Zinsaufwendungen	1.164	1.166	3.200	3.251
Finanzergebnis	**–1.094**	**–1.159**	**–3.045**	**–3.190**
Ergebnis vor Ertragsteuern	**338**	**500**	**935**	**1.095**
Ertragsteuern	270	232	443	419
Konzernergebnis	**69**	**268**	**492**	**676**
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	69	268	492	676
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend	–	0	–	0
Ergebnis je Aktie (EUR)	**0,00**	**0,03**	**0,03**	**0,07**

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

ESTAVIS AG	3. Quartal 11/12 01. 01. 2012 bis 31.03. 2012	3. Quartal 10/11 01. 01. 2011 bis 31.03. 2011	9 Monate 11/12 01. 07. 2011 bis 31.03. 2012	9 Monate 10/11 01. 07. 2010 bis 31.03. 2011
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	**69**	**268**	**492**	**676**
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	0	0	–1	0
Unrealisierte Wertänderung	0	0	–1	0
Ergebniswirksame Reklassifizierung	0	0	0	0
Ertragsteuern	0	0	0	0
Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisse	**0**	**0**	**–1**	**0**
Konzern-Gesamtergebnis	**69**	**268**	**491**	**676**
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	69	268	491	676
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend	–	0	–	0

Konzern-Kapitalflussrechnung

ESTAVIS AG		9 Monate 11/12 01. 07. 2011 bis 31.03. 2012	9 Monate 10/11 01. 07. 2010 bis 31.03. 2011
		TEUR	TEUR
	Konzernergebnis	492	676
+	Abschreibungen Anlagevermögen	100	76
+/–	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	–497	–1.758
+/–	Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	–240	–1.345
+/–	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	1	11
–/+	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	3
–/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	–18.663	14.669
+/–	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	16.747	–14.160
=	**Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**	**–2.059**	**–1.828**
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	89
+	Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.000	0
+	Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Finanzanlagevermögens	43	33
–	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	–11	–14
–	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	–23	–45
–	Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	–290	0
–	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	–48
=	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit**	**720**	**14**
–	Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	–1.291	–6
=	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	**–1.291**	**–6**
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	–2.630	–1.820
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.598	4.065
=	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode**	**968**	**2.245**

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2011 bis 31. März 2012

ESTAVIS AG	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	IAS 39-Rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Juli 2011	**14.319**	**48.198**	**1**	**–1.819**	**60.699**
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	–1	492	491
Stand 31. März 2012	**14.319**	**48.198**	**0**	**–1.327**	**61.190**

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2010 bis 31. März 2011

ESTAVIS AG	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	IAS 39-Rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Den Gesell-schaftern des Mutterunter-nehmens zustehendes Eigenkapital	Minder-heiten-anteile	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Juli 2010	**9.546**	**45.249**	**0**	**–2.525**	**52.270**	**0**	**52.270**
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	0	676	676	0	676
Eigenkapitalbeschaffungskosten	0	–140		0	–140		–140
Stand 31. März 2011	**9.546**	**45.109**	**0**	**–1.849**	**52.806**	**0**	**52.807**

Ausgewählte erläuternde Angaben zum verkürzten Konzern-Zwischenabschluss

1 Grundlegende Informationen

Die ESTAVIS AG und ihre Tochtergesellschaften handeln mit Immobilien. Der Schwerpunkt der Aktivitäten liegt auf dem Erwerb, der Optimierung beziehungsweise Modernisierung und dem Verkauf von Wohnimmobilien, insbesondere auch in höheren Preissegmenten des Immobilienmarktes. Des weiteren ist der Konzern in geringerem Umfang auch als Bestandshalter von Immobilien tätig.

Sitz der Gesellschaft ist Berlin, Deutschland. Die Aktien der Gesellschaft sind an der Frankfurter Wertpapierbörse zum Handel im Regulierten Markt (Prime Standard) zugelassen.

Die ESTAVIS AG fungierte am 31. März 2012 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde im Mai 2012 vom Vorstand der Gesellschaft zur Veröffentlichung genehmigt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde nicht durch einen Abschlussprüfer geprüft und keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für das 3. Quartal des Geschäftsjahrs 2011/12, das am 31. März 2012 endet, ist entsprechend den Regelungen des im Verordnungswege in europäisches Recht übernommenen IAS 34 „Zwischenberichterstattung" erstellt worden. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss sollte in Verbindung mit dem letzten Konzernabschluss der ESTAVIS AG zum 30. Juni 2011 gelesen werden.

Die im verkürzten Konzern-Zwischenabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen mit Ausnahme der nachfolgend genannten Regelungen jenen, die auch dem letzten Konzernabschluss zum 30. Juni 2011 zugrunde liegen.

In diesem Geschäftsjahr sind die folgenden Regelungen erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation	
IAS 24	Änderung: Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
IFRIC 14	Änderung: Beitragsvorauszahlungen bei bestehenden Mindest-Dotierungsverpflichtungen
Diverse	Verbesserungen der IFRS 2010

Hieraus ergaben sich für den Konzernabschluss der ESTAVIS AG keine Änderungen in der Rechnungslegung. Es werden keine Vorschriften vorzeitig angewandt.

Alle Beträge in Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Kapitalflussrechnung sowie in den Erläuterungen und tabellarischen Übersichten sind in tausend Euro (TEUR) angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz dar. Bei Addition der dargestellten Einzelwerte können deshalb kleine Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

3 Konsolidierungskreis

Die ESTAVIS AG hat zum 31. März 2012 42 Tochterunternehmen und eine assoziierte Gesellschaft in den verkürzten Konzern-Zwischenabschluss einbezogen. Im 1. Halbjahr des Geschäftsjahrs hat sich der Konsolidierungskreis gegenüber dem 30. Juni 2011 nicht verändert. Im 3. Quartal sind 2 Objektgesellschaften durch Anwachsung auf eine andere Objektgesellschaft des Konzerns erloschen. Eine inaktive Objektgesellschaft wurde erworben.

4 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Positionen des Zwischenabschlusses

4.1 Segmentinformationen

Die Segmentergebnisse für das 3. Quartal des Geschäftsjahrs 2011/12 stellen sich im Vergleich zum Vorjahresquartal wie folgt dar:

	Retailhandel		Sonstige Aktivitäten		Konzern	
	2011/12	2010/11	2011/12	2010/11	2011/12	2010/11
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse (externe)	11.018	8.575	2.315	5.476	13.333	14.051
Umsatzerlöse (interne)	–	–	–	–	–	–
Segmentergebnis	**159**	**–1.327**	**1.273**	**2.987**	**1.432**	**1.660**
nicht zugeordnet					–	–
Betriebsergebnis					1.432	1.660
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	–	–	0	0	0	0
Finanzergebnis					–1.094	–1.159
Ergebnis vor Ertragsteuern					338	500

Die Segmentergebnisse für die ersten 9 Monate des Geschäftsjahrs 2011/12 stellen sich im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum wie folgt dar:

	Retailhandel		Sonstige Aktivitäten		Konzern	
	2011/12	2010/11	2011/12	2010/11	2011/12	2010/11
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse (externe)	35.109	34.820	5.384	9.129	40.493	43.949
Umsatzerlöse (interne)	–	–	–	–	–	–
Segmentergebnis	**1.454**	**–883**	**2.526**	**5.169**	**3.980**	**4.286**
nicht zugeordnet					–	–
Betriebsergebnis					3.980	4.286
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	–	–	0	–1	0	–1
Finanzergebnis					–3.045	–3.190
Ergebnis vor Ertragsteuern					935	1.095

4.2 Ertrag aus Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und sonstige Erträge

Im 3. Quartal ist im Segment Sonstige Aktivitäten ein Ertrag aus der Verjährung von Verbindlichkeiten in Höhe von 690 TEUR (Vorjahr: 505 TEUR) enthalten. Im Vorjahr waren im 3. Quartal im Segment Sonstige Aktivitäten daneben Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Mietgarantien und für ausstehende Bauverpflichtungen in Höhe von 537 TEUR sowie aus der Zuschreibung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von 1.345 TEUR angefallen. Die im 2. Quartal eingetretene Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von 240 TEUR wurde durch den Verkauf eines Objektes realisiert. Der Ertrag entfiel auf das Segment Sonstige Aktivitäten. Im 1. Quartal des Vorjahrs wurden Rückstellungen für streitige Ansprüche aus Mietgarantien in Höhe von 804 TEUR aufgelöst. Der Ertrag entfiel auf das Segment Sonstige Aktivitäten.

4.3 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Herr Florian Lanz, Vorstandsvorsitzender der ESTAVIS AG (bis 17. April 2012), und Herr Eric Mozanowski, Mitglied des Vorstands der ESTAVIS AG (bis 31. Dezember 2011), haben im vergangenen Geschäftsjahr für verschiedene Kroedite des ESTAVIS-Konzerns Bürgschaften in Höhe von jeweils 3.500 TEUR übernommen. Hierfür wurde eine Vergütung von jeweils 5 % p. a. vereinbart. Durch Rückführung der verbürgten Kredite ist die Bürgschaft zum Ende des Berichtszeitraums auf jeweils 2.000 TEUR zurückgegangen. Im 3. Quartal übernahmen Herr Lanz und Herr Mozanowski für einen neuen Kredit des ESTAVIS-Konzerns eine weitere Bürgschaft mit einem Betrag von 1.000 TEUR zu den gleichen Bedingungen jeweils zur Hälfte.

Eine Gesellschaft des Konzerns hat zum Stichtag noch eine Verbindlichkeit gegenüber Herrn Florian Lanz in Höhe von 138 TEUR. Sie resultiert aus einer Erfolgsbeteiligung, die einem Vertriebspartner in Bezug auf ein Großprojekt zustand, die dieser teilweise an Herrn Lanz verkauft hat.

Herr Eric Mozanowski hat von verschiedenen Konzerngesellschaften vier Wohnungen zum Preis von 389 TEUR erworben.

Ansonsten haben sich weder wesentliche neue Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen ereignet, noch sind solche Geschäftsvorfälle, über die im Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2010/11 berichtet wurde, geändert worden oder weggefallen.

4.4 Mitarbeiter

Der ESTAVIS-Konzern beschäftigte zum Quartalsende 37 Mitarbeiter. Im Vorjahresquartal waren es 46 Mitarbeiter. Durchschnittlich waren im vergangenen Geschäftsjahr 48 Mitarbeiter im Konzern tätig.

Finanzkalender

2012

27. September 2012	Geschäftsbericht 2011/12
19. November 2012	Bericht über das 1. Quartal 2012/13

Termine vorläufig. Bitte entnehmen Sie alle endgültigen Termine unserer Website.

Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Zwischenbericht enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt insbesondere für Aussagen über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft und das Management der ESTAVIS, über Wachstum und Profitabilität sowie wirtschaftliche und regulatorische Rahmenbedingungen und andere Faktoren, denen die ESTAVIS ausgesetzt ist.

Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Gesellschaft. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und unterliegen Risiken, Ungewissheiten und anderen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse einschließlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ESTAVIS wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer ausfallen als diejenigen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Die Geschäftstätigkeit der ESTAVIS unterliegt einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die auch dazu führen können, dass eine zukunftsgerichtete Aussage, Einschätzung oder Vorhersage unzutreffend wird.

Impressum

ESTAVIS AG
Uhlandstraße 165
10719 Berlin
Telefon: +49 (0)30 887 181 - 0
Telefax: +49 (0)30 887 181 - 11
E-Mail: mail@estavis.de
Home: www.estavis.de

Vorstand

Andreas Lewandowski, Jacopo Mingazzini

Aufsichtsratsvorsitzender

Dr. Karl-Josef Stöhr, Berlin

Kontakt

ESTAVIS AG
Investor & Public Relations
Telefon: +49 (0)30 887 181 - 799
Telefax: +49 (0)30 887 181 - 779
E-Mail: ir@estavis.de

Konzept und Redaktion

Goldmund Kommunikation, Berlin
www.goldmund-kommunikation.de

Layout und Satz

Power-DesignThing GmbH
www.derthing.de

ESTAVIS

REAL ESTATE PERFORMANCE