

vivacon AG Neunmonatsbericht 2004



wir machen eigentümer

FINANZKENNZAHLEN

in EUR Mio.

	Q3/2004	Q3/2003	Q1-3/2004	Q1-3/2003
Umsatz	10,6	10,7	31,5	21,6
Gesamtleistung	11,9	10,7	31,3	24,9
EBIT	1,2	0,5	0,5	1,9
EBIT-Marge vom Umsatz (in %)	11,3	4,6	-1,5	8,6
Net Income	0,2	-0,1	-1,1	0,0
EPS (in Eurocent)	0,02	-0,01	-0,08	0,0
Cashflow	-0,7	-0,1	-3,4	-1,8
Investitionen	-0,2	-1,4	-0,3	-1,5
Anzahl Mitarbeiter Durchschnitt	25	21	23	23
			30.09.04	31.12.03
Gezeichnetes Kapital			13,3	7,5
Eigenkapital			42,1	28,0
Bilanzsumme			143,3	116,6

INHALT

02 - 07	BERICHT DES VORSTANDS
08 - 09	VIVACON IFRS-KONZERN-BILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2004
10 - 11	VIVACON IFRS-KONZERN-G&V PER 30. SEPTEMBER 2004
12 - 13	VIVACON IFRS-KONZERN-G&V 3. QUARTAL 2004
14	VIVACON KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG PER 30. SEPTEMBER 2004
15 - 19	KONZERN-ANHANG ZUM 30. SEPTEMBER 2004
20	BESCHEINIGUNG DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS



MARC LEFFIN, KÖLN

DIPLOM-KAUFMANN

VORSITZENDER DES VORSTANDS

BERICHT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

seit dem 23. Juli 2004 notieren die Aktien der Vivacon AG im »Prime Standard« der Deutschen Börse AG. Wir betrachten diesen Segmentswechsel vom »General Standard« als weiteren Schritt in unserem Bestreben, uns konsequent auf die Anforderungen und Bedürfnisse der Kapitalmarktteilnehmer auszurichten. Erstmals berichten wir Ihnen daher auch über das dritte Quartal eines laufenden Geschäftsjahres. Durch die vierteljährliche Berichterstattung in Deutsch und Englisch werden wir interessierte Anleger und Analysten im In- und Ausland noch zeitnaher über den laufenden Geschäftsverlauf informieren und dadurch auch höchste Transparenzanforderungen erfüllen.

Zahlen und Daten

Trotz des gesamtwirtschaftlich labilen konjunkturellen Umfelds konnte die Vivacon AG ihren Umsatz in den ersten neun Monaten des Jahres ggü. dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 46 % auf EUR 31,5 Mio. steigern. Der Umsatz des dritten Quartals 2004 belief sich auf EUR 10,6 Mio. ggü. EUR 10,7 Mio. (- 0,7%) in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Der noch nicht abgearbeitete Auftragsbestand aus bereits beurkundeten Verkäufen erreichte zum 30.09.2004 EUR 17,3 Mio. Das EBIT im dritten Quartal 2004 stieg auf EUR 1,2 Mio. und verbesserte sich damit erheblich ggü. den EUR 0,5 Mio. im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Die EBIT-Marge des dritten Quartals von 11,3 % lag dementsprechend mehr als zweimal über den 4,6 % der Vorjahresperiode. Das Net Income (Ergebnis nach Steuern) im dritten Quartal 2004 betrug EUR 0,2 Mio. nach einem Verlust von EUR - 0,1 Mio. im Vorjahr. Da ein Großteil der Immobilienerwerber ihre Anlageentscheidungen aus Gründen der Steuerplanung in den letzten Wochen des Jahres treffen, gehen wir davon aus, dass das vierte Quartal wie in jedem Jahr einen überproportionalen Anteil zum Umsatz und Ergebnis der Gesellschaft in 2004 beitragen wird.

Geschäftsverlauf

Die Umsatzentwicklung resultierte vor allem aus der forcierten Platzierung der aktuellen Projekte im Vorfeld der Emission der ersten Wohnimmobilienfonds durch den Vivacon Konzern. Selektiv wurden aber auch neue Objekte projiziert und in den Vertrieb aufgenommen. Dazu zählt der Erwerb des ehemaligen »Albertus-Magnus-Kollegs« in Königstein im Taunus, das wir jetzt als »Hardtberger Gärten« vermarkten. Aufgrund der anerkannten Sozialverträglichkeit des von uns betriebenen Erbbauprinzips und dem Erfahrungsvorsprung in der Revitalisierung und Privatisierung denkmalgeschützter Bauten erhielten wir unter zahlreichen Kaufinteressenten den Zuschlag des Bischöflichen Ordinariats Limburg für dieses denkmalgeschützte, herrschaftliche Gebäude in zentraler Königsteiner Lage. Nach einer eigens erstellten Bedarfsanalyse sehen unsere Planungen vor, 68 Eigentumswohnungen und 70 Garagenplätze zu errichten, die auf einem über 5.500 qm großen parkähnlichen Grundstück insgesamt 5.100 qm Wohn- und Nutzfläche bieten werden. Die Fertigstellung der Wohnungen erwarten wir für Ende 2005.



Ansichten Modell Grazer Damm, Berlin

Mit den »Hardtberger Gärten« gelingt es uns, nach der fast vollständigen Platzierung der beiden denkmalgeschützten Objekte »Grand Living« in Bad Nauheim und »Hochpfortenhaus« in Köln, ein weiteres außergewöhnliches Projekt an einem der attraktivsten Immobilienstandorte in Deutschland an den Markt zu bringen.

Nachdem das Berliner Prestigeobjekt »Villa St.Gertraudt«, ein zu Eigentumswohnungen umgebautes ehemaliges Klinikum, mittlerweile bereits zu fast 80 % platziert werden konnte, schmückt nun ein ähnlich interessantes Objekt unser Vertriebsportfolio. Mitte August haben wir erneut von der Vivantes GmbH ein ehemaliges Klinikum, diesmal im feinen Berliner Bezirk Westend, erworben. Hierbei handelt es sich um einen unter Denkmalschutz stehenden Jugendstilbau – die »Villa Ottilie« - in gesuchter Lage innerhalb der deutschen Hauptstadt. Das vormals als Kinderklinik genutzte Gebäude, an das sich über 5.000 qm reizvolle Parkfläche anschließen, wird in 40 Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 4.700 qm umgebaut. Die Umplanungsarbeiten sind bereits abgeschlossen, so dass im Oktober mit dem Vertrieb begonnen werden konnte.

Im Geschäftsfeld »Verkauf für Dritte« wurden nach dem erfolgreichen Abschluss des Projekts »Belgische Häuser« in Köln mittlerweile ca. 70 % der insgesamt 69 Wohnungen in der als »Arkadien Wesel« umgebauten ehemaligen Kaserne privatisiert. Das Geschäftsfeld »Verkauf für Dritte« entwickelt sich damit ausgesprochen positiv.

Kapitalerhöhung

Im Juli hat die Vivacon AG eine Barkapitalerhöhung mit Bezugsrecht durch Ausgabe von 3,32 Mio. Aktien erfolgreich abgeschlossen, mit der sich die Zahl der ausgegebenen Aktien auf 13,27 Mio. Stück erhöhte. Die neuen Aktien wurden beinahe vollständig von den Eigentümern der Bezugsrechte übernommen. Die Kapitalerhöhung wurde durch ein Konsortium unter Leitung der HypoVereinsbank und der HSBC Trinkaus & Burkhardt platziert, wobei die HypoVereinsbank eine Übernahmegarantie für die zu platzierenden Aktien abgegeben hatte. Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft erhöhte sich im Zuge dieser Kapitalmaßnahme auf EUR 13,27 Mio.



Ansichten Grazer Damm, Berlin

Vor Abzug von Emissionskosten und –provisionen flossen dem Unternehmen hierdurch Mittel in Höhe von brutto EUR 15,8 Mio. zu, die zur Finanzierung weiterer Projekte und damit der Fortführung des Unternehmenswachstums zur Verfügung stehen.

Kursentwicklung der Vivacon-Aktie

Die Vivacon-Aktie musste sich im dritten Quartal in einem durch zunehmende Konjunktursorgen und steigende Ölpreise geprägten schwachen Börsenumfeld behaupten. Dazu kam, dass die zu Anfang des Quartals abgeschlossene Kapitalmaßnahme in den unmittelbaren Wochen danach noch auf die Notierung nachwirkte. Im dritten Quartal blieb daher die Performance der Vivacon-Aktie hinter dem maßgeblichen SDAX-Index der Deutschen Börse AG zurück. Dieser eng gesteckte zeitliche Abschnitt darf allerdings nicht den Blick dafür verstellen, dass die Entwicklung der Vivacon-Aktie seit Jahresanfang überdurchschnittlich gut verlief. Seit Jahresanfang legte der Kurs von bereinigt EUR 3,92 um 21 % auf EUR 4,74 per 30.9.2004 zu, während der SDAX im gleichen Zeitraum nur um gut 10 % stieg.

Im vierten Quartal lag der Kurs der Aktie bislang sogar im Durchschnitt wieder oberhalb der Marke von EUR 5,00 und somit auch über dem Ausgabekurs der Kapitalerhöhung.

Dies reflektiert nicht nur die gute Geschäftsentwicklung des Unternehmens, sondern auch das steigende Interesse breiterer Anlegerkreise an der Vivacon-Aktie.

In diesem Zusammenhang hat der Vorstand in den vergangenen Monaten zahlreiche Gespräche mit Analysten und Anlegern geführt und das Unternehmen während des Berichtszeitraumes weitere Male auf internationalen Roadshows erfolgreich vor institutionellen Investoren in Deutschland, der Schweiz, Österreich und Großbritannien präsentiert. Abgerundet wurden diese Auftritte durch die Teilnahme an verschiedenen Kapitalmarktkonferenzen. Schließlich hat sich die Vivacon AG auf der Internationalen Anlegermesse in Düsseldorf einem größeren Privatanleger-Publikum vorgestellt.



Ansichten Modell Arkadien, Wesel

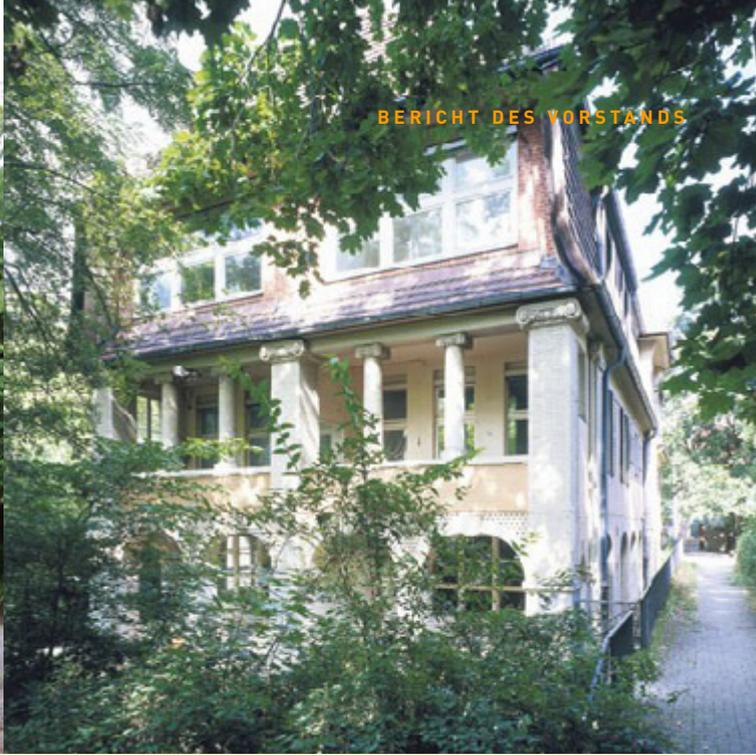
Ansichten Modell Hardtberger Gärten, Königstein

Mit dem Wechsel vom »General Standard« in den »Prime Standard« der Deutschen Börse AG erfüllt die Aktie nunmehr auch die formalen Anforderungen für eine Aufnahme in den SDAX, dessen quantitative Kriterien hinsichtlich Marktkapitalisierung des Free-Floats und Liquidität im Aktienhandel die Gesellschaft bei der letzten Indexneuvernetzung nur sehr knapp verfehlte. Wir sind aber zuversichtlich, dass sich die Vivacon-Aktie in absehbarer Zeit für die Aufnahme in den Auswahlindex qualifizieren kann und der Arbeitskreis Aktienindizes der Deutschen Börse die Aktie der Vivacon AG auf einer der kommenden vierteljährlichen Sitzungen in den Index aufnehmen wird. Mit der Teilnahme würde der Vivacon-Aktie der Sprung in eine neue Börsenliga gelingen, durch den sie sich bisher nicht erreichte Anlegerschichten im In- und Ausland erschließt.

Ausblick

Ein Projekt von ganz neuen Dimensionen stellte der unmittelbar nach Ende des dritten Quartals abgeschlossene Erwerb einer denkmalgeschützten Wohnanlage der GSW in Berlin vom Konsortium Cerberus/Whitehall dar. Bei dieser größten Einzeltransaktion in der Unternehmensgeschichte der Vivacon AG handelt es sich um 1.529 Wohnungen am Grazer Damm im gutbürgerlichen Berliner Bezirk Schöneberg. Die Wohn- und Nutzfläche der Anlage mit sechs separaten Karrees, jeweils mit großen Innenhöfen, beträgt 96.500 qm.

Der Ankauf erfolgte über die German REAL ESTATE OPPORTUNITIES GMBH & CO KG, einer 100%igen Tochtergesellschaft der Vivacon AG. Die GERMAN REAL ESTATE OPPORTUNITIES wird die erste Tranche des erworbenen Portfolios in einen von ihr initiierten Wohnungsprivatisierungsfonds, den Deutschen Wohnungsprivatisierungsfonds DWF 1, einbringen, dessen Anteile ab dem vierten Quartal 2004 sowohl privaten als auch institutionellen Investoren angeboten werden. Die Privatisierung der einzelnen Wohneinheiten wird danach schrittweise und sozialfreundlich im Erbbaurecht vorzugsweise an die jetzigen Mieter erfolgen.



Ansichten Modell Villa Ottilie, Berlin

An den Privatisierungserlösen sind die Fondsanleger zusätzlich zu den laufenden Mieterträgen direkt beteiligt. Mit diesem Objekt etablieren wir uns erstmals auch im Markt für institutionelle Immobilien-Investoren, wodurch wir uns das Potenzial für eine nachhaltige Umsatz- und Effizienzsteigerung versprechen.

Das erste Projekt aus der exklusiven Kooperation mit Philippe Starck im Rahmen des gemeinsamen Joint-Ventures Y00 Deutschland am Dalmannkai in Hamburg, befindet sich bereits in der Planungsphase. Voraussichtlich im Frühsommer des kommenden Jahres wird mit der Realisierung des Projektes begonnen werden, das auf 3.800 qm eine exklusive Wohn- und Lebenswelt in der Hafencity Hamburg vorsieht. Strategisches Ziel des Projektes ist die Positionierung von Vivacon auch im Hochpreissegment des deutschen Immobilienmarktes.

Die neu initiierten Projekte in Berlin und Königstein sehen wir als Basis dafür, dass die Vivacon AG ihren Wachstumskurs unvermindert fortsetzen kann. Mit der erfolgreich abgeschlossenen Kapitalmaßnahme wurde die Basis für eine solide Finanzierung dieses Wachstums geschaffen.

Für das traditionell starke vierte Quartal gehen wir davon aus, dass das Umsatzvolumen den entsprechenden Vorjahreswert deutlich übertreffen wird.

Auf Grundlage dieser Annahme sind wir zuversichtlich, dass wir unsere gesteckten Ziele hinsichtlich des Umsatz- und Ergebniswachstums für das Gesamtjahr 2004 erreichen werden.

Wir sehen dies als Erfolg und Bestätigung unserer langjährigen Arbeit an, bei der Sie uns als Aktionäre durch Ihr uns entgegengebrachtes Vertrauen unterstützt haben. Dafür möchten wir uns bedanken und diese Erfolgsgeschichte mit Ihnen zusammen im kommenden Jahr weiter fortsetzen.

Ihr Marc Leffin

Vorstandsvorsitzender

VIVACON IFRS-KONZERN-BILANZ

ZUM 30. SEPTEMBER 2004 (KONSOLIDIERT)

AKTIVA	Stand 30.09.04 €	Stand 31.12.03 €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	205.678,37	235.310,57
2. Firmenwert	24.324,89	31.166,27
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	230.003,26	266.476,84
II. Sachanlagen		
1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
Erbbaurechtsgrundstücke	27.713.554,14	26.147.312,94
Gebäude	16.965.694,25	16.965.694,25
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	321.027,89	354.028,75
Summe Sachanlagen	45.000.276,28	43.467.035,94
III. Finanzanlagen	82.722,30	82.722,30
Summe Anlagevermögen	45.313.001,84	43.816.235,08
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	13.910.958,72	15.393.705,49
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	332.402,13	299.640,01
2. Forderungen aus Erbbaurechtsverkäufen	21.514.316,34	15.797.711,31
3. Sonstige Vermögensgegenstände	4.900.370,82	4.320.286,17
4. Liquide Mittel	57.276.752,45	36.874.692,07
Summe Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	84.023.841,74	57.292.329,56
Summe Umlaufvermögen	97.934.800,46	72.686.035,05
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	74.000,81	64.941,58
SUMME AKTIVA	143.321.803,11	116.567.211,71

PASSIVA	Stand 30.09.04 €	Stand 31.12.03 €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	13.266.666,00	7.450.000,00
II. Rücklagen	29.871.170,54	17.158.807,68
III. Anteile Minderheitsgesellschafter	-5.670,01	10.037,65
IV. Periodenergebnis	-1.058.004,39	3.405.299,06
Summe Eigenkapital	42.074.162,14	28.024.144,39
B. LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN	6.949.226,97	8.126.202,95
C. RÜCKSTELLUNGEN		
Sonstige Rückstellungen	1.316.510,71	2.539.571,01
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.648.171,39	65.104.463,15
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.560.621,20	11.519.734,78
3. Sonstige Verbindlichkeiten	427.537,34	1.253.095,43
Summe Verbindlichkeiten	92.636.329,93	77.877.293,36
E. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	345.573,36	0,00
SUMME PASSIVA	143.321.803,11	116.567.211,71

VIVACON IFRS-KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

PER 30. SEPTEMBER 2004 (KONSOLIDIERT)

-
01. Umsatzerlöse
- a) Verkauf von Wohnungen
 - b) Mieteinnahmen
 - c) Provisionserlöse aus dem Verkauf von Wohnungen Dritter
 - d) Erbbauzinsen
-
02. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen
-
03. Sonstige betriebliche Erträge
-
04. Aufwendungen für bezogene Leistungen
- a) Hausbewirtschaftung
 - b) Verkauf von Grundstücken
-
05. Personalaufwand
- a) Löhne und Gehälter
 - b) Soziale Abgaben
-
06. Abschreibungen
- a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen
 - b) auf den Firmenwert aus Kapitalkonsolidierung
-
07. Sonstige betriebliche Aufwendungen
-
08. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge
-
09. Zinsen und ähnliche Aufwendungen
-
- 10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit/Ergebnis vor Steuern**
-
11. Steuern vom Ertrag
-
12. Konzern-Periodenergebnis (vor Abzug der Ergebnisanteile der Minderheiten)
-
13. Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter
-
- 14. Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Konzern-Periodenergebnis**
-

Ergebnis je Aktie (in EURO)

Q1 - Q3 2004

€

Q1 - Q3 2003

€

27.710.631,23		18.538.201,08	
2.184.440,81		2.594.940,63	
1.015.147,93		0,00	
617.690,41	31.527.910,38	460.099,09	21.593.240,80
	-1.482.746,77		1.214.769,87
	1.213.196,37		2.120.618,92
-2.366.805,54		-2.056.257,61	
-22.951.844,29	-25.318.649,83	-16.959.763,43	-19.016.021,04
-1.457.847,08		-1.324.830,03	
-155.818,77	-1.613.665,85	-158.801,29	-1.483.631,32
-146.479,97		-102.640,00	
-9.341,38	-155.821,35	-6.841,38	-109.481,38
	-3.708.109,10		- 2.455.527,32
	213.008,54		271.712,30
	-2.463.074,22		-2.312.508,27
	-1.787.951,83		-176.827,44
	714.239,78		71.450,86
	-1.073.712,05		-105.376,58
	15.707,66		56.479,96
	-1.058.004,39		-48.896,62
	-0,08		0,00

VIVACON IFRS-KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

3. QUARTAL 2004

01. Umsatzerlöse
a) Verkauf von Wohnungen
b) Mieteinnahmen
c) Provisionserlöse aus dem Verkauf von Wohnungen
d) Erbbauzinsen
02. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen
03. Sonstige betriebliche Erträge
04. Aufwendungen für bezogene Leistungen
a) Hausbewirtschaftung
b) Verkauf von Grundstücken
05. Personalaufwand
a) Löhne und Gehälter
b) Soziale Abgaben
06. Abschreibungen
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen
b) auf den Firmenwert aus Kapitalkonsolidierung
07. Sonstige betriebliche Aufwendungen
08. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge
09. Zinsen und ähnliche Aufwendungen
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit/Ergebnis vor Steuern
11. Steuern vom Ertrag
12. Konzern-Periodenergebnis (vor Abzug der Ergebnisanteile der Minderheiten)
13. Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter
14. Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Konzern-Periodenergebnis
Ergebnis je Aktie (in EURO)

3. Quartal 2004

€

3. Quartal 2003

€

9.087.485,79		9.785.572,76	
726.960,91		763.811,22	
606.486,91		0,00	
214.485,95	10.635.419,56	163.348,78	10.712.732,76
	149.463,96		-155.540,95
	1.066.195,35		97.448,66
-874.236,28		-652.680,58	
-8.068.844,23	-8.943.080,51	-8.285.245,61	-8.937.926,19
-589.076,97		-401.621,48	
-50.135,04	-639.212,01	-48.161,38	-449.782,86
-53.398,58		-34.810,00	
-4.780,46	-58.179,04	-2.280,46	-37.090,46
	-1.004.914,82		-740.904,05
	71.916,47		60.488,09
	-798.588,97		-776.907,98
	479.019,99		-227.482,98
	-234.613,77		112.294,66
	244.406,22		-115.188,32
	-4.627,08		8.275,27
	239.779,14		-106.913,05
	0,02		-0,01

VIVACON KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

PER 30. SEPTEMBER 2004

per 30.09.2004
T-€

per 30.09.2003
T-€

	per 30.09.2004 T-€	per 30.09.2003 T-€
01. Net Income	-1.058	-49
02. Abschreibungen (+) /Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	156	109
03. Verlust (+)/Gewinn (-) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-2
04. Verlust (+)/Gewinn (-) aus der Neubewertung von Gegenständen des Anlagevermögens	-616	-1.852
05. Zahlungsunwirksamer Zugang (-) von Grundstücken (anstelle zahlungswirksamer Vertriebsprovision)	-754	0
06. Personalaufwand Aktienoptionsprogramm (+)	65	0
07. Zunahme (+)/Abnahme (-) der Anteile anderer Gesellschafter	-16	18
08. Zunahme (+)/Abnahme (-) der latenten Steuerverbindlichkeiten	-1.177	6
09. Cashflow	-3.400	-1.770
10. Zunahme (+)/Abnahme (-) der sonstigen Rückstellungen	-1.223	228
11. Zunahme (+)/Abnahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-4.856	-1.487
12. Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	15.510	1.713
13. Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	6.031	-1.316
14. Einzahlungen aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens (+)	0	16
15. Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel (-)	-3	0
16. Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (-)	-280	-1.539
17. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-283	-1.523
18. Auszahlungen aus der Schuldentilgung langfristiger Darlehen (-)	-405	-1.435
19. Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen abzgl. Auszahlungen aus direkt zurechenbaren Kosten der Kapitalerhöhung	15.059	0
20. Erwerb / Verkauf eigene Anteile	0	33
21. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	14.654	-1.402
22. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (Summe der Zeilen 13,17,21)	20.402	-4.241
23. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	36.875	33.685
24. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	57.277	29.444
Einzahlungen aus Zinsen	77	181
Auszahlungen an Zinsen	-2.110	-2.724
Erstattete Steuern	0	375
Gezahlte Steuern	-11	-4

KONZERN-ANHANG DER VIVAICON ZUM 30. SEPTEMBER 2004

A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM ABSCHLUSS

Der im Quartalsbericht der Vivacon AG dargestellte Konzernzwischenabschluss zum 30.09.2004, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und ergänzenden Anhangsangaben, ist nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) in Übereinstimmung mit IAS 34 aufgestellt. Ergänzend wurden die Vorgaben nach DRS 6 beachtet, soweit diese über die Anforderungen nach IAS 34 hinausgehen.

Die Vivacon AG ist im dritten Quartal 2004 in den Prime Standard der Deutschen Börse AG gewechselt und veröffentlicht zum 30. September 2004 erstmalig Quartalszahlen, nachdem in der Vergangenheit nur über den Jahresabschluss und die Halbjahreszahlen berichtet wurde.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsmethoden entsprechen denen, die auf den Konzernabschluss des Gesamtvorjahres sowie den Halbjahresabschluss zum 30.06.2004 angewendet wurden. Nach der Verabschiedung von IFRS 3 am 31.03.2004 werden ab dem am 01.01.2005 beginnenden Geschäftsjahr keine planmäßigen Abschreibungen mehr auf den Firmenwert aus der Kapitalkonsolidierung vorgenommen. Von der Möglichkeit einer rückwirkenden Anwendung von IFRS 3 wurde kein Gebrauch gemacht.

B. ÄNDERUNGEN IM KONSOLIDIERUNGSKREIS

Im dritten Quartal 2004 hat die Vivacon AG als 100%-Kommanditistin die GERMAN REAL ESTATE OPPORTUNITIES GMBH & CO KG gegründet. Persönlich haftender Gesellschafter der GERMAN REAL ESTATE OPPORTUNITIES GMBH & CO KG ist die GERMAN REAL ESTATE OPPORTUNITIES Verwaltung GmbH, welche im dritten Quartal 2004 von der Vivacon AG als 100%-Gesellschafter erworben wurde. Die beiden Gesellschaften wurden dementsprechend im dritten Quartal 2004 erstmalig voll konsolidiert und decken zukünftig im Konzern das Geschäftsfeld »geschlossene Wohnimmobilienfonds« ab.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

a) Verkehrswerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Im dritten Quartal wurde eine Wohnimmobilie in Königstein (Hardtberger Gärten) durch die Vivacon AG angekauft, wobei für das Grundstück Anschaffungskosten von EUR 0,2 Mio. aufgewendet wurden. Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks wird auf der Grundlage der erwarteten zukünftigen jährlichen Erbbauzinsen mit EUR 1,2 Mio. angesetzt.

Aufgrund der stetigen Cash Flows insbesondere aus den Erbbaugrundstücken sind bis zum Jahresende keine Veränderungen der Verkehrswerte zu erwarten.

b) Entwicklung des Eigenkapitals

Nach Verabschiedung von IFRS 3 sind Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter als Bestandteil des Konzerneigenkapitals auszuweisen. Die Umgliederung wurde zum 30.06.2004 unter Anpassung der Vorjahreszahlen vollzogen.

Die Entwicklungen im Eigenkapital in den ersten drei Quartalen 2003 und 2004 sind in nachfolgenden Tabellen dargestellt:

Entwicklung des Eigenkapitals vom 01.01. bis 30.09.2003

	Gezeichnetes Kapital
	€
Stand 01.01.2003	5.200.000,00
Ergebnisverwendung für 2002	
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	1.800.000,00
Zugang Fremdanteile	
Erwerb eigene Anteile	
Net Income 01.01. – 30.09.2003	
Stand 30.09.2003	7.000.000,00

Entwicklung des Eigenkapitals vom 01.01. bis 30.09.2004

	Gezeichnetes Kapital
	€
Stand 01.01.2004	7.450.000,00
Ergebnisverwendung für 2003	
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	2.500.000,00
Barkapitalerhöhung	3.316.666,00
Direkte Kosten der Kapitalerhöhung	
Aktienoptionsprogramm	
Net Income 01.01. – 30.09.2004	
Stand 30.09.2004	13.266.666,00

Bar-Dividenden wurden nicht ausgezahlt.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

a) Geschäftsverlauf in den ersten neun Monaten und Ausblick

Seit Mitte des Jahres 2004 hat sich das Management der Vivacon AG intensiv mit dem Einstieg der Gesellschaft in das Geschäft mit geschlossenen Wohnimmobilienfonds beschäftigt. Im Vergleich zum Vertrieb von Wohnimmobilien in einzelnen Einheiten erschließt sich aus der Auflage von Immobilienfonds das Potenzial, Inves-

toren sowohl kleinere als auch größere Volumina anzubieten, als dies sonst bei einzelnen Wohnungen möglich wäre. Darüber hinaus sollen in diesem Geschäftsfeld auch institutionelle Anlegergruppen angesprochen werden, wodurch eine weitere Umsatz- und Effizienzsteigerung erwartet wird. In Vorbereitung des Einstiegs in dieses neue Geschäftsfeld hat der Vorstand entsprechende strategische Maßnahmen ergriffen, die u.a. auch den forcierten Abverkauf der bestehenden Projekte beinhaltete,

Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Andere Gesellschafter	Net Income	Summe
€	€	€	€	€
5.372.067,14	8.836.245,16		2.770.551,38	22.178.863,68
	2.770.551,38		-2.770.551,38	0,00
-1.800.000,00				0,00
		75.000,00		75.000,00
	33.190,52			33.190,52
		-56.479,96	-48.896,62	-105.376,58
3.572.067,14	11.639.987,06	18.520,04	-48.896,62	22.181.677,62

Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Andere Gesellschafter	Net Income	Summe
€	€	€	€	€
5.518.820,62	11.639.987,06	10.037,65	3.405.299,06	28.024.144,39
	3.405.299,06		-3.405.299,06	0,00
-2.500.000,00				0,00
12.437.497,50				15.754.163,50
-695.143,14				-695.143,14
64.709,44				64.709,44
		-15.707,66	-1.058.004,39	-1.073.712,05
14.825.884,42	15.045.286,12	-5.670,01	-1.058.004,39	42.074.162,14

um sich zukünftig verstärkt der Auflage und dem Vertrieb von Fonds widmen zu können. Die für die ersten beiden Wohnungsprivatisierungsfonds bestimmten Objekte mit insgesamt 1.529 Wohneinheiten wurden dann im vierten Quartal 2004 in der bislang größten Einzeltransaktion der Unternehmensgeschichte angekauft und sind in sofern noch nicht in dem hier berichteten Zahlenwerk enthalten. In den ersten neun Monaten des Jahres 2004 erwirtschaftete die Gesellschaft einen Umsatz von EUR

31,5 Mio. ggü. EUR 21,6 Mio. (+ 46,0%) in der Vergleichsperiode des Jahres 2003. Der Umsatz des dritten Quartals 2004 belief sich auf EUR 10,6 Mio. ggü. EUR 10,7 Mio. (- 0,7%) in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Zum 30.09.2004 belief sich der noch nicht abgearbeitete Auftragsbestand auf EUR 17,3 Mio. (i. Vj.: EUR 24,2 Mio.). Das EBIT im dritten Quartal 2004 erreichte EUR 1,2 Mio. ggü. EUR 0,5 Mio. im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Die EBIT-Marge des dritten Quartals lag somit bei 11,3% ggü. 4,6% im Vorjahr.

Das Net Income (Ergebnis nach Steuern) im dritten Quartal 2004 betrug EUR 0,2 Mio. nach einem Verlust von EUR – 0,1 Mio. im Vorjahr. Bezogen auf die ersten neun Monate des Geschäftsjahres ergibt sich ein negatives Net Income von EUR – 1,1 Mio. nach einem Verlust von EUR – 0,05 Mio. im Vorjahr. Maßgebend für das geringere Ergebnis im Vergleich zum Vorjahreszeitraum war in erster Linie, dass aufgrund der geänderten Einkaufs- und Vertriebsstrategie in den ersten neun Monaten in 2004 weniger neue Objekte angekauft wurden und dementsprechend geringere Ergebnisbeiträge gemäß IAS 40 angefallen sind. Die Ergebnisbeiträge nach IAS 40 sind integraler Bestandteil des Gesamtgewinns der Vivacon AG aus den einzelnen Projekten und resultieren nicht aus der Veränderung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Außerdem stiegen die Personal- sowie Marketingaufwendungen im Vergleich zu den ersten neun Monaten des Vorjahres infolge der höheren Projektanzahl um EUR 0,6 Mio. In den Personalaufwendungen wurde im dritten Quartal 2004 erstmals ein anteiliger Aufwand von EUR 0,1 Mio. aus dem Aktienoptionsprogramm erfasst.

Das unverwässerte (= verwässerte) Ergebnis pro Aktie beträgt in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2004 EUR – 0,08 (in den ersten neun Monaten 2003: EUR 0,00). Basis ist die im jeweiligen Geschäftsjahr gewichtete in Umlauf befindliche Aktienanzahl. Dabei sind die Ausgabe der Gratisaktien sowie die Barkapitalerhöhung 2004, soweit sie die Bezugsrechte der Altaktionäre betreffen, auch rückwirkend in 2003 berücksichtigt. Aufgrund des hohen Einflusses steuerinduzierter Anlageentscheidungen der Erwerber der von der Vivacon AG angebotenen Wohnimmobilien wird auch für das Geschäftsjahr 2004 erwartet, dass wesentliche Umsatz- und Ergebnisbeiträge erst im vierten Quartal gegen Jahresende erwirtschaftet werden. Mit dem Einstieg in das Geschäft mit geschlossenen Wohnimmobilienfonds über die in 2004 erworbenen bzw. neu gegründeten Konzerngesellschaften eröffnet sich die Vivacon AG zudem ein attraktives neues Geschäftsfeld, aus dem voraussichtlich bereits ab dem vierten Quartal 2004 positive Ergebnisbeiträge erwartet werden. Bezogen auf das Geschäftsjahr 2004 steht die Gesellschaft weiterhin zu dem kommunizierten Ziel einer positiven Geschäftsentwicklung und setzt konsequent den Weg einer weitergehenden Risikodiversifizierung fort.

b) Segmenterlöse und Segmentergebnis

Erlöse und Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) setzen sich nach Segmenten wie folgt zusammen:

	Umsatzerlöse		EBIT	
	T-€		T-€	
	30.09.2004	30.09.2003	30.09.2004	30.09.2003
Bestandsobjekt Wuhletalkarree, Berlin	1.488	1.500	721	620
Gartenstadt am Weinberg, Plauen	99	99	49	-11
Wuhletalterrassen, Berlin	103	99	99	96
Stadtwaldstudios, Berlin	45	45	2	7
Historische BMW-Siedlung, Eisenach	138	36	92	32
Kontorhaus Remberti, Bremen	641	2.818	-727	169
Gartenstadt Kreuzkampe, Hannover	4.301	14.273	-831	1.186
Grand Living, Bad Nauheim	14.008	2.149	2.362	2.322
Hochpfortenhaus, Köln	4.926	574	847	209
Belgische Häuser, Köln	344	0	112	0
Wohnanlage, Kamen	1.654	0	368	0
Villa St. Gertraudt, Berlin	3.110	0	-467	0
Arkadien, Wesel	671	0	340	0
Hardtberger Gärten, Königstein	0	0	916	0
Villa Ottilie, Berlin	0	0	-143	0
Summe Objekte	31.528	21.593	3.740	4.630
GERMAN REAL ESTATE OPPORTUNITIES GMBH & CO. KG	0	0	-58	0
Yoo Deutschland GmbH	0	0	-52	-187
Verwaltung	0	0	-3.168	-2.579
Gesamtsumme	31.528	21.593	462	1.864

c) Ergebnis der letzten 12 Monate

Aufgrund der weiterhin bestehenden starken Saisonabhängigkeit des Geschäfts der Vivacon AG und der damit verbundenen verstärkten Umsatz- und Ergebnisrealisierung im zweiten Halbjahr des jeweiligen Geschäftsjahres ist die Angabe der Ergebnisse der letzten 12 Monate sinnvoll.

	01.10. – 31.12.	01.01. – 30.09.	Net Income
01.10.2002 bis 30.09.2003	2,7	-0,1	2,6
01.10.2003 bis 30.09.2004	3,5	-1,1	2,4

E. SONSTIGE ANGABEN

a) Personelle Veränderung im Vorstand

Mit Wirkung zum 01.07.2004 wurde Herr Michael Jung zum Finanzvorstand bestellt. Herr Marc Leffin, der bisher als Vorstandsvorsitzender auch das Finanzressort verwaltete, konzentriert sich damit in der Zukunft wieder verstärkt auf den Vertrieb.

b) Barkapitalerhöhung

Mit Ermächtigung des Aufsichtsrates vom 21. Juni 2004 hat der Vorstand am 22. Juni 2004 beschlossen, das Grundkapital der Vivacon AG um EUR 3.316.666,- durch Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einer rechnerischen Beteiligung am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00 zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung wurde am 12. Juli 2004 in das Handelsregister beim Amtsgericht Köln eingetragen. Die Aktien wurden am 14. Juli 2004 erstmals zum Handel am amtlichen Markt zugelassen. Der Bezugspreis der neuen Aktien betrug EUR 4,75. Der Gesellschaft flossen vor Abzug von Kosten und Provisionen EUR 15.754.163,50 zu.

Köln, im November 2004

gez. Marc Leffin gez. Timo Herbrand gez. Michael Jung

BESCHEINIGUNG DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS

BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

AN DIE VIVAICON AG

»Im Rahmen des uns erteilten Auftrages haben wir den Konzern-Zwischenabschluss (Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 30. September 2004, Gewinn- und Verlustrechnung für das dritte Quartal 2004, Bilanz zum 30. September 2004, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und ergänzende Anhangsangaben) nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Zahlen der entsprechenden Vorjahreszeiträume wurden aus der Buchhaltung der Gesellschaft entnommen. Die Aufstellung des Zwischenabschlusses liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht eine Bescheinigung abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) in Deutschland festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass mit einer gewissen Sicherheit beurteilt werden kann, dass keine Anhaltspunkte vorliegen, die zu der Annahme veranlassen, dass der Zwischenabschluss nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den angewandten Rechnungslegungsgrundsätzen aufgestellt worden ist. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Prüfungshandlungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit für ein Prüfungsurteil mit positiver Gesamtaussage.

Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen. Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht bescheinigen wir, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der IFRS Konzern-Zwischenabschluss kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und des allgemeinen Geschäftsgangs vermittelt bzw. nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den angewandten Rechnungslegungsgrundsätzen aufgestellt worden ist.«

Köln, den 05. November 2004

BFJM Bachem Fervers Janßen Mehrhoff GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Dr. Werner Holzmayr)
Wirtschaftsprüfer

(Dipl.-Kfm. Franz Meller)
Wirtschaftsprüfer



IMPRESSUM

VIVAICON AG

Bayenthalgürtel 4
50968 Köln

INVESTOR RELATIONS

Lars Schriewer
Fon +49 (0)2 21-9 37 61-26
Fax +49 (0)2 21-9 37 61-135
ir@vivaicon.de
www.vivaicon.de

VERANTWORTLICH

Vivacon AG, Köln

KONZEPTION, KOORDINATION UND DESIGN

KLAAF, Köln
Heike Schieffer
Jörg Preußner

FOTOS

Vivacon AG, Köln



www.vivacon.de