

ESTAVIS AG

THE REAL ESTATE INVESTMENT GROUP



HALBJAHRESFINANZBERICHT

1. Juli 2010 bis 31. Dezember 2010

ÜBERSICHT FINANZKENNZAHLEN

	2. Quartal 10/11 01. 10. 2010 bis 31.12. 2010	2. Quartal 09/10 01. 10. 2009 bis 31.12. 2009	1. Halbjahr 10/11 01. 07. 2010 bis 31.12. 2010	1. Halbjahr 09/10 01. 07. 2009 bis 31.12. 2009
ESTAVIS AG				
Umsatz und Ertrag*	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatz	19.237	18.261	29.898	40.335
Gesamtleistung	15.712	17.454	28.854	36.652
EBIT	1.582	1.269	2.626	3.370
Ergebnis vor Steuern	540	375	595	1.579
Konzernergebnis	276	936	408	1.437

* aus fortgeführten Aktivitäten

	31. 12. 2010	30. 06. 2010
ESTAVIS AG		
Vermögens- und Kapitalstruktur	TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen	22.469	22.537
Kurzfristiges Vermögen	127.928	132.864
Eigenkapital	52.678	52.270
Eigenkapitalquote	35,0%	33,6%
Bilanzsumme	150.397	155.401

ESTAVIS AG

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000AOKFKB3
WKN	AOKFKB
Anzahl Aktien zum 31. Dezember 2010	9.546.235 Stück
Streubesitz gemäß Deutscher Börse (Stand: Dezember 2010)	71,1 %
Höchstkurs (1. Juli 2010 – 31. Dezember 2010*)	2,16 EUR
Tiefstkurs (1. Juli 2010 – 31. Dezember 2010*)	1,75 EUR
Schlusskurs am 30. Dezember 2010*	1,84 EUR
Marktkapitalisierung zum 31. Dezember 2010*	17,6 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	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
21	Finanzkalender
21	Zukunftsgerichtete Aussagen
22	Impressum

VORWORT DES VORSTANDS

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

die Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2010/11 – insbesondere die positive Verkaufsentwicklung unserer großen Denkmalprojekte – bestätigt unsere strategische Entscheidung, die Aktivitäten der ESTAVIS AG künftig noch stärker als bisher auf Projekte im höherpreisigen Segment zu konzentrieren.

Der Umsatz im Berichtszeitraum ging auf 29,9 Mio. EUR zurück. Dagegen entwickelte sich die notarielle Verkaufsleistung, die das künftige Umsatzvolumen widerspiegelt, weiterhin erfreulich und belief sich Ende Dezember 2010 auf 43,4 Mio. EUR. Das Konzernergebnis betrug 0,4 Mio. EUR.

Wesentliche Einflussfaktoren für die Geschäftsentwicklung im Berichtszeitraum waren zum einen die umfangreichen Vorleistungen für unsere Berliner Denkmalprojekte „Kodak-Glanzfilmfabrik“ und „Kastaniengärten“ sowie die Umsatzentwicklung im Verkauf von Eigentumswohnungen und zum anderen die Erlöse aus dem Globalverkauf zweier Häuser aus dem Ensemble der „Kodak-Glanzfilmfabrik“ in Berlin-Köpenick.

Angesichts der bisherigen erfreulichen Entwicklung unserer großen Denkmalprojekte erwarten wir hier in den kommenden Wochen und Monaten weitere Zuwächse. Die Umsatzentwicklung im Bereich Eigentumswohnungen wurde gedämpft durch die verzögerte Übergabe sanierter Eigentumswohnungen. Diese Verzögerungen sind auf eine schleppende Endkundenfinanzierung infolge einer sehr restriktiven Neukreditvergabe der Banken zurückzuführen. Wir haben hierzu zusätzliche Maßnahmen eingeleitet, um den entstandenen Rückstau abzubauen. Die Übergabe der Immobilien an die Erwerber ist nach IFRS-Rechnungslegung die Voraussetzung, um Umsatz und Ertrag zu realisieren.

Gute Resonanz auf Denkmalprojekte

Der Verkauf von Eigentumswohnungen in den Berliner Denkmalobjekten „Kodak-Glanzfilmfabrik“ und „Kastaniengärten“ hat unsere Erwartungen übertroffen. Der erste Bauabschnitt der „Kodak-Glanzfilmfabrik“, eines einmaligen denkmalgeschützten Ensembles in unmittelbarer Nähe der Spree, ist inzwischen vollständig verkauft; der Baubeginn wird hier voraussichtlich am 1. Juni 2011 erfolgen. (Weitere Informationen zum Projekt finden Sie im Internet unter www.glanzfilmfabrik.de.)

Ebenfalls sehr dynamisch hat sich der Absatz im Denkmalprojekt „Kastaniengärten“ in Berlin-Schöneberg entwickelt. In diesem Industrie-Areal aus dem Jahr 1910 entstehen 41 loftartige, hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen. Gegenwärtig sind 89 % der Wohnungen verkauft. Hier wurde planmäßig im Dezember 2010 mit den Baumaßnahmen begonnen.

Die denkmalgeschützte Immobilie als steuergefördertes Wohninvestment wird zunehmend auch von Selbstnutzern entdeckt. Gemäß § 10f Einkommensteuergesetz können diese Erwerber über einen Zeitraum von zehn Jahren jeweils 9 % der Sanierungskosten steuerlich geltend machen. Bei Sanierungsanteilen von rund 70 % des Kaufpreises ist die steuerliche Ersparnis ein wichtiges Kaufargument.

Veränderungen im Optimierungsportfolio

Im 1. Halbjahr haben wir weitere Schritte in der Ausrichtung unseres Optimierungsportfolios unternommen. Vor dem Hintergrund unserer Fokussierung auf Wohnimmobilien haben wir im 1. Quartal des Geschäftsjahres ein Gewerbeobjekt veräußert sowie ein attraktives Wohnungsportfolio übernommen. Das Gewerbeobjekt, ein neu errichtetes und langfristig vermietetes Gewerbezentrum in Pforzheim, wurde für 3,6 Mio. EUR mit Gewinn veräußert.

Das Wohnungsportfolio in Leipzig mit 214 Wohnungen und einer Gesamtfläche von 12.443 Quadratmetern haben wir über den Verwertungsbereich einer deutschen Großbank zum Kaufpreis von 6,9 Mio. EUR erworben; der Übergang von Nutzen und Lasten ist im 3. Geschäftsjahresquartal erfolgt.

Mit dem Kauf der Wohnungen bauen wir unseren auf Optimierung und späteren Verkauf ausgerichteten Immobilienbestand weiter aus. Nach der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen sowie dem Abbau von Leerstand sollen die Wohnungen einzeln oder im Rahmen eines Globalverkaufs veräußert werden.

Der Erwerb des Leipzig-Portfolios unterstreicht unseren Fokus auf exitfähige Objekte mit Optimierungspotenzial. Viele Bestandshalter wie Fonds oder Banken suchen nach geeigneten Exit-Möglichkeiten für ihre Wohnungsportfolios. Hierfür bietet ESTAVIS passende Lösungen.

Ausblick für das Geschäftsjahr 2010/11

Im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2010/11 stehen die planmäßige Entwicklung und Umsetzung der großen Denkmalprojekte „Kodak-Glanzfilmfabrik“ und „Kastaniengärten“ im Mittelpunkt unserer Geschäftsaktivitäten, mit denen wir wesentliche Voraussetzungen für eine positive Umsatz- und Ertragsentwicklung in den kommenden beiden Geschäftsjahren schaffen.

Im Laufe des aktuellen Geschäftsjahres sollen darüber hinaus weitere Immobilien aus dem Optimierungsportfolio veräußert werden. So erfolgte im 3. Quartal bereits die Veräußerung eines weiteren Gewerbeobjekts in Stuttgart zum Preis von 3,4 Mio. EUR.

Mit Blick auf die Geschäftsentwicklung in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2010/11 gehen wir weiterhin vom Erreichen eines positiven Konzernergebnisses im Gesamtjahr aus. Eine Steigerung von Umsatz und Konzernergebnis gegenüber dem vorangegangenen Geschäftsjahr bleibt ein ambitioniertes Ziel, dessen Erreichen maßgeblich von der Realisierung geplanter Verkäufe aus dem Optimierungsportfolio sowie von der Entwicklung in der Endkundenfinanzierung im Verkauf von Kapitalanlagewohnungen abhängig ist.



Florian Lanz
Vorstandsvorsitzender



Eric Mozanowski
Vorstandsmitglied

DIE ESTAVIS-AKTIE

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

Kursentwicklung der ESTAVIS-Aktie

Vor dem Hintergrund einer wachsenden Zuversicht in die konjunkturelle Entwicklung setzte sich in der Berichtsperiode der Erholungskurs an den weltweiten Finanzmärkten fort. Von dieser Entwicklung profitierte auch die ESTAVIS-Aktie, deren Kurs sich im ersten Geschäftshalbjahr 2010/11 um mehr als 5 % erhöhte.

Am 30. Dezember 2010 lag der Kurs der ESTAVIS-Aktie bei 1,84 EUR, nachdem sie zu Beginn des Geschäftsjahres am 1. Juli 2010 bei 1,75 EUR notiert hatte. Die Marktkapitalisierung von ESTAVIS per 30. Dezember 2010 belief sich auf rund 17,6 Mio. EUR.

Den Höchstkurs während des Berichtszeitraumes erreichte die ESTAVIS-Aktie mit 2,16 EUR am 20. Oktober 2010, der Tiefststand lag am 1. Juli 2010 bei 1,75 EUR (jeweils Xetra-Schlusskurse).

Die Unternehmensentwicklung der ESTAVIS AG wird kontinuierlich durch Analysten der WestLB sowie von Warburg Research beobachtet. Die aktuellen Analysteneinschätzungen zur ESTAVIS-Aktie gehen von einem deutlichen Kurssteigerungspotenzial aus.

- WestLB, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 2,80 EUR
- Warburg Research, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 3,10 EUR

Jahreskonferenz der Initiative Immobilien-Aktie

Die ESTAVIS AG ist Mitglied der Initiative Immobilien-Aktie e.V., die sich zum Ziel gesetzt hat, das Verständnis für Investments in Immobilien über börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaften und REIT-Aktiengesellschaften, deren Wahrnehmung in der Öffentlichkeit sowie den regelmäßigen Erfahrungs- und Informationsaustausch zu fördern.

Der Verein organisiert mit seinen Mitgliedern eine Jahreskonferenz, die am 19. Oktober 2010 in Frankfurt stattfand. In Workshops, Podiumsdiskussionen und bei Unternehmenspräsentationen informierten sich zahlreiche Investoren, Analysten, Journalisten sowie Vertreter nationaler und internationaler Verbände über die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt sowie der Immobilienunternehmen.

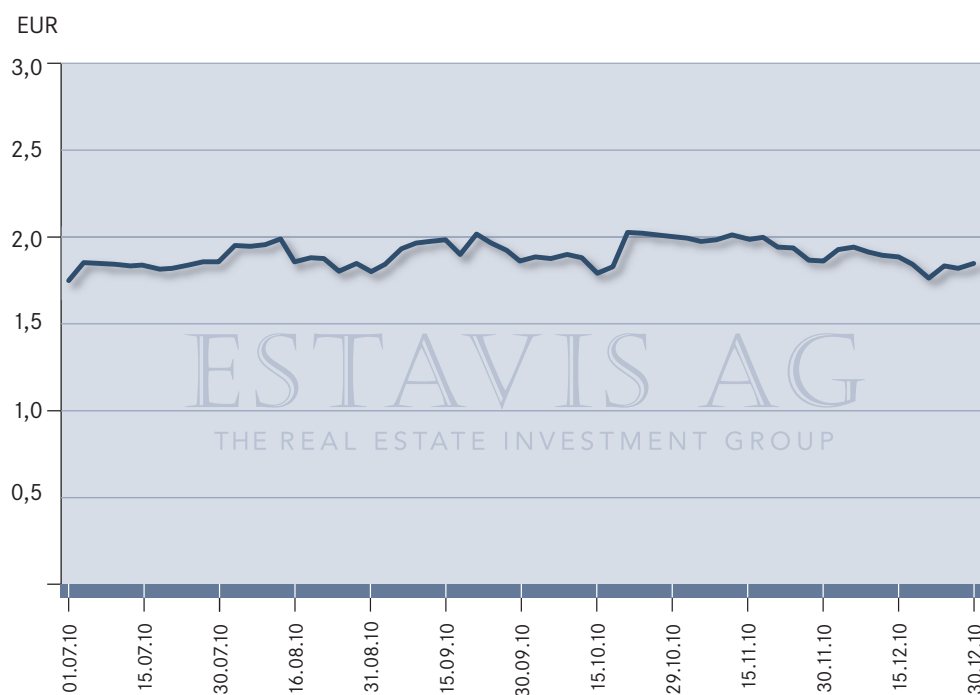
In einer Unternehmenspräsentation sowie mehreren Einzelgesprächen erläuterte Florian Lanz, Vorstandsvorsitzender der ESTAVIS AG, das Geschäftsmodell des Unternehmens und informierte über aktuelle Immobilien-Projekte.

10. MKK – Münchner Kapitalmarkt Konferenz

Am 8. und 9. Dezember 2010 fand in München die 10. MKK – Münchner Kapitalmarkt Konferenz statt, die mit 350 Teilnehmern und fast 50 präsentierenden Gesellschaften eine Rekordbeteiligung erreichte. Die Veranstaltung richtete sich primär an institutionelle Investoren, Finanzjournalisten und Analysten mit Fokus auf Small- und Mid Caps.

Florian Lanz, Vorstandsvorsitzender der ESTAVIS AG, erläuterte in seiner Präsentation sowie in Einzelgesprächen mit Investoren und Analysten das Geschäftsmodell der ESTAVIS AG und informierte über den Geschäftsverlauf und aktuelle Projekte.

Kursentwicklung der ESTAVIS-Aktie vom 1. Juli 2010 bis 30. Dezember 2010



ESTAVIS AG

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien zum 31. Dezember 2010	9.546.235 Stück
Streubesitz gemäß Deutscher Börse (Stand: Dezember 2010)	71,1 %
Höchstkurs (1. Juli 2010 – 31. Dezember 2010*)	2,16 EUR
Tiefstkurs (1. Juli 2010 – 31. Dezember 2010*)	1,75 EUR
Schlusskurs am 30. Dezember 2010*	1,84 EUR
Marktkapitalisierung zum 31. Dezember 2010*	17,6 Mio. EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT

1 GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Wirtschaftliches Umfeld und Geschäftsverlauf

Die weltweite Konjunkturentwicklung während des ersten Geschäftshalbjahres war von einer anhaltenden Erholung geprägt, die sich in moderaten Wachstumsraten des Bruttoinlandsprodukts (BIP) der Industrieländer Europas sowie der USA und in einer hohen Wachstumsdynamik in Schwellenländern äußerte. Dies kam auch der stark exportorientierten Wirtschaft Deutschlands zugute, die im Jahr 2010 mit einem preisbereinigten BIP-Anstieg um 3,6 % das stärkste Wachstum seit der Wiedervereinigung Deutschlands erlebte und sich zugleich als Zugpferd der europäischen Konjunkturentwicklung erwies.

Neben einem deutlichen Wachstum des Außenhandels kamen auch aus dem Inland wesentliche Wachstumsimpulse. So erhöhten sich sowohl die staatlichen als auch die privaten Konsumausgaben, und die Investitionen stiegen spürbar an. Die Erwerbstätigkeit nahm weiter zu. Im Jahresdurchschnitt 2010 wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland von rund 40,4 Millionen Erwerbstätigen erbracht, was einer Steigerung um 212.000 Personen oder 0,5 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Zahl der Erwerbslosen ging im Jahresdurchschnitt nach vorläufigen Schätzungen um 9,2 % auf 2,9 Millionen Personen zurück.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen verbesserten sich die Konjunkturerwartungen der Unternehmen deutlich. An den Immobilienmärkten kam es zu einer merklichen Belebung des Transaktionsgeschehens sowie der Vermietungsaktivitäten.

Die Entwicklung an den internationalen Finanzmärkten spiegelte im Berichtszeitraum den wachsenden Konjunkturoptimismus wider. Anhaltende Probleme wie die schwache Entwicklung der US-Wirtschaft, eine schleppende Kreditvergabe sowie Sorgen um die Finanzstabilität einzelner Staaten bleiben jedoch Risikofaktoren für die Nachhaltigkeit der sich abzeichnenden wirtschaftlichen Erholung.

Insbesondere die eingeschränkte Kreditvergabe stellt ein Risiko für eine nachhaltige Erholung der Realwirtschaft dar. Die Restriktionen bei der Finanzierung sind auch in der deutschen Immobilienwirtschaft spürbar. Zusätzlich wirken steigende Anforderungen von Banken an die Bonität privater Immobilienkäufer belastend auf die Geschäftsentwicklung im Immobilien-Sektor.

Der Geschäftsverlauf des ESTAVIS-Konzerns war in der Berichtsperiode von einer guten Verkaufsentwicklung bei den großen Berliner Denkmalprojekten geprägt. Das notariisierte Verkaufsvolumen belief sich Ende Dezember 2010 auf rund 43,4 Mio. EUR. Dieses Volumen indiziert die zukünftigen Umsätze, die ESTAVIS nach Übergabe der Wohnungen realisieren wird.

Dagegen lag der Umsatz im 1. Halbjahr 2010/11 (29,9 Mio. EUR) unterhalb unserer Unternehmensplanungen. Hauptursache hierfür war die Situation in der Endkundenfinanzierung, die in vielen Fällen zu einer Verzögerung der umsatzwirksamen Übergabe an die Erwerber führte. ESTAVIS hat hierzu Maßnahmen ergriffen, um den entstandenen Rückstau zu reduzieren.

1.2 Ertragslage

Die nachfolgend genannten Kennzahlen für das 1. Halbjahr des Geschäftsjahrs 2010/11 sowie für die Vergleichsperiode (1. Halbjahr 2009/10) beziehen sich auf fortgeführte Geschäftsaktivitäten.

Der Umsatz des ESTAVIS-Konzerns ging in der Berichtsperiode auf 29,9 Mio. EUR von 40,3 Mio. EUR in der Vergleichsperiode zurück.

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

- Retailhandel 26,2 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 36,9 Mio. EUR)
- Sonstige Aktivitäten 3,7 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 3,4 Mio. EUR)

Das Konzernergebnis nach Steuern betrug 0,4 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 1,4 Mio. EUR). Umfangreichen, aufwandswirksamen Vorleistungen (im Wesentlichen Personal- und Sachaufwand) für die Denkmalprojekte „Kodak-Glanzfilmfabrik“ und „Kastaniengärten“ in Höhe von rund 0,5 Mio. EUR standen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Mietgarantien (0,8 Mio. EUR) gegenüber.

Die sonstigen betrieblichen Erträge reduzierten sich auf 2,9 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 4,2 Mio. EUR).

Die Rohmarge (Umsatz zuzüglich Bestandsveränderungen und abzüglich Materialaufwand/Umsatz) betrug in der Berichtsperiode 34,7 % (Vorjahreszeitraum: 41,4 %).

Die Gesamtleistung ging von 36,7 Mio. EUR auf 28,9 Mio. EUR zurück.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode mit 1,4 Mio. EUR etwa auf dem Niveau der Vorjahresperiode.

Der sonstige betriebliche Aufwand verminderte sich deutlich auf 9,3 Mio. EUR (Vorjahr: 16,0 Mio. EUR). Zu dieser Entwicklung trugen der Rückgang von Vertriebskosten um 5,4 Mio. EUR sowie die Auflösung von Rückstellungen für Mietgarantien (0,8 Mio. EUR) wesentlich bei.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) betrug 2,6 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 3,4 Mio. EUR). Die EBIT-Marge (EBIT/Umsatz) lag im Berichtszeitraum bei 8,8 % und damit etwas höher als im entsprechenden Vorjahreszeitraum (8,4 %).

Das Finanzergebnis betrug im Berichtszeitraum –2,0 Mio. EUR nach –1,8 Mio. EUR in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von 0,2 Mio. EUR betrug das Konzernergebnis 0,4 Mio. EUR (Vorjahr: 1,4 Mio. EUR). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,04 EUR (Vorjahr: 0,18 EUR).

1.3 Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme des ESTAVIS-Konzerns zum 31. Dezember 2010 ging um 5,0 Mio. EUR auf 150,4 Mio. EUR (30. Juni 2010: 155,4 Mio. EUR) zurück.

Der Rückgang bei den Vermögenswerten war im Wesentlichen durch die Verminderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (-7,1 Mio. EUR) bedingt.

Die liquiden Mittel verringerten sich im Vergleich zum 30. Juni 2010 von 4,1 Mio. EUR auf 3,7 Mio. EUR am 31. Dezember 2010.

Die Finanzverbindlichkeiten, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten, reduzierten sich insgesamt um 7,0 Mio. EUR auf 69,2 Mio. EUR (30. Juni 2010: 76,3 Mio. EUR).

Der Anstieg der langfristigen Finanzverbindlichkeiten und der Rückgang bei den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind auf die Prolongation von Immobilien-Finanzierungen sowie auf neue langfristige Immobilien-Finanzierungen zurückzuführen.

Das Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des positiven Halbjahresergebnisses von 52,3 Mio. EUR auf 52,7 Mio. EUR.

Durch den Rückgang der Bilanzsumme sowie den Anstieg des Eigenkapitals erhöhte sich die Eigenkapitalquote des ESTAVIS-Konzerns von 33,6 % zum 30. Juni 2010 auf 35,0 % zum 31. Dezember 2010.

Damit reduzierte sich der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) von 66,4 % auf 65,0 %. Die Relation von liquiden Mitteln zu den gesamten Aktiva lag am Ende der Berichtsperiode bei 2,4 % (30. Juni 2010: 2,6 %). Die Barliquidität des ESTAVIS-Konzerns (liquide Mittel/kurzfristige Verbindlichkeiten) verbesserte sich aufgrund der erfolgreichen Prolongation von Immobilienfinanzierungen von 4,9 % auf 5,1 %.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug im Berichtszeitraum -0,4 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: -1,2 Mio. EUR).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in der Berichtsperiode bei 0,0 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: -5,5 Mio. EUR). Im Vorjahr hatten sich insbesondere der Verkauf der HAG-Anteile und der damit verbundene Abgang der liquiden Mittel des HAG-Konzerns ausgewirkt.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich in der Berichtsperiode auf 0,0 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: -0,5 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

Im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2010/11 werden die planmäßige Entwicklung und Umsetzung der großen Denkmalprojekte „Kodak-Glanzfilmfabrik“ und „Kastaniengärten“ im Mittelpunkt der Geschäftsaktivitäten stehen. Diese Projekte schaffen wesentliche Voraussetzungen für eine positive Umsatz- und Ertragsentwicklung in den kommenden beiden Geschäftsjahren.

Im Laufe des aktuellen Geschäftsjahres sollen darüber hinaus weitere Immobilien aus dem Optimierungsportfolio veräußert werden.

Auf Basis der Geschäftsentwicklung in den ersten sechs Monaten geht der Vorstand weiterhin vom Erreichen eines positiven Konzernergebnisses im Geschäftsjahr 2010/11 aus. Einen Zuwachs bei Umsatz und Konzernergebnis im Vergleich zur Vorperiode betrachtet der Vorstand als ambitioniertes Ziel, dessen Erreichen maßgeblich von der Realisierung geplanter Verkäufe aus dem Optimierungsportfolio und von der Entwicklung im Bereich Endkundenfinanzierung abhängt.

KONZERN-BILANZ AKTIVA

	31. 12. 2010	30. 06. 2010
ESTAVIS AG		
Vermögenswerte	TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen		
Goodwill	17.776	17.776
Sonstiges immaterielles Vermögen	45	37
Sachanlagen	450	486
Anteile an assoziierten Unternehmen	58	59
Übrige Finanzanlagen	473	155
Latente Ertragsteuerforderungen	3.667	4.024
Summe langfristiges Vermögen	22.469	22.537
Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	85.212	83.958
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.381	19.527
Sonstige Forderungen	26.518	24.335
Laufende Ertragsteuerforderungen	141	979
Liquide Mittel	3.677	4.065
Summe kurzfristiges Vermögen	127.928	132.864
Bilanzsumme	150.397	155.401

KONZERN-BILANZ PASSIVA

ESTAVIS AG	31. 12. 2010	30. 06. 2010
Eigenkapital	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	9.546	9.546
Kapitalrücklage	45.249	45.249
IAS 39-Rücklage	0	0
Noch nicht verwendete Ergebnisse	-2.118	-2.525
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Eigenkapital	52.678	52.270
Minderheitenanteile	0	0
Summe Eigenkapital	52.678	52.270
Schulden		
Langfristige Schulden		
Rückstellungen	90	90
Finanzverbindlichkeiten	21.955	16.448
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	3.249	3.583
Summe langfristige Schulden	25.293	20.120
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	2.899	3.961
Finanzverbindlichkeiten	47.283	59.824
Erhaltene Anzahlungen	5.610	4.051
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.060	2.169
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.809	7.673
Sonstige Verbindlichkeiten	6.764	5.333
Summe kurzfristige Schulden	72.426	83.011
Bilanzsumme	150.397	155.401

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2. Quartal 10/11 01. 10. 2010 bis 31.12. 2010	2. Quartal 09/10 01. 10. 2009 bis 31.12. 2009	1. Halbjahr 10/11 01. 07. 2010 bis 31.12. 2010	1. Halbjahr 09/10 01. 07. 2009 bis 31.12. 2009
ESTAVIS AG				
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	19.237	18.261	29.898	40.335
Sonstige betriebliche Erträge	1.437	2.726	2.926	4.192
Bestandsveränderungen	-4.962	-3.534	-3.969	-7.875
Gesamtleistung	15.712	17.454	28.854	36.652
Materialaufwand	6.791	8.225	15.556	15.781
Personalaufwand	741	726	1.359	1.411
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	30	30	59	63
Sonstiger betrieblicher Aufwand	6.569	7.204	9.255	16.026
Betriebsergebnis	1.582	1.269	2.626	3.370
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	0	0	0
Zinserträge	16	116	55	201
Zinsaufwendungen	1.057	1.009	2.085	1.992
Finanzergebnis	-1.041	-894	-2.030	-1.791
Ergebnis vor Ertragsteuern aus fortgeführten Aktivitäten	540	375	595	1.579
Ertragsteuern	264	-561	187	142
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	276	936	408	1.437
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0	-68	0	-68
Konzernergebnis	276	868	408	1.369
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	276	869	408	1.369
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend	0	0	0	0
Ergebnis je Aktie (EUR)				
aus fortgeführten Aktivitäten	0,03	0,12	0,04	0,18
aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0,00	-0,01	0,00	-0,01
aus Konzernergebnis	0,03	0,11	0,04	0,17

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

	2. Quartal 10/11 01.10.2010 bis 31.12.2010	2. Quartal 09/10 01.10.2009 bis 31.12.2009	1. Halbjahr 10/11 01.07.2010 bis 31.12.2010	1. Halbjahr 09/10 01.07.2009 bis 31.12.2009
ESTAVIS AG				
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	276	868	408	1.369
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	-3	-5	0	-7
Unrealisierte Wertänderung	-3	-5	0	-7
Ergebniswirksame Reklassifizierung	0	0	0	0
Ertragsteuern	0	0	0	0
Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisse	-3	-5	0	-7
Konzern-Gesamtergebnis	273	864	408	1.361
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	273	864	408	1.362
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend	0	0	0	0

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

	1. Halbjahr 10/11 01.07.2010 bis 31.12.2010	1. Halbjahr 09/10 01.07.2009 bis 31.12.2009
ESTAVIS AG		
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	408	1.369
+ Abschreibungen Anlagevermögen	59	63
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-1.062	-433
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	8	-15
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	3	0
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.547	22.966
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.345	-25.268
-/+ Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Tochterunternehmen	0	68
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-382	-1.249
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	26	0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Finanzanlagevermögens	33	13
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-15	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-45	-50
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
+ Einzahlungen aus dem Abgang von vollkonsolidierten Unternehmen	0	0
- Auszahlungen aus dem Abgang von vollkonsolidierten Unternehmen	0	-5.478
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1	-5.515
+ Einzahlungen von Gesellschaftern	0	0
- Auszahlungen an Gesellschafter	0	0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	0	0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückzahlung von (Finanz-) Krediten	-5	-514
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-5	-514
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-388	-7.278
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.065	12.694
davon in zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte umgegliederter Finanzmittelfonds	0	8.810
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.677	5.415

KONZERN-EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Juli 2010 bis 31. Dezember 2010

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	IAS 39- Rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Den Gesell- schaftern des Mutterunter- nehmens zustehendes Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	Summe
ESTAVIS AG							
	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	408	408	0	408
Stand 31. Dezember 2010	9.546	45.249	0	-2.118	52.678	0	52.678

KONZERN-EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Juli 2009 bis 31. Dezember 2009

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	IAS 39- Rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Den Gesell- schaftern des Mutterunter- nehmens zustehendes Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	Summe
ESTAVIS AG							
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Juli 2009	8.099	44.222	16	-3.597	48.740	340	49.080
Konzern-Gesamtergebnis	-	-	-7	1.369	1.362	0	1.361
Veränderung Konsolidierungskreis	-	-	-	-	-	-289	-289
Stand 31. Dezember 2009	8.099	44.222	8	-2.228	50.101	52	50.153

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

1 GRUNDLEGENDE INFORMATIONEN

Die ESTAVIS AG und ihre Tochtergesellschaften handeln mit Immobilien, an denen sie teilweise für Zwecke der Weiterveräußerung Instandsetzungen vornehmen.

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. Dezember 2010 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde im Februar 2011 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 2. Quartal des Geschäftsjahres 2010/11, das am 31. Dezember 2010 endete, 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 2010 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 2010 zugrunde liegen.

In diesem Geschäftsjahr sind die folgenden Regelungen erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation	
Diverse	Verbesserungen der IFRS 2009
IFRS 2	Änderungen: Aktienbasierte Vergütungstransaktionen mit Barausgleich im Konzern
IFRS 1	Änderung: Zusätzliche Ausnahmen für erstmalige Anwender
IAS 32	Klassifikation von Bezugsrechten
IFRS 1	Änderung: Begrenzte Ausnahme für Vergleichsangaben nach IFRS 7 für erstmalige Anwender
IFRIC 19	Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten mit Eigenkapitalinstrumenten

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. Dezember 2010 48 Tochterunternehmen und eine assoziierte Gesellschaft in den verkürzten Konzern-Zwischenabschluss einbezogen. Im 2. Quartal des Geschäftsjahres hat sich der Konsolidierungskreis durch die Beendigung der beiden Joint Ventures dahingehend geändert, dass eine der Gesellschaften veräußert und die andere vollständig erworben wurde.

4 ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DES ZWISCHENABSCHLUSSES

4.1 Segmentinformationen

Die Segmentergebnisse für das 2. Quartal des Geschäftsjahres 2010/11 stellen sich im Vergleich zum Vorjahresquartal (bezogen auf die fortgeführten Aktivitäten und unter Berücksichtigung der geänderten Segmentierung) wie folgt dar:

	Retailhandel		Sonstige Aktivitäten		Konzern	
	2010/11	2009/10	2010/11	2009/10	2010/11	2009/10
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse (externe)	19.172	17.402	65	859	19.237	18.261
Umsatzerlöse (interne)	-	-	-	-	-	0
Segmentergebnis	1.220	489	361	780	1.582	1.269
nicht zugeordnet					-	-
Betriebsergebnis					1.582	1.269
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	-	-	0	0	0	0
Finanzergebnis					-1.041	-894
Ergebnis vor Ertragsteuern					540	375

Die Segmentergebnisse für das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2010/11 stellen sich im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr (bezogen auf die fortgeführten Aktivitäten und unter Berücksichtigung der geänderten Segmentierung) wie folgt dar:

	Retailhandel		Sonstige Aktivitäten		Konzern	
	2010/11	2009/10	2010/11	2009/10	2010/11	2009/10
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse (externe)	26.245	36.942	3.653	3.393	29.898	40.335
Umsatzerlöse (interne)	–	–	–	–	–	–
Segmentergebnis	444	3.152	2.182	219	2.626	3.370
nicht zugeordnet					–	–
Betriebsergebnis					2.626	3.370
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	–	–	0	0	0	0
Finanzergebnis					–2.030	–1.791
Ergebnis vor Ertragsteuern					595	1.579

4.2 Ertrag aus Auflösung von Rückstellungen

Im 1. Quartal konnten Rückstellungen für streitige Ansprüche aus Mietgarantien in Höhe von 804 TEUR aufgelöst werden. Der Ertrag entfällt auf das Segment Sonstige Aktivitäten. Im 2. Quartal des Vorjahres wurden auf wertgeminderte Forderungen Zuschreibungen in Höhe von 1.000 TEUR vorgenommen. Dieser Ertrag entfiel auf das Segment Sonstige Aktivitäten.

4.3 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die kurzfristig gestundete Kaufpreisforderung aus dem Verkauf eines Immobilienportfolios an eine Gesellschaft des assoziierten Gesellschafters TAG Immobilien AG über 10.250 TEUR ist im 1. Halbjahr eingegangen.

Herr Florian Lanz, Vorstandsvorsitzender der ESTAVIS AG, und Herr Eric Mozanowski, Mitglied des Vorstands der ESTAVIS AG, haben für verschiedene Kredite des ESTAVIS-Konzerns im Laufe des 2. Quartals Bürgschaften in Höhe von jeweils 3.500 TEUR übernommen. Hierfür wurde eine Vergütung von jeweils 5 % p. a. vereinbart.

Herr Eric Mozanowski, Mitglied des Vorstands der ESTAVIS AG, hat im Laufe des 1. Quartals mehreren Gesellschaften des ESTAVIS-Konzerns projektbezogene Kreditlinien bis zur Höhe von insgesamt 1.852 TEUR zugesagt, die auch vollständig in Anspruch genommen wurden. Der nach zwischenzeitlich vorgenommenen Rückführungen verbleibende Kreditbetrag betrug zum 31. Dezember 2010 noch 971 TEUR. Die Zinssätze liegen zwischen 9,75 % und 12 %. Die Kredite sind durch Grundschulden und die Abtretung von Kaufpreisforderungen und Gewinnanteilen besichert.

Ansonsten haben sich weder wesentliche neue Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen ereignet, noch sind solche Geschäftsvorfälle, über die im Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2009/10 berichtet wurde, geändert worden oder weggefallen.

4.4 Mitarbeiter

Der ESTAVIS-Konzern beschäftigte zum Quartalsende 46 Mitarbeiter. Im Vorjahresquartal waren es 39 Mitarbeiter. Durchschnittlich waren im vergangenen Geschäftsjahr 42 Mitarbeiter im Konzern tätig.

VERICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

der ESTAVIS AG gemäß § 37y WpHG i. V. m. § 37w Abs. 2 Nr. 3 WpHG

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Berlin, 11. Februar 2011



Florian Lanz
Vorstandsvorsitzender



Eric Mozanowski
Vorstandsmitglied

FINANZKALENDER 2011

13. Mai 2011	Bericht über das 3. Quartal 2010/11 – Neunmonatsbericht
23. September 2011	Geschäftsbericht 2010/11

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 von ESTAVIS, über Wachstum und Profitabilität sowie wirtschaftliche und regulatorische Rahmenbedingungen und andere Faktoren, denen 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 von ESTAVIS wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer ausfallen als diejenigen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Die Geschäftstätigkeit von 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

Florian Lanz (Vorsitzender)

Eric Mozanowski

Aufsichtsratsvorsitzender

Dr. Karl-Josef Stöhr, Berlin

Kontakt

ESTAVIS AG

Peter Vogt

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.biz

Layout und Satz

Power-DesignThing GmbH

www.derthing.de

ESTAVIS AG

THE REAL ESTATE INVESTMENT GROUP

