

ESTAVIS

REAL ESTATE PERFORMANCE

ZWISCHENBERICHT

1. Quartal 2013/14

1. Juli 2013 bis 30. September 2013

Übersicht Finanzkennzahlen

ESTAVIS AG	1. Quartal 13/14 01. 07. 2013 bis 30.09. 2013	1. Quartal 12/13 01. 07. 2012 bis 30.09. 2012
Umsatz und Ertrag	TEUR	TEUR
Umsatz	7.779	8.330
Gesamtleistung	8.419	10.394
EBIT	1.878	51
Ergebnis vor Steuern	311	-1.738
Konzernergebnis	102	-1.828

ESTAVIS AG	30.09.2013	30.06.2013
Vermögens- und Kapitalstruktur	TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen	159.731	157.612
Kurzfristiges Vermögen	42.396	45.080
Eigenkapital	66.734	66.632
Eigenkapitalquote	33,0%	32,9%
Bilanzsumme	202.127	202.692

ESTAVIS AG	
Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien zum 30. September 2013	18.058.938 Stück
Freefloat (gemäß Mitteilungen der Aktionäre)	34,7%
Höchstkurs (1. Juli – 30. September 2013*)	2,13 EUR
Tiefstkurs (1. Juli – 30. September 2013*)	1,88 EUR
Schlusskurs am 30. September 2013*	2,05 EUR
Marktkapitalisierung zum 30. September 2013*	37,0 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
- 21** Finanzkalender
- 21** Zukunftsgerichtete Aussagen
- 22** Impressum

Vorwort des Vorstands

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

im vergangenen Geschäftsjahr hat die ESTAVIS AG den Turnaround geschafft und mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Daran wollen wir im Geschäftsjahr 2013/14 anknüpfen und haben im 1. Quartal bereits weitere wichtige Erfolge erzielt. Aufgrund der deutlich positiven Ergebnisbeiträge, die wir sowohl im Privatisierungsgeschäft als auch bei der Bewirtschaftung unseres Bestandsportfolios erzielt haben, stieg das Betriebsergebnis deutlich an und lag mit 1,8 Mio. EUR um ein Vielfaches über dem des entsprechenden Vorjahresquartals. Nach Steuern haben wir in den ersten drei Monaten des neuen Geschäftsjahrs einen Konzerngewinn von 0,1 Mio. EUR erzielt, während ein Jahr zuvor noch ein Verlust von 1,8 Mio. EUR angefallen war.

Diese Entwicklungen zeigen, dass sich die in den zurückliegenden anderthalb Jahren vollzogene strategische Neuausrichtung der ESTAVIS inzwischen immer mehr auszahlt. Nachdem wir die Belastungen im Zusammenhang mit der Abwicklung der aufgegebenen Aktivitäten in der Projektentwicklung im vergangenen Jahr erfolgreich verarbeitet haben, können wir uns nun mit voller Kraft unseren beiden strategischen Kerngeschäftsfeldern Bestand und Wohnungsprivatisierung widmen. Der ergebnisstabilisierende Effekt der kontinuierlichen Mieterträge im Segment Bestand macht sich inzwischen immer deutlicher bemerkbar, und in der Wohnungsprivatisierung bewegen wir uns weiterhin in einem sehr positiven und dynamischen Marktumfeld.

Das Interesse am Kauf von Wohnungen in Deutschland ist bei potenziellen Selbstnutzern ebenso wie bei Kapitalanlegern unvermindert hoch, und auch die rege Nachfrage ausländischer Käufer hält nach wie vor an. Auch für die kommenden Quartale sind wir zuversichtlich, dass sich das Privatisierungsgeschäft weiterhin sehr dynamisch entwickeln wird. Denn ungeachtet der kontroversen Diskussionen um die sich für die neue Legislaturperiode abzeichnenden Veränderungen der Rahmenbedingungen an den Immobilienmärkten können wir festhalten, dass sich das Umfeld für die Wohnungsprivatisierung eher noch weiter verbessern als verschlechtern dürfte.

Die Einführung der sogenannten Mietpreisbremse wird voraussichtlich die Neubauaktivitäten dämpfen. Doch wenn kein zusätzlicher Wohnraum zur Vermietung geschaffen wird, kann die steigende Nachfrage zum Teil nur durch verstärkte Eigentumsbildung im Bestand gedeckt werden. Auf diesen Zusammenhang haben erst kürzlich die Experten des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung – meist nur kurz als „Wirtschaftsweise“ bezeichnet – hingewiesen. Zudem könnte der Markt für Wohnungsprivatisierungen auch davon profitieren, dass Wohnungsgesellschaften angesichts weiterer Beschränkungen für Mieterhöhungen verstärkt nach anderen Ertragsquellen suchen und einen Teil ihrer Bestände privatisieren. Vor diesem Hintergrund sieht sich ESTAVIS dank der führenden Marktstellung unserer Tochter Accentro gut dafür positioniert, neue Mandate für Privatisierungsdienstleistungen akquirieren und weitere Privatisierungsbestände erwerben zu können.

Wir haben zum Ende des Geschäftsjahrs 2012/13 erklärt, dass wir weiter wachsen wollen. In Chemnitz haben wir im September ein Portfolio mit 160 Wohneinheiten erworben, und darüber hinaus haben wir uns an diesem Standort auch zu 80 Prozent an der ortsansässigen Wohnungsgesellschaft J2P Real Estate AG beteiligt, die über einen Eigenbestand von weiteren 160 Wohneinheiten verfügt. Damit haben wir unsere Präsenz in der Region nicht nur durch

Erwerb von Liegenschaften, sondern auch durch den Erwerb eines lokalen Managements mit umfassender Marktexpertise gestärkt. Die Einbindung von lokalen Mitunternehmern mit kongruenten Interessen in den Konzern der ESTAVIS dient der Absicherung des Portfoliowachstums durch ein „Mitwachsen“ der Managementkapazitäten.

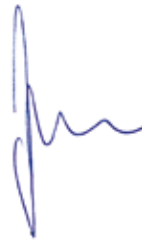
Ausblick für das Geschäftsjahr 2013/14

Das Auftaktquartal und die Entwicklung in den ersten Wochen des 2. Quartals bieten nach unserer Einschätzung eine solide Ausgangsbasis für das Gesamtjahr 2013/14. Der Vorstand ist zuversichtlich, dass ESTAVIS diese erfreuliche Entwicklung in den folgenden Monaten weiter fortsetzen kann und das laufende Geschäftsjahr wiederum mit einem positiven Konzernergebnis abschließen wird.

Der Vorstand



Torsten Cejka



Jacopo Mingazzini

■ Die ESTAVIS-Aktie

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

Kursentwicklung der ESTAVIS-Aktie

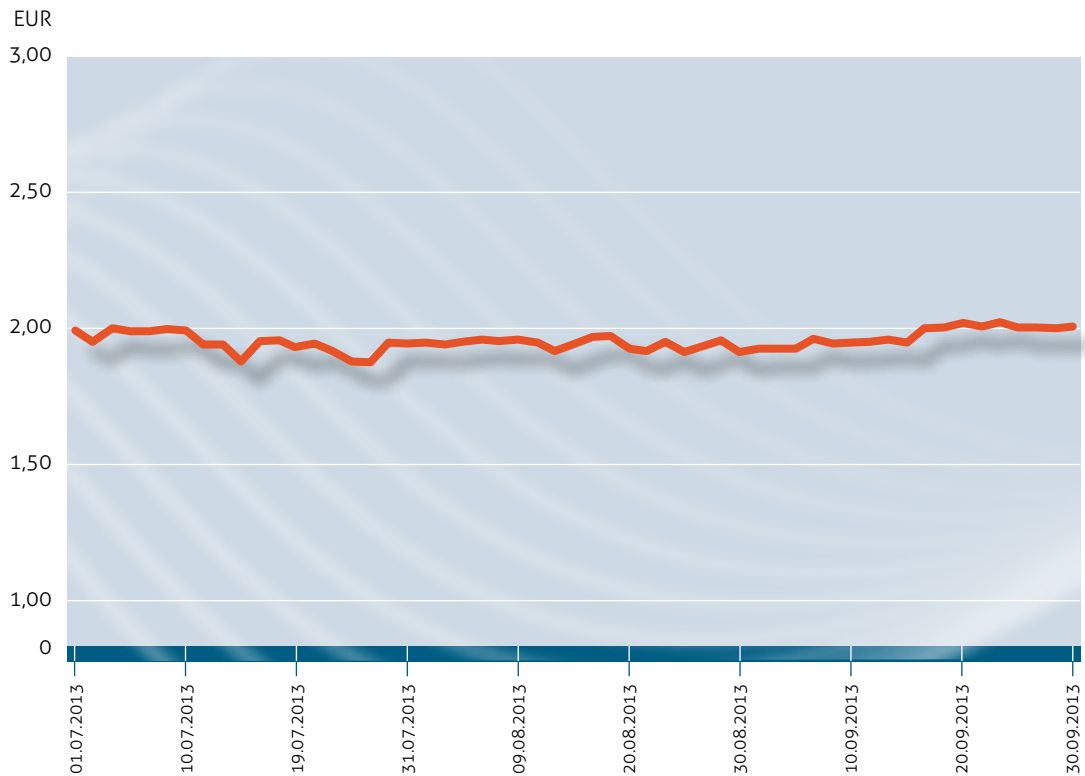
Der DAX entwickelte sich im 1. Quartal des Geschäftsjahrs 2013/14 erfreulich, da die anhaltend niedrigen Zinsen das Interesse der Anleger verstärkt auf die Aktienmärkte lenken. Der deutsche Leitindex gewann von Anfang Juli bis Ende September 2013 mehr als 600 Punkte oder 7,6 % hinzu und schloss Ende September mit 8.594 Punkten. Nach dem Ende des Berichtszeitraums setzte sich dieser positive Trend weiter fort, unter anderem unterstützt durch die erneute Leitzinssenkung der Europäischen Zentralbank Anfang November.

Die ESTAVIS-Aktie konnte im Berichtszeitraum einen Kurszuwachs von 3,5 % verbuchen und entwickelte sich damit etwas verhaltener als der DAX, jedoch ebenfalls positiv. Die Aktie beendete das 1. Quartal des Geschäftsjahrs 2013/14 mit einem Kurs von 2,05 EUR im Xetra-Handel, nachdem der Aktienkurs am 1. Juli 2013 noch bei 1,98 EUR gelegen hatte. Die Marktkapitalisierung der ESTAVIS AG erreichte am 30. September 2013 einen Wert von 37,02 Mio. EUR. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der ersten drei Monate 2013/14 betrug 17.799 Aktien.

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

- SMC Research, Anlageempfehlung „Kaufen“, Kursziel 3,00 EUR
- Close Brothers Seydler Research AG, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 2,50 EUR
- LFG Value, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 2,40 EUR

Kursentwicklung der ESTAVIS-Aktie vom 1. Juli bis 30. September 2013



Die ESTAVIS-Aktie im Überblick

ESTAVIS AG

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien zum 30. September 2013	18.058.938 Stück
Freefloat (gemäß Mitteilungen der Aktionäre)	34,7%
Höchstkurs (1. Juli–30. September 2013*)	2,13 EUR
Tiefstkurs (1. Juli–30. September 2013*)	1,88 EUR
Schlusskurs am 30. September 2013*	2,05 EUR
Marktkapitalisierung zum 30. September 2013*	37,0 Mio. EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

■ 1 Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1 Wirtschaftliches Umfeld und Geschäftsverlauf

Im 1. Quartal des Geschäftsjahrs 2013/14 wuchs das deutsche Bruttoinlandsprodukt preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,3 %. Damit setzte sich die Konjunkturbelebung aus dem Vorquartal fort. Treiber des Wachstums waren vor allem der private und der öffentliche Konsum, aber auch die Investitionen in Bauten und Ausrüstungen nahmen zu. Für das Gesamtjahr 2013 erwartet Deutsche Bank Research ein Wirtschaftswachstum von 0,5 %. Für die kommenden drei Quartale des Geschäftsjahrs wird zudem eine weitere Erholung der deutschen Wirtschaft prognostiziert.

Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland erhöhte sich im Berichtszeitraum erneut. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamts waren im dritten Quartal 2013 rund 42,0 Mio. Menschen erwerbstätig. Das ist der höchste Wert seit der Wiedervereinigung Deutschlands und entspricht einem Zuwachs von 0,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die Zahl der Erwerbslosen lag im September 2013 bei 2,2 Mio. und damit 1,4 % höher als ein Jahr zuvor.

Der Umsatz am deutschen Investmentmarkt für Wohnimmobilien erreichte im Berichtszeitraum 2,6 Mrd. EUR und damit etwa die Hälfte des Vorjahreswerts. Insgesamt betrug das Transaktionsvolumen in den ersten drei Quartalen 2013 nach Angaben von Jones Lang LaSalle (JLL) rund 9,5 Mrd. EUR. Das waren fast 10 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Die größte Transaktion in diesem Zeitraum mit einem Volumen von 2,5 Mrd. EUR war der Verkauf der GBW an ein Investorenkonsortium unter Führung von Patrizia. Für das Gesamtjahr prognostiziert JLL ein Transaktionsvolumen von 11,0 Mrd. bis 11,5 Mrd. EUR. Wichtigster Markt im Berichtszeitraum war laut CBRE erneut Berlin. Auf die deutsche Hauptstadt entfiel gut ein Viertel des Gesamtumsatzes. Die Preise für Bestandsimmobilien stiegen dort gegenüber dem Vorquartal um knapp 3 %. Da das Angebot an Core-Objekten zunehmend knapp wird, weichen Investoren verstärkt auf alternative Investitionsmöglichkeiten wie sanierte Plattenbauten aus.

Während der ersten drei Monate des Geschäftsjahrs 2013/14 hat sich der ESTAVIS-Konzern vor allem auf die Umsetzung der auf weiteres Wachstum gerichteten Unternehmensstrategie fokussiert. Die entsprechenden Aktivitäten führten im September 2013 dazu, dass ESTAVIS ein 160 Wohneinheiten umfassendes Portfolio in Chemnitz erwerben konnte. Darüber hinaus hat ESTAVIS ebenfalls im September 2013 den Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung in Höhe von 80 % an der Chemnitzer Wohnungsgesellschaft J2P Real Estate AG beschlossen und eingeleitet. Diese Gesellschaft verfügt über ein Portfolio mit weiteren 160 Wohneinheiten. Im Vergleich zur entsprechenden Vorjahresperiode erzielte ESTAVIS ein deutlich verbessertes Betriebsergebnis und beendete das 1. Quartal mit einem positiven Konzernergebnis, nachdem im entsprechenden Vorjahreszeitraum noch ein Verlust angefallen war.

Die ESTAVIS AG beabsichtigt künftig weitere Akquisitionen, insbesondere auch zum Ausbau des Privatisierungsbestands ihrer Tochtergesellschaft Accentro GmbH. Der Vorstand sieht in der Entwicklung der ersten drei Monate eine gute Ausgangsbasis für das Gesamtjahr 2013/14 und geht davon aus, dieses wiederum mit einem positiven Ergebnis abschließen zu können.

1.2 Ertragslage

Die Umsatzerlöse des ESTAVIS-Konzerns beliefen sich im 1. Quartal des Geschäftsjahrs 2013/14 auf 7,8 Mio. EUR nach 8,3 Mio. EUR im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Sie verteilten sich wie folgt auf die für Zwecke der Finanzberichterstattung abgegrenzten Geschäftsbereiche des Unternehmens:

- Handel: 5,4 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 6,4 Mio. EUR)
davon
 - Privatisierung: 3,6 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 4,0 Mio. EUR)
 - übriger Handel: 1,8 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 2,5 Mio. EUR)
- Bestand: 2,4 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 1,9 Mio. EUR)

Die Umsätze im **Segment Handel** reduzierten sich insbesondere aufgrund der im Vorjahr weitestgehend abgeschlossenen Abwicklung der aufgegebenen Aktivitäten im Bereich Projektentwicklung und Denkmalschutzimmobilien (übriger Handel). Die Vermietungserlöse im Bereich Privatisierung haben sich, korrespondierend mit dem Abverkauf der zu privatisierenden Bestände, um 18,9% vermindert.

Insgesamt verbesserte sich das Betriebsergebnis (EBIT) des Segments Handel deutlich auf 0,7 Mio. EUR nach -0,04 Mio. EUR in der entsprechenden Vorjahresperiode. Darin schlägt sich insbesondere auch der Wegfall von Belastungen im Zusammenhang mit der Abwicklung der aufgegebenen Aktivitäten im übrigen Handel nieder.

Die Erhöhung der Umsatzerlöse im **Segment Bestand** ist im Wesentlichen auf die planmäßig erfolgte Erweiterung des Bestandsportfolios und den damit verbundenen deutlichen Anstieg der Mieterträge zurückzuführen, die sich im Vorjahresvergleich von 1,2 Mio. EUR auf 2,4 Mio. EUR nahezu verdoppelt haben.

Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, die im entsprechenden Vorjahreszeitraum nicht angefallen waren, beliefen sich im 1. Quartal 2013/14 auf 0,3 Mio. EUR.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich auf 0,4 Mio. EUR (1. Quartal 2012/13: 0,2 Mio. EUR).

Die Rohmarge des Konzerns (Umsatz zuzüglich Bestandsveränderungen und abzüglich Materialaufwand/Umsatz) erhöhte sich in der Berichtsperiode auf 39,5% (Vorjahreszeitraum: 32,7%), im Wesentlichen bedingt durch die Abwicklung der aufgegebenen Aktivitäten und den Wegfall der damit verbundenen Belastungen.

Die Gesamtleistung der ersten drei Monate des Geschäftsjahrs reduzierte sich im Vorjahresvergleich von 10,4 Mio. EUR auf 8,4 Mio. EUR.

Der Materialaufwand verminderte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 7,4 Mio. EUR auf 4,7 Mio. EUR. Bestandsveränderungen, die sich im 1. Quartal des Vorjahrs auf 1,8 Mio. EUR belaufen hatten, fielen im Berichtszeitraum nicht an. Der Saldo von Materialaufwand und Bestandsveränderungen reduzierte sich somit im Vorjahresvergleich von 5,6 Mio. EUR auf 4,7 Mio. EUR.

Der Personalaufwand lag im Berichtszeitraum bei 0,7 Mio. EUR nach 0,5 Mio. EUR in der entsprechenden Vorjahresperiode.

Der sonstige betriebliche Aufwand fiel mit 1,2 Mio. EUR deutlich geringer aus als im Vorjahreszeitraum (2,3 Mio. EUR).

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) des 1. Quartals 2013/14 betrug 1,8 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 0,05 Mio. EUR).

Das Finanzergebnis lag im Berichtszeitraum bei –1,6 Mio. EUR nach –1,8 Mio. EUR in der Vergleichsperiode des Vorjahrs.

Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von 0,2 Mio. EUR ergab sich ein Konzernergebnis von 0,1 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: –1,8 Mio. EUR). Das entspricht einem Quartalsergebnis je Aktie von 0,01 EUR (Vorjahr: –0,12 EUR).

1.3 Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme des ESTAVIS-Konzerns belief sich zum 30. September 2013 auf 202,1 Mio. EUR und lag damit um 0,6 Mio. EUR beziehungsweise 0,3 % niedriger als zum Bilanzstichtag des vorangegangenen Geschäftsjahrs am 30. Juni 2013 (202,7 Mio. EUR).

Der Wert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erhöhte sich von 137,3 Mio. EUR auf 139,6 Mio. EUR, worin sich der im September erfolgte Erwerb des Wohnungsportfolios in Chemnitz widerspiegelt. Insgesamt erhöhten sich die langfristigen Vermögenswerte um 2,1 Mio. EUR beziehungsweise 1,3 %. Dagegen verringerten sich die kurzfristigen Vermögenswerte um 2,7 Mio. EUR beziehungsweise 5,9 %. Die Vorräte gingen von 20,9 Mio. EUR auf 17,7 Mio. EUR zurück und die liquiden Mittel verminderten sich von 9,3 Mio. EUR auf 6,3 Mio. EUR.

Die Finanzverbindlichkeiten, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten, reduzierten sich insgesamt um 2,5 Mio. EUR auf 112,5 Mio. EUR (30. Juni 2013: 115,0 Mio. EUR).

Das Eigenkapital lag mit 66,7 Mio. EUR nahezu auf demselben Niveau wie am Bilanzstichtag des vorangegangenen Geschäftsjahrs (30. Juni 2013: 66,6 Mio. EUR).

Durch den Rückgang der Bilanzsumme erhöhte sich die Eigenkapitalquote des ESTAVIS-Konzerns leicht von 32,9 % zum 30. Juni 2013 auf 33,0 % zum 30. September 2013.

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) ging von 67,1 % auf 67,0 % zurück. Die Relation von liquiden Mitteln zu den gesamten Aktiva lag zum Ende der Berichtsperiode bei 3,1 % (30. Juni 2013: 4,6 %). Die Barliquidität des ESTAVIS-Konzerns (liquide Mittel/kurzfristige Verbindlichkeiten) betrug am 30. September 2013 12,8 % (30. Juni 2013: 19,4 %).

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei 0,8 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: –6,3 Mio. EUR).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug in der Berichtsperiode –2,9 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 3,8 Mio. EUR).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich im 1. Quartal des Geschäftsjahrs 2013/14 auf –0,8 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: –3,6 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 im Konzernlagebericht für das vorangegangene Geschäftsjahr 2012/13 keine wesentlichen Änderungen der Risiken für den ESTAVIS-Konzern ergeben, so dass insoweit auf dessen Aussagen verwiesen wird.

■ 3 Prognosebericht

Der ESTAVIS-Konzern wird sich während der kommenden Monate auf den weiteren Auf- und Ausbau der Aktivitäten in den beiden strategischen Geschäftsfeldern Bestand und Wohnungsprivatisierung fokussieren.

Auf Basis der aus der Bewirtschaftung des Bestandsportfolios resultierenden stabilen positiven Ergebnisbeiträge und eines weiterhin sehr erfreulichen Geschäftsverlaufs in der Wohnungsprivatisierung rechnet der Vorstand auch für das Gesamtjahr 2013/14 mit einem positiven Konzernergebnis.

■ 4 Nachtragsbericht

Zum 1. Oktober 2013 ist der im September beschlossene Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung in Höhe von 80 % an der Chemnitzer Wohnungsgesellschaft J2P Real Estate AG vollzogen worden.

Im Oktober teilte Herr Rolf Elgeti der Gesellschaft mit, dass er beabsichtigt, sein Amt als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der ESTAVIS AG mit Wirkung zur nächsten ordentlichen Hauptversammlung niederzulegen und zu diesem Zeitpunkt aus dem Aufsichtsrat der Gesellschaft ausscheiden wird.

■ Konzern-Bilanz Aktiva

ESTAVIS AG	30.09.2013	30.06.2013
Vermögenswerte	TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen		
Goodwill	17.776	17.776
Sonstiges immaterielles Vermögen	71	76
Sachanlagen	212	195
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	139.578	137.328
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	866	831
Übrige Finanzanlagen	30	29
Latente Ertragsteuerforderungen	1.198	1.377
Summe langfristiges Vermögen	159.731	157.612
Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	17.670	20.867
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.282	4.232
Sonstige Forderungen	11.958	10.547
Laufende Ertragsteuerforderungen	168	177
Liquide Mittel	6.317	9.258
Summe kurzfristiges Vermögen	42.396	45.080
Bilanzsumme	202.127	202.692

■ Konzern-Bilanz Passiva

ESTAVIS AG	30.09.2013	30.06.2013
Eigenkapital	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	18.059	18.059
Kapitalrücklage	44.308	44.308
Noch nicht verwendete Ergebnisse	4.367	4.265
Summe Eigenkapital	66.734	66.632
Schulden		
Langfristige Schulden		
Rückstellungen	106	106
Finanzverbindlichkeiten	84.005	86.118
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.132	2.098
Summe langfristige Schulden	86.244	88.321
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	988	2.901
Finanzverbindlichkeiten	28.460	28.842
Erhaltene Anzahlungen	9.605	6.422
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.277	2.196
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.639	3.318
Sonstige Verbindlichkeiten	2.180	4.059
Summe kurzfristige Schulden	49.150	47.739
Bilanzsumme	202.127	202.692

■ Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

ESTAVIS AG	1. Quartal 13/14	1. Quartal 12/13
	01.07.2013 bis 30.09.2013	01.07.2012 bis 30.09.2012
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	7.779	8.330
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	284	–
Sonstige betriebliche Erträge	355	233
Bestandsveränderungen	–	1.831
Gesamtleistung	8.419	10.394
Materialaufwand	4.706	7.434
Personalaufwand	694	533
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	23	30
Sonstiger betrieblicher Aufwand	1.151	2.346
Betriebsergebnis	1.843	51
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	35	0
Zinserträge	2	35
Zinsaufwendungen	1.570	1.824
Finanzergebnis	–1.568	–1.789
Ergebnis vor Ertragsteuern	311	–1.738
Ertragsteuern	209	90
Konzernergebnis	102	–1.828
Ergebnis je Aktie (EUR)*	0,01	–0,12

* Die bestehenden Wandlungsrechte hatten keinen Verwässerungseffekt.

■ Konzern-Gesamtergebnisrechnung

ESTAVIS AG	1. Quartal 13/14	1. Quartal 12/13
	01.07.2013 bis 30.09.2013	01.07.2012 bis 30.09.2012
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	102	-1.828
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	-	-
Unrealisierte Wertänderung	-	-
Ergebniswirksame Reklassifizierung	-	-
Ertragsteuern	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-
Konzern-Gesamtergebnis	102	-1.828

■ Konzern-Kapitalflussrechnung

ESTAVIS AG	1. Quartal 13/14	1. Quartal 12/13
	01.07.2013 bis 30.09.2013	01.07.2012 bis 30.09.2012
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	102	-1.828
+ Abschreibungen Anlagevermögen	23	30
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-1.913	-423
+/- Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-284	0
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-35	1
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	936	2.501
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.968	-6.623
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	797	-6.343
+ Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	3.850
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-1	-6
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-34	-1
- Auszahlungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-1.880	0
- Auszahlungen für den Zugang von vollkonsolidierten Unternehmen	-1.015	0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.930	3.842
+ Einzahlungen von Gesellschaftern	0	0
- Auszahlungen an Gesellschafter	0	-437
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	0	0
- Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-808	-3.160
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-808	-3.597
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-2.940	-6.098
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	9.258	10.915
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	6.317	4.817

■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2013 bis 30. September 2013

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Summe
ESTAVIS AG				
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Juli 2013	18.059	44.308	4.265	66.632
Konzernergebnis	–	–	102	102
Sonstiges Ergebnis				–
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	102	102
Stand 30. September 2013	18.059	44.308	4.367	66.734

■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2012 bis 30. September 2012

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage*	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Summe
ESTAVIS AG				
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Juli 2012	14.319	41.963	2.766	59.048
Konzernergebnis	–	–	–1.828	–1.828
Sonstiges Ergebnis				–
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	–1.828	–1.828
Vollzug Sacheinlage	440	–440	–	0
Erwerb eigener Anteile	–235	–	–201	–437
Stand 30. September 2012	14.524	41.523	736	56.783

* enthält zum 1.7.2012 den in der Bilanz gesondert ausgewiesenen Sonderposten aus Sacheinlage

■ Ausgewählte erläuternde Angaben zum verkürzten Konzern-Zwischenabschluss

■ 1 Grundlegende Informationen

Die ESTAVIS AG mit ihren Tochtergesellschaften ist sowohl als Bestandhalter von Immobilien als auch als Immobilienhändler 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 30. September 2013 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde im November 2013 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 1. Quartal des Geschäftsjahrs 2013/14, das am 30. September 2013 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 2013 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 2013 zugrunde liegen.

In diesem Geschäftsjahr sind die folgenden Regelungen erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation	
IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten
Diverse	Übergangsregelungen zu IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12
IFRS 13	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts
IAS 12	Latente Steuern: Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer
Diverse	Verbesserungen der International Financial Reporting Standards 2011
IFRIC 20	Abraumkosten in der Produktionsphase eines Tagebaubergwerks

Hieraus ergaben sich für den Konzernabschluss der ESTAVIS AG bis auf erweiterte Anhangangaben zur Bewertung zum beizulegenden Zeitwert keine wesentlichen 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 tabellari-schen 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 aus-gewiesenen Summen auftreten.

■ 3 Konsolidierungskreis

Die ESTAVIS AG hat zum 30. September 2013 40 Tochterunternehmen, ein Joint Venture und eine assoziierte Gesellschaft in den verkürzten Konzern-Zwischenabschluss einbezogen. Im 1. Quartal des Geschäftsjahrs hat sich der Konsolidierungskreis gegenüber dem 30. Juni 2013 um den Erwerb zweier Objektgesellschaften erweitert.

■ 4 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Positionen des Zwischenabschlusses

4.1 Segmentinformationen

Die Segmentergebnisse für das 1. Quartal des Geschäftsjahrs 2013/14 stellen sich im Ver-gleich zum Vorjahresquartal wie folgt dar:

	Handel						Bestand		Konzern	
	gesamt		Privatisierung		übriger Handel		2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13				
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
Umsatzerlöse (externe)	5.355	6.438	3.585	3.956	1.770	2.482	2.424	1.892	7.779	8.330
davon										
Vermietung	229	442	215	265	14	177	2.424	1.231	2.653	1.673
Verkäufe	3.740	4.261	1.984	1.957	1.756	2.304	–	661	3.740	4.922
Vermittlung	1.386	1.735	1.386	1.735	–	–	–	–	1.386	1.735
Umsatzerlöse (interne)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Betriebsergebnis	718	–43	806	1.081	–88	–1.124	1.125	94	1.843	51
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	35	–	35	–	–	–	0	0	35	0
Finanzergebnis	–466	–1.219	–234	–264	–232	–956	–1.103	–570	–1.568	–1.789
Ergebnis vor Ertragsteuern	287	–1.262	607	817	–320	–2.080	24	–476	311	–1.738

Die im 1. Quartal ausgewiesene Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immo-bilien in Höhe von 284 TEUR ist im Betriebsergebnis des Segments Bestand enthalten.

Das Finanzergebnis des 1. Quartals des Vorjahrs ist mit 535 TEUR Vorfälligkeitsentschädigung für die vorzeitige Rückführung einer Finanzierung belastet. Der Aufwand entfiel im Segment Handel auf den Teilbereich übriger Handel.

4.2 Angaben zu finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich des IFRS 7 stimmen bei den kurzfristigen Posten mit ihren beizulegenden Zeitwerten überein. Abweichungen gibt es bei den langfristigen Finanzverbindlichkeiten. Ihr Buchwert beträgt 84.005 TEUR, der beizulegende Zeitwert 84.577 TEUR.

4.3 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Es haben sich weder wesentliche neue Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen ereignet, noch sind solche Geschäftsvorfälle, über die im Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2012/13 berichtet wurde, geändert worden oder weggefallen.

4.4 Mitarbeiter

Der ESTAVIS-Konzern beschäftigte zum Quartalsende 39 Mitarbeiter. Im Vorjahresquartal waren es 30 Mitarbeiter. Durchschnittlich waren im vergangenen Geschäftsjahr 33 Mitarbeiter im Konzern tätig. Die Veränderung im Personalbestand ist darauf zurückzuführen, dass mit dem Erwerb des Portfolios in Berlin-Hohenschönhausen insgesamt 19 Mitarbeiter im Rahmen eines Betriebsübergangs übernommen wurden. Die Abwicklung dauert aus Gründen des gesetzlichen Kündigungsschutzes und langer Betriebszugehörigkeiten bis in den Dezember 2013 an.

4.5 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Vertrag vom 16. September 2013 hat die ESTAVIS AG 80% der Anteile an der J2P Real Estate AG, Chemnitz erworben. Der Vollzug des Erwerbs hat Anfang Oktober 2013 stattgefunden. Der Erwerb erfolgte teilweise gegen Barzahlung (1.015 TEUR), teilweise im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung (174.000 Aktien). Die erworbene J2P AG ist sowohl als Bestandshalter als auch als Immobilienhändler mit Immobilien in Sachsen tätig. Eine Tochtergesellschaft erbringt in geringem Umfang Hausmeister- und Hausverwaltungsdienstleistungen.

Nach vorläufigen Daten ergibt sich aus dem Erwerb ein negativer Unterschiedsbetrag:

Ermittlung des negativen Unterschiedsbetrags

	TEUR
Anschaffungskosten	
Barkaufpreis	1.015
174.000 Aktien der ESTAVIS AG à 2,04 EUR	355
Anschaffungskosten	1.370
Beizulegender Zeitwert des erworbenen Nettovermögens (80%)	1.618
Negativer Unterschiedsbetrag	-248

Die erworbenen Vermögensgegenstände und Schulden setzten sich nach der vorläufigen Datenlage wie folgt zusammen:

Erworbenes Nettovermögen		
	beizulegender Zeitwert	Buchwert bei den übernommenen Gesellschaften
	TEUR	TEUR
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	3.820	3.533
Andere Sachanlagen	4	4
Immobilien des Vorratsvermögens	3.075	2.428
Liquide Mittel, Forderungen und sonstiges Vermögen	1.046	1.046
Verbindlichkeiten	-5.685	-5.685
Latente Steuern	-238	61
Nettovermögen	2.022	1.386
Erworbenes anteiliges Nettovermögen (80%)	1.618	

Die Datenlage ist vorläufig, da sie einerseits noch auf den Abschlüssen der erworbenen Gesellschaften zum 31. Dezember 2012 beruht und andererseits insbesondere im Hinblick auf die Verbindlichkeiten noch keine Bewertung auf den beizulegenden Zeitwert erfolgt ist, die den negativen Unterschiedsbetrag vermindern könnte. In Höhe des jetzt vorläufig gezeigten negativen Unterschiedsbetrags würde im 2. Quartal ein Ertrag im Konzern ausgewiesen, wenn die Prüfung der Bewertungen nicht zu abweichenden Ergebnissen führt.

Im Oktober 2013 hat ein Aktionär seinen Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG auf knapp 30% erhöht. Dadurch verliert der Konzern im 2. Quartal einen Teil seiner körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge. Dies wird zu einer Ausbuchung von latenten Steuerforderungen aus Verlustvorträgen von ca. 150 TEUR führen und den Steueraufwand entsprechend erhöhen.

■ Finanzkalender 2014

2014

24. Februar 2014 Zwischenbericht 1. Halbjahr 2013/14 – Halbjahresbericht

19. Mai 2014 Zwischenbericht 3. Quartal 2013/14 – Neunmonatsbericht

Termine vorläufig. Bitte entnehmen Sie die 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

REAL ESTATE PERFORMANCE

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

Torsten Cejka, 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