

# ESTAVIS AG

THE REAL ESTATE INVESTMENT GROUP



## ZWISCHENBERICHT 1. Quartal 2010/11

1. Juli 2010 bis 30. September 2010

## ÜBERSICHT FINANZKENNZAHLEN

	1. Quartal 10/11 01.07.2010 bis 30.09.2010	1. Quartal 09/10 01.07.2009 bis 30.09.2009
ESTAVIS AG		
<b>Umsatz und Ertrag*</b>		
Umsatz	10.661	22.074
Gesamtleistung	13.142	19.198
EBIT	1.045	2.101
Ergebnis vor Steuern	55	1.204
Konzernergebnis	132	500

\* aus fortgeführten Aktivitäten

	30.09.2010	30.06.2010
ESTAVIS AG		
<b>Vermögens- und Kapitalstruktur</b>		
Langfristiges Vermögen	22.932	22.537
Kurzfristiges Vermögen	124.198	132.864
Eigenkapital	52.405	52.270
Eigenkapitalquote	36 %	34 %
Bilanzsumme	147.130	155.401

ESTAVIS AG

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien zum 30. September 2010	9.546.235 Stück
Streubesitz gemäß Deutscher Börse (Stand: September 2010)	71,1 %
Höchstkurs (1. Juli 2010 – 30. September 2010*)	2,03 EUR
Tiefstkurs (1. Juli 2010 – 30. September 2010*)	1,75 EUR
Schlusskurs am 30. September 2010*	1,88 EUR
Marktkapitalisierung zum 30. September 2010*	18 Mio. EUR

\* Schlusskurse Xetra-Handel

## INHALT

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

## VORWORT DES VORSTANDS

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

umfangreiche Vorleistungen für unsere Berliner Denkmalprojekte „Kodak-Glanzfilmfabrik“ und „Kastaniengärten“ sowie vergleichsweise geringe Quartalsumsätze (10,7 Mio. EUR) haben im ersten Geschäftsquartal 2010/11 zu einem ausgeglichenen Konzernergebnis (0,1 Mio. EUR) geführt.

Hauptursache für die Umsatzentwicklung war die verzögerte Übergabe sanierter Eigentumswohnungen. Die Verzögerungen stehen im Zusammenhang mit einer schleppenden Endkundenfinanzierung der Banken. 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.

Die notarielle Verkaufsleistung, die den zukünftigen Umsatz widerspiegelt, entwickelte sich dagegen sehr erfreulich und erreichte zum Ende Oktober einen Stand von etwa 53 Mio. EUR.

Aufgrund der positiven Verkaufsentwicklung unserer großen Denkmalprojekte erwarten wir hier in den kommenden Wochen und Monaten weitere Zuwächse.

### **Denkmalprojekte mit sehr guter Resonanz**

Der Verkauf von Eigentumswohnungen in den Berliner Denkmalobjekten „Kodak-Glanzfilmfabrik“ und „Kastaniengärten“ hat im 1. Quartal unsere Erwartungen übertroffen.

Der erste Bauabschnitt der „Kodak-Glanzfilmfabrik“, einem einmaligen denkmalgeschützten Ensemble in unmittelbarer Nähe der Spree, ist schon zu 70 % verkauft. Für weitere 15 % der Wohnungen liegen bereits Reservierungen vor. Damit sind wir auf gutem Wege, den Verkauf in diesem Jahr abzuschließen und mit den Baumaßnahmen Anfang 2011 zu beginnen (weitere Informationen zum Projekt im Internet unter [www.glanzfilmfabrik.de](http://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 85 % der Wohnungen verkauft. Die Baumaßnahmen sollen nach aktueller Planung im Dezember dieses Jahres beginnen.

Die denkmalgeschützte Immobilie als steuergünstiges 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 Optimierungspotfolio**

Im 1. Quartal haben wir zudem weitere Schritte in der Ausrichtung unseres Optimierungspotfolios unternommen. Vor dem Hintergrund unserer Fokussierung auf Wohnimmobilien haben wir ein Gewerbeobjekt veräußert sowie ein attraktives Wohnportfolio übernommen.

Das Gewerbeobjekt, ein neu errichtetes und langfristig vermietetes Gewerbezentrum in Pforzheim, wurde für den Preis von 3,6 Mio. EUR mit Gewinn veräußert.

Über den Verwertungsbereich einer deutschen Großbank haben wir ein Wohnungsportfolio mit 214 Wohnungen in Leipzig zum Kaufpreis von 6,9 Mio. EUR erworben. Das Portfolio umfasst eine Gesamtfläche von 12.443 Quadratmetern, der Vermietungsstand beträgt derzeit rund 73%.

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.

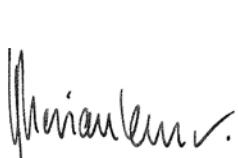
Der Erwerb des Leipzig-Portfolios unterstreicht unseren Fokus auf exitfähige Objekte mit Optimierungspotenzial. Viele Bestandshalter wie Fonds oder Banken suchen nach geeigneten Exit-Möglichkeiten für ihre Wohnungsportfolios. Hierfür bietet ESTAVIS passende Lösungen.

### Ausblick für das Geschäftsjahr 2010/11

Im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2010/11 werden die planmäßige Entwicklung und Umsetzung der großen Denkmalprojekte „Kodak-Glanzfilmfabrik“ und „Kastaniengärten“ im Mittelpunkt unserer Geschäftsaktivitäten stehen. Diese Projekte legen den Grundstein 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 drei Monaten gehen wir vom Erreichen eines positiven Konzernergebnisses im Geschäftsjahr 2010/11 aus. Weiterhin betrachten wir einen Zuwachs bei Umsatz und Konzernergebnis im Vergleich zur Vorperiode als ein erreichbares, jedoch ambitioniertes Ziel. Das Erreichen dieses Ziels ist maßgeblich von der Realisierung geplanter Verkäufe aus dem Optimierungsportfolio abhängig.



Florian Lanz  
Vorstandsvorsitzender



Eric Mozanowski  
Vorstandsmitglied

## DIE ESTAVIS-AKTIE

Die ESTAVIS-Aktie notiert am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörsen 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 Wert in diesem Zeitraum um rund 8 % stieg.

Der Kurs der Aktie lag am 30. September 2010 bei 1,88 EUR, nachdem sie zu Beginn des Geschäftsjahres am 1. Juli 2010 bei 1,75 EUR notierte. Die Marktkapitalisierung von ESTAVIS per 30. September 2010 betrug rund 18 Mio. EUR.

Den Höchstkurs von 2,03 EUR erreichte die ESTAVIS-Aktie am 17. September 2010, ihren Tiefststand markierte sie am 1. Juli 2010 mit 1,75 EUR (jeweils Xetra-Schlusskurse).

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

- WestLB, Anlageempfehlung: „Kauf“, Kursziel 2,80 EUR
- SES Research, Anlageempfehlung: „Kauf“, Kursziel 3,10 EUR

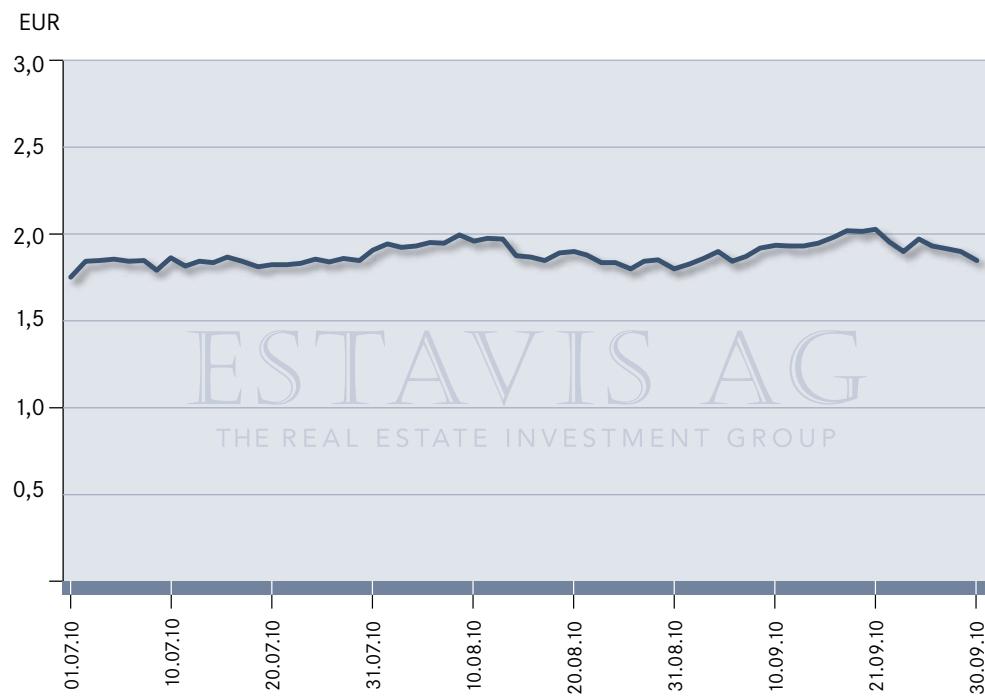
### Jahreskonferenz der Initiative Immobilien-Aktie

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.

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



ESTAVIS AG

<b>Aktie</b>	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien zum 30. September 2010	9.546.235 Stück
Streubesitz gemäß Deutscher Börse (Stand: September 2010)	71,1 %
Höchstkurs (1. Juli 2010 – 30. September 2010*)	2,03 EUR
Tiefstkurs (1. Juli 2010 – 30. September 2010*)	1,75 EUR
Schlusskurs am 30. September 2010*	1,88 EUR
Marktkapitalisierung zum 30. September 2010*	18 Mio. EUR

\* Schlusskurse Xetra-Handel

# KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT

## 1 GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 1.1 Wirtschaftliches Umfeld und Geschäftsverlauf

Die weltweite Konjunktur war im ersten Geschäftsquartal weiter auf Erholungskurs. Während das Wachstum in den Industrieländern Europas sowie in den USA moderat zulegte, wiesen insbesondere die Schwellenländer starke Zuwächse auf. Davon profitierte auch die stark exportorientierte Wirtschaft in Deutschland, das mit einem erwarteten Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von über 3 % das Zugpferd der europäischen Konjunktur in diesem Jahr darstellt.

Die positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland manifestierte sich in sinkenden Arbeitslosenzahlen sowie verbesserten Zukunftserwartungen von Verbrauchern und Unternehmen.

Die Entwicklung an den internationalen Finanzmärkten spiegelte im ersten Geschäftsquartal den wachsenden Konjunkturoptimismus wider. Jedoch bedrohen anhaltende Risiken, wie die schwache Entwicklung der US-Wirtschaft, eine schleppende Kreditvergabe sowie Sorgen um die Finanzstabilität einzelner Staaten, die einsetzende wirtschaftliche 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 einerseits von einer guten Verkaufsentwicklung bei den großen Berliner Denkmalprojekten geprägt. Diese Entwicklung führte zu einem Anstieg des notarisierten Verkaufsvolumens auf rund 53 Mio. EUR (Stand Ende Oktober). Dieses Volumen indiziert die zukünftigen Umsätze, die ESTAVIS nach Übergabe der Wohnungen realisieren wird.

Dagegen lag der Umsatz im 1. Quartal 2010/11 (10,7 Mio. EUR) unterhalb unserer Unternehmensplanungen. Wesentliche Ursache hierfür war die schleppende 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 die ersten drei Monate des Geschäftsjahrs 2010/11 sowie für die Vergleichsperiode (erste drei Monate 2009/10) beziehen sich auf fortgeführte Geschäftsaktivitäten.

Der Umsatz des ESTAVIS-Konzerns ging in der Berichtsperiode auf 10,7 Mio. EUR von 22,1 Mio. EUR in der Vergleichsperiode zurück.

Der Umsatz verteilte sich wie folgt auf die für Zwecke der Finanzberichterstattung abgegrenzten Geschäftsbereiche des Unternehmens:

- Retailhandel 7,1 Mio. EUR (Vorjahr 19,5 Mio. EUR)
- Sonstige Aktivitäten 3,6 Mio. EUR (Vorjahr 2,5 Mio. EUR)

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge entwickelten sich mit 1,5 Mio. EUR stabil (Vorjahr: 1,5 Mio. EUR).

Die Rohmarge (Umsatz zuzüglich Bestandsveränderungen und abzüglich Materialaufwand/Umsatz) betrug in der Berichtsperiode 27,1 % (Vorjahr: 46,1 %).

Die Gesamtleistung ging von 19,2 Mio. EUR auf 13,1 Mio. EUR zurück.

Der Personalaufwand entwickelte sich in der Berichtsperiode mit 0,6 Mio. EUR leicht rückläufig gegenüber dem Vorjahr (0,7 Mio. EUR).

Der sonstige betriebliche Aufwand sank um 6,1 Mio. EUR auf 2,7 Mio. EUR (Vorjahr: 8,8 Mio. EUR). Zu dieser Entwicklung trugen der Rückgang von Vertriebskosten sowie die Auflösung von Rückstellungen für Mietgarantien (0,8 Mio. EUR) wesentlich bei.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) betrug 1,0 Mio. EUR (Vorjahr: 2,1 Mio. EUR). Die EBIT-Marge (EBIT/Umsatz) lag im Berichtszeitraum bei 9,8 % (Vorjahr: 9,5 %).

Das Finanzergebnis ging im Berichtszeitraum leicht von -0,9 Mio. EUR auf -1,0 Mio. EUR zurück.

Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von -0,1 Mio. EUR betrug das Konzernergebnis 0,1 Mio. EUR (Vorjahr: 0,5 Mio. EUR). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,01 EUR (Vorjahr: 0,06 EUR).

### **1.3 Finanz- und Vermögenslage**

Die Bilanzsumme des ESTAVIS-Konzerns zum 30. September 2010 ging um 8,3 Mio. EUR auf 147,1 Mio. EUR (30. Juni 2010: 155,4 Mio. EUR) zurück.

Der Rückgang bei den Vermögenswerten ist im Wesentlichen auf verringerte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (-7,6 Mio. EUR) zurückzuführen.

Die liquiden Mittel verringerten sich im Vergleich zum 30. Juni 2010 von 4,1 Mio. EUR auf 2,8 Mio. EUR am 30. September 2010.

Die Finanzverbindlichkeiten, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalteten, gingen insgesamt um 8,5 Mio. EUR auf 67,8 Mio. EUR zurück.

Der Anstieg der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sowie der Rückgang bei den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ist auf die Prolongation von Immobilien-Finanzierungen bis zum Ende des Jahres 2011 zurückzuführen.

Beim Eigenkapital wurde aufgrund des positiven Quartalsergebnisses ein leichter Anstieg von 52,3 Mio. EUR auf 52,4 Mio. EUR verzeichnet.

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 35,6 % zum Ende der Berichtsperiode.

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) ging damit von 66,4 % auf 64,4 % zurück. Die Relation von liquiden Mitteln und gesamten Aktiva lag am Ende der Berichtsperiode bei 1,9 % (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 5,7 %.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug im Berichtszeitraum -1,3 Mio. EUR (Vorjahr: -1,3 Mio. EUR).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in der Berichtsperiode bei 0,0 Mio. EUR (Vorjahr: -6,5 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 betrug 0,0 Mio. EUR in der Berichtsperiode (Vorjahr: -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 legen den Grundstein 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 drei Monaten geht der Vorstand vom Erreichen eines positiven Konzernergebnisses im Geschäftsjahr 2010/11 aus. Weiterhin betrachtet der Vorstand einen Zuwachs bei Umsatz und Konzernergebnis im Vergleich zur Vorperiode als ein erreichbares, jedoch ambitioniertes Ziel. Das Erreichen dieses Ziels ist maßgeblich von der Realisierung geplanter Verkäufe aus dem Optimierungsportfolio abhängig.

## KONZERN-BILANZ AKTIVA

	30.09.2010	30.06.2010
ESTAVIS AG		
<b>Vermögenswerte</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>Langfristiges Vermögen</b>		
Goodwill	17.776	17.776
Sonstiges immaterielles Vermögen	34	37
Sachanlagen	464	486
Anteile an assoziierten Unternehmen	58	59
Übrige Finanzanlagen	294	155
Latente Ertragsteuerforderungen	4.305	4.024
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>22.932</b>	<b>22.537</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
Vorräte	82.046	83.958
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.976	19.527
Sonstige Forderungen	26.532	24.335
Laufende Ertragsteuerforderungen	829	979
Liquide Mittel	2.815	4.065
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>124.198</b>	<b>132.864</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>147.130</b>	<b>155.401</b>

## KONZERN-BILANZ PASSIVA

	30.09.2010	30.06.2010
ESTAVIS AG		
<b>Eigenkapital</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Gezeichnetes Kapital	9.546	9.546
Kapitalrücklage	45.249	45.249
IAS 39-Rücklage	3	0
Noch nicht verwendete Ergebnisse	-2.393	-2.525
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Eigenkapital	52.405	52.270
Minderheitenanteile	0	0
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>52.405</b>	<b>52.270</b>
<b>Schulden</b>		
<b>Langfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	90	90
Finanzverbindlichkeiten	41.516	16.448
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	3.749	3.583
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>45.355</b>	<b>20.120</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	2.066	3.961
Finanzverbindlichkeiten	26.244	59.824
Erhaltene Anzahlungen	5.469	4.051
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.068	2.169
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.152	7.673
Sonstige Verbindlichkeiten	5.370	5.333
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>49.370</b>	<b>83.011</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>147.130</b>	<b>155.401</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Quartal 10/11      1. Quartal 09/10  
 01.07.2010      01.07.2009  
 bis 30.09.2010      bis 30.09.2009

ESTAVIS AG

	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	10.661	22.074
Sonstige betriebliche Erträge	1.489	1.466
Bestandsveränderungen	992	-4.341
<b>Gesamtleistung</b>	<b>13.142</b>	<b>19.198</b>
Materialaufwand	8.765	7.556
Personalaufwand	617	685
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	29	33
Sonstiger betrieblicher Aufwand	2.686	8.822
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.045</b>	<b>2.101</b>
<b>Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zinserträge	39	86
Zinsaufwendungen	1.028	983
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-989</b>	<b>-898</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern aus fortgeführten Aktivitäten</b>	<b>55</b>	<b>1.204</b>
Ertragsteuern	-77	703
<b>Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten</b>	<b>132</b>	<b>500</b>
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0	0
<b>Konzernergebnis</b>	<b>132</b>	<b>500</b>
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	132	500
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend	0	0
<b>Ergebnis je Aktie (EUR)</b>		
aus fortgeführten Aktivitäten	0,01	0,06
aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0,00	0,00
<b>aus Konzernergebnis</b>	<b>0,01</b>	<b>0,06</b>

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

		1. Quartal 10/11 01.07.2010 bis 30.09.2010	1. Quartal 09/10 01.07.2009 bis 30.09.2009
ESTAVIS AG			
<b>Konzernergebnis</b>		<b>132</b>	<b>500</b>
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		3	-2
Unrealisierte Wertänderung		3	-2
Ergebniswirksame Reklassifizierung		0	0
Ertragsteuern		0	0
<b>Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisse</b>		<b>3</b>	<b>-2</b>
<b>Konzern-Gesamtergebnis</b>		<b>135</b>	<b>498</b>
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		135	498
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend		0	0

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

1. Quartal 10/11      1. Quartal 09/10  
01.07.2010      01.07.2009  
bis 30.09.2010      bis 30.09.2009

ESTAVIS AG

	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	132	500
+ Abschreibungen Anlagevermögen	29	33
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-1.895	-1
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	-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	6.983	1.892
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6.509	-3.742
-/+ Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Tochterunternehmen	0	0
= <b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-1.256</b>	<b>-1.333</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	26	0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Finanzanlagevermögens	16	2
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-33	-31
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
- Auszahlungen aus dem Abgang von vollkonsolidierten Unternehmen	0	-6.510
= <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>9</b>	<b>-6.539</b>
+ 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	-2	-512
= <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-2</b>	<b>-512</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.249	-8.383
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.065	12.694
davon in zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte umgegliederter Finanzmittelfonds	0	8.810
= <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>2.815</b>	<b>4.311</b>

## KONZERN-EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Juli 2010 bis 30. September 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
<b>Stand 1. Juli 2010</b>	<b>9.546</b>	<b>45.249</b>	<b>0</b>	<b>-2.525</b>	<b>52.270</b>	<b>0</b>	<b>52.270</b>
Konzern-Gesamtergebnis	-	-	3	132	135	0	135
<b>Stand 30. September 2010</b>	<b>9.546</b>	<b>45.249</b>	<b>3</b>	<b>-2.393</b>	<b>52.405</b>	<b>0</b>	<b>52.405</b>

## KONZERN-EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Juli 2009 bis 30. September 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
<b>Stand 1. Juli 2009</b>	<b>8.099</b>	<b>44.222</b>	<b>16</b>	<b>-3.597</b>	<b>48.740</b>	<b>340</b>	<b>49.080</b>
Konzern-Gesamtergebnis	-	-	-2	500	498	0	498
Veränderung Konsolidierungskreis	-	-	-	-	-	-289	-289
<b>Stand 30. September 2009</b>	<b>8.099</b>	<b>44.222</b>	<b>13</b>	<b>-3.097</b>	<b>49.238</b>	<b>52</b>	<b>49.289</b>

## AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde 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 Wertpapierbörsen zum Handel im Regulierten Markt (Prime Standard) zugelassen.

Die ESTAVIS AG fungierte am 30. September 2010 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde im November 2010 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 Geschäftsjahres 2010/11, das am 30. September 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 30. September 2010 47 Tochterunternehmen, zwei Joint Ventures und eine assozierte Gesellschaft in den verkürzten Konzern-Zwischenabschluss einbezogen. Im 1. Quartal des Geschäftsjahres hat sich der Konsolidierungskreis gegenüber dem 30. Juni 2010 nicht verändert.

### 4 ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DES ZWISCHENABSCHLUSSES

#### 4.1 Segmentinformationen

Die Segmentergebnisse für das 1. 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	
	10/11 TEUR	09/10 TEUR	10/11 TEUR	09/10 TEUR	10/11 TEUR	09/10 TEUR
Umsatzerlöse (externe)	7.073	19.540	3.588	2.534	10.661	22.074
Umsatzerlöse (interne)	-	-	-	-	-	0
<b>Segmentergebnis</b>	<b>-776</b>	<b>2.663</b>	<b>1.821</b>	<b>-562</b>	<b>1.045</b>	<b>2.101</b>
nicht zugeordnet					-	-
Betriebsergebnis					1.045	2.101
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	-	-	0	0	0	0
Finanzergebnis					-989	-898
Ergebnis vor Ertragsteuern					55	1.204

#### **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.

#### **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. Quartal mit 966 TEUR teilweise eingegangen. Die restliche Forderung ist inzwischen ebenfalls eingegangen.

Herr Eric Mozanowski, Mitglied des Vorstands der ESTAVIS AG, hat mehreren Gesellschaftern des ESTAVIS-Konzerns projektbezogene Kreditlinien bis zur Höhe von insgesamt 1.852 TEUR zugesagt. Bis zum 30. September 2010 waren davon 993 TEUR in Anspruch genommen. 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 44 Mitarbeiter. Durchschnittlich waren im vergangenen Geschäftsjahr 42 Mitarbeiter im Konzern tätig.

## FINANZKALENDER 2010/11

### 2010

**13. Dezember 2010** Ordentliche Hauptversammlung, Berlin

### 2011

**11. Februar 2011** Bericht über das 2. Quartal 2010/11 – Halbjahresbericht

**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

THE REAL ESTATE INVESTMENT GROUP

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

