

ESTAVIS

REAL ESTATE PERFORMANCE

ZWISCHENBERICHT

1. Quartal 2011/12

1. Juli 2011 bis 30. September 2011

Übersicht Finanzkennzahlen

ESTAVIS AG		
	1. Quartal 11/12 01. 07. 2011 bis 30.09. 2011	1. Quartal 10/11 01. 07. 2010 bis 30.09. 2010
Umsatz und Ertrag	TEUR	TEUR
Umsatz	8.016	10.661
Gesamtleistung	9.938	13.142
EBIT	1.091	1.045
Ergebnis vor Steuern	68	55
Konzernergebnis	26	132

ESTAVIS AG		
	30.09.2011	30.06.2011
Vermögens- und Kapitalstruktur	TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen	55.927	55.730
Kurzfristiges Vermögen	89.140	90.627
Eigenkapital	60.724	60.699
Eigenkapitalquote	41,9 %	41,5 %
Bilanzsumme	145.067	146.357

ESTAVIS AG	
Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien zum 30. September 2011	14.319.352 Stück
Freefloat (gemäß Mitteilungen der Aktionäre)	54,5 %
Höchstkurs (1. Juli – 30. September 2011*)	2,50 EUR
Tiefstkurs (1. Juli – 30. September 2011*)	1,95 EUR
Schlusskurs am 30. September 2011*	1,95 EUR
Marktkapitalisierung zum 30. September 2011*	27,9 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,

die ESTAVIS AG ist solide in das neue Geschäftsjahr 2011/12 gestartet. Die erfreuliche Entwicklung an den Wohnimmobilienmärkten – insbesondere in Berlin – bestärkt uns darin, an der Strategie festzuhalten, die wir in den vergangenen Monaten mit Konsequenz und hohem Engagement umgesetzt haben. Neben Sanierungs- und Denkmalprojekten im höheren Preissegment streben wir dabei auch die Erweiterung unserer Leistungs- und Angebotspalette an.

Dadurch wollen wir perspektivisch unsere Ertragsbasis verbreitern und zugleich die Abhängigkeit von einzelnen Geschäftsfeldern und Marktsegmenten reduzieren. Der Erwerb der Accentro im Mai 2011 war in erster Linie eine Investition in den Ausbau unserer Vertriebsstärke.

Strategische Erweiterung der Geschäftsaktivitäten auf den Wohnungsneubau

Im 1. Quartal unseres Geschäftsjahrs 2011/12 haben wir die Vorbereitungen für die strategische Erweiterung unserer Geschäftsaktivitäten auf den Wohnungsneubau getroffen. Wir werden uns dabei auf das mittlere Preissegment und auf Standorte mit guten Wachstumsperspektiven konzentrieren – ein Marktsegment, in dem wir attraktive Potenziale für die weitere Entwicklung unseres Unternehmens sehen.

Nur wenige Tage nach dem Ende des 1. Quartals konnten wir bereits unser erstes Projekt in diesem neuen Tätigkeitsfeld vorstellen. Auf dem Areal einer ehemaligen Zuckerwarenfabrik im Berliner Stadtteil Alt-Hohenschönhausen haben wir ein Grundstück erworben, auf dem wir insgesamt 126 Eigentums- und Mietwohnungen nach ökologischen Gesichtspunkten errichten werden. Wir planen, diese Wohnungen anschließend als Eigentumswohnungen an Kapitalanleger und Selbstnutzer beziehungsweise als Mietwohnungen an einen institutionellen Investor zu veräußern. Der zentrumsnahe Standort bietet eine etablierte Infrastruktur und ein attraktives Umfeld mit vielfältigen Erholungsmöglichkeiten.

Berliner Wohnimmobilienmarkt – Attraktives Marktumfeld für Investitionen

Der Berliner Wohnungsmarkt steht zurzeit besonders im Fokus von Investoren aus dem In- und Ausland. Aus den Gesprächen mit anderen Marktteilnehmern wissen wir, dass dafür nicht nur das aktuell stark ausgeprägte Interesse an Sachwertanlagen ausschlaggebend ist, sondern vor allem auch die attraktiven Rahmenbedingungen am Berliner Markt. Dazu gehört die positive Nachfrage- und Mietenentwicklung ebenso wie die Tatsache, dass die Bevölkerung Berlins schon seit einigen Jahren kontinuierlich wächst und – gemessen an der Bedarfsentwicklung – zu wenig neue Wohnungen gebaut worden sind.

Die positive Einschätzung des Berliner Marktes aus Investorenperspektive wird durch eine Reihe von Marktdaten und Analysen bestätigt. So kann man nach Informationen aus dem jüngsten Marktreport der Investitionsbank Berlin zurzeit nur im oberen Preissegment von einem ausgeglichenen Verhältnis von Angebot und Nachfrage sprechen. Insbesondere im mittleren Preissegment sehen Experten dagegen einen großen Nachholbedarf beim Bau von Wohnungen. Dabei spielt nachhaltiges Bauen eine wesentliche Rolle, was sich nicht allein auf energetische Aspekte beschränkt. Vielmehr ist es notwendig, auch Veränderungen des Marktumfeldes – wie etwa die Alterung der Bevölkerung in Deutschland – zu berücksichtigen.

Weiterhin gute Entwicklung bei den großen Denkmalobjekten

Unsere großen Denkmalprojekte haben sich im abgelaufenen Quartal weiterhin erfreulich entwickelt. Wir gehen davon aus, dass dieses Segment in den kommenden Monaten weiterhin von dem stark gewachsenen Interesse vermögender Privatanleger aber auch institutioneller Investoren an Sachwerten profitieren dürfte. Dieses Interesse wird maßgeblich stimuliert durch die anhaltenden Diskussionen um die Staatsschuldenkrise sowie die dadurch ausgelöste Verunsicherung und höhere Volatilität an den Finanzmärkten.

Insgesamt haben wir in den ersten drei Monaten seit Geschäftsjahresbeginn ein ausgeglichenes Konzernergebnis von 0,03 Mio. EUR erzielt (Vorjahresquartal: 0,13 Mio. EUR). Unser Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich auf 1,1 Mio. EUR, nachdem es im 1. Quartal des vorangegangenen Geschäftsjahrs bei 1,0 Mio. EUR gelegen hatte. Die Umsätze beliefen sich auf 8,0 Mio. EUR (Vorjahresquartal: 10,1 Mio. EUR). Die notarielle Verkaufsleistung, die das künftige Umsatzvolumen aufgrund der bereits beurkundeten Kaufverträge widerspiegelt, hat sich weiterhin erfreulich entwickelt und lag zum Ende des Berichtszeitraums bei rund 38 Mio. EUR.

Ausblick für das Geschäftsjahr 2011/12

Für das laufende Geschäftsjahr rechnen wir angesichts der bisherigen Entwicklung damit, dass Umsatz und Ergebnis der ESTAVIS AG im Gesamtjahr 2011/12 jeweils höher ausfallen werden als im vorherigen Geschäftsjahr.

Diese Einschätzung stützt sich neben der positiven Entwicklung unserer großen Denkmalprojekte auf die Erwartung, dass wir in den kommenden Monaten von der Erhöhung unserer Vertriebsstärke durch den Erwerb der Accentro im Mai 2011 profitieren können, und auf die positive Entwicklung des Marktumfelds an den für uns relevanten Wohnungsmärkten, insbesondere in Berlin.

Der Vorstand



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

Die erhebliche Verunsicherung von Investoren vor dem Hintergrund der Staatsschuldenkrise und der sich abzeichnenden Eintrübung des Konjunkturumfelds führte im Berichtszeitraum teilweise zu deutlichen Kursrückgängen an den Aktienmärkten. Von dieser Entwicklung blieb auch die ESTAVIS-Aktie nicht unberührt.

Am 1. Juli 2011 notierte die ESTAVIS-Aktie bei 2,50 EUR, zum Berichtsstichtag am 30. September 2011 schloss sie bei 1,95 EUR. Die Marktkapitalisierung der ESTAVIS AG per 30. September 2011 betrug rund 27,9 Mio. EUR. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen im Berichtszeitraum lag bei 38.861 Aktien.

Der Höchstkurs der ESTAVIS-Aktie während des Berichtszeitraums betrug 2,50 EUR und wurde am 1. Juli 2011 festgestellt, der niedrigste Kurs lag bei 1,95 EUR am 30. September 2011 (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 weiterem Kurssteigerungspotenzial aus.

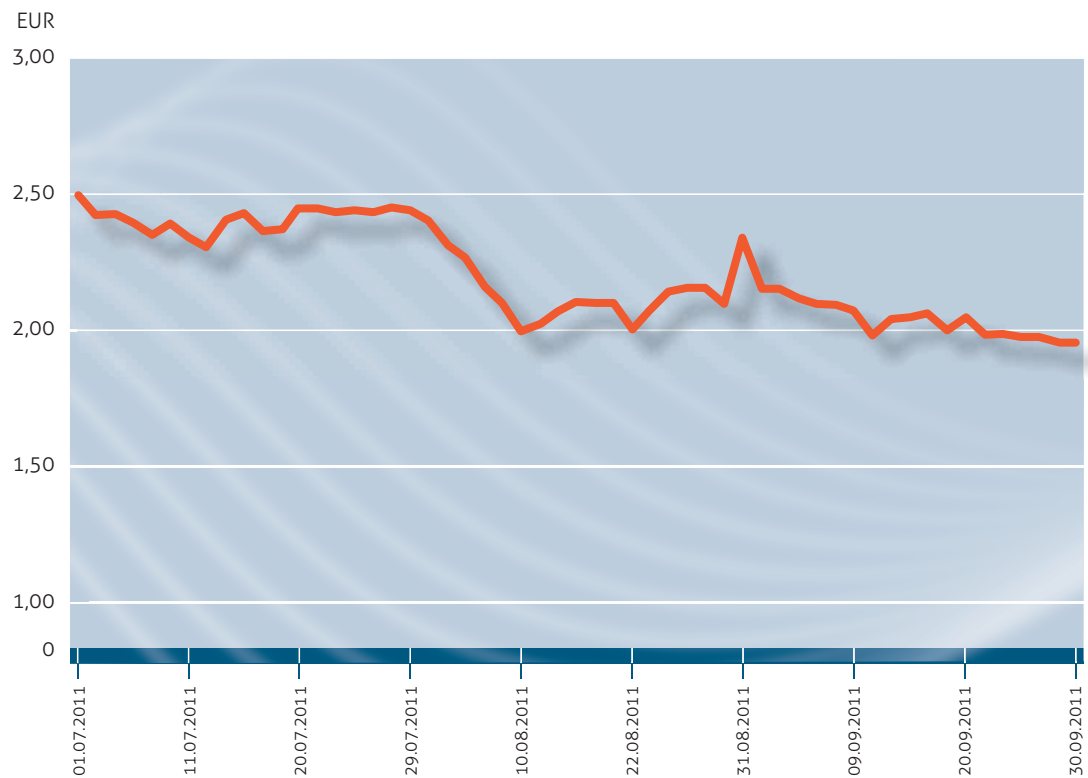
- WestLB, Anlageempfehlung: „Add“, Kursziel 2,30 EUR
- Warburg Research, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 2,60 EUR

Jahreskonferenz der Initiative Immobilien- Aktie

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

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

Kursentwicklung der ESTAVIS-Aktie vom 1. Juli bis 30. September 2011



Die ESTAVIS-Aktie im Überblick

ESTAVIS AG

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien zum 30. September 2011	14.319.352 Stück
Freefloat (gemäß Mitteilungen der Aktionäre)	54,5 %
Höchstkurs (1. Juli–30. September 2011*)	2,50 EUR
Tiefstkurs (1. Juli–30. September 2011*)	1,95 EUR
Schlusskurs am 30. September 2011*	1,95 EUR
Marktkapitalisierung zum 30. September 2011*	27,9 Mio. EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

■ 1 Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1 Wirtschaftliches Umfeld und Geschäftsverlauf

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahrs 2011/12 verdichteten sich die Anzeichen für eine bevorstehende Abkühlung der weltweiten Konjunktur. Grund dafür waren vor allem die Staatsschuldenkrise in Griechenland und die Diskussionen um die finanzielle Situation anderer Euro-Länder wie Italien, aber auch die weiterhin hohe Staatsverschuldung in den USA und die daraus resultierende Verunsicherung an den Finanzmärkten. In Deutschland gelangte das Institut für Weltwirtschaft (IfW) der Universität Kiel im September 2011 zu der Einschätzung, dass sich Deutschland am Beginn einer Schwächephase befinde, und nannte als einen wesentlichen Einflussfaktor dafür die Konjunkturschwäche bei den Handelspartnern der stark exportorientierten deutschen Wirtschaft. Wenige Wochen später gab die Bundesregierung bekannt, sie rechne für 2011 mit einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 2,9 %. Zugleich reduzierte sie jedoch ihre Prognose für das BIP-Wachstum im Jahr 2012 von 1,8 % auf 1,0 %.

Für den Zeitraum von Juli bis einschließlich September 2011 ergab sich nach Angaben des Statistischen Bundesamtes gleichwohl ein relativ starkes preis-, saison- und kalenderbereinigtes BIP-Wachstum um 0,5 % im Vergleich zum Vorquartal. Im Vergleich zum Vorjahr lag das preisbereinigte BIP im Berichtszeitraum um 2,5 % höher; kalenderbereinigt ergab sich ein Anstieg um 2,6 %. Dabei kamen positive Impulse in erster Linie aus dem Inland – insbesondere von den höheren privaten Konsumausgaben, aber auch von höheren Ausrüstungsinvestitionen. Die Bauinvestitionen dagegen gingen nach einem relativ starken Jahresauftakt wieder leicht zurück, und der Außenbeitrag hatte aufgrund einer in etwa gleichläufigen Entwicklung der Exporte und der Importe nur einen kaum messbaren Einfluss auf das BIP-Wachstum.

Die Erwerbstätigkeit in Deutschland nahm weiter zu. So wurde die Wirtschaftsleistung im Berichtszeitraum von rund 41,2 Millionen inländischen Erwerbstätigen erbracht. Das entspricht einem Zuwachs von 495.000 Personen oder 1,2 % im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum. Nach Einschätzung des IfW ist in Deutschland trotz der erwarteten Konjunkturabschwächung mit einer weiterhin robusten Entwicklung am Arbeitsmarkt und einem weiteren Rückgang der Arbeitslosigkeit zu rechnen.

Gemessen an der Entwicklung des ifo-Geschäftsklimaindex beurteilen die Unternehmen in Deutschland die Perspektiven für die Zukunft inzwischen nicht mehr so positiv wie in den vorangegangenen Monaten und äußern sich über ihre im nächsten halben Jahr erwartete Geschäftsentwicklung skeptischer als zuvor. Insgesamt ergibt sich aus den Ergebnissen der vom ifo-Institut durchgeführten Erhebungen jedoch, dass sich die deutsche Wirtschaft angesichts der Turbulenzen im internationalen Umfeld weiterhin relativ gut entwickelt. Zudem deuten die Befragungsergebnisse auf einen konjunkturellen Abschwung in Deutschland hin, ohne jedoch bislang einen dramatischen Einbruch erwarten zu lassen.

An den Immobilienmärkten in Deutschland schlägt sich die zu erwartende konjunkturelle Abkühlung bislang nicht in der Entwicklung der Marktdaten nieder. Die weiterhin bestehenden Restriktionen bei der Finanzierung und die steigenden Anforderungen von Banken an die Bonität von privaten Immobilienkäufern entfalten jedoch weiterhin eine dämpfende Wirkung auf die Geschäftsentwicklung im Immobilien-Sektor.

Für den Geschäftsverlauf des ESTAVIS-Konzerns während der Berichtsperiode war vor allem die gute Entwicklung des Verkaufs bei den großen Berliner Denkmalprojekten bestimmend, wo unter anderem ein weiterer Globalverkauf eines Hauses aus dem Ensemble der „Kodak-Glanzfilmfabrik“ realisiert werden konnte. Das notarierte Verkaufsvolumen, das künftige Umsätze nach Übergabe der betreffenden Wohnungen indiziert, betrug Ende September 2011 insgesamt rund 38 Mio. EUR.

Desweiteren wurden im Berichtsquartal – gemäß der bereits kommunizierten Zielstellung der ESTAVIS AG, ihre Produktpalette zu erweitern – auch die Vorbereitungen für die Ausweitung der Geschäftsaktivitäten auf den Wohnungsneubau im mittleren Preissegment weiter vorangetrieben. Im Ergebnis dessen konnte die Gesellschaft bereits wenige Tage nach dem Berichtsstichtag über das erste Projekt in diesem Bereich informieren. Dabei handelt es sich um den Erwerb eines Grundstücks auf dem Gebiet einer ehemaligen Zuckerwarenfabrik im Berliner Ortsteil Alt-Hohenschönhausen, wo die Gesellschaft insgesamt 126 Eigentums- und Mietwohnungen nach ökologischen Gesichtspunkten errichten wird. Es ist vorgesehen, die Wohnungen als Eigentumswohnungen an Kapitalanleger und Selbstnutzer beziehungsweise als Mietwohnungen an einen institutionellen Investor zu verkaufen.

1.2 Ertragslage

Die nachfolgend genannten Kennzahlen für die ersten drei Monate des Geschäftsjahrs 2011/12 sowie für die Vergleichsperiode (erste drei Monate 2010/11) beziehen sich auf fortgeführte Geschäftsaktivitäten.

Der Umsatz des ESTAVIS-Konzerns ging in der Berichtsperiode auf 8,0 Mio. EUR von 10,7 Mio. EUR in der Vergleichsperiode des Vorjahrs zurück.

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

- Retailhandel 7,3 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 7,1 Mio. EUR)
- Sonstige Aktivitäten 0,7 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 3,6 Mio. EUR)

In den Umsatzerlösen im Segment Retailhandel sind unter anderem auch die Umsatzerlöse aus dem Globalverkauf eines Hauses aus dem Ensemble „Kodak-Glanzfilmfabrik“ im Volumen von 3,2 Mio. EUR enthalten.

Das Konzernergebnis nach Steuern betrug 0,03 Mio. EUR (1. Quartal 2010/11: 0,13 Mio. EUR).

Die sonstigen betrieblichen Erträge, die sich im entsprechenden Vorjahreszeitraum auf 1,5 Mio. EUR belaufen hatten, gingen auf 0,8 Mio. EUR zurück.

Die Rohmarge (Umsatz zuzüglich Bestandsveränderungen und abzüglich Materialaufwand/Umsatz) betrug in der Berichtsperiode 46,6 % (Vorjahreszeitraum: 27,1 %).

Die Gesamtleistung ging in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahrs von 13,1 Mio. EUR auf 9,9 Mio. EUR zurück.

Der Personalaufwand lag im Berichtszeitraum bei 0,8 Mio. EUR, wobei sich die Zunahme gegenüber der Vorjahresperiode (0,6 Mio. EUR) im Wesentlichen aus der höheren Zahl der in der Gesellschaft beschäftigten Mitarbeiter erklärt.

Der sonstige betriebliche Aufwand lag mit 2,5 Mio. EUR niedriger als im Vorjahreszeitraum (2,7 Mio. EUR), insbesondere aufgrund geringerer Vertriebskosten.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) betrug 1,1 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 1,0 Mio. EUR). Die EBIT-Marge (EBIT/Umsatz) lag im Berichtszeitraum bei 13,66 % und damit um fast vier Prozentpunkte höher als im entsprechenden Vorjahreszeitraum (9,8 %).

Das Finanzergebnis lag im Berichtszeitraum mit –1,0 Mio. EUR annähernd auf dem Niveau der Vergleichsperiode des Vorjahrs.

Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von 0,04 Mio. EUR ergab sich ein Konzernergebnis von 0,03 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 0,13 Mio. EUR). Das entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,00 EUR (Vorjahr: 0,01 EUR).

1.3 Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme des ESTAVIS-Konzerns reduzierte sich zum 30. September 2011 leicht um 1,3 Mio. EUR beziehungsweise 0,9 % auf 145,1 Mio. EUR (30. Juni 2011: 146,4 Mio. EUR).

Der Rückgang bei den Vermögenswerten erklärt sich im Wesentlichen durch die Verminderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (–0,5 Mio. EUR) sowie durch die Verminderung der liquiden Mittel, die im Vergleich zum 30. Juni 2011 von 3,6 Mio. EUR auf 2,4 Mio. EUR am 30. September 2011 zurückgingen.

Die Finanzverbindlichkeiten, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten, reduzierten sich insgesamt um 2,1 Mio. EUR auf 59,9 Mio. EUR (30. Juni 2011: 62,0 Mio. EUR).

Das Eigenkapital blieb mit 60,7 Mio. EUR nahezu unverändert im Vergleich zum Bilanzstichtag des vorangegangenen Geschäftsjahrs (30. Juni 2011).

Durch den Rückgang der Bilanzsumme erhöhte sich die Eigenkapitalquote des ESTAVIS-Konzerns von 41,5 % zum 30. Juni 2011 auf 41,9 % zum 30. September 2011.

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) ging von 58,5 % auf 58,1 % zurück. Die Relation von liquiden Mitteln zu den gesamten Aktiva lag zum Ende der Berichtsperiode bei 1,7 % (30. Juni 2011: 2,5 %). Die Barliquidität des ESTAVIS-Konzerns (liquide Mittel/kurzfristige Verbindlichkeiten) betrug am 30. September 2011 3,4 % (30. Juni 2011: 5,0 %).

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei –1,0 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: –1,3 Mio. EUR).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich in der Berichtsperiode auf 0,1 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 0,0 Mio. EUR).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im ersten Quartal des Geschäftsjahrs 2011/12 –0,0 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: –0,0 Mio. EUR).

■ 2 Risikobericht

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

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

■ 3 Prognosebericht

Neben der Weiterführung der bereits laufenden Denkmalprojekte werden in den kommenden Monaten erste vorbereitende Maßnahmen für das Projekt „Friedrichshöhe“ erfolgen. Zudem werden sich die Geschäftsaktivitäten der ESTAVIS AG künftig auch auf den Wohnungsneubau im mittleren Preissegment erstrecken.

Damit wird eine weitere wesentliche Grundlage für eine positive Umsatz- und Ertragsentwicklung in den kommenden beiden Geschäftsjahren geschaffen. Angesichts der bisherigen Entwicklung geht der Vorstand davon aus, dass die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2011/12 den Umsatz und das Ergebnis im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr steigern wird.

■ Konzern-Bilanz Aktiva

ESTAVIS AG		30.09.2011	30.06.2011
Vermögenswerte		TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen			
Goodwill		17.776	17.776
Sonstiges immaterielles Vermögen		91	95
Sachanlagen		373	388
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		32.676	32.547
Anteile an assoziierten Unternehmen		122	122
Übrige Finanzanlagen		1.620	1.665
Latente Ertragsteuerforderungen		3.270	3.137
Summe langfristiges Vermögen		55.927	55.730
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte		61.582	61.642
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		5.756	6.209
Sonstige Forderungen		18.789	18.662
Laufende Ertragsteuerforderungen		583	516
Liquide Mittel		2.429	3.598
Summe kurzfristiges Vermögen		89.140	90.627
Bilanzsumme		145.067	146.357

■ Konzern-Bilanz Passiva

ESTAVIS AG	30.09.2011	30.06.2011
Eigenkapital	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	14.319	14.319
Kapitalrücklage	48.198	48.198
IAS 39-Rücklage	1	1
Noch nicht verwendete Ergebnisse	-1.793	-1.819
Summe Eigenkapital	60.724	60.699
Schulden		
Langfristige Schulden		
Rückstellungen	74	74
Finanzverbindlichkeiten	11.061	11.607
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.541	2.370
Summe langfristige Schulden	13.676	14.050
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	3.093	2.520
Finanzverbindlichkeiten	48.808	50.357
Erhaltene Anzahlungen	4.672	3.741
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.003	2.250
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.851	8.628
Sonstige Verbindlichkeiten	4.239	4.112
Summe kurzfristige Schulden	70.667	71.608
Bilanzsumme	145.067	146.357

■ Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

ESTAVIS AG	1. Quartal 11/12 01. 07. 2011 bis 30.09. 2011	1. Quartal 10/11 01. 07. 2010 bis 30.09. 2010
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	8.016	10.661
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	761	1.489
Bestandsveränderungen	1.161	992
Gesamtleistung	9.938	13.142
Materialaufwand	5.442	8.765
Personalaufwand	799	617
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	32	29
Sonstiger betrieblicher Aufwand	2.574	2.686
Betriebsergebnis	1.091	1.045
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	0
Zinserträge	23	39
Zinsaufwendungen	1.046	1.028
Finanzergebnis	-1.023	-989
Ergebnis vor Ertragsteuern	68	55
Ertragsteuern	42	-77
Konzernergebnis	26	132
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	26	132
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend	–	0
Ergebnis je Aktie (EUR)	0,00	0,01

■ Konzern-Gesamtergebnisrechnung

ESTAVIS AG	1. Quartal 11/12 01. 07. 2011 bis 30.09. 2011	1. Quartal 10/11 01. 07. 2010 bis 30.09. 2010
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	26	132
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	-1	3
Unrealisierte Wertänderung	-1	3
Ergebniswirksame Reklassifizierung	0	0
Ertragsteuern	0	0
Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisse	-1	3
Konzern-Gesamtergebnis	25	135
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	25	135
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend	-	0

■ Konzern-Kapitalflussrechnung

ESTAVIS AG	1. Quartal 11/12 01. 07. 2011 bis 30.09. 2011	1. Quartal 10/11 01. 07. 2010 bis 30.09. 2010
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	26	132
+ Abschreibungen Anlagevermögen	32	29
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	574	-1.895
+/- Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	0
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	0
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	3
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	209	6.983
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.845	-6.509
-/+ Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Tochterunternehmen	0	0
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-1.004	-1.256
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	26
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Finanzanlagevermögens	51	16
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-13	-33
- Auszahlungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-157	0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-120	9
- Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-45	-2
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-45	-2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.169	-1.249
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.598	4.065
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.429	2.815

■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2011 bis 30. September 2011

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	IAS 39- Rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Summe
ESTAVIS AG					
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Juli 2011	14.319	48.198	1	-1.819	60.699
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	–1	26	25
Stand 30. September 2011	14.319	48.198	1	-1.793	60.724

■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2010 bis 30. September 2010

	Gezeichne- tes 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	–	-2.525	52.270	0	52.270
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	3	132	135	0	135
Stand 30. September 2010	9.546	45.249	3	-2.393	52.405	0	52.405

■ 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 Wertpapierbörse zum Handel im Regulierten Markt (Prime Standard) zugelassen.

Die ESTAVIS AG fungierte am 30. September 2011 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde im November 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 1. Quartal des Geschäftsjahrs 2011/12, das am 30. September 2011 endet, ist entsprechend den Regelungen des im Verordnungswege in europäisches Recht übernommenen IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ erstellt worden. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss sollte in Verbindung mit dem letzten Konzernabschluss der ESTAVIS AG zum 30. Juni 2011 gelesen werden.

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

In diesem Geschäftsjahr sind die folgenden Regelungen erstmals verpflichtend anzuwenden:

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

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

Alle Beträge in Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Kapitalflussrechnung sowie in den Erläuterungen und 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 2011 43 Tochterunternehmen und eine assoziierte Gesellschaft in den verkürzten Konzern-Zwischenabschluss einbezogen. Im 1. Quartal des Geschäftsjahrs hat sich der Konsolidierungskreis gegenüber dem 30. Juni 2011 nicht verändert.

■ 4 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Positionen des Zwischenabschlusses

4.1 Segmentinformationen

Die Segmentergebnisse für das 1. Quartal des Geschäftsjahrs 2011/12 stellen sich im Vergleich zum Vorjahresquartal wie folgt dar:

	Retailhandel		Sonstige Aktivitäten		Konzern	
	2011/12	2010/11	2011/12	2010/11	2011/12	2010/11
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse (externe)	7.320	7.073	696	3.588	8.016	10.661
Umsatzerlöse (interne)	–	–	–	–	–	–
Segmentergebnis	745	–776	346	1.821	1.091	1.045
nicht zugeordnet					–	–
Betriebsergebnis					1.091	1.045
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	–	–	0	–	0	0
Finanzergebnis					–1.023	–989
Ergebnis vor Ertragsteuern					68	55

4.2 Ertrag aus Auflösung von Rückstellungen

Im 1. Quartal des Vorjahrs wurden Rückstellungen für streitige Ansprüche aus Mietgarantien in Höhe von 804 TEUR aufgelöst. Der Ertrag entfiel auf das Segment Sonstige Aktivitäten.

4.3 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Herr Florian Lanz, Vorstandsvorsitzender der ESTAVIS AG, und Herr Eric Mozanowski, Mitglied des Vorstands der ESTAVIS AG, haben im Vorjahr für verschiedene Kredite des ESTAVIS-Konzerns Bürgschaften in Höhe von jeweils 3.500 TEUR übernommen. Hierfür wurde eine Vergütung von jeweils 5 % p. a. vereinbart. Durch Rückführung der verbürgten Kredite ist zum Ende des Berichtszeitraums auf jeweils 2.000 TEUR zurückgegangen.

Eine Gesellschaft des Konzerns hat zum Stichtag noch eine Verbindlichkeit gegenüber Herrn Florian Lanz in Höhe von 400 TEUR. Sie resultiert aus einer Erfolgsbeteiligung, die einem Vertriebspartner in Bezug auf ein Großprojekt zustand, die dieser teilweise an Herrn Lanz verkauft hat.

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

4.4 Mitarbeiter

Der ESTAVIS-Konzern beschäftigte zum Quartalsende 49 Mitarbeiter. Im Vorjahresquartal waren es 46 Mitarbeiter. Durchschnittlich waren im vergangenen Geschäftsjahr 48 Mitarbeiter im Konzern tätig.

■ Finanzkalender 2011/12

2011

9. Dezember 2011 Ordentliche Hauptversammlung, Berlin

2012

13. Februar 2012 Bericht über das 2. Quartal 2011/12 – Halbjahresbericht

14. Mai 2012 Bericht über das 3. Quartal 2011/12 – 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

Florian Lanz (Vorsitzender)
Eric Mozanowski

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.biz

Layout und Satz

Power-DesignThing GmbH
www.derthing.de



ESTAVIS

REAL ESTATE PERFORMANCE