



ESTAVIS AG
THE REAL ESTATE INVESTMENT GROUP

ZWISCHENBERICHT
1. Quartal 2009/10

ÜBERSICHT FINANZKENNZAHLEN

ESTAVIS AG	01.07.2009 bis 30.09.2009	01.07.2008 bis 30.09.2008*
Umsatz und Ertrag	TEUR	TEUR
Umsatz	22.074	19.961
Gesamtleistung	19.198	18.227
EBIT	2.101	-2.441
Ergebnis vor Steuern	1.204	-3.200
Konzernergebnis	500	-2.267

* aus fortgeführten Aktivitäten

ESTAVIS AG	30.09.2009	30.06.2009
Vermögens- und Kapitalstruktur	TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen	22.518	22.241
Kurzfristiges Vermögen	137.368	185.047
Eigenkapital	49.289	49.080
Eigenkapitalquote	31 %	24 %
Bilanzsumme	159.887	207.287

ESTAVIS AG	
Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien zum 30. September 2009	8.099.427 Stück
Freefloat gemäß Deutscher Börse	63,4 %
Höchstkurs (1. Juli – 30. September 2009*)	2,55 EUR
Tiefstkurs (1. Juli – 30. September 2009*)	1,25 EUR
Schlusskurs am 30. September 2009*	1,69 EUR
Marktkapitalisierung zum 30. September 2009*	14 Mio. EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

INHALT

3	Vorwort des Vorstands
5	Die ESTAVIS-Aktie
6	Konzern-Lagebericht
10	Konzern-Bilanz
12	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
13	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
14	Konzern-Kapitalflussrechnung
15	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
16	Erläuterungen zum Konzern-Zwischenabschluss
20	Finanzkalender
20	Zukunftsgerichtete Aussagen
21	Impressum

VORWORT DES VORSTANDS

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

im 1. Quartal des neuen Geschäftsjahres 2009/10 haben sich die Ergebnisse der ESTAVIS AG deutlich verbessert.

Wir konnten den Umsatz auf 22,1 Mio. EUR steigern (Vorjahr: 20,0 Mio. EUR). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) beläuft sich auf 2,1 Mio. EUR (Vorjahr: –2,4 Mio. EUR). Aufgrund des Zinssaldos von –0,9 Mio. EUR ergibt sich ein Ergebnis vor Steuern von 1,2 Mio. EUR (Vorjahr: –3,2 Mio. EUR). Das Konzernergebnis trägt ebenfalls wieder ein positives Vorzeichen und beträgt 0,5 Mio. EUR. Im Vorjahreszeitraum war hier ein Verlust von 3,0 Mio. EUR zu verzeichnen. Das Ergebnis je Aktie liegt somit bei 0,06 EUR (Vorjahr: –0,35 EUR). Den im 1. Quartal 2009/10 erzielten Umsatzerlösen liegt ein Geschäftsvolumen von 229 verkauften Einheiten (Vergleichsperiode: 168) zugrunde.

Das positive Ergebnis ist der erste Erfolg unserer Umstrukturierung und der strategischen Neuausrichtung der ESTAVIS AG. Zugleich sind die Zahlen ein Beleg für unser Know-how und unsere Schlagkraft im Einzelverkauf von Wohnungen.

Wir bieten institutionellen und privaten Investoren die passende Lösung für Wohnimmobilien in Deutschland. Dies reicht von der Konzeption neuer bis hin zur Abwicklung bestehender direkter oder indirekter Einzel- oder Portfolioinvestments. Dabei ist die gesamte Wertschöpfungskette auf einen erfolgreichen Exit ausgerichtet, von der Beschaffung über die Optimierung bis zum Verkauf. Dazu ist Vertriebsstärke gefragt, die wir immer wieder beim Einzelverkauf von Wohnungen unter Beweis stellen.

Zurzeit erzielen wir den größten Teil unseres Umsatzes mit dem Wohnungsverkauf an private Kapitalanleger. Die Wohnimmobilie als krisensicheres Investment erfreut sich bei privaten Anlegern weiterhin großer Beliebtheit. Das Beurkundungsvolumen betrug im 1. Quartal 168 Einheiten.

ESTAVIS gehört zu den größten Anbietern von denkmalgeschützten Wohnungen für Kapitalanleger. Das Bekenntnis der neuen Regierung zur steuerlichen Förderung von Denkmalimmobilien wird dazu beitragen, dass die Nachfrage nach unseren Wohnungen weiter steigt.

Nach § 7i EStG kann der Käufer von Denkmalimmobilien im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren 9 % der begünstigten Anschaffungs- und Herstellungskosten abschreiben und in den darauf folgenden vier Jahren 7 %. Begünstigt sind die Baukosten, die zur Substanzerhaltung des Baudenkmals oder zu seiner sinnvollen Nutzung notwendig sind. Das Festschreiben dieser Steuervorteile durch die Politik gibt dem Anleger Planungssicherheit.

Positiver Ausblick für das laufende Geschäftsjahr

Der Vorstand der ESTAVIS AG erwartet für das Geschäftsjahr 2009/10 einen Konzernumsatz in einer Bandbreite von 75 bis 85 Mio. EUR. Dies entspricht einer moderat wachsenden Umsatzentwicklung gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert (70,7 Mio. EUR).

Wir rechnen beim Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2009/10 mit einer Rückkehr in die Gewinnzone. Unsere Einschätzung der erwarteten Umsatz- und Ertragsentwicklung für das Geschäftsjahr 2009/10 beruht in hohem Maße auf dem Volumen notarisierter Wohnungsverkäufe, das zum Ende des 1. Quartals 2009/10 erzielt wurde. Diese notarierten Wohnungsverkäufe führen mit hoher Wahrscheinlichkeit zu Umsatz und Ertrag im Geschäftsjahr 2009/10.

Die Ergebnisse des 1. Quartals zeigen, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Wir werden in den kommenden Monaten auf diesem Erfolg aufbauen und die weitere Umsetzung unserer neuen Strategie konsequent vorantreiben.



Florian Lanz
Vorstandsvorsitzender

Corina Büchold
Vorstandsmitglied

Eric Mozanowski
Vorstandsmitglied

Hans Wittmann
Vorstandsmitglied

DIE ESTAVIS-AKTIE

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

Aktionärsstruktur

Der Streubesitz der ESTAVIS-Aktie beträgt nach Definition der Deutschen Börse 63,4% (Stand: Oktober 2009). Die Mitglieder des Vorstands sind mit insgesamt rund 19% maßgeblich an der Gesellschaft beteiligt.

Weitere Großaktionäre gemäß der veröffentlichten Stimmrechtsmitteilungen sind die Rainer Schorr Beteiligungsgesellschaft mbH (etwa 15%), Asset Value Investors Ltd. (etwa 10%), Elliston Properties Ltd. (etwa 9%) und Galloway Ltd. (etwa 5%).

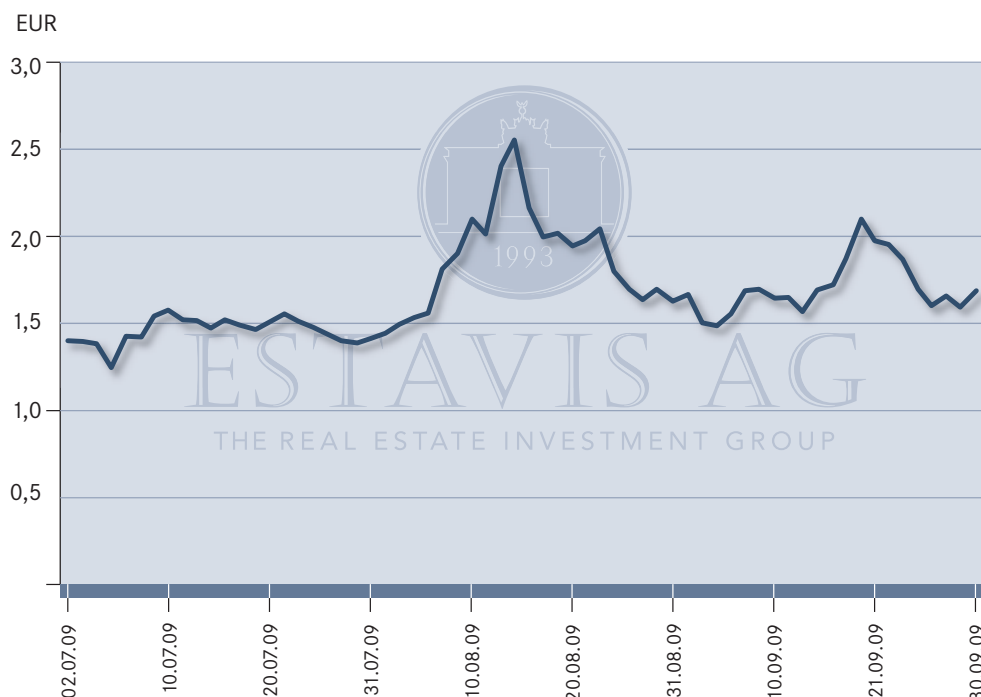
Kursentwicklung der ESTAVIS-Aktie im 1. Quartal 2009/10

Vor dem Hintergrund einer steigenden Zuversicht für die zukünftige konjunkturelle Entwicklung setzte sich im Berichtsquartal der Erholungskurs an den weltweiten Finanzmärkten fort. Von dieser Entwicklung profitierte auch die ESTAVIS-Aktie, deren Wert in diesem Zeitraum um 14% anstieg.

Die Aktie notierte am 30. September 2009 bei 1,69 EUR, nachdem sie zu Beginn des Geschäftsquartals am 1. Juli 2009 bei 1,48 EUR notierte. Die Marktkapitalisierung von ESTAVIS am Ende des Quartals betrug rund 14 Mio. EUR.

Den Höchstkurs von 2,55 EUR erreichte die ESTAVIS-Aktie am 13. August 2009, ihren Tiefststand markierte sie am 6. Juli 2009 mit 1,25 EUR (jeweils Xetra-Schlusskurse).

Kursentwicklung der ESTAVIS-Aktie vom 1. Juli bis 30. September 2009



KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT

1 GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Wirtschaftliches Umfeld und Geschäftsverlauf

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland war im vergangenen Quartal von Stabilisierungstendenzen gekennzeichnet. Die Stimmung bei Unternehmen und Verbrauchern hat sich gegenüber dem Jahresbeginn 2009 deutlich verbessert. Für das Jahr 2010 gehen führende Wirtschaftsexperten von einem moderaten Wachstum des Bruttoinlandsprodukts aus.

Im Vergleich zum Vorjahr weist die Wirtschaftsleistung in Deutschland und anderen westlichen Industrienationen dennoch eine anhaltend negative Entwicklung auf. Wesentliche Risiken für eine konjunkturelle Erholung bestehen fort. Insbesondere die eingeschränkte Kreditvergabe für Unternehmen stellt ein wachsendes Risiko für die Erholung der Realwirtschaft dar. Die Restriktionen bei der Unternehmensfinanzierung sind auch in der deutschen Immobilienwirtschaft deutlich spürbar.

Trotz der insgesamt widrigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen war der Geschäftsverlauf der ESTAVIS AG im 1. Quartal 2009/10 von einer erfreulichen Umsatzentwicklung sowie der Rückkehr in die Gewinnzone gekennzeichnet. Der Geschäftsverlauf war hauptsächlich durch den Verkauf von Eigentumswohnungen – insbesondere Denkmalschutzzimmobilien mit attraktiver steuerlicher Förderung – geprägt. Darüber hinaus wirkten sich die im vergangenen Geschäftsjahr umgesetzten Restrukturierungsmaßnahmen positiv auf die Ertragsentwicklung aus. Die im 1. Quartal 2009/10 erzielten Umsätze und Erträge stellen eine gute Grundlage für das Erreichen der Jahresziele der ESTAVIS AG dar.

1.2 Ertragslage

Die nachfolgend genannten Kennzahlen der Vergleichsperiode 1. Quartal 2008/09 beziehen sich auf fortgeführte Geschäftsaktivitäten.

Der Umsatz des ESTAVIS-Konzerns im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2009/10 ist um 11 % auf 22,1 Mio. EUR von 20,0 Mio. EUR in der Vergleichsperiode gestiegen. Das notarierte Verkaufsvolumen im 1. Quartal 2009/10 umfasste 168 Einheiten.

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

- Portfoliohandel 2,5 Mio. EUR (Vorjahr 4,3 Mio. EUR)
- Einzelwohnungsverkauf 19,5 Mio. EUR (Vorjahr 15,7 Mio. EUR)
- Sonstige Geschäftsfelder 0 Mio. EUR (Vorjahr 0 Mio. EUR)

Den im 1. Quartal 2009/10 erzielten Umsatzerlösen liegt ein Geschäftsvolumen von 229 verkauften Einheiten (Vergleichsperiode: 168) mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 12.392 m² (Vergleichsperiode: 8.705 m²) zugrunde.

Die Rohmarge (Umsatz zuzüglich Bestandsveränderungen und abzüglich Materialaufwand/Umsatz) betrug in der Berichtsperiode 46,1 % (Vorjahr: 13,0 %). Die Werte sind jedoch nicht vergleichbar, insbesondere da der Materialaufwand des Vorjahres aus der Abwicklung der Effekte aus Kaufpreisallokation (aus dem Erwerb der B&V) belastet war.

Die Gesamtleistung stieg um 1,0 Mio. EUR von 18,2 Mio. EUR auf 19,2 Mio. EUR.

Der Personalaufwand entwickelte sich in der Berichtsperiode mit 0,7 Mio. EUR rückläufig gegenüber dem Vorjahr (0,8 Mio. EUR). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Senkung der Mitarbeiterzahlen im Zuge von Restrukturierungsmaßnahmen zurückzuführen.

Beim sonstigen betrieblichen Aufwand war ein Anstieg von 5,5 Mio. Euro auf 8,8 Mio. EUR in der Berichtsperiode zu verzeichnen. Ursache für den Anstieg sind gestiegene Vertriebskosten in Folge höherer Absatzvolumina im Segment Einzelwohnungsverkauf.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg deutlich um 4,5 Mio. EUR auf 2,1 Mio. EUR. Die EBIT-Marge (EBIT/Umsatz) betrug 9,5%.

Das Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten stieg in Folge der positiven Umsatzentwicklung und verbesserter Kostenstrukturen von -2,3 Mio. EUR in der Vergleichsperiode auf 0,5 Mio. EUR im Berichtsquartal. Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,06 EUR (Vorjahr: -0,28 EUR).

1.3 Finanz- und Vermögenslage

Im Wesentlichen bedingt durch den Vollzug des Verkaufs der Anteile an der Hamburgischen Immobilien SUCV AG (HAG-Gruppe) ist die Bilanzsumme des ESTAVIS-Konzerns zum 30. September 2009 deutlich um 47,4 Mio. EUR auf 159,9 Mio. EUR (30.6.2009: 207,3 Mio. EUR) zurückgegangen.

Der Anstieg bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um 7,6 Mio. EUR wirkte sich dabei gegenläufig zum Abgang von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten (45,9 Mio. EUR) aus.

Die liquiden Mittel stiegen im Vergleich zur Vorperiode von 3,9 Mio. EUR auf 4,3 Mio. EUR.

Die durch den Verkauf der HAG-Anteile abgehenden Schulden betragen 43,4 Mio. EUR.

Die Finanzverbindlichkeiten, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten, gingen um 2,3 Mio. EUR auf 66,2 Mio. EUR zurück.

Beim Eigenkapital wurde aufgrund des positiven Quartalsergebnisses ein leichter Anstieg auf 49,3 Mio. EUR verzeichnet.

Durch den deutlichen Rückgang der Bilanzsumme erhöhte sich die Eigenkapitalquote des ESTAVIS-Konzerns von 23,7% zum 30. Juni 2009 auf 30,8% zum Ende der Berichtsperiode.

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) ging damit von 76,3% auf 69,2% zurück. Die Relation von liquiden Mitteln und gesamten Aktiva verbesserte sich in der Berichtsperiode leicht von 1,9% auf 2,7%. Die Barliquidität des Konzerns (liquide Mittel/kurzfristige Verbindlichkeiten) verbesserte sich ebenfalls leicht von 2,5% auf 4,1%.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wies im 1. Quartal 2009/10 mit 0,4 Mio. EUR einen deutlichen Zuwachs gegenüber dem Vorjahr (-6,8 Mio. EUR) auf. Wesentlicher Einflussfaktor hierfür war die positive operative Ergebnisentwicklung des Konzerns in der Berichtsperiode.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in der Berichtsperiode bei –6,5 Mio. EUR (Vorjahr: –0,3 Mio. EUR). Hier wirkten sich insbesondere der Verkauf der HAG-Anteile und der damit verbundene Abgang der liquiden Mittel der HAG-Gruppe aus.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit war mit –2,3 Mio. EUR in der Berichtsperiode negativ (Vorjahr: –0,3 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

Der Vorstand der ESTAVIS AG erwartet für das Geschäftsjahr 2009/10 einen Konzernumsatz in einer Bandbreite von 75,0 bis 85,0 Mio. EUR. Dies entspricht einer moderat wachsenden Umsatzentwicklung gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert (70,7 Mio. EUR). Beim Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2009/10 wird mit einer Rückkehr in die Gewinnzone gerechnet. Die Einschätzung der erwarteten Umsatz- und Ertragsentwicklung für das Geschäftsjahr 2009/10 beruht in hohem Maße auf dem Volumen notarisierter Wohnungsverkäufe, das zum Bilanzstichtag sowie bis Ende des 1. Quartals 2009/10 erzielt wurde. Diese notarierten Wohnungsverkäufe führen mit hoher Wahrscheinlichkeit zu Umsatz und Ertrag im Geschäftsjahr 2009/10.

Ferner erwartet der Vorstand auf Basis der prognostizierten Umsatz- und Ertragsentwicklung einen Zufluss an liquiden Mitteln. Dies wird nach Einschätzung des Vorstands – in Verbindung mit den bereits umgesetzten beziehungsweise geplanten Maßnahmen zur Verbesserung der Finanzierungsstruktur des ESTAVIS-Konzerns – zu einer Stabilisierung der Finanz- und Liquiditätslage führen.

Darüber hinaus behalten die Aussagen im Prognosebericht des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2008/2009 weiterhin ihre Gültigkeit.

Die zukunftsorientierten Aussagen zum künftigen Geschäftsverlauf und den dafür als maßgebend beurteilten Einflussfaktoren werden auf der Grundlage der vorliegenden Informationen von uns derzeit als realistisch betrachtet. Sie bergen jedoch naturgemäß das Risiko, dass die erwarteten Entwicklungen weder in ihrer Tendenz noch in ihrem Ausmaß tatsächlich eintreten.

4 NACHTRAGSBERICHT

Die Rainer Schorr Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin, sowie der Vorsitzende des Vorstands der ESTAVIS AG, Herr Florian Lanz, haben im Oktober 2009 verbindliche Zusagen im Gesamtbetrag von 2,5 Mio. EUR zur Überbrückung potenzieller Liquiditätsengpässe des Konzerns getroffen.

Weiterhin wurde im Oktober 2009 mit einem Kreditgeber für eine kurzfristig fällige Kreditverbindlichkeit in Höhe von ca. 12 Mio. EUR eine Prolongation bis Ende Juni 2010 vereinbart. Außerdem befindet sich der Konzern in weit fortgeschrittenen Verhandlungen über die Umfinanzierung kurzfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von ca. 11 Mio. EUR.

Darüber hinaus haben sich nach Schluss des 1. Quartals 2009/10 keine Vorgänge ereignet, die eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des ESTAVIS-Konzerns haben.

KONZERN-BILANZ AKTIVA

ESTAVIS AG	30.09.2009	30.06.2009
Vermögenswerte	TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen		
Goodwill	17.776	17.776
Sonstiges immaterielles Vermögen	16	18
Sachanlagen	485	485
Anteile an assoziierten Unternehmen	50	50
Übrige Finanzanlagen	189	193
Latente Ertragsteuerforderungen	4.003	3.718
Summe langfristiges Vermögen	22.518	22.241
Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	74.097	80.727
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.522	1.955
Sonstige Forderungen	46.843	49.424
Laufende Ertragsteuerforderungen	1.495	2.028
Liquide Mittel	4.311	3.884
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	1.100	47.029
Summe kurzfristiges Vermögen	137.368	185.047
Bilanzsumme	159.887	207.287

KONZERN-BILANZ PASSIVA

ESTAVIS AG	30.09.2009	30.06.2009
Eigenkapital	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	8.099	8.099
Kapitalrücklage	44.222	44.222
IAS 39-Rücklage	13	16
Noch nicht verwendete Ergebnisse	-3.097	-3.597
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Eigenkapital	49.238	48.740
Minderheitenanteile	52	340
Summe Eigenkapital	49.289	49.080
Schulden		
Langfristige Schulden		
Rückstellungen	97	97
Finanzverbindlichkeiten	575	588
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	3.656	4.254
Summe langfristige Schulden	4.329	4.938
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	4.854	4.855
Finanzverbindlichkeiten	65.657	67.918
Erhaltene Anzahlungen	4.839	4.101
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.332	1.158
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.644	6.214
Sonstige Verbindlichkeiten	23.942	25.586
Zur Veräußerung bestimmte Schulden	0	43.437
Summe kurzfristige Schulden	106.269	153.269
Bilanzsumme	159.887	207.287

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ESTAVIS AG	01.07.2009 bis 30.09.2009	01.07.2008 bis 30.09.2008
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	22.074	19.961
Sonstige betriebliche Erträge	1.466	1.364
Bestandsveränderungen	-4.341	-3.098
Gesamtleistung	19.198	18.227
Materialaufwand	7.556	14.270
Personalaufwand	685	823
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	33	30
Sonstiger betrieblicher Aufwand	8.822	5.547
Betriebsergebnis	2.101	-2.441
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	0
Zinserträge	86	368
Zinsaufwendungen	983	1.127
Finanzergebnis	-898	-759
Ergebnis vor Ertragsteuern aus fortgeführten Aktivitäten	1.204	-3.200
Ertragsteuern	703	-933
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	500	-2.267
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0	-715
Konzernergebnis	500	-2.982
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	500	-2.795
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend	0	-188
Ergebnis je Aktie (EUR)		
aus fortgeführten Aktivitäten	0,06	-0,28
aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0,00	-0,07
aus Konzernergebnis	0,06	-0,35

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

	01.07.2009 bis 30.09.2009	01.07.2008 bis 30.09.2008
ESTAVIS AG		
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	500	-2.982
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	-2	-16
Unrealisierte Wertänderung	-2	-16
Ergebniswirksame Reklassifizierung	0	0
Ertragsteuern	0	0
Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisse	-2	-16
Konzernergebnis	498	-2.998
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	498	-2.811
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend	0	-188

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

ESTAVIS AG

01.07.2009
bis 30.09.2009

01.07.2008
bis 30.09.2008

	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	500	-2.982
+ Abschreibungen Anlagevermögen	33	79
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-1	690
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-15	15
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.892	-15.852
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.992	11.264
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	417	-6.786
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Finanzanlagevermögens	2	0
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	0	-32
- Auszahlungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	-10
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-31	-217
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-6.510	0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-6.539	-260
- Auszahlungen an Gesellschafter	0	-20
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	7.492	0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückzahlung von (Finanz-) Krediten	-9.753	-231
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.261	-251
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-8.383	-7.296
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	12.694	25.733
davon In zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte umgegliederter Finanzmittelfonds	8.810	
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.311	18.437

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
Stand 1. Juli 2009	8.099	44.222	16	-3.597	48.740	340	49.080
Konzern-Gesamtergebnis	-	-	-2	500	498	0	498
Veränderung Konsolidierungskreis	-	-	-	-	-	-289	-289
Stand 30. September 2009	8.099	44.222	13	-3.097	49.238	52	49.289

KONZERN-EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Juli 2008 bis 30. September 2008

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	IAS 39- Rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Den Gesell- schaftern des Mutterunter- nehmens zustehendes Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	Summe
ESTAVIS AG							
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Juli 2008	8.099	77.065	16	1.413	86.594	8.742	95.336
Konzern-Gesamtergebnis	-	-	-16	-2.795	-2.811	-188	-2.998
„Entnahme“ durch Anteilserwerb an Tochterunternehmen	-	-	-	-1	-1	-19	-20
Stand 30. September 2008	8.099	77.065	0	-1.382	83.782	8.536	92.318

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

1 GRUNDLEGENDE INFORMATIONEN

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

Sitz der Gesellschaft ist Berlin, Deutschland. Die Aktien der Gesellschaft sind an der Frankfurter Wertpapierbörse zum Handel im Regulierten Markt (Prime Standard) zugelassen.

Die ESTAVIS AG fungierte am 30. September 2009 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften. Ihre wesentliche operativ tätige Beteiligung ist die B&V Bauträger- und Vertriebsgesellschaft für Immobilien mbH, Berlin (B&V-Gruppe).

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde im November 2009 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 2009/10, das am 30. September 2009 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 2009 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 2009 zugrunde liegen.

Im IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2009/10 ist die Änderung des IAS 1 und die Änderung des IAS 23 erstmals verpflichtend anzuwenden. Aus der Änderung des IAS 1 ergibt sich die zusätzliche Darstellung des Gesamtergebnisses neben der Gewinn- und Verlustrechnung. Aus der Änderung des IAS 23 ergibt sich, dass für Sanierungsobjekte und Projektentwicklungen, deren Projektbeginn im Geschäftsjahr 2009/10 liegt, eine Aktivierung von aus den auflaufenden Herstellungskosten resultierenden Finanzierungskosten vorgenommen wird. Für alle Projekte mit einem Projektbeginn vor dem 1. Juli 2009 gilt die davon abweichende bisherige Bilanzierung fort, wonach keine Zinsen als Herstellungskosten aktiviert wurden. Die im Geschäftsjahr erstmals verpflichtend anzuwendenden Regelungen des IFRS 8 zur Segmentberichterstattung, des geänderten IAS 27 über Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS und des geänderten IFRS 3 über Unternehmenszusammenschlüsse wurden bereits im Vorjahr angewandt. Des Weiteren sind in diesem Geschäftsjahr die folgenden Regelungen erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation	
IAS 32 + IAS 1	Änderungen: Finanzinstrumente mit Rückgaberecht und Verpflichtungen im Rahmen der Liquidation
IAS 39	Änderungen: zulässige Sachverhalte für Hedgebilanzierung
IFRS 1 + IAS 27	Änderungen: Anschaffungskosten von Tochterunternehmen, Joint Ventures und assoziierten Unternehmen
IAS 39	Änderungen: Umgliederung finanzieller Vermögenswerte: Zeitpunkt des Inkrafttretens und Übergangsvorschriften
IAS 39 + IFRIC 9	Änderungen: Eingebettete Derivate
IFRS 2	Änderungen: Bedingungen für Unverfallbarkeit und Beendigung
IFRS 7	Änderungen: Verbesserte Angabe zu Finanzinstrumenten
IFRIC 12	Dienstleistungslizenzen
IFRIC 13	Kundentreueprogramme
IFRIC 14	Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswerts, Mindestfinanzierungsvorschriften und ihre Wechselwirkung
IFRIC 15	Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien
IFRIC 16	Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb
IFRIC 17	Unbare Ausschüttungen an Anteilseigner
IFRIC 18	Übertragungen von Vermögenswerten von Kunden
Diverse	Verbesserungen der IFRS 2008

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 2009 59 Tochterunternehmen, ein Joint Venture und eine assoziierte Gesellschaft in den verkürzten Konzern-Zwischenabschluss einbezogen. Im 1. Quartal des Geschäftsjahres wurde der Verkauf der Anteile am HAG-Konzern weitgehend vollzogen. Die 23 Gesellschaften dieses Teilkonzerns sind daher zum 1. Juli 2009 aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden. Eine Gesellschaft wurde neu gegründet.

4 ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DES ZWISCHENABSCHLUSSES

4.1 Segmentinformationen

Die Segmentergebnisse für das 1. Quartal des Geschäftsjahres 2009/10 stellen sich wie folgt dar:

	Portfolio- handel	Retail- handel	Development	Konsoli- dierung	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse (externe)	2.534	19.540	–	–	22.074
Umsatzerlöse (interne)	–	–	–	–	–
Segmentergebnis	–596	2.663	34	–	2.101
nicht zugeordnet				–	–
Betriebsergebnis				–	2.101
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	0	–	–	–	0
Finanzergebnis				–	–898
Ergebnis vor Ertragsteuern				–	1.204

Die Segmentergebnisse des Vorjahrsquartals stellen sich bezogen auf die fortgeführten Aktivitäten wie folgt dar:

	Portfolio- handel	Retail- handel	Development	Konsoli- dierung	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse (externe)	4.308	15.654	–	–	19.961
Umsatzerlöse (intern, mit den nicht fortgeführten Aktivitäten)	40	–	–	–	40
Segmentergebnis	–1.512	–884	–46	–	–2.441
nicht zugeordnet				–	–
Betriebsergebnis				–	–2.441
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	0	–	–	–	0
Finanzergebnis				–	–759
Ergebnis vor Ertragsteuern				–	–3.200

4.2 Unternehmensverkauf

Zum Ende des Geschäftsjahrs 2008/09 wurden die Anteile des ESTAVIS-Konzerns am HAG-Teilkonzern mit Wirkung zum Beginn des Geschäftsjahres 2009/10 veräußert. Der Veräußerungspreis für die Anteile am HAG-Konzern betrug 3.400 TEUR. Der Verkauf wurde zum Beginn des 1. Quartals teilweise vollzogen. Eine noch verbliebene Restbeteiligung wird mit dem vereinbarten Restkaufpreis von 1.100 TEUR als zur Veräußerung bestimmter Vermögenswert ausgewiesen. Die Veräußerung betraf die zum 30. Juni 2009 als zur Veräußerung bestimmt ausgewiesenen Vermögenswerte und Schulden. Hierzu gehörten auch liquide Mittel in Höhe von 8.810 TEUR.

Aus den nicht fortgeführten Aktivitäten ergab sich im Quartal ein Cashflow aus dem Verkauf der Unternehmensbeteiligung in Höhe von –6.510 TEUR (unter Berücksichtigung der durch den Verkauf mit abgehenden liquiden Mittel). In der Vergleichsperiode entfielen auf die nicht fortgeführten Aktivitäten ein Cashflow aus operativer Tätigkeit in Höhe von 544 TEUR, ein Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von –238 TEUR und ein Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von –247 TEUR.

4.3 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Berichtszeitraum hat eine zum Interessenbereich von Herrn Rainer Schorr gehörende Gesellschaft ein Grundstück von einer Konzerngesellschaft für 1.050 TEUR erworben. Der Erlös wurde zur Tilgung einer Darlehensschuld gegenüber dieser Gesellschaft verwandt.

Herr Eric Mozanowski, Mitglied des Vorstands der ESTAVIS AG, hat von einer Konzerngesellschaft ein Grundstück für 350 TEUR erworben. Der Vertrag war im Vorquartal abgeschlossen worden und wurde in diesem Quartal vollzogen. Die zum 30.6.2009 bestehende Schuld aus einem kurzfristigen Darlehen gegenüber Herrn Mozanowski in Höhe von 300 TEUR wurde getilgt.

Ansonsten haben sich weder wesentliche neue Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen ereignet, noch sind solche Geschäftsvorfälle, über die im Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2008/09 berichtet wurde, geändert worden oder weggefallen.

4.4 Mitarbeiter

Der ESTAVIS-Konzern beschäftigte zum Quartalsende 44 Mitarbeiter. Im Vorjahresquartal waren es 101 Mitarbeiter (davon 58 in inzwischen veräußerten Geschäftsaktivitäten). Durchschnittlich waren im letzten Geschäftsjahr 69 Mitarbeiter im Konzern tätig.

FINANZKALENDER 2010

12. Februar	Veröffentlichung 6-Monats-Abschluss 2009/10
12. Mai	Veröffentlichung 9-Monats-Abschluss 2009/10
24. September	Veröffentlichung Jahresabschluss 2009/10

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

Dieser Zwischenbericht enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt insbesondere für Aussagen über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft und das Management von ESTAVIS, über Wachstum und Profitabilität sowie wirtschaftliche und regulatorische Rahmenbedingungen und andere Faktoren, denen ESTAVIS ausgesetzt ist.

Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Gesellschaft. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und unterliegen Risiken, Ungewissheiten und anderen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse einschließlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ESTAVIS wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer ausfallen als diejenigen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Die Geschäftstätigkeit von ESTAVIS unterliegt einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die auch dazu führen können, dass eine zukunftsgerichtete Aussage, Einschätzung oder Vorhersage unzutreffend wird.

IMPRESSUM

ESTAVIS AG
Uhlandstraße 165
10719 Berlin

Telefon: +49 (0)30 887 181-0
Telefax: +49 (0)30 887 181-11

E-Mail: mail@estavis.de
Home: www.estavis.de



Vorstand

Florian Lanz (Vorsitzender)
Corina Büchold
Eric Mozanowski
Hans Wittmann

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