

ESTAVIS

REAL ESTATE PERFORMANCE

Zwischenbericht über die ersten neun Monate 2012/13

1. Juli 2012 bis 31. März 2013

Übersicht Finanzkennzahlen

ESTAVIS AG	3. Quartal 12/13 01. 01. 2013 bis 31.03. 2013	3. Quartal 11/12 01. 01. 2012 bis 31.03. 2012	9 Monate 12/13 01. 07. 2012 bis 31.03. 2013	9 Monate 11/12 01. 07. 2011 bis 31.03. 2012	
	Umsatz und Ertrag	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatz	7.715	13.978	25.756	42.607	
Gesamtleistung	7.613	12.970	27.484	39.083	
EBIT	266	1.432	283	3.980	
Ergebnis vor Steuern	-819	338	-3.433	935	
Konzernergebnis	-869	69	-3.540	492	

ESTAVIS AG	31.03.2013		30.06.2012
	Vermögens- und Kapitalstruktur	TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen	92.873	80.859	
Kurzfristiges Vermögen	83.205	96.406	
Eigenkapital	61.875	59.048	
Eigenkapitalquote	35,1%	33,3%	
Bilanzsumme	176.078	177.264	

ESTAVIS AG	Aktie		
		Prime Standard	DE000AOKFB3
Börsensegment			AOKFB
ISIN			
WKN			
Anzahl Aktien zum 31. März 2013		18.058.938 Stück	
Freefloat (gemäß Mitteilungen der Aktionäre)			44,1%
Höchstkurs (1. Juli 2012 – 31. März 2013*)			2,06 EUR
Tiefstkurs (1. Juli 2012 – 31. März 2013*)			1,62 EUR
Schlusskurs am 28. März 2013*			1,99 EUR
Marktkapitalisierung zum 31. März 2013*			35,9 Mio. EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

Inhalt

- 3 Vorwort des Vorstands**
- 5 Die ESTAVIS-Aktie**
- 7 Konzern-Zwischenlagebericht**
- 12 Konzern-Bilanz**
- 14 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**
- 15 Konzern-Gesamtergebnisrechnung**
- 16 Konzern-Kapitalflussrechnung**
- 17 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung**
- 18 Erläuterungen zum Konzern-Zwischenabschluss**
- 22 Finanzkalender**
- 22 Zukunftsgerichtete Aussagen**
- 23 Impressum**

Vorwort des Vorstands

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

die ersten neun Monate des Geschäftsjahrs 2012/13 standen ganz im Zeichen der strategischen Neuausrichtung des ESTAVIS-Konzerns. So haben wir uns zum einen mit voller Kraft auf den Ausbau unserer beiden strategischen Geschäftsfelder Handel und Bestand konzentriert und dabei mehrere wesentliche Meilensteine erreicht. Parallel dazu stand für uns die Abwicklung der aufgegebenen Aktivitäten im Bereich Projektentwicklung auf der Agenda, die wir inzwischen im laufenden vierten Geschäftsjahresquartal mit dem Abschluss der letzten damit zusammenhängenden Grundstücksverkäufe beendet haben.

Ein wichtiges Ziel war und ist für uns der Aufbau eines Wohnimmobilienportfolios, das langfristig stabile Erträge und positive Ergebnisbeiträge generiert und eine Größenordnung hat, die eine effiziente Bewirtschaftung sowie die Nutzung von Synergieeffekten erlaubt. Auf diesem Weg sind wir im Berichtszeitraum ein großes Stück vorangekommen. Neben einer Reihe von anderen Akquisitionen hat vor allem der im September 2012 vereinbarte Kauf des großen Wohnungsportfolios in Berlin-Hohenschönhausen, der wenige Wochen nach dem Berichtsstichtag abgeschlossen worden ist, dazu beigetragen, dass ESTAVIS inzwischen über einen deutlich umfangreicheren Wohnungsbestand verfügt als noch zu Beginn des Geschäftsjahrs. Diese Entwicklung wollen wir auch in den kommenden Monaten weiter vorantreiben.

Im Segment Handel war das Kalenderjahr 2012 für unsere Tochtergesellschaft Accentro GmbH das erfolgreichste Jahr ihrer Unternehmensgeschichte mit einem Rekord von insgesamt 1.137 verkauften Wohnungen und einer deutlichen Umsatzsteigerung. Dazu hat das wachsende Interesse vieler Investoren an Sachwertanlagen einen entscheidenden Teil beigetragen. Auch in den ersten Monaten des Jahres 2013 verzeichnet die Accentro GmbH eine rege Nachfrage nach vermieteten Wohnungen zur Kapitalanlage, die von in- und ausländischen Investoren getragen wird und auch weiter anhalten dürfte.

Insgesamt gehen wir davon aus, dass die Rahmenbedingungen an den Märkten, in denen ESTAVIS aktiv ist, auch in den kommenden Monaten günstig bleiben werden. An vielen Orten in Deutschland beobachten wir heute eine Nachfrage nach Wohnungen zur Miete, zur Eigennutzung und zur Kapitalanlage, die das vorhandene Angebot deutlich übersteigt und auch von der vielerorts nach wie vor unzureichenden Neubau-Pipeline nicht gedeckt werden kann.

Der stabilen Entwicklung in unseren beiden strategischen Geschäftsfeldern und den daraus resultierenden positiven Ergebnisbeiträgen standen im Abschluss der ersten neun Monate noch die Belastungen gegenüber, die sich insbesondere aus der vorzeitigen Rückführung einer Mezzaninfinanzierung und aus der Abwicklung der aufgegebenen Aktivitäten ergeben haben. Damit ergab sich für den Berichtszeitraum insgesamt noch einmal ein negatives Konzernergebnis. Den aktuellen Ergebnisbelastungen stehen jedoch die für das kommende Geschäftsjahr zu erwartenden deutlichen Entlastungseffekte gegenüber.

Die Entwicklung der Margen, die in unseren strategischen Geschäftsfeldern bereits jetzt deutlich höher liegen als im Gesamtkonzern, zeigt ebenso wie die solide Entwicklung der Eigenkapitalquote, dass sich ESTAVIS nach der strategischen Neuausrichtung auf dem richtigen Weg befindet. Mit dem Abschluss der Repositionierung, der Optimierung unserer Finanzie-

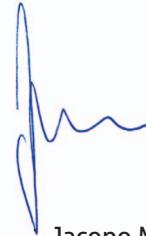
rungsstruktur und dem signifikanten Ausbau unseres Portfolios haben wir nun den Weg frei gemacht für das weitere Wachstum der ESTAVIS in ihren Kerngeschäftsfeldern Bestand und Privatisierung. Dies wird sich künftig auch in positiven Ergebnissen niederschlagen.

Ausblick für das Geschäftsjahr 2012/13

Nach Abschluss der Abwicklung der aufgegebenen Aktivitäten im Bereich Projektentwicklung und der Verarbeitung der daraus resultierenden Belastungen sowie angesichts der anhaltenden positiven Entwicklung unserer beiden strategischen Geschäftsfelder Bestand und Handel gehen wir unverändert davon aus, dass der ESTAVIS-Konzern im 4. Quartal des Geschäftsjahrs 2012/13 den Turnaround erreichen und im Gesamtjahr 2012/13 ein deutlich positives Ergebnis erreichen wird.



Torsten Cejka
Vorstand



Jacopo Mingazzini
Vorstand

Die ESTAVIS-Aktie

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

Kursentwicklung der ESTAVIS-Aktie

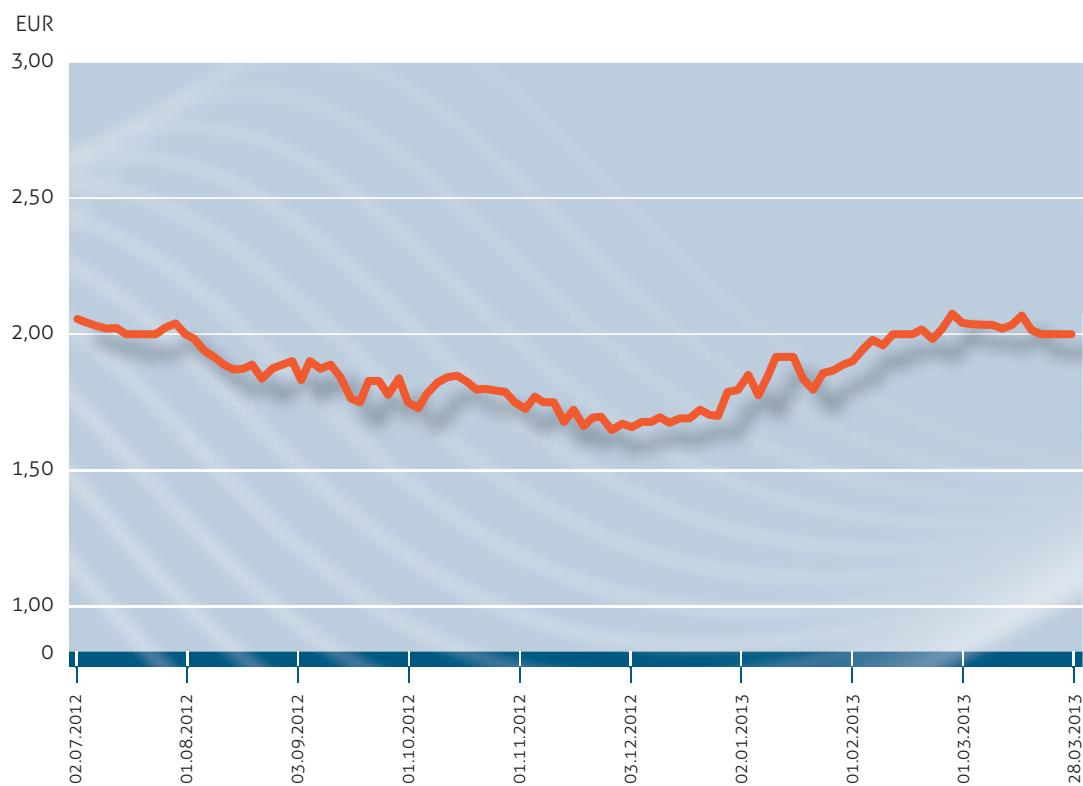
Im 3. Quartal des Geschäftsjahrs 2012/13 konnte der DAX nur bedingt an die gute Entwicklung der beiden vorhergehenden Quartale anknüpfen. Ende März notierte er um 2,4 % höher als zu Jahresbeginn. Die überwiegende Seitwärtsbewegung kann zum Teil als Indiz für die wachsende Vorsicht der Investoren und häufigere Gewinnmitnahmen interpretiert werden. Zudem wurden die europäischen Finanzmärkte während der ersten drei Monate 2013, aber auch durch die Eurokrise – insbesondere durch die Entwicklungen in Zypern – belastet.

Die ESTAVIS-Aktie konnte im 3. Geschäftsjahrsquartal 2012/13 um 10,6 % zulegen. Damit entwickelte sie sich besser als der deutsche Leitindex und konnte Verluste aus den beiden vorangegangenen Quartalen fast vollständig ausgleichen. Am 28. März 2013, dem letzten Börsenhandelstag im Berichtszeitraum, lag der Aktienkurs im Xetra-Handel bei 1,99 EUR, nachdem er Ende 2012 noch 1,80 EUR betragen hatte. Zu Beginn des Geschäftsjahrs, am 2. Juli 2012, hatte die Aktie bei 2,06 EUR notiert, so dass sich für die ersten neun Monate des Geschäftsjahrs insgesamt ein leichter Kursrückgang um 3,4 % ergibt. Die Marktkapitalisierung der ESTAVIS AG belief sich am 28. März 2013 auf 35,94 Mio. EUR. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der ersten neun Monate 2012/13 betrug 17.931 Aktien.

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

- LFG Kronos, Anlageempfehlung: „Kauf“; Kursziel 2,40 EUR
- Close Brothers Seydler Research AG, Anlageempfehlung: „Kauf“, Kursziel 2,50 EUR
- Warburg Research, Anlageempfehlung: „Halten“, Kursziel 2,00 EUR
- WestLB, Anlageempfehlung: „Kauf“, Kursziel 2,40 EUR

Kursentwicklung der ESTAVIS-Aktie vom 1. Juli 2012 bis 31. März 2013



Die ESTAVIS-Aktie im Überblick

ESTAVIS AG	
Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000AOKFB3
WKN	AOKFB
Anzahl Aktien zum 31. März 2013	18.058.938 Stück
Freefloat (gemäß Mitteilungen der Aktionäre)	44,1%
Höchstkurs (1. Juli 2012 – 31. März 2013*)	2,06 EUR
Tiefstkurs (1. Juli 2012 – 31. März 2013*)	1,62 EUR
Schlusskurs am 28. März 2013*	1,99 EUR
Marktkapitalisierung zum 31. März 2013*	35,9 Mio. EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

■ 1 Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1 Wirtschaftliches Umfeld und Geschäftsverlauf

Nachdem die deutsche Konjunktur sich zum Ende des Jahres 2012 merklich abgekühlt hatte, kam es im ersten Quartal 2013 wieder zu einer leichten wirtschaftlichen Belebung. Nach Angaben des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) wuchs die Wirtschaftsleistung in den ersten drei Monaten des Jahres um 0,3 %, während sie im Quartal davor noch um 0,6 % zurückgegangen war. Auch die Aussichten für die kommenden Monate sind eher positiv, da die Erholung der Industrie langsam in Fahrt kommt. Die Stimmung bei den Unternehmen ist jedoch noch verhalten, so dass sie bei Investitionen eher vorsichtig agieren.

Positiv auf die Wirtschaftslage wirken die gute Situation am Arbeitsmarkt und die kräftigen Lohnsteigerungen, die die Nachfrage der privaten Haushalte erhöhen. Auch die anziehende Weltkonjunktur, welche die Exporte stimuliert, sowie die weiterhin sehr niedrigen Zinsen sprechen für eine positive Wirtschaftsentwicklung in den nächsten Monaten. Für das Gesamtjahr geht das DIW von einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts um 0,7 % aus. Das entspräche dem Vorjahresergebnis. Vor allem das niedrige Ausgangsniveau durch die schwache Entwicklung Ende 2012 steht einem stärkeren Zuwachs entgegen.

Der deutsche Arbeitsmarkt entwickelte sich in den ersten Monaten des Jahres 2013 solide. Im Februar 2013 waren 41,4 Mio. Menschen erwerbstätig und damit 284.000 Personen oder 0,7 % mehr als im Vorjahresmonat. Die Zahl der Erwerbslosen lag mit 2,5 Mio. gut 50.000 höher als im Jahr zuvor. Die Erwerbslosenquote betrug 6,0 %. Perspektivisch wird die Lage am Arbeitsmarkt nach Einschätzung des DIW aufgrund der anziehenden Konjunktur stabil bleiben. Allerdings geht die Arbeitslosigkeit kaum zurück, da die Erwerbsbeteiligung steigt und Deutschland erhebliche Wanderungsgewinne verzeichnen kann.

Im ersten Quartal 2013 belief sich der Umsatz am deutschen Wohnimmobilieninvestmentmarkt nach Angaben von Jones Lang LaSalle (JLL) auf rund 3,4 Mrd. EUR. Damit wurde etwas weniger in Wohnungsportfolios (mehr als 10 Wohneinheiten) investiert als im Vorjahreszeitraum, als 3,6 Mrd. EUR umgesetzt wurden. Begehrtester Standort blieb Berlin: In der Stadt und ihrer Umgebung wurden knapp 650 Mio. EUR investiert – ein Plus von fast 50 % im Vergleich zum ersten Quartal 2012. Für das Gesamtjahr 2013 rechnet JLL mit einem deutschlandweiten Transaktionsvolumen zwischen 8 und 10 Mrd. EUR.

Während der ersten neun Monate des Geschäftsjahrs 2012/13 hat sich der ESTAVIS-Konzern vor allem auf die Umsetzung der strategischen Neuausrichtung fokussiert. In der Entwicklung der Geschäftszahlen schlägt sich dies in den deutlich positiven Ergebnisbeiträgen aus der Privatisierung sowie aus der Bewirtschaftung des inzwischen durch mehrere Akquisitionen deutlich erweiterten Bestandsportfolios nieder. Den positiven Beiträgen aus diesen Bereichen standen noch Belastungen im Zusammenhang mit der Aufgabe der Aktivitäten im Bereich Projektentwicklungen sowie insbesondere die Effekte der vorzeitigen Rückführung einer Mezzaninfinanzierung gegenüber, die jedoch nach Einschätzung des Vorstands noch im Laufe des Geschäftsjahrs 2012/13 durch positive Ergebnisbeiträge der beiden strategischen Geschäftsbereiche überkompensiert werden können.

Der Auf- und Ausbau eines ertragsstarken Bestandsportfolios durch Erwerb weiterer cash-flow-positiver Wohnimmobilienbestände wurde im Berichtszeitraum weiter vorangetrieben, insbesondere auch durch den Erwerb des großen Wohnimmobilienportfolios in Berlin-Hohen-schönhausen, mit dem ESTAVIS eine signifikante Erweiterung des eigenen Immobilienbestan-des erreicht hat und der nach dem Ende des Berichtszeitraums abgeschlossen wurde.

Am 26. März 2013 hat der Aufsichtsrat der ESTAVIS AG im Zusammenhang mit dem Ausschei-den von Herrn Andreas Lewandowski aus dem Unternehmen Herrn Torsten Cejka mit sofortiger Wirkung zum Vorstand der Gesellschaft bestellt.

Die ESTAVIS AG wird auch künftig ihre Zwei-Säulen-Strategie fortführen, die zum einen den Aufbau und die Bewirtschaftung eines Bestandsportfolios und zum anderen die Aktivitäten im Bereich Wohnungsprivatisierung umfasst. Der Vorstand bekräftigt die Erwartung, das laufen-de Geschäftsjahr positiv abzuschließen.

1.2 Ertragslage

Die Umsatzerlöse des ESTAVIS-Konzerns beliefen sich in den ersten neun Monaten des Ge-schäftsjahrs 2012/13 auf 25,8 Mio. EUR nach 42,6 Mio. EUR im entsprechenden Vorjahres-zeitraum. Sie verteilten sich wie folgt auf die für Zwecke der Finanzberichterstattung abge-grenzten Geschäftsbereiche des Unternehmens:

- Handel: 20,3 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 36,1 Mio. EUR)
davon
 Privatisierung: 12,7 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 9,7 Mio. EUR)
 übriger Handel: 7,6 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 26,4 Mio. EUR)
- Bestand: 5,5 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 6,5 Mio. EUR)

Die Umsätze im Segment Handel reduzierten sich insgesamt aufgrund der Abwicklung der Aktivitäten im Bereich Projektentwicklung und Denkmalschutzimmobilien (übriger Handel). Entsprechend der im Jahr 2012 eingeleiteten strategischen Neuausrichtung des Konzerns haben die Umsätze aus diesen Aktivitäten weiter an Bedeutung verloren und trugen nur noch gut ein Drittel zu den Umsatzerlösen des Segments Handel bei, während der größte Teil der Segmentumsätze inzwischen aus dem Privatisierungsgeschäft stammt. Die Entwicklung der Umsatzerlöse im Segment Bestand ist durch die Erweiterung des Bestandsportfolios gegen-über dem Vorjahreszeitraum bei gleichzeitigem Verkauf kleinerer Immobilien geprägt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 0,7 Mio. EUR (erste neun Monate 2011/12: 1,3 Mio. EUR).

Die Bestandsveränderungen summierten sich im Berichtszeitraum auf 0,2 Mio. EUR nach -5,1 Mio. EUR in den ersten neun Monaten des vorigen Geschäftsjahrs.

Die Rohmarge (Umsatz zuzüglich Bestandsveränderungen und abzüglich Materialaufwand/ Umsatz) betrug in der Berichtsperiode 28,4% (Vorjahreszeitraum: 32,0%). Grund für den ins-gesamt zu verzeichnenden Rückgang der Margen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sind die Belastungen im Zusammenhang mit den inzwischen ausgelaufenen Projektentwicklungen. In den beiden strategischen Geschäftsfeldern Ausbau und Bewirtschaftung des Bestands-portfolios sowie Wohnungsprivatisierung war dagegen eine zum Teil deutlich positivere

Margenentwicklung zu verzeichnen. So lag im Segment Handel die Marge im Teilbereich Privatisierung bei 33,9%. Im Segment Bestand betrug die Rohmarge der Vermietungsaktivitäten 68,8%.

Die Gesamtleistung der ersten neun Monate des Geschäftsjahrs reduzierte sich im Vorjahresvergleich von 39,1 Mio. EUR auf 27,5 Mio. EUR.

Der Materialaufwand verminderte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 23,9 Mio. EUR auf 18,7 Mio. EUR.

Der Personalaufwand betrug im Berichtszeitraum 1,7 Mio. EUR nach 2,4 Mio. EUR in der entsprechenden Vorjahresperiode, wobei der Rückgang im Wesentlichen mit der im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich reduzierten Zahl der im Konzern beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter korrespondiert.

Der sonstige betriebliche Aufwand fiel mit 6,7 Mio. EUR geringer aus als im Vorjahreszeitraum (8,7 Mio. EUR).

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) der ersten neun Monate 2012/13 betrug 0,3 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 4,0 Mio. EUR).

Das Finanzergebnis lag im Berichtszeitraum bei -3,7 Mio. EUR nach -3,0 Mio. EUR in der Vergleichsperiode des Vorjahrs. Der Rückgang erklärt sich unter anderem durch eine im Zusammenhang mit der vorzeitigen Rückführung einer Mezzaninfinanzierung gezahlte Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 0,5 Mio. EUR.

Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von 0,1 Mio. EUR ergab sich ein Konzernergebnis von -3,5 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 0,5 Mio. EUR), davon entfallen -0,9 Mio. EUR auf das 3. Quartal des Geschäftsjahrs. Das entspricht einem Neunmonatsergebnis je Aktie von -0,23 EUR (Vorjahr: 0,03 EUR).

1.3 Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme des ESTAVIS-Konzerns belief sich zum 31. März 2013 auf 176,1 Mio. EUR und lag damit um 1,2 Mio. EUR beziehungsweise 0,7% niedriger als am Bilanzstichtag des vorangegangenen Geschäftsjahrs am 30. Juni 2012 (177,3 Mio. EUR).

Bei den Aktiva kam es zu einer deutlichen Erhöhung des Wertes der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, der – aufgrund von Erwerbungen weiterer Immobilien – von 57,5 Mio. EUR auf 69,7 Mio. EUR stieg. Insgesamt erhöhten sich die langfristigen Vermögenswerte um 12,0 Mio. EUR. Demgegenüber verringerten sich die kurzfristigen Vermögenswerte um 13,2 Mio. EUR, was vor allem auf Rückgänge der Vorräte, der Forderungen sowie der zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte zurückzuführen ist. Die Vorräte verminderten sich von 56,4 Mio. EUR auf 48,6 Mio. EUR. Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte, deren Wert sich zum Bilanzstichtag des vorigen Geschäftsjahrs auf 3,9 Mio. EUR belaufen hatte, lagen zum Ende des Berichtszeitraums nicht vor. Die Abnahme der Vorräte ist vor allem durch die Veräußerung von Projektentwicklungen im Rahmen der strategischen Neuausrichtung begründet.

Die Finanzverbindlichkeiten, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten, erhöhten sich insgesamt leicht um 3,1 Mio. EUR auf 81,0 Mio. EUR (30. Juni 2012: 77,8 Mio. EUR).

Das Eigenkapital lag mit 61,9 Mio. EUR etwas höher als am Bilanzstichtag des vorangegangenen Geschäftsjahrs (30. Juni 2012: 59,0 Mio. EUR).

Durch den Rückgang der Bilanzsumme bei gleichzeitigem Anstieg des Eigenkapitals erhöhte sich die Eigenkapitalquote des ESTAVIS-Konzerns von 33,3% zum 30. Juni 2012 auf 35,1% zum 31. März 2013.

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) ging von 66,7% auf 64,9% zurück. Die Relation von liquiden Mitteln zu den gesamten Aktiva lag zum Ende der Berichtsperiode bei 6,3% (30. Juni 2012: 6,2%). Die Barliquidität des ESTAVIS-Konzerns (liquide Mittel/kurzfristige Verbindlichkeiten) betrug am 31. März 2013 17,1% (30. Juni 2012: 12,9%).

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei -8,1 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: -2,1 Mio. EUR).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug in der Berichtsperiode -7,7 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: -0,7 Mio. EUR).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs 2012/13 auf 16,0 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: -1,3 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 im Konzernlagebericht für das vorangegangene Geschäftsjahr 2011/12 keine wesentlichen Änderungen der Risiken für den ESTAVIS-Konzern ergeben, so dass insoweit auf dessen Aussagen verwiesen wird.

3 Prognosebericht

Die Aktivitäten des ESTAVIS-Konzerns werden sich während der kommenden Monate zum einen auf den weiteren Auf- und Ausbau des Bestandsportfolios und zum anderen auf den Bereich Wohnungsprivatisierung fokussieren. Angesichts der nunmehr abgeschlossenen Verarbeitung der aus den aufgegebenen Aktivitäten im Bereich der Projektentwicklung resultierenden Belastungen einerseits und der erfolgreichen Entwicklung bei der Umsetzung der neuen Unternehmensstrategie andererseits rechnet der Vorstand im 4. Quartal des Geschäftsjahrs 2012/13 mit einem deutlich positiven Ergebnis.

Zudem hält der Vorstand weiterhin an seiner Einschätzung fest, dass die aus dem Bestandsaufbau resultierenden stabilen positiven Ergebnisbeiträge in Verbindung mit dem weiterhin sehr erfreulichen Geschäftsverlauf in der Wohnungsprivatisierung für das Gesamtjahr 2012/13 ebenso wie für die folgenden Geschäftsjahre ebenfalls deutlich positive Ergebnisse erwarten lassen.

4 Nachtragsbericht

Ende April/Anfang Mai 2013 hat die ESTAVIS AG den Erwerb einer Objektgesellschaft mit einem Bestand von rund 3.000 Wohneinheiten in Berlin-Hohenschönhausen abgeschlossen, von denen rund 2.000 Wohneinheiten im Zuge der Erwerbstransaktion sogleich an andere Investoren weiterveräußert wurden. Zudem wurden nach dem Berichtsstichtag die letzten Veräußerungen von Projektentwicklungen mit den entsprechenden Zahlungseingängen – und damit zugleich auch die strategische Repositionierung des ESTAVIS-Konzerns – abgeschlossen.

■ Konzern-Bilanz Aktiva

	31.03.2013	30.06.2012
ESTAVIS AG		
Vermögenswerte	TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen		
Goodwill	17.776	17.776
Sonstiges immaterielles Vermögen	75	85
Sachanlagen	220	298
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	69.690	57.490
Anteile an assoziierten Unternehmen	122	122
Übrige Finanzanlagen	1.699	1.737
Latente Ertragsteuerforderungen	3.292	3.352
Summe langfristiges Vermögen	92.873	80.859
 Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	48.594	56.411
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.984	4.520
Sonstige Forderungen	18.493	19.909
Laufende Ertragsteuerforderungen	1.001	800
Liquide Mittel	11.133	10.915
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	0	3.850
Summe kurzfristiges Vermögen	83.205	96.406
Bilanzsumme	176.078	177.264

Konzern-Bilanz Passiva

	31.03.2013	30.06.2012
ESTAVIS AG		
Eigenkapital	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	17.914	14.319
Kapitalrücklage	44.864	40.909
Sonderposten aus Sacheinlage	0	1.053
IAS 39-Rücklage	0	0
Noch nicht verwendete Ergebnisse	-903	2.766
Summe Eigenkapital	61.875	59.048
Schulden		
Langfristige Schulden		
Rückstellungen	64	64
Finanzverbindlichkeiten	46.330	30.956
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.653	2.463
Summe langfristige Schulden	49.047	33.482
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	1.646	2.319
Finanzverbindlichkeiten	34.646	46.871
Erhaltene Anzahlungen	21.538	15.196
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	1.295	1.491
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.141	13.246
Sonstige Verbindlichkeiten	3.890	5.612
Summe kurzfristige Schulden	65.156	84.734
Bilanzsumme	176.078	177.264

■ Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	3. Quartal 12/13 01. 01. 2013 bis 31.03. 2013	3. Quartal 11/12 01. 01. 2012 bis 31.03. 2012	9 Monate 12/13 01. 07. 2012 bis 31.03. 2013	9 Monate 11/12 01. 07. 2011 bis 31.03. 2012
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
ESTAVIS AG				
Umsatzerlöse	7.715	13.978	25.756	42.607
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	830	0	830	240
Sonstige betriebliche Erträge	-19	924	650	1.330
Bestandsveränderungen	-913	-1.932	248	-5.094
Gesamtleistung	7.613	12.970	27.484	39.083
Materialaufwand	4.655	8.416	18.696	23.887
Personalaufwand	568	750	1.671	2.379
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	41	34	100	100
Sonstiger betrieblicher Aufwand	2.083	2.338	6.734	8.736
Betriebsergebnis	266	1.432	283	3.980
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	0	0	0
Zinserträge	22	70	90	154
Zinsaufwendungen	1.108	1.164	3.806	3.200
Finanzergebnis	-1.086	-1.094	-3.716	-3.045
Ergebnis vor Ertragsteuern	-819	338	-3.433	935
Ertragsteuern	50	270	107	443
Konzernergebnis	-869	69	-3.540	492
Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,05	0,00	-0,23	0,03

■ Konzern-Gesamtergebnisrechnung

	3. Quartal 12/13 01. 01. 2013 bis 31.03. 2013	3. Quartal 11/12 01. 01. 2012 bis 31.03. 2012	9 Monate 12/13 01. 07. 2012 bis 31.03. 2013	9 Monate 11/12 01. 07. 2011 bis 31.03. 2012
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	-869	69	-3.540	492
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	-1
Unrealisierte Wertänderung	0	0	0	-1
Ergebniswirksame Reklassifizierung	0	0	0	0
Ertragsteuern	0	0	0	0
Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisse	0	0	0	-1
Konzern-Gesamtergebnis	-869	69	-3.540	491

■ Konzern-Kapitalflussrechnung

	9 Monate 12/13 01. 07. 2012 bis 31.03. 2013	9 Monate 11/12 01. 07. 2011 bis 31.03. 2012
ESTAVIS AG		
Konzernergebnis	-3.540	492
+ Abschreibungen Anlagevermögen	100	100
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-672	-497
+/- Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-830	-240
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	1	1
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-7	0
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	11.165	-18.663
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-14.309	16.747
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-8.092	-2.059
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens	38	0
+ Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	3.850	1.000
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Finanzanlagevermögens	0	43
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-12	-11
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-31	-23
- Auszahlungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-11.500	-290
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-7.655	720
+ Einzahlungen von Gesellschaftern	2.488	0
- Auszahlungen an Gesellschafter	-437	0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	18.042	0
- Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-4.128	-1.291
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	15.965	-1.291
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	218	-2.630
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	10.915	3.598
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	11.133	968

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2012 bis 31. März 2013

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage*	IAS 39- Rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Summe
ESTAVIS AG					
Stand 1. Juli 2012	14.319	41.963	0	2.766	59.048
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	0	–3.540	–3.540
Vollzug Sacheinlage	440	–440	–	–	0
Sachkapitalerhöhung	2.008	2.308	–	–	4.316
Barkapitalerhöhung	1.292	1.033	–	–	2.325
Erwerb eigener Anteile	–235	–	–	–201	–437
Veräußerung eigener Anteile	90	–	–	73	163
Stand 31. März 2013	17.914	44.864	0	–903	61.875

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

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2011 bis 31. März 2012

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	IAS 39- Rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Summe
ESTAVIS AG					
Stand 1. Juli 2011	14.319	48.198	1	–1.819	60.699
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	–1	492	491
Stand 31. März 2012	14.319	48.198	0	–1.327	61.190

Ausgewählte erläuternde Angaben zum verkürzten Konzern-Zwischenabschluss

1 Grundlegende Informationen

Die ESTAVIS AG mit ihren Tochtergesellschaften ist sowohl als Bestandhalter von Immobilien als auch als Immobilienhändler tätig.

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

Die ESTAVIS AG fungierte am 31. März 2013 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde im Mai 2013 vom Vorstand der Gesellschaft zur Veröffentlichung genehmigt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde nicht durch einen Abschlussprüfer geprüft und keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für das 3. Quartal des Geschäftsjahrs 2012/13, das am 31. März 2013 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 2012 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 2012 zugrunde liegen.

In diesem Geschäftsjahr sind die folgenden Regelungen erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation
IAS 1 Änderung: Darstellung einzelner Posten des sonstigen Ergebnisses

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

Im Hinblick auf die zunehmende Bedeutung des Privatisierungsgeschäfts und die aufgrund der Abwicklung abnehmende Bedeutung des Handels mit Denkmalimmobilien wurde das beide Geschäfte umfassende Segment Handel in die Teilbereiche Privatisierung und übriger Handel untergliedert. Für die Vorjahreszahlen wurde die Untergliederung des Segments Handel nicht nachgeholt.

Im Konzernabschluss zum 30. Juni 2012 wurden erstmals die Mieterträge aus Immobilien des Vorratsvermögens als Umsatzerlöse und die entsprechenden Bewirtschaftungskosten im Materialaufwand ausgewiesen. Die in diesem Zwischenabschluss genannten Vorjahreszahlen sind entsprechend angepasst.

Alle Beträge in Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Kapitalflussrechnung sowie in den Erläuterungen und tabellarischen Übersichten sind in tausend Euro (TEUR) angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz dar. Bei Addition der dargestellten Einzelwerte können deshalb kleine Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

3 Konsolidierungskreis

Die ESTAVIS AG hat zum 31. März 2013 43 Tochterunternehmen und eine assoziierte Gesellschaft in den verkürzten Konzern-Zwischenabschluss einbezogen. Im 3. Quartal des Geschäftsjahrs hat sich der Konsolidierungskreis gegenüber dem 30. Juni 2012 um eine im Wege der Sacheinlage erworbene Objektgesellschaft erweitert.

4 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Positionen des Zwischenabschlusses

4.1 Segmentinformationen

Die Segmentergebnisse für das 3. Quartal des Geschäftsjahrs 2012/13 stellen sich im Vergleich zum Vorjahresquartal wie folgt dar:

	Handel			Bestand		Konzern	
gesamt	Privatisierung	übriger Handel					
2012/13	2012/13	2012/13	2011/12	2012/13	2011/12	2012/13	2011/12
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse (externe)	6.378	3.635	2.743	11.295	1.336	2.683	7.715
davon Vermietung	312	237	75	276	1.309	955	1.621
davon Privatisierung							
Verkäufe	2.272	2.272	–	1.110	–	–	2.272
Vermittlung	1.126	1.126	–	2.542	–	–	1.126
davon sonstige Verkäufe	2.668		2.668	7.366	27	1.730	2.695
Umsatzerlöse (interne)	–	–	–	–	–	–	–
Betriebsergebnis	–563	808	–1.371	159	828	1.273	266
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	–	–	–	–	0	0	0
Finanzergebnis	–662	–180	–482	–680	–423	–413	–1.086
Ergebnis vor Ertragsteuern	–1.225	628	–1.853	–521	405	860	–819
							338

Die Segmentergebnisse für die ersten 9 Monate des Geschäftsjahrs 2012/13 stellen sich im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum wie folgt dar:

			Handel		Bestand		Konzern	
	gesamt	Privatisierung	übriger Handel					
	2012/13	2012/13	2012/13	2011/12	2012/13	2011/12	2012/13	2011/12
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse (externe)	20.272	12.708	7.564	36.113	5.483	6.495	25.756	42.607
davon Vermietung	1.132	734	398	1.004	3.680	2.986	4.812	3.990
davon Privatisierung								
Verkäufe	7.410	7.410	–	3.378	–	–	7.410	3.378
Vermittlung	4.564	4.564	–	5.949	–	–	4.564	5.949
davon sonstige Verkäufe	7.166		7.166	25.781	1.803	3.510	8.969	29.291
Umsatzerlöse (interne)	–	–	–	–	–	–	–	–
Betriebsergebnis	–468	2.991	–3.459	1.454	750	2.526	283	3.980
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	–	–	–	–	0	0	0	0
Finanzergebnis	–2.354	–621	–1.733	–1.730	–1.362	–1.315	–3.716	–3.045
Ergebnis vor Ertragsteuern	–2.822	2.370	–5.192	–276	–612	1.211	–3.433	935

Das Finanzergebnis des 1. Quartals ist mit 535 TEUR Vorfälligkeitsentschädigung für die vorzeitige Rückführung einer Mezzaninefinanzierung belastet. Der Aufwand entfiel im Segment Handel auf den Teilbereich übriger Handel. Die im 3. Quartal ausgewiesene Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von 830 TEUR (im 2. Quartal des Vorjahrs: 240 TEUR) ist als Ertrag im Ergebnis des Segments Bestand enthalten. Im 3. Quartal des Vorjahrs ist im Segment Bestand ein Ertrag aus der Verjährung von Verbindlichkeiten in Höhe von 690 TEUR enthalten.

4.2 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Herr Florian Lanz, ehemaliger Vorstandsvorsitzender der ESTAVIS AG (bis 17. April 2012), und Herr Eric Mozanowski, ehemaliges Mitglied des Vorstands der ESTAVIS AG (bis 31. Dezember 2011), haben Bürgschaften für Kredite des ESTAVIS-Konzerns übernommen. Das Bürgschaftsvolumen beläuft sich zum Stichtag bei Herrn Lanz und bei Herrn Mozanowski auf jeweils 1.000 TEUR. Es ist eine Vergütung von 5 % p. a. respektive 1 % p. a. vereinbart.

Ansonsten haben sich weder wesentliche neue Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen ereignet, noch sind solche Geschäftsvorfälle, über die im Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2011/12 berichtet wurde, geändert worden oder weggefallen.

4.3 Mitarbeiter

Der ESTAVIS-Konzern beschäftigte zum Quartalsende 26 Mitarbeiter. Im Vorjahresquartal waren es 37 Mitarbeiter. Durchschnittlich waren im vergangenen Geschäftsjahr 42 Mitarbeiter im Konzern tätig.

4.4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ende April/Anfang Mai 2013 hat die ESTAVIS AG eine Objektgesellschaft mit einem Bestand von ca. 3.000 Wohneinheiten in Berlin erworben, von denen im Zuge der Erwerbstransaktion ca. 2.000 Wohneinheiten sogleich an andere Investoren weiterveräußert wurden.

■ Finanzkalender

2013

18. September 2013 Geschäftsbericht 2012/13

20. November 2013 Bericht über das 1. Quartal 2013/14

2014

19. Februar 2014 Bericht über das 2. Quartal 2013/14

Termine vorläufig. Bitte entnehmen Sie alle 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 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



REAL ESTATE PERFORMANCE

Vorstand

Torsten Cejka, Jacopo Mingazzini

Aufsichtsratsvorsitzender

Dr. Karl-Josef Stöhr, Berlin

Kontakt

ESTAVIS AG
Investor & Public Relations
Telefon: +49 (0)30 887 181-799
Telefax: +49 (0)30 887 181-779
E-Mail: ir@estavis.de

Konzept und Redaktion

Goldmund Kommunikation, Berlin
www.goldmund-kommunikation.de

Layout und Satz

Power-DesignThing GmbH
www.derthing.de



ESTAVIS

REAL ESTATE PERFORMANCE