

# ESTAVIS

REAL ESTATE PERFORMANCE

## ZWISCHENBERICHT 1. Quartal 2012/13

1. Juli 2012 bis 30. September 2012

# Übersicht Finanzkennzahlen

ESTAVIS AG	1. Quartal 12/13 01. 07. 2012 bis 30.09. 2012	1. Quartal 11/12 01. 07. 2011 bis 30.09. 2011*
	TEUR	TEUR
Umsatz und Ertrag		
Umsatz	8.330	8.522
Gesamtleistung	10.394	9.938
EBIT	51	1.091
Ergebnis vor Steuern	-1.738	68
Konzernergebnis	-1.828	26

\* angepasst an Ausweisänderung

ESTAVIS AG	30.09.2012	30.06.2012
	TEUR	TEUR
Vermögens- und Kapitalstruktur		
Langfristiges Vermögen	80.564	80.859
Kurzfristiges Vermögen	84.229	96.406
Eigenkapital	56.783	59.048
Eigenkapitalquote	34,5 %	33,3 %
Bilanzsumme	164.793	177.264

ESTAVIS AG	Aktie	
Börsensegment		Prime Standard
ISIN		DE000A0KFB3
WKN		A0KFB
Anzahl Aktien zum 30. September 2012		14.759.352 Stück
Freefloat (gemäß Mitteilungen der Aktionäre)		44,2 %
Höchstkurs (1. Juli–30. September 2012*)		2,06 EUR
Tiefstkurs (1. Juli–30. September 2012*)		1,73 EUR
Schlusskurs am 28. September 2012*		1,75 EUR
Marktkapitalisierung zum 30. September 2012*		26,0 Mio. EUR

\* Schlusskurse Xetra-Handel

## Inhalt

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

## Vorwort des Vorstands

---

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

das erste Quartal unseres laufenden Geschäftsjahrs 2012/13 stand ganz im Zeichen der strategischen Neuausrichtung von ESTAVIS, die wir bereits in den letzten Monaten des vorigen Geschäftsjahrs begonnen hatten. Sowohl der Auf- und Ausbau des Bestandsportfolios als auch unsere Aktivitäten im Bereich Wohnungsprivatisierung – die beiden strategischen Geschäftsfelder, die wir künftig beibehalten und ausbauen wollen – haben sich sehr erfreulich entwickelt.

Ende September hat ESTAVIS bereits ein großes Wohnimmobilienportfolio in Berlin erworben. Damit erweitern wir unser Bestandsportfolio deutlich und gehen einen weiteren wichtigen Schritt bei der Umsetzung unserer Wachstumsstrategie. Entsprechend unseren Zielsetzungen wird auch diese Neuerwerbung ab Beginn der wirtschaftlichen Übernahme positive Ergebnisbeiträge leisten.

Parallel profitiert unsere Tochtergesellschaft Accentro GmbH weiterhin von der starken Nachfrage nach Eigentumswohnungen, die von privaten Käufern aus dem In- und Ausland getragen wird. Bereits im Oktober haben wir so die Zahl verkaufter Wohnungen des Jahres 2011 überschritten. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Verunsicherung der Kapitalmärkte durch die Staatsschuldenkrise und der zunehmenden Sorge um ein perspektivisches Ansteigen der Inflationsraten beobachten wir bei vielen Kapitalanlegern ein starkes Interesse an Sachwertanlagen, insbesondere Immobilien. Hinzu kommt, dass gerade der deutsche Wohnimmobilienmarkt wegen seines im internationalen Vergleich überdurchschnittlich stabilen Umfelds auch von zahlreichen ausländischen Immobilienkäufern geschätzt wird, was sich am Markt bereits deutlich in einer entsprechenden Nachfrageentwicklung bemerkbar macht. Die Vertriebsstärke der Accentro GmbH ermöglicht es, dass ESTAVIS unmittelbar von diesem Trend profitiert.

Die aktuellen Konjunktur- und Immobilienmarktentwicklungen sorgen nach unserer Einschätzung für weiterhin positive Rahmenbedingungen der Geschäftsaktivitäten von ESTAVIS. Das Interesse an langfristig wertstabilen und vergleichsweise wenig inflationsgefährdeten Kapitalanlagen dürfte in den kommenden Monaten weiter anhalten. Zugleich reagiert der Wohnimmobilien-Vermietungsmarkt auf eventuelle konjunkturelle Abkühlungstendenzen deutlich weniger sensitiv als die Gewerbeimmobilienmärkte.

Neben den Aktivitäten in diesen beiden strategischen Kerngeschäftsfeldern haben wir im 1. Quartal 2012/13 die Abwicklung der aufgegebenen Aktivitäten im Bereich Projektentwicklung zügig vorangetrieben und die Finanzierungsstruktur der ESTAVIS optimiert. In diesem Zusammenhang haben sich für das Ergebnis noch einmal Belastungen ergeben, die vor allem durch die vorzeitige Rückführung einer Mezzaninefinanzierung bedingt waren und letztlich zu einem Quartalsverlust geführt haben. Die Inkaufnahme dieser Belastungen ist jedoch durch die deutlichen entlastenden Effekte gerechtfertigt, die sich daraus für ESTAVIS in den kommenden Berichtsquartalen ergeben werden. Aktuell hat ESTAVIS zudem bereits sämtliche Liegenschaften aus dem Bereich Projektentwicklungen bis auf eine veräußert. Für das verbleibende Grundstück liegt ein Letter of Intent eines potenziellen Käufers vor. Wir sind daher zuversichtlich, die Abwicklung der aufgegebenen Aktivitäten in Kürze planmäßig abschließen zu können.

Inzwischen spiegeln sich in den Umsätzen bereits erste positive Wirkungen unserer neuen Unternehmensstrategie wider – in den erfreulichen Privatisierungserlösen ebenso wie im wachsenden Ergebnisbeitrag aus der Vermietung der Immobilien unseres Bestandsportfolios.

Diese Entwicklung wollen wir in den kommenden Monaten weiterführen und intensivieren, indem wir weitere cashflow-positive Wohnimmobilienbestände für unser Bestandsportfolio erwerben und zugleich mit unverminderter Energie unsere Aktivitäten im Bereich Wohnungsprivatisierung ausbauen.

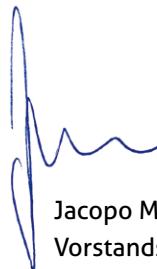
### Ausblick für das Geschäftsjahr 2012/13

Angesichts der zügigen Verarbeitung der aus den aufgegebenen Aktivitäten im Bereich Projektentwicklung resultierenden Belastungen im Jahresabschluss 2011/12 sowie in den beiden ersten Quartalen des Geschäftsjahrs 2012/13 einerseits und der erfolgreichen Entwicklung bei der Umsetzung der neuen Unternehmensstrategie andererseits rechnen wir mit einem positiven Ergebnis für das Gesamtjahr 2012/13.

Der Vorstand



Andreas Lewandowski  
Vorstandsmitglied



Jacopo Mingazzini  
Vorstandsmitglied

# Die ESTAVIS-Aktie

---

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

## Kursentwicklung der ESTAVIS-Aktie

---

Während des dritten Quartals 2012 konnten die teilweise deutlichen Kursverluste, die das Geschehen am deutschen Aktienmarkt im zweiten Quartal weitgehend geprägt hatten, wieder ausgeglichen werden. Dennoch sorgten die anhaltende Staatsschuldenkrise, insbesondere in Griechenland, und die Entwicklung des Konjunkturmfelds weiterhin für Verunsicherung an den Kapitalmärkten.

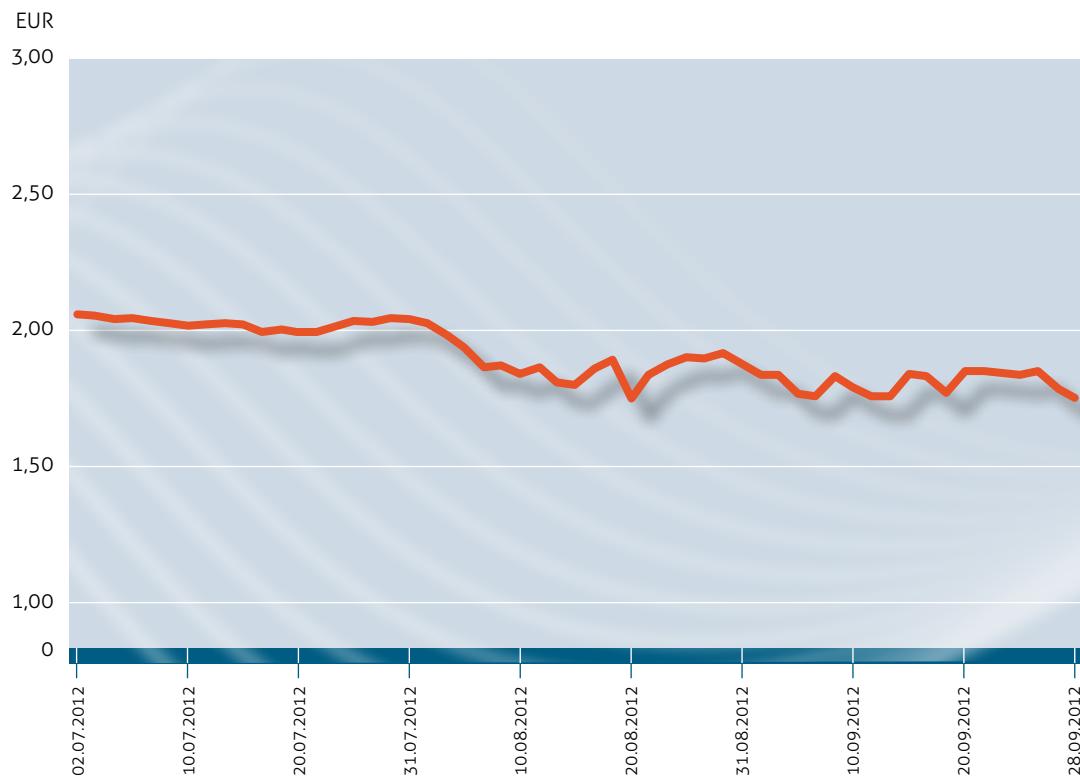
Am ersten Börsenhandelstag des Berichtszeitraums, dem 2. Juli 2012, notierte die ESTAVIS-Aktie bei 2,06 EUR, was zugleich der Höchstkurs im Lauf des 1. Quartals des Geschäftsjahrs 2012/13 war. Der niedrigste Kurs wurde am 21. August 2012 bei 1,73 EUR festgestellt (jeweils Xetra-Schlusskurse).

Am letzten Börsenhandelstag des Berichtszeitraums, dem 28. September 2012, schloss die Aktie der ESTAVIS AG bei 1,75 EUR. Damit belief sich die Marktkapitalisierung der ESTAVIS AG per 30. September 2012 auf rund 26,0 Mio. EUR. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen im Berichtszeitraum lag bei 14.886 Aktien.

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

- Close Brothers Seydler Research AG, Anlageempfehlung: „Kauf“, Kursziel 2,50 EUR
- Warburg Research, Anlageempfehlung: „Halten“, Kursziel 2,20 EUR
- WestLB, Anlageempfehlung: „Kauf“, Kursziel 2,40 EUR

## Kursentwicklung der ESTAVIS-Aktie vom 1. Juli bis 30. September 2012



## Die ESTAVIS-Aktie im Überblick

### ESTAVIS AG

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000AOKFB3
WKN	AOKFB
Anzahl Aktien zum 30. September 2012	14.759.352 Stück
Freefloat (gemäß Mitteilungen der Aktionäre)	44,2 %
Höchstkurs (1. Juli–30. September 2012*)	2,06 EUR
Tiefstkurs (1. Juli–30. September 2012*)	1,73 EUR
Schlusskurs am 28. September 2012*	1,75 EUR
Marktkapitalisierung zum 30. September 2012*	26,0 Mio. EUR

\* Schlusskurse Xetra-Handel

## ■ 1 Geschäft und Rahmenbedingungen

### 1.1 Wirtschaftliches Umfeld und Geschäftsverlauf

---

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahrs 2012/13 wuchs das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Schätzung der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose im Vergleich zum Vorquartal um 0,3 %. Damit blieb das Wachstum auf niedrigem Niveau konstant. Die europäische Staatschuldenkrise, die Unsicherheit über die Zukunft des Euros und die insgesamt schwache Weltkonjunktur belasten allerdings weiterhin die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland. Der ifo-Geschäftsklimaindex ist seit April rückläufig. Die schlechten Erwartungen der Unternehmen schlagen sich unter anderem in sinkenden Ausgaben für Investitionen nieder. Stützen des Wachstums sind die Bauwirtschaft sowie der private und öffentliche Konsum.

Für das Gesamtjahr 2012 rechnet das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) Berlin mit einem Wachstum von 0,9 %, das Institut für Weltwirtschaft (IfW) Kiel geht von 0,8 % aus. Die Prognosen für die Entwicklung im Jahr 2013 sind dagegen uneinheitlich: Das DIW nimmt an, dass die Nachfrage außerhalb der Euro-Zone anziehen wird und in Verbindung mit dem robusten Arbeitsmarkt und der stabilen Binnennachfrage in Deutschland für ein Wachstum von 1,6 % sorgen wird. Das IfW geht dagegen lediglich von 1,0 % Wachstum aus.

Im Berichtszeitraum verlangsamte sich der Anstieg der Erwerbstägenzahlen in Deutschland. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lag die Zahl der inländischen Erwerbstäigen mit 41,6 Millionen auf dem gleichen Niveau wie im vorherigen Quartal und um 0,9 % höher als im Vorjahreszeitraum. Die Zahl der als arbeitslos registrierten Personen stieg im September saisonbereinigt leicht auf 2,91 Millionen. Die Arbeitslosenquote blieb allerdings konstant bei 6,8 % und auch die Erwerbslosenquote verharrt mit 5,4 % auf niedrigem Niveau. Die verhaltene gesamtwirtschaftliche Entwicklung deutet allerdings nach Einschätzung des IfW und der Bundesbank auf eine Abschwächung der positiven Entwicklung am Arbeitsmarkt in den nächsten Monaten hin.

Der deutsche Wohnimmobilien-Investmentmarkt entwickelte sich im Berichtszeitraum nach Daten von BNP Paribas Real Estate relativ gut. Das Transaktionsvolumen im Zeitraum von Juli bis September 2012 lag mit 1,8 Milliarden EUR zwar deutlich niedriger als in den beiden vorigen Quartalen, aber dennoch mehr als doppelt so hoch wie im Vorjahrszeitraum. Insgesamt wird in diesem Jahr mit gut 10 Milliarden EUR das größte Gesamttransaktionsvolumen seit 2007 erwartet.

Der Geschäftsverlauf des ESTAVIS-Konzerns im 1. Quartal des Geschäftsjahrs 2012/13 war maßgeblich durch die Umsetzung der strategischen Neuausrichtung sowie durch die erfolgreiche Entwicklung in der Privatisierung von Eigenbeständen, im Vermittlungsgeschäft sowie in der Bewirtschaftung des Bestandsportfolios bestimmt. Positiven Beiträgen aus diesen drei Bereichen standen neben Belastungen im Zusammenhang mit der Aufgabe der Aktivitäten im Bereich der Projektentwicklungen vor allem die Effekte der vorzeitigen Rückführung einer Mezzaninfinanzierung gegenüber, so dass sich insgesamt ein negatives Quartalsergebnis ergab.

Der Auf- und Ausbau eines ertragsstarken Bestandsportfolios durch Erwerb weiterer cash-flow-positiver Wohnimmobilienbestände wurde im Berichtszeitraum weiter vorangetrieben, insbesondere auch dadurch, dass sich ESTAVIS Ende September ein großes Wohnimmobilienportfolio in Berlin gesichert hat.

## 1.2 Ertragslage

---

Die Umsatzerlöse des ESTAVIS-Konzerns beliefen sich im 1. Quartal des Geschäftsjahrs 2012/13 auf 8,3 Mio. EUR nach 8,5 Mio. EUR im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

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

- Handel 6,4 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 7,5 Mio. EUR)
- Bestand 1,9 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 1,1 Mio. EUR)

Im Segment Handel reduzierten sich die Handelsumsätze aufgrund der Abwicklung der Aktivitäten im Bereich Projektentwicklung. Dies konnte jedoch teilweise durch Anstiege der Vermittlungsumsätze und der Mietumsätze kompensiert werden. Der Anstieg der Umsatzerlöse im Segment Bestand erklärt sich zum Teil durch den Verkauf einer kleineren Immobilie; darüber hinaus schlagen sich hierin die aufgrund der Erweiterung des Bestandsportfolios gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegenen Mieterträge nieder.

Das Konzernergebnis nach Steuern betrug –1,8 Mio. EUR (1. Quartal 2011/12: 0,03 Mio. EUR).

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen mit 0,23 Mio. EUR etwas niedriger als im 1. Quartal des Vorjahrs (0,26 Mio. EUR).

Bestandsveränderungen summierten sich auf 1,8 Mio. EUR; in den ersten drei Monaten des vorigen Geschäftsjahrs hatten sie 1,2 Mio. EUR betragen.

Die Rohmarge (Umsatz zuzüglich Bestandsveränderungen und abzüglich Materialaufwand/Umsatz) betrug in der Berichtsperiode 32,7 % (Vorjahreszeitraum: 46,4 %). Der insgesamt im Vorjahresvergleich zu verzeichnende Margenrückgang ist durch Belastungen im Zusammenhang mit den auslaufenden Projektentwicklungen begründet; in den beiden strategischen Geschäftsfeldern Ausbau und Bewirtschaftung des Bestandsportfolios sowie Wohnungsprivatisierung ergab sich hingegen eine positivere Margenentwicklung. So lag im Segment Handel die Marge der Handelsaktivitäten bei 18 %, die Marge der Vermittlungsaktivitäten bei 52,5 % und die Marge der Vermietungsaktivitäten bei 69,0 %. Im Segment Bestand betrug die Marge der Vermietungsaktivitäten 64,3 %.

Die Gesamtleistung erhöhte sich während der ersten drei Monate des Geschäftsjahrs von 9,9 Mio. EUR auf 10,4 Mio. EUR.

Der Materialaufwand erhöhte sich im Vorjahresvergleich von 5,7 Mio. EUR auf 7,4 Mio. EUR.

Der Personalaufwand betrug im Berichtszeitraum 0,5 Mio. EUR nach 0,8 Mio. EUR in der entsprechenden Vorjahresperiode, wobei der Rückgang im Wesentlichen mit der deutlichen Reduzierung der Zahl der im Konzern beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter korrespondiert.

Der sonstige betriebliche Aufwand lag mit 2,3 Mio. EUR etwa auf Vorjahresniveau.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) betrug 0,05 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 1,1 Mio. EUR).

Das Finanzergebnis lag im Berichtszeitraum bei –1,8 Mio. EUR nach –1,0 Mio. EUR in der Vergleichsperiode des Vorjahrs. Der Rückgang erklärt sich unter anderem durch eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 0,5 Mio. EUR im Zusammenhang mit der vorzeitigen Rückführung einer Mezzaninfinanzierung.

Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von 0,09 Mio. EUR ergab sich ein Konzernergebnis von –1,8 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 0,03 Mio. EUR). Das entspricht einem Ergebnis je Aktie von –0,12 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR).

### **1.3 Finanz- und Vermögenslage**

---

Die Bilanzsumme des ESTAVIS-Konzerns reduzierte sich zum 30. September 2012 um 12,5 Mio. EUR beziehungsweise 7,0% auf 164,8 Mio. EUR (30. Juni 2012: 177,3 Mio. EUR).

Der Rückgang bei den Vermögenswerten war vor allem durch die Verringerung der Vorräte, der liquiden Mittel und der zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte bedingt. Die Vorräte verminderten sich von 56,4 Mio. EUR auf 52,7 Mio. EUR, während die liquiden Mittel von 10,9 Mio. EUR auf 4,8 Mio. EUR zurückgingen. Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte, deren Wert sich zum Bilanzstichtag des vorigen Geschäftsjahrs auf 3,9 Mio. EUR belaufen hatte, lagen zum Ende des 1. Geschäftsjahrquartals nicht vor. Die Abnahme der Vorräte ist vor allem durch die Veräußerung von Projektentwicklungen im Rahmen der strategischen Neuausrichtung begründet, während die Verminderung der liquiden Mittel, die sich zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahrs durch den Zufluss des Emissionserlöses der im Juni 2012 begebenen Wandelanleihe deutlich erhöht hatten, im Wesentlichen auf die vorzeitige Rückführung einer Mezzaninfinanzierung sowie auf die Ablösung weiterer Finanzierungen von Vorräten zurückzuführen ist.

Die Finanzverbindlichkeiten, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalteten, reduzierten sich insgesamt um 13,2 Mio. EUR auf 64,6 Mio. EUR (30. Juni 2012: 77,8 Mio. EUR), wobei sich der Rückgang maßgeblich durch die vorzeitig zurückgeführte Mezzaninfinanzierung erklärt.

Das Eigenkapital lag mit 56,8 Mio. EUR etwas niedriger als am Bilanzstichtag des vorangegangenen Geschäftsjahrs (30. Juni 2012: 59,0 Mio. EUR).

Durch den Rückgang der Bilanzsumme erhöhte sich die Eigenkapitalquote des ESTAVIS-Konzerns von 33,3 % zum 30. Juni 2012 auf 34,5 % zum 30. September 2012.

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) ging von 66,7 % auf 65,5 % zurück. Die Relation von liquiden Mitteln zu den gesamten Aktiva lag zum Ende der Berichtsperiode bei 2,9 % (30. Juni 2012: 6,16 %). Die Barliquidität des ESTAVIS-Konzerns (liquide Mittel/kurzfristige Verbindlichkeiten) betrug am 30. September 2012 6,4 % (30. Juni 2012: 12,9 %).

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei –6,3 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: –1,0 Mio. EUR).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich in der Berichtsperiode auf 3,8 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: -0,01 Mio. EUR).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im 1. Quartal des Geschäftsjahrs 2012/13 -3,6 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: -0,04 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 während der kommenden Monate werden sich zum einen auf den weiteren Auf- und Ausbau des Bestandsportfolios und zum anderen auf den Bereich Wohnungsprivatisierung fokussieren. Angesichts der zügigen 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 vom 3. Quartal des Geschäftsjahrs 2012/13 an mit einer signifikanten Verbesserung des Ergebnisses.

Zudem lassen die aus dem Bestandsaufbau zu erwartenden 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 ein positives Ergebnis erwarten.

## Konzern-Bilanz Aktiva

	30.09.2012	30.06.2012
ESTAVIS AG		
Vermögenswerte	TEUR	TEUR
<b>Langfristiges Vermögen</b>		
Goodwill	17.776	17.776
Sonstiges immaterielles Vermögen	84	85
Sachanlagen	276	298
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	57.490	57.490
Anteile an assoziierten Unternehmen	122	122
Übrige Finanzanlagen	1.619	1.737
Latente Ertragsteuerforderungen	3.197	3.352
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>80.564</b>	<b>80.859</b>
 <b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
Vorräte	52.741	56.411
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.147	4.520
Sonstige Forderungen	21.658	19.909
Laufende Ertragsteuerforderungen	866	800
Liquide Mittel	4.817	10.915
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	–	3.850
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>84.229</b>	<b>96.406</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>164.793</b>	<b>177.264</b>

## Konzern-Bilanz Passiva

	30.09.2012	30.06.2012
<b>ESTAVIS AG</b>		
<b>Eigenkapital</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Gezeichnetes Kapital	14.524	14.319
Kapitalrücklage	41.523	40.909
Sonderposten aus Sacheinlage	–	1.053
IAS 39-Rücklage	–	–
Noch nicht verwendete Ergebnisse	736	2.766
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>56.783</b>	<b>59.048</b>
<b>Schulden</b>		
<b>Langfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	64	64
Finanzverbindlichkeiten	30.685	30.956
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.397	2.463
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>33.146</b>	<b>33.482</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	1.896	2.319
Finanzverbindlichkeiten	33.926	46.871
Erhaltene Anzahlungen	18.964	15.196
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	1.492	1.491
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.716	13.246
Sonstige Verbindlichkeiten	4.870	5.612
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>74.864</b>	<b>84.734</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>164.793</b>	<b>177.264</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	1. Quartal 12/13 01.07.2012 bis 30.09.2012	1. Quartal 11/12 01.07.2011 bis 30.09.2011*
	TEUR	TEUR
<b>ESTAVIS AG</b>		
Umsatzerlöse	8.330	8.522
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	233	255
Bestandsveränderungen	1.831	1.161
<b>Gesamtleistung</b>	<b>10.394</b>	<b>9.938</b>
Materialaufwand	7.434	5.726
Personalaufwand	533	799
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	30	32
Sonstiger betrieblicher Aufwand	2.346	2.290
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>51</b>	<b>1.091</b>
<b>Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zinserträge	35	23
Zinsaufwendungen	1.824	1.046
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-1.789</b>	<b>-1.023</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-1.738</b>	<b>68</b>
Ertragsteuern	90	42
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-1.828</b>	<b>26</b>
<b>Ergebnis je Aktie (EUR)**</b>	<b>-0,12</b>	<b>0,00</b>

\* angepasst an Ausweisänderung

\*\* Die bestehenden Wandlungsrechte hatten keinen Verwässerungseffekt.

## ■ Konzern-Gesamtergebnisrechnung

	1. Quartal 12/13 01.07.2012 bis 30.09.2012	1. Quartal 11/12 01.07.2011 bis 30.09.2011
	TEUR	TEUR
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-1.828</b>	<b>26</b>
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	0	-1
Unrealisierte Wertänderung	0	-1
Ergebniswirksame Reklassifizierung	0	0
Ertragsteuern	0	0
<b>Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisse</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>
<b>Konzern-Gesamtergebnis</b>	<b>-1.828</b>	<b>25</b>

## ■ Konzern-Kapitalflussrechnung

	1. Quartal 12/13 01.07.2012 bis 30.09.2012	1. Quartal 11/12 01.07.2011 bis 30.09.2011
<b>ESTAVIS AG</b>		
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Konzernergebnis	-1.828	26
+ Abschreibungen Anlagevermögen	30	32
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-423	574
+/- Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	0
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	1	0
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.501	209
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6.623	-1.845
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-6.342</b>	<b>-1.004</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	3.850	0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Finanzanlagevermögens	0	51
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-6	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1	-13
- Auszahlungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	-157
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>3.842</b>	<b>-120</b>
- Auszahlungen an Gesellschafter	-437	0
- Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-3.160	-45
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-3.597</b>	<b>-45</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-6.097	-1.169
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	10.915	3.598
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>4.817</b>	<b>2.429</b>

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

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

	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage*	IAS 39-Rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Summe
<b>ESTAVIS AG</b>					
<b>Stand 1. Juli 2012</b>	<b>14.319</b>	<b>41.963</b>	–	<b>2.766</b>	<b>59.048</b>
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	–	–1.828	–1.828
Vollzug Sacheinlage	440	–440	–	–	–
Erwerb eigener Anteile	–235	–	–	–201	–437
<b>Stand 30. September 2012</b>	<b>14.524</b>	<b>41.523</b>	–	<b>736</b>	<b>56.783</b>

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

## 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
<b>ESTAVIS AG</b>					
<b>Stand 1. Juli 2011</b>	<b>14.319</b>	<b>48.198</b>	<b>1</b>	<b>–1.819</b>	<b>60.699</b>
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	–1	26	25
<b>Stand 30. September 2011</b>	<b>14.319</b>	<b>48.198</b>	<b>1</b>	<b>–1.793</b>	<b>60.724</b>

# 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 30. September 2012 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde im November 2012 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 2012/13, das am 30. September 2012 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 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 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 30. September 2012 42 Tochterunternehmen und eine assoziierte Gesellschaft in den verkürzten Konzern-Zwischenabschluss einbezogen. Im 1. Quartal des Geschäftsjahrs hat sich der Konsolidierungskreis gegenüber dem 30. Juni 2012 nicht verändert.

## 4 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Positionen des Zwischenabschlusses

### 4.1 Segmentinformationen

Die Segmentergebnisse für das 1. Quartal des Geschäftsjahrs 2012/13 stellen sich im Vergleich zum Vorjahresquartal wie folgt dar:

	Handel		Bestand		Konzern	
	2012/13	2011/12	2012/13	2011/12	2012/13	2011/12
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse (externe)	6.409	7.464	1.921	1.058	8.330	8.522
Umsatzerlöse (interne)	–	–	–	–	–	–
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>–404</b>	<b>745</b>	<b>455</b>	<b>346</b>	<b>51</b>	<b>1.091</b>
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	–	–	0	0	0	0
Finanzergebnis	–1.203	–551	–586	–471	–1.789	–1.023
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>–1.607</b>	<b>194</b>	<b>–131</b>	<b>–125</b>	<b>–1.738</b>	<b>68</b>

Das Finanzergebnis des 1. Quartals ist mit 535 TEUR Vorfälligkeitsentschädigung für die vorzeitige Rückführung einer Mezzaninfinanzierung belastet. Der Aufwand entfiel auf das Segment Handel.

### 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 auf 2.000 TEUR, bei Herrn Mozanowski auf 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 30 Mitarbeiter. Im Vorjahresquartal waren es 49 Mitarbeiter. Durchschnittlich waren im vergangenen Geschäftsjahr 42 Mitarbeiter im Konzern tätig.

## Finanzkalender 2012/13

### **2013**

---

- 15. Januar 2013**      Ordentliche Hauptversammlung Berlin
- 11. Februar 2013**      Bericht über das 2. Quartal 2012/13 – Halbjahresbericht
- 13. Mai 2013**      Bericht über das 3. Quartal 2012/13 – 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**

---

Andreas Lewandowski, 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](http://www.goldmund-kommunikation.de)

### **Layout und Satz**

---

Power-DesignThing GmbH  
[www.derthing.de](http://www.derthing.de)



**ESTAVIS**

REAL ESTATE PERFORMANCE