

ESTAVIS

REAL ESTATE PERFORMANCE

HALBJAHRESFINANZBERICHT

1. Juli 2011 bis 31. Dezember 2011

Übersicht Finanzkennzahlen

ESTAVIS AG	2. Quartal 11/12 01. 10. 2011 bis 31.12. 2011	2. Quartal 10/11 01. 10. 2010 bis 31.12. 2010	1. Halbjahr 11/12 01. 07. 2011 bis 31.12. 2011	1. Halbjahr 10/11 01. 07. 2010 bis 31.12. 2010
Umsatz und Ertrag	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatz	19.144	19.237	27.159	29.898
Gesamtleistung	16.175	15.712	26.113	28.854
EBIT	1.458	1.581	2.548	2.625
Ergebnis vor Steuern	529	540	596	595
Konzernergebnis	398	276	423	408

ESTAVIS AG	31.12.2011	30.06.2011
Vermögens- und Kapitalstruktur	TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen	54.738	55.730
Kurzfristiges Vermögen	90.704	90.627
Eigenkapital	61.121	60.699
Eigenkapitalquote	42,0%	41,5%
Bilanzsumme	145.442	146.357

ESTAVIS AG	
Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien zum 31. Dezember 2011	14.319.352 Stück
Freefloat (gemäß Mitteilungen der Aktionäre)	55,2%
Höchstkurs (1. Juli – 31. Dezember 2011*)	2,50 EUR
Tiefstkurs (1. Juli – 31. Dezember 2011*)	1,68 EUR
Schlusskurs am 30. Dezember 2011*	1,95 EUR
Marktkapitalisierung zum 30. Dezember 2011*	27,9 Mio. EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

Inhalt

- 3 Vorwort des Vorstands
- 6 Die ESTAVIS-Aktie
- 8 Konzern-Zwischenlagebericht
- 12 Konzern-Bilanz
- 14 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 15 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 16 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 17 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 18 Erläuterungen zum Konzern-Zwischenabschluss
- 21 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 22 Finanzkalender
- 22 Zukunftsgerichtete Aussagen
- 23 Impressum

Vorwort des Vorstands

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

die ESTAVIS AG ist im ersten Halbjahr ihres Geschäftsjahrs 2011/12 ein weiteres gutes Stück auf ihrem Weg zu einer höheren Profitabilität und zu einer breiteren Ertragsbasis vorangekommen. Unsere Ergebniskennzahlen liegen bei leicht reduzierten Umsätzen in etwa auf dem Niveau der Vorjahresperiode. Die EBIT-Marge hat sich im Vorjahresvergleich erneut verbessert.

Wichtige Fortschritte haben wir bei der Erweiterung unserer Leistungs- und Angebotspalette erreicht. Zum einen haben wir unsere Aktivitäten im 2. Quartal des Geschäftsjahrs 2011/12 auf den Wohnungsneubau im mittleren Preissegment erweitert und ein erstes Projekt dafür erworben. Auf dem Areal einer früheren Berliner Zuckerwarenfabrik sollen insgesamt 161 Wohnungen entstehen, für die wir einen Globalverkauf an einen institutionellen Investor anstreben.

Neues Projekt für den Bereich Einzelwohnungsverkauf

Darüber hinaus haben wir den Berliner Wohnungsmarkt intensiv auch im Hinblick auf mögliche Akquisitionen für unseren Bereich Einzelwohnungsverkauf sondiert, dessen Vertriebsstärke wir mit dem Erwerb unserer Tochtergesellschaft Accentro bereits im Mai 2011 deutlich erhöht haben. Diese Aktivitäten mündeten nach Abschluss des Berichtszeitraums im laufenden 3. Quartal des Geschäftsjahrs in den Erwerb eines Wohnquartiers aus dem Bestand eines ausländischen Fonds. Die insgesamt 214 Wohnungen liegen im Berliner Ortsteil Prenzlauer Berg und sind in den Jahren 1996 bis 1999 umfassend modernisiert worden. Wir planen, diese Wohnungen im Einzelverkauf zu veräußern. Dabei setzen wir vor allem auf die rege Nachfrage nach Wohnungen in attraktiven Berliner Innenstadtlagen mit entsprechendem Renditepotenzial, die wir mit unserem Angebot bedienen können.

Neben diesen neuen Projekten haben wir im abgelaufenen Halbjahr die Arbeit an unseren großen Denkmalprojekten weiter vorangetrieben. Insgesamt verfügt die ESTAVIS AG damit über eine Struktur und über eine Projektpipeline, mit der sie an der erfreulichen aktuellen Entwicklung des Berliner Wohnimmobilienmarktes partizipieren kann.

Weiterhin starkes Investoreninteresse an Berlin – auch aus dem Ausland

Aus Investorensicht hat der Berliner Wohnungsmarkt schon in den zurückliegenden Quartalen immer stärker an Attraktivität gewonnen. Daran hat sich auch in den letzten Monaten des Kalenderjahres 2011 nichts geändert und auch die Entwicklung der ersten Wochen des Jahres 2012 deutet auf ein weiteres Anhalten dieses Trends hin. Die Diskussionen um die Staatsschuldenkrise und die daraus resultierenden Probleme im Euro-Raum sorgen weiterhin für eine starke Nachfrage nach Sachwertanlagen und der Berliner Wohnungsmarkt bietet dafür nach wie vor gute Rahmenbedingungen.

Bemerkenswert ist dabei, dass die Nachfrage sowohl aus dem Inland als auch aus dem Ausland kommt und von einer breiten und diversifizierten Investorenklientel getragen wird. In unseren Gesprächen treffen wir immer wieder auf institutionelle Investoren, die sich Wohnimmobilien als Assetklasse neu erschließen oder diesen Markt nach mehrjähriger Pause wieder neu entdecken. Sie sind für uns eine wichtige Zielgruppe für Globalverkäufe im Bereich Wohnungsneubau. Die Attraktivität von Wohnimmobilien für diese Investoren beruht vor allem auf den für diese Assetklasse typischen Merkmalen wie der vergleichsweise geringen Konjunktursensitivität und der kleinteiligen, breiten Streuung der Vermietungsrisiken. Beides sorgt für eine höhere Kontinuität und Sicherheit der Einnahmen, was insbesondere für konservative, langfristig orientierte Investoren wie Versicherungen, Versorgungswerke und Family Offices ein wesentliches Investitionskriterium ist.

Neben großen institutionellen Investoren sind auch zahlreiche Privatpersonen am Erwerb von Wohnungen oder Wohnhäusern in Berlin interessiert. Darunter finden sich Eigennutzer ebenso wie Kapitalanleger. Gerade in den letzten Monaten spielen vor allem auch private Anleger aus dem Ausland eine wesentliche Rolle auf dem Berliner Markt. Eine Zahl mag dies illustrieren: Im vergangenen Kalenderjahr hat allein unsere Tochter Accentro Wohnungen an Kunden aus 28 verschiedenen Nationen verkauft. Einige der Käufer stammen aus dem Ausland und suchen eine Wohnung, weil sie sich auf Dauer in Berlin niederlassen möchten. Der weitaus größere Teil von ihnen kauft jedoch Wohnungen in Berlin als Kapitalanlage. Das zeigt, dass der gute Ruf Deutschlands als stabiles Investitionsland in Verbindung mit den günstigen Marktbedingungen in Berlin offenbar auch aus internationaler Perspektive ein sehr interessantes Investitionsumfeld ergibt.

Gleichwohl dürfen wir nicht übersehen, dass das globale Konjunkturmilieu durch erhebliche Unsicherheitsfaktoren belastet wird und dass die Wachstumsprognosen für das Jahr 2012 deutlich niedriger ausfallen als im Vorjahr. Marktbeobachter sind sich darüber einig, dass die Finanzierung in den kommenden Monaten und Jahren einer der wesentlichen limitierenden Faktoren für Immobilieninvestitionen sein dürfte. Andererseits gibt es angesichts der niedrigen Zinsen und der daraus resultierenden geringen Renditepotenziale bei anderen wichtigen Assetklassen weiterhin einen hohen Liquiditätsdruck bei eigenkapitalstarken Investoren, der sich tendenziell positiv auf die Nachfrage an den Immobilienmärkten auswirkt. Welche Einflussfaktoren und Trends sich in den kommenden Monaten letztlich durchsetzen werden, bleibt abzuwarten. Nach heutiger Einschätzung ist die ESTAVIS AG jedoch auch für unterschiedliche Szenarien gut positioniert.

Insgesamt haben wir in den ersten sechs Monaten unseres laufenden Geschäftsjahrs mit 0,42 Mio. EUR ein etwas höheres Konzernergebnis erzielt als in der Vorjahresperiode (0,41 Mio. EUR). Unser Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 2,5 Mio. EUR etwas niedriger; im 1. Halbjahr des vorangegangenen Geschäftsjahrs hatte es 2,6 Mio. EUR betragen. Die Umsätze summierten sich insgesamt auf 27,2 Mio. EUR (Vorjahresperiode: 29,9 Mio. EUR). Die Finanz- und Vermögenslage des ESTAVIS-Konzerns ist weiterhin sehr solide, was nicht zuletzt in einer erneut leicht angestiegenen Eigenkapitalquote von 42,0 % (31. Dezember 2011) und einer entsprechenden Verringerung des Verschuldungsgrades zum Ausdruck kommt.

Ausblick für das Geschäftsjahr 2011/12

Für das laufende Geschäftsjahr rechnen wir angesichts der bisherigen Entwicklung damit, dass das Ergebnis der ESTAVIS AG im Gesamtjahr 2011/12 höher ausfallen wird als im vorherigen Geschäftsjahr; auch eine Umsatzsteigerung bleibt weiterhin ein realistisches Ziel. Bei dieser Einschätzung orientieren wir uns an der aktuellen Beurteilung des Umfelds in den für die ESTAVIS AG relevanten Märkten ebenso wie an unserer Geschäftsentwicklung und an der Entwicklung unserer Projektpipeline und der dadurch repräsentierten Umsatz- und Renditepotenziale.



Florian Lanz
Vorstand

Die ESTAVIS-Aktie

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

Kursentwicklung der ESTAVIS-Aktie

Die Schuldenkrise einiger Euro-Staaten und die von Volkswirten zunehmend thematisierte Gefahr einer deutlichen Konjunkturabkühlung oder sogar einer Rezession führten im 1. Halbjahr des Geschäftsjahrs 2011/12 zu einer beträchtlichen Verunsicherung und teilweise deutlichen Kursrückgängen an den Aktienmärkten. Dies wirkte sich auch auf die Entwicklung der ESTAVIS-Aktie aus, deren Kurs im ersten Geschäftshalbjahr 2011/12 um 21,9 % nachgab.

Am 30. Dezember 2011, dem letzten Börsenhandelstag der Berichtsperiode, schloss die ESTAVIS-Aktie im Xetra-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse bei 1,95 EUR, nachdem der Kurs zu Beginn des Geschäftsjahrs am 1. Juli 2011 bei 2,50 EUR gelegen hatte. Die Marktkapitalisierung der ESTAVIS AG betrug zum 30. Dezember 2011 rund 27,92 Mio. EUR. Den Höchstkurs hatte die ESTAVIS-Aktie mit 2,50 EUR zu Beginn des 1. Halbjahrs am 1. Juli 2011 erreicht, der Tiefststand lag am 21. Dezember 2011 bei 1,68 EUR (jeweils Xetra-Schlusskurse). Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen im Berichtszeitraum belief sich auf 27.154 Aktien.

Die Unternehmensentwicklung der ESTAVIS AG wird kontinuierlich durch Analysten mehrerer Institute beobachtet. Alle aktuellen Analysteneinschätzungen zur ESTAVIS-Aktie gehen von einem weiteren Kurssteigerungspotenzial aus.

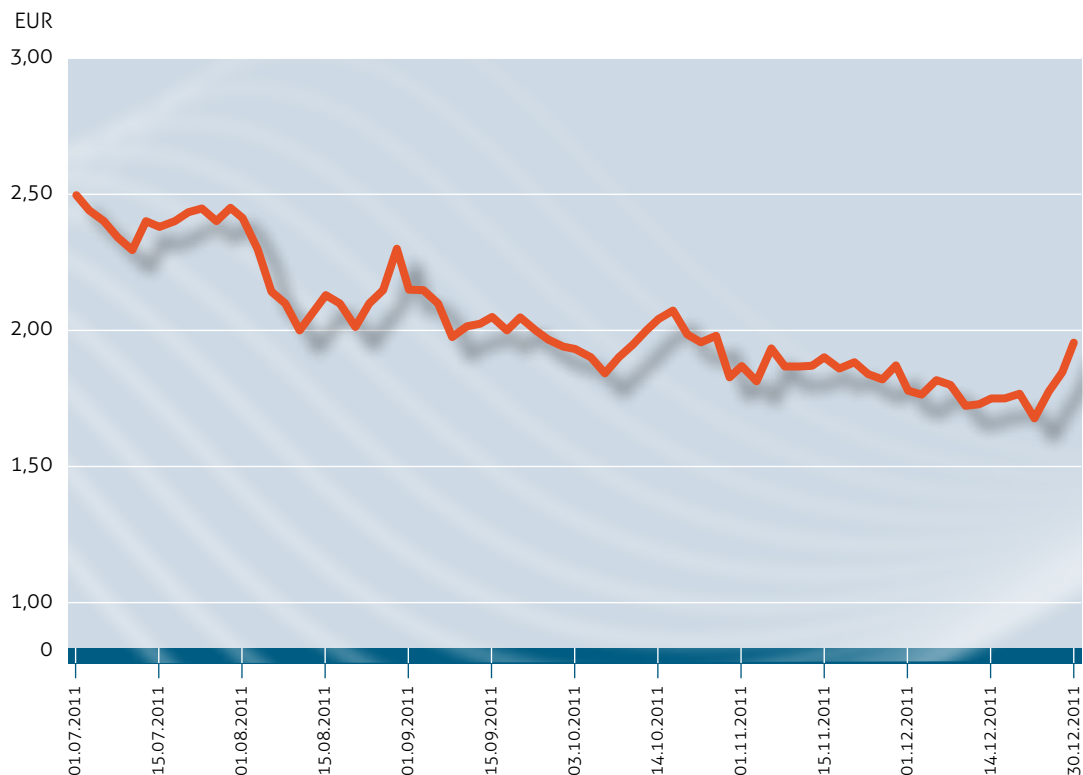
- WestLB, Anlageempfehlung: „Add“, Kursziel 2,30 EUR
- Warburg Research, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 2,40 EUR
- Close Brothers Seydler Research AG, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 2,20 EUR

Jahreskonferenz der Initiative Immobilien-Aktie

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

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

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



Die ESTAVIS-Aktie im Überblick

ESTAVIS AG

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien zum 31. Dezember 2011	14.319.352 Stück
Freefloat (gemäß Mitteilungen der Aktionäre)	55,2 %
Höchstkurs (1. Juli–31. Dezember 2011*)	2,50 EUR
Tiefstkurs (1. Juli–31. Dezember 2011*)	1,68 EUR
Schlusskurs am 30. Dezember 2011*	1,95 EUR
Marktkapitalisierung zum 30. Dezember 2011*	27,9 Mio. EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

■ 1 Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1 Wirtschaftliches Umfeld und Geschäftsverlauf

Während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahrs 2011/12 verdichteten sich die Anzeichen für eine bevorstehende Abkühlung der weltweiten Konjunktur. Grund dafür waren vor allem die Staatsschuldenkrise in Griechenland und die Diskussionen um die finanzielle Situation anderer Euro-Länder wie Italien, aber auch die weiterhin hohe Staatsverschuldung in den USA und die daraus resultierende Verunsicherung an den Finanzmärkten. In Deutschland gelangte das Institut für Weltwirtschaft (IfW) der Universität Kiel im September 2011 zu der Einschätzung, dass sich Deutschland am Beginn einer Schwächephase befinde, und nannte als einen wesentlichen Einflussfaktor dafür die Konjunkturschwäche bei den Handelspartnern der stark exportorientierten deutschen Wirtschaft. Gleichwohl stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Gesamtjahr 2011 in Deutschland um 3,0 Prozent an und übertraf damit die im Herbst veröffentlichte Prognose der Bundesregierung (+2,9%). Dabei fiel das Wachstum jedoch im ersten Halbjahr des Kalenderjahrs 2011 deutlich stärker aus als im zweiten Halbjahr, und Experten erwarten, dass das BIP-Wachstum im Jahr 2012 deutlich niedriger ausfallen wird als 2011.

Bemerkenswert ist, dass nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Jahresverlauf 2011 nicht nur ein relativ robustes BIP-Wachstum registriert wurde, sondern beim preisbereinigten BIP auch das Vorkrisenniveau wieder überschritten wurde. Wesentliche Wachstumsimpulse kamen 2011 vor allem aus dem Inland, insbesondere von den privaten Konsumausgaben, die sich preisbereinigt um 1,5 % erhöhten. Einen solchen Anstieg im Bereich des privaten Konsums hatte es zuletzt vor fünf Jahren gegeben. Auch die Investitionen in Ausrüstungen und Bauten legten mit Zuwächsen von 8,3 % beziehungsweise 5,4 % deutlich zu.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland hat sich weiterhin sehr erfreulich entwickelt. Während des Jahres 2011 wurde erstmals die Zahl von 41 Millionen Erwerbstätigen überschritten; zugleich ging die Zahl der Erwerbslosen um etwa 446.000 Personen auf 2,5 Millionen zurück. Dies entspricht einer auch im internationalen Vergleich relativ niedrigen Erwerbslosenquote von 5,7 %. So wurden beispielsweise unter den europäischen Ländern lediglich in Österreich, Luxemburg und in den Niederlanden niedrigere Erwerbslosenquoten registriert.

Die Entwicklung an den Immobilienmärkten wurde im Berichtszeitraum nicht durch die sich eintrübenden Konjunkturaussichten belastet; vielmehr kam es im Jahr 2011 insgesamt zu deutlichen Anstiegen der Transaktionsvolumina und vielerorts auch der Mieten. Vor allem am Berliner Wohnimmobilienmarkt, auf den ein großer Teil der Geschäftsaktivitäten der ESTAVIS AG entfällt, war in den zurückliegenden Monaten eine rege Käufernachfrage zu beobachten. Eine gewisse limitierende Wirkung für die Geschäftsentwicklung im Immobiliensektor haben weiterhin die Restriktionen bei der Finanzierung und die steigenden Anforderungen von Banken an die Bonität von privaten Immobilienkäufern. Das Finanzierungsumfeld dürfte nach Einschätzung von Marktexperten weiterhin schwierig bleiben und sich teilweise noch weiter eintrüben.

Der Geschäftsverlauf des ESTAVIS-Konzerns wurde während der Berichtsperiode insbesondere durch die gute Entwicklung des Verkaufs bei den großen Berliner Denkmalprojekten geprägt. Dabei konnte unter anderem ein weiterer Globalverkauf eines Hauses aus dem Ensemble der „Kodak-Glanzfilmfabrik“ realisiert werden. Entsprechend der Zielstellung der ESTAVIS AG,

ihre Produktpalette zu erweitern, wurden im 1. Halbjahr 2011/12 auch die Vorbereitungen für die Ausweitung der Geschäftsaktivitäten auf den Wohnungsneubau im mittleren Preissegment weiter vorangetrieben und als erstes Projekt in diesem Bereich ein Grundstück auf dem Gebiet einer ehemaligen Zuckerwarenfabrik im Berliner Ortsteil Alt-Hohenschönhausen erworben. Hier sollen insgesamt 161 Mietwohnungen entstehen. Für dieses Projekt ist ein Globalverkauf an einen Investor vorgesehen.

Nach Ablauf des Berichtszeitraums erwarb die Gesellschaft zudem ein Ensemble von zehn Wohnhäusern mit insgesamt 214 Wohnungen in Berlin-Prenzlauer Berg aus dem Bestand eines ausländischen Fonds. Die ESTAVIS AG plant, diese Wohnungen über ihre Tochtergesellschaft Accentro GmbH im Einzelverkauf gewinnbringend zu veräußern.

1.2 Ertragslage

Der Umsatz des ESTAVIS-Konzerns reduzierte sich in der Berichtsperiode auf 27,2 Mio. EUR von 29,9 Mio. EUR in der Vergleichsperiode des Vorjahrs.

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

- Retailhandel 24,1 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 26,2 Mio. EUR)
- Sonstige Aktivitäten 3,1 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 3,7 Mio. EUR)

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

Das Konzernergebnis nach Steuern betrug 0,4 Mio. EUR (1. Halbjahr 2010/11: 0,4 Mio. EUR).

Die sonstigen betrieblichen Erträge, die sich im entsprechenden Vorjahreszeitraum auf 2,9 Mio. EUR belaufen hatten, gingen auf 1,9 Mio. EUR zurück.

Die Rohmarge (Umsatz zuzüglich Bestandsveränderungen und abzüglich Materialaufwand/Umsatz) betrug in der Berichtsperiode 33,4 % (Vorjahreszeitraum: 34,7 %).

Die Gesamtleistung ging in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahrs von 28,9 Mio. EUR auf 26,1 Mio. EUR zurück.

Der Personalaufwand lag im Berichtszeitraum bei 1,6 Mio. EUR. Die Zunahme gegenüber der Vorjahresperiode (1,4 Mio. EUR) resultiert im Wesentlichen aus der höheren Zahl der in der Gesellschaft beschäftigten Mitarbeiter.

Der sonstige betriebliche Aufwand lag mit 6,9 Mio. EUR niedriger als im Vorjahreszeitraum (9,3 Mio. EUR), was vor allem durch niedrigere Vertriebskosten bedingt war.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) betrug 2,5 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 2,6 Mio. EUR). Die EBIT-Marge (EBIT/Umsatz) lag im Berichtszeitraum bei 9,4 % und stieg damit im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum (8,8 %) leicht an.

Das Finanzergebnis lag im Berichtszeitraum mit –2,0 Mio. EUR annähernd auf demselben Niveau wie in der Vergleichsperiode des Vorjahrs.

Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von 0,2 Mio. EUR ergab sich ein Konzernergebnis von 0,4 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 0,4 Mio. EUR). Das entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,03 EUR (Vorjahr: 0,04 EUR).

1.3 Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme des ESTAVIS-Konzerns reduzierte sich zum 31. Dezember 2011 leicht um 0,9 Mio. EUR beziehungsweise 0,6 % auf 145,4 Mio. EUR (30. Juni 2011: 146,4 Mio. EUR).

Wesentliche Veränderungen ergaben sich vor allem bei den Vorräten (–6,5 Mio. EUR) und bei den liquiden Mitteln (–1,9 Mio. EUR) sowie bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (+4,4 Mio. EUR) und bei den sonstigen Forderungen (+4,0 Mio. EUR).

Die Finanzverbindlichkeiten, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten, reduzierten sich insgesamt um 0,4 Mio. EUR auf 61,6 Mio. EUR (30. Juni 2011: 62,0 Mio. EUR).

Das Eigenkapital lag zum Ende des 1. Halbjahrs mit 61,1 Mio. EUR etwas höher als zum Bilanzstichtag des vorangegangenen Geschäftsjahrs am 30. Juni 2011 (60,7 Mio. EUR).

Durch den Rückgang der Bilanzsumme bei gleichzeitigem leichtem Anstieg des Eigenkapitals erhöhte sich die Eigenkapitalquote des ESTAVIS-Konzerns von 41,5 % zum 30. Juni 2011 auf 42,0 % zum 31. Dezember 2011.

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) ging von 58,5 % auf 58,0 % zurück. Die Relation von liquiden Mitteln zu den gesamten Aktiva lag zum Ende der Berichtsperiode bei 1,2 % (30. Juni 2011: 2,5 %). Die Barliquidität des ESTAVIS-Konzerns (liquide Mittel/kurzfristige Verbindlichkeiten) betrug am 31. Dezember 2011 2,4 % (30. Juni 2011: 5,0 %).

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei –1,3 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: –0,4 Mio. EUR).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich in der Berichtsperiode auf –0,2 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: –0,0 Mio. EUR).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im 1. Halbjahr des Geschäftsjahrs 2011/12 –0,4 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: –0,0 Mio. EUR).

■ 2 Risikobericht

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

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

■ 3 Prognosebericht

Neben der Weiterführung der bereits laufenden Denkmalprojekte werden in den kommenden Monaten erste vorbereitende Maßnahmen für das Projekt „Friedrichshöhe“ erfolgen. Zudem werden sich die Geschäftsaktivitäten der ESTAVIS AG künftig auch auf den Wohnungsneubau im mittleren Preissegment erstrecken. Mit dem Erwerb von zehn Wohnhäusern mit insgesamt 214 Wohnungen in Berlin-Prenzlauer Berg hat sich die ESTAVIS AG darüber hinaus im Februar 2012 weiteres Umsatzpotenzial im Einzelverkauf von Wohnungen erschlossen.

Damit wird eine weitere wesentliche Grundlage für eine positive Umsatz- und Ertragsentwicklung in den kommenden beiden Geschäftsjahren geschaffen. Angesichts der Entwicklung im 1. Halbjahr geht der Vorstand weiterhin davon aus, dass die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2011/12 den Umsatz und das Ergebnis im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr steigern wird.

■ Konzern-Bilanz Aktiva

ESTAVIS AG		31.12.2011	30.06.2011
Vermögenswerte		TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen			
Goodwill		17.776	17.776
Sonstiges immaterielles Vermögen		93	95
Sachanlagen		348	388
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		32.001	32.547
Anteile an assoziierten Unternehmen		122	122
Übrige Finanzanlagen		1.659	1.665
Latente Ertragsteuerforderungen		2.739	3.137
Summe langfristiges Vermögen		54.738	55.730
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte		55.176	61.642
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		10.567	6.209
Sonstige Forderungen		22.633	18.662
Laufende Ertragsteuerforderungen		649	516
Liquide Mittel		1.680	3.598
Summe kurzfristiges Vermögen		90.704	90.627
Bilanzsumme		145.442	146.357

■ Konzern-Bilanz Passiva

ESTAVIS AG	31.12.2011	30.06.2011
Eigenkapital	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	14.319	14.319
Kapitalrücklage	48.198	48.198
IAS 39-Rücklage	0	1
Noch nicht verwendete Ergebnisse	-1.396	-1.819
Summe Eigenkapital	61.121	60.699
Schulden		
Langfristige Schulden		
Rückstellungen	74	74
Finanzverbindlichkeiten	12.049	11.607
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.077	2.370
Summe langfristige Schulden	14.200	14.050
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	3.297	2.520
Finanzverbindlichkeiten	49.549	50.357
Erhaltene Anzahlungen	5.334	3.741
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.051	2.250
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.536	8.628
Sonstige Verbindlichkeiten	4.355	4.112
Summe kurzfristige Schulden	70.121	71.608
Bilanzsumme	145.442	146.357

■ Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

ESTAVIS AG	2. Quartal 11/12 01. 10. 2011 bis 31.12. 2011	2. Quartal 10/11 01. 10. 2010 bis 31.12. 2010	1. Halbjahr 11/12 01. 07. 2011 bis 31.12. 2011	1. Halbjahr 10/11 01. 07. 2010 bis 31.12. 2010
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	19.144	19.237	27.159	29.898
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	240	–	240	–
Sonstige betriebliche Erträge	1.115	1.437	1.876	2.926
Bestandsveränderungen	–4.323	–4.962	–3.162	–3.969
Gesamtleistung	16.175	15.712	26.113	28.854
Materialaufwand	9.479	6.791	14.921	15.556
Personalaufwand	830	741	1.629	1.359
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	35	30	67	59
Sonstiger betrieblicher Aufwand	4.373	6.569	6.948	9.255
Betriebsergebnis	1.458	1.582	2.548	2.626
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	0	0	0
Zinserträge	61	16	84	55
Zinsaufwendungen	990	1.057	2.036	2.085
Finanzergebnis	–929	–1.041	–1.952	–2.030
Ergebnis vor Ertragsteuern	529	540	596	595
Ertragsteuern	131	264	173	187
Konzernergebnis	398	276	423	408
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	398	276	423	408
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend	–	0	–	0
Ergebnis je Aktie (EUR)	0,03	0,03	0,03	0,04

■ Konzern-Gesamtergebnisrechnung

ESTAVIS AG	2. Quartal 11/12 01. 10. 2011 bis 31.12. 2011	2. Quartal 10/11 01. 10. 2010 bis 31.12. 2010	1. Halbjahr 11/12 01. 07. 2011 bis 31.12. 2011	1. Halbjahr 10/11 01. 07. 2010 bis 31.12. 2010
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	398	276	423	408
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	-1	-3	-1	0
Unrealisierte Wertänderung	-1	-3	-1	0
Ergebniswirksame Reklassifizierung	0	0	0	0
Ertragsteuern	0	0	0	0
Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisse	-1	-3	-1	0
Konzern-Gesamtergebnis	397	273	422	408
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	397	273	422	408
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend	-	0	-	0

■ Konzern-Kapitalflussrechnung

ESTAVIS AG	1. Halbjahr 11/12 01. 07. 2011 bis 31.12. 2011	1. Halbjahr 10/11 01. 07. 2010 bis 31.12. 2010
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	423	408
+ Abschreibungen Anlagevermögen	67	59
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	777	-1.062
+/- Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-240	-
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	1	8
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	3
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-609	4.547
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.743	-4.345
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-1.323	-382
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	26
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Finanzanlagevermögens	15	33
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-10	-15
- Auszahlungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-214	-
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-15	-45
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-224	-1
- Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-371	-5
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-371	-5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.919	-388
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.598	4.065
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.680	3.677

■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2011 bis 31. Dezember 2011

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	IAS 39- Rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Summe
ESTAVIS AG					
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Juli 2011	14.319	48.198	1	-1.819	60.699
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	–1	423	422
Stand 31. Dezember 2011	14.319	48.198	0	-1.396	61.121

■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2010 bis 31. Dezember 2010

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	IAS 39- Rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Den Gesell- schaftern des Mutterunter- nehmens zustehendes Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	Summe
ESTAVIS AG							
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Juli 2010	9.546	45.249	0	-2.525	52.270	0	52.270
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	0	408	408	0	408
Stand 31. Dezember 2010	9.546	45.249	0	-2.118	52.678	0	52.678

■ Ausgewählte erläuternde Angaben zum verkürzten Konzern-Zwischenabschluss

■ 1 Grundlegende Informationen

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

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

Die ESTAVIS AG fungierte am 31. Dezember 2011 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde im Februar 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 2. Quartal des Geschäftsjahrs 2011/12, das am 31. Dezember 2011 endet, ist entsprechend den Regelungen des im Verordnungswege in europäisches Recht übernommenen IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ erstellt worden. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss sollte in Verbindung mit dem letzten Konzernabschluss der ESTAVIS AG zum 30. Juni 2011 gelesen werden.

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

In diesem Geschäftsjahr sind die folgenden Regelungen erstmals verpflichtend anzuwenden:

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

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

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

■ 3 Konsolidierungskreis

Die ESTAVIS AG hat zum 31. Dezember 2011 43 Tochterunternehmen und eine assoziierte Gesellschaft in den verkürzten Konzern-Zwischenabschluss einbezogen. Im 1. Halbjahr des Geschäftsjahrs hat sich der Konsolidierungskreis gegenüber dem 30. Juni 2011 nicht verändert.

■ 4 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Positionen des Zwischenabschlusses

4.1 Segmentinformationen

Die Segmentergebnisse für das 2. Quartal des Geschäftsjahrs 2011/12 stellen sich im Vergleich zum Vorjahresquartal wie folgt dar:

	Retailhandel		Sonstige Aktivitäten		Konzern	
	2011/12	2010/11	2011/12	2010/11	2011/12	2010/11
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse (externe)	16.771	19.172	2.373	65	19.144	19.237
Umsatzerlöse (interne)	–	–	–	–	–	–
Segmentergebnis	550	1.220	907	361	1.458	1.582
nicht zugeordnet					–	–
Betriebsergebnis					1.458	1.582
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	–	–	0	0	0	0
Finanzergebnis					–929	–1.041
Ergebnis vor Ertragsteuern					529	540

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

	Retailhandel		Sonstige Aktivitäten		Konzern	
	2011/12	2010/11	2011/12	2010/11	2011/12	2010/11
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse (externe)	24.091	26.245	3.069	3.653	27.159	29.898
Umsatzerlöse (interne)	–	–	–	–	–	–
Segmentergebnis	1.295	444	1.253	2.182	2.548	2.626
nicht zugeordnet					–	–
Betriebsergebnis					2.548	2.626
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	–	–	0	0	0	0
Finanzergebnis					–1.952	–2.030
Ergebnis vor Ertragsteuern					596	595

4.2 Ertrag aus Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und aus Auflösung von Rückstellungen

Die im 2. Quartal ausgewiesene Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von 240 TEUR wurde durch den Verkauf eines Objektes realisiert. Der Ertrag entfiel auf das Segment Sonstige Aktivitäten. Im 1. Quartal des Vorjahrs wurden Rückstellungen für streitige Ansprüche aus Mietgarantien in Höhe von 804 TEUR aufgelöst. Der Ertrag entfiel auf das Segment Sonstige Aktivitäten.

4.3 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Herr Florian Lanz, Vorstandsvorsitzender der ESTAVIS AG, und Herr Eric Mozanowski, Mitglied des Vorstands der ESTAVIS AG (bis 31. Dezember 2011), haben im vergangenen Geschäftsjahr für verschiedene Kredite des ESTAVIS-Konzerns Bürgschaften in Höhe von jeweils 3.500 TEUR übernommen. Hierfür wurde eine Vergütung von jeweils 5 % p.a. vereinbart. Durch Rückführung der verbürgten Kredite ist die Bürgschaft zum Ende des Berichtszeitraums auf jeweils 2.000 TEUR zurückgegangen.

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

Herr Eric Mozanowski hat von verschiedenen Konzerngesellschaften vier Wohnungen zum Preis von 389 TEUR erworben. Eine Gesellschaft des Konzerns hat hieraus zum Stichtag eine Restkaufpreisforderung in Höhe von 48 TEUR.

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

4.4 Mitarbeiter

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

■ Versicherung der gesetzlichen Vertreter

der ESTAVIS AG gemäß § 37y WpHG i. V. m. § 37w Abs. 2 Nr. 3 WpHG

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Berlin, 13. Februar 2012



Florian Lanz
Vorstand

■ Finanzkalender

2012

14. Mai 2012

Bericht über das 3. Quartal 2011/12 – Neunmonatsbericht

Termin 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

REAL ESTATE PERFORMANCE

ESTAVIS AG
Uhlandstraße 165
10719 Berlin
Telefon: +49 (0)30 887 181 - 0
Telefax: +49 (0)30 887 181 - 11
E-Mail: mail@estavis.de
Home: www.estavis.de

Vorstand

Florian Lanz

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