

# ESTAVIS

REAL ESTATE PERFORMANCE

## HALBJAHRESFINANZBERICHT

1. Juli 2013 bis 31. Dezember 2013

## Übersicht Finanzkennzahlen

ESTAVIS AG	2. Quartal 13/14	2. Quartal 12/13	1. Halbjahr 13/14	1. Halbjahr 12/13
	01. 10. 2013 bis 31.12. 2013	01. 10. 2012 bis 31.12. 2012	01. 07. 2013 bis 31.12. 2013	01. 07. 2012 bis 31.12. 2012
Umsatz und Ertrag	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatz	8.356	9.711	16.135	18.040
Gesamtleistung	8.643	9.476	17.062	19.870
EBIT	1.954	-35	3.797	17
Ergebnis vor Steuern	348	-876	659	-2.614
Konzernergebnis	14	-842	116	-2.670

ESTAVIS AG	31.12.2013	30.06.2013
Vermögens- und Kapitalstruktur	TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen	166.241	157.612
Kurzfristiges Vermögen	46.115	45.080
Eigenkapital	67.485	66.632
Eigenkapitalquote	31,8%	32,9%
Bilanzsumme	212.356	202.692

ESTAVIS AG	
Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000AOKFKB3
WKN	AOKFKB
Anzahl Aktien zum 31. Dezember 2013	18.058.938 Stück
Freefloat (gemäß Mitteilungen der Aktionäre)	34,7%
Höchstkurs (1. Juli – 31. Dezember 2013*)	2,13 EUR
Tiefstkurs (1. Juli – 31. Dezember 2013*)	1,88 EUR
Schlusskurs am 30. Dezember 2013*	2,08 EUR
Marktkapitalisierung zum 31. Dezember 2013*	37,9 Mio. EUR

\* Schlusskurse Xetra-Handel

## Inhalt

- 3** Vorwort des Vorstands
- 5** Die ESTAVIS-Aktie
- 7** Konzern-Zwischenlagebericht
- 13** Konzern-Bilanz
- 15** Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 16** Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 17** Konzern-Kapitalflussrechnung
- 18** Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 19** Erläuterungen zum Konzern-Zwischenabschluss
- 24** Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 25** Finanzkalender
- 25** Zukunftsgerichtete Aussagen
- 26** Impressum

## Vorwort des Vorstands

---

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

zum Ende des 1. Halbjahrs 2013/14 können wir konstatieren, dass sich die mit dem Turn-around im vergangenen Geschäftsjahr eingeleitete Entwicklung weiter verstetigt hat. Wie bereits im 1. Quartal können wir auch für das Halbjahr ein deutlich positives Betriebsergebnis von 3,8 Mio. EUR ausweisen, das aus stabilen, positiven Ergebnisbeiträgen des Privatisierungsgeschäfts sowie der Bewirtschaftung unseres Bestandsportfolios resultiert und um ein Vielfaches über dem Betriebsergebnis der entsprechenden Vorjahresperiode liegt. Nach Steuern haben wir in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahrs einen Konzerngewinn von 0,1 Mio. EUR erzielt, nachdem ESTAVIS das 1. Halbjahr 2012/13 noch mit einem Verlust von 2,7 Mio. EUR abgeschlossen hatte.

Die im Geschäftsjahr 2011/12 eingeleitete und im Vorjahr maßgeblich umgesetzte strategische Neuausrichtung der ESTAVIS schlägt sich damit immer stärker in der Art und Weise in unseren Geschäftszahlen nieder, wie wir das im Zuge der Neuausrichtung angestrebt hatten. Neben der weiterhin guten Entwicklung im Privatisierungsgeschäft hat sich insbesondere auch die deutliche Verbesserung der Kennzahlen im Segment Bestand immer stärker bemerkbar gemacht.

Das Umfeld an den für uns relevanten Märkten entwickelt sich weiterhin positiv und ist vielerorts durch eine hohe Dynamik geprägt. Das wird insbesondere am Beispiel des Berliner Marktes sichtbar, der für die Geschäftsaktivitäten der ESTAVIS sowohl im Bereich Privatisierung als auch im Segment Bestand eine zentrale Rolle spielt. Nach Angaben des vor wenigen Wochen veröffentlichten 10. Wohnmarktreports Berlin wuchs die Berliner Bevölkerung von Juni 2012 bis Juni 2013 um fast 50.000 Einwohner und es entstanden mehr als 20.000 neue Haushalte in der Stadt. Doch auch wenn sich die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Vergleich zu den Vorjahren etwas erhöht hat, liegt sie mit zuletzt 5.400 Einheiten im Jahr doch weit unterhalb dessen, was notwendig wäre, um den wachsenden Bedarf auch nur annähernd decken zu können. Dies lässt auf absehbare Zeit eine anhaltend positive Entwicklung sowohl bei den Mieten als auch bei den Kaufpreisen erwarten.

Auch aus Sicht ausländischer Käufer von Eigentumswohnungen und Mietshäusern bleibt Berlin ein attraktiver Markt – nicht zuletzt deshalb, weil Deutschland sich in den Augen vieler internationaler Investoren nach wie vor als „sicherer Hafen“ in einem sich erst sehr langsam und allmählich stabilisierenden europäischen Konjunkturfeld präsentiert. Vor diesem Hintergrund sind wir zuversichtlich, dass das Privatisierungsgeschäft auch künftig von einer starken Käufernachfrage profitieren und sich weiter dynamisch entwickeln kann.

Die von der Politik beabsichtigte Einführung der sogenannten Mietpreisbremse in Deutschland dürfte zu einer Dämpfung der Neubauaktivitäten und damit zu einer weiteren Verknappung des Angebots in den Ballungsräumen führen. Unter diesen Bedingungen wird sich die steigende Wohnraumnachfrage nach Einschätzung von Experten mangels ausreichender Mietwohnungen wenigstens teilweise in einer stärkeren Eigentumsbildung im Bestand äußern. ESTAVIS sieht sich dank der führenden Marktstellung unserer Tochter Accentro gut dafür gerüstet, weitere Mandate für Privatisierungsdienstleistungen akquirieren und zusätzliche Privatisierungsbestände erwerben zu können.

Nachdem wir zum Ende des Geschäftsjahrs 2012/13 erklärt hatten, das Wachstum von ESTAVIS weiter voranzutreiben, haben wir im Berichtszeitraum in dieser Hinsicht mehrere Erfolge erzielen können. Zum einen haben wir im September in Chemnitz ein Portfolio mit 160 Wohneinheiten erworben, zum anderen folgte wenig später – zum 1. Oktober – die 80-prozentige Beteiligung der ESTAVIS an der Chemnitzer Wohnungsgesellschaft J2P Real Estate AG mit einem Eigenbestand von weiteren 160 Wohneinheiten. So haben wir den Erwerb von Liegenschaften mit dem Erwerb eines lokalen Managements mit umfassender Marktexpertise verbinden können.

Die Begebung einer Anleihe im November sowie die Umsetzung einer im Dezember beschlossenen und im Januar 2014 wirksam gewordenen Kapitalerhöhung waren weitere wichtige Meilensteine. Die Kapitalerhöhung ist vollständig durch die Wecken & Cie. KG gezeichnet worden, und wir freuen uns, dass wir damit einen weiteren Großaktionär gewinnen konnten. Darin kommt nicht zuletzt auch die wachsende Attraktivität der ESTAVIS für Investoren zum Ausdruck, die auf der erfolgreichen Geschäftsentwicklung und dem Wachstum des Unternehmens beruht. Auch das Übernahmeangebot an die Aktionäre der ESTAVIS AG, das die ADLER Real Estate AG im Februar 2014 angekündigt hat, ist ein Indiz für das wachsende Interesse des Kapitalmarkts an unserer Gesellschaft. An dieser Stelle möchten wir die Gelegenheit nutzen, um unseren Aktionären für ihr Vertrauen zu danken, die mit ihrem Votum auf der ordentlichen Hauptversammlung am 10. Januar 2014 den Weg für eine weitere erfolgreiche und wachstumsorientierte Entwicklung geebnet haben.

#### Ausblick für das Geschäftsjahr 2013/14

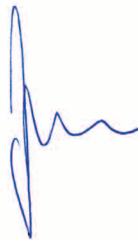
---

Die Geschäftsentwicklung des ersten Halbjahrs stellt nach Einschätzung des Vorstands eine solide Ausgangsbasis für das Gesamtjahr 2013/14 dar. Wir gehen davon aus, auch in den folgenden Monaten an diese erfreuliche Entwicklung anknüpfen und das laufende Geschäftsjahr erneut mit einem positiven Konzernergebnis abschließen zu können.

Der Vorstand



Torsten Cejka



Jacopo Mingazzini

## ■ Die ESTAVIS-Aktie

---

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

### Kursentwicklung der ESTAVIS-Aktie

---

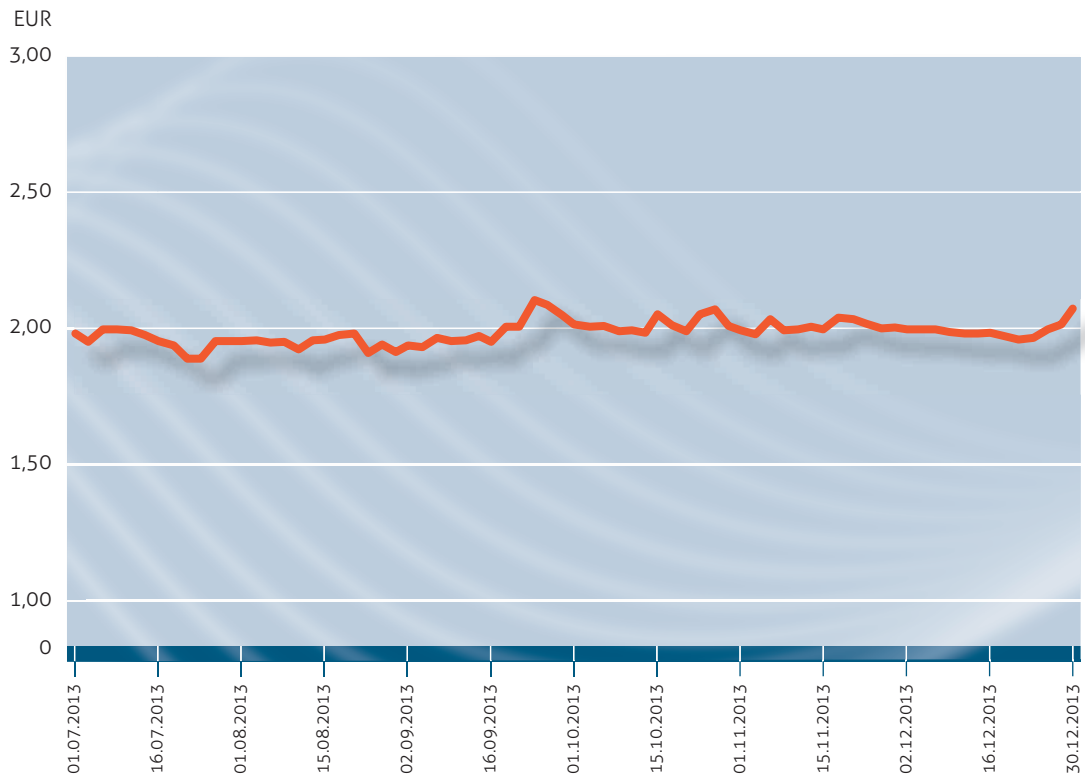
Die erneute Senkung des Leitzinses in der Eurozone im November sorgte für ein großes Anlegerinteresse an deutschen Aktien. Der deutsche Aktienindex DAX profitierte davon und gewann in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahrs 2013/14 fast 20 % hinzu und notierte zum Jahresende 2013 bei 9.552 Punkten. Kurz nach Ende des Berichtszeitraums erreichte der DAX zwischenzeitlich mit mehr als 9.700 Punkten ein neues Rekordhoch.

Mit einem Zuwachs von 5,1 % entwickelte sich die ESTAVIS-Aktie positiv, wenn auch weniger dynamisch als der DAX. Hatte der Aktienkurs im Xetra-Handel zu Beginn des Geschäftsjahrs 2013/14 bei 1,98 EUR gelegen, so schloss die Aktie am 30. Dezember 2013 bei 2,08 EUR. Die Marktkapitalisierung der ESTAVIS AG betrug an diesem Tag 37,92 Mio. EUR. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahrs lag bei 19.376 Aktien.

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

- SMC Research, Anlageempfehlung „Kaufen“, Kursziel 3,00 EUR
- Close Brothers Seydler Research AG, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 2,60 EUR
- LFG Value, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 2,40 EUR

## Kursentwicklung der ESTAVIS-Aktie vom 1. Juli bis 31. Dezember 2013



## Die ESTAVIS-Aktie im Überblick

### ESTAVIS AG

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien zum 31. Dezember 2013	18.058.938 Stück
Freefloat (gemäß Mitteilungen der Aktionäre)	34,7%
Höchstkurs (1. Juli – 31. Dezember 2013*)	2,13 EUR
Tiefstkurs (1. Juli – 31. Dezember 2013*)	1,88 EUR
Schlusskurs am 30. Dezember 2013*	2,08 EUR
Marktkapitalisierung zum 31. Dezember 2013*	37,9 Mio. EUR

\* Schlusskurse Xetra-Handel

## ■ 1 Geschäft und Rahmenbedingungen

### 1.1 Wirtschaftliches Umfeld und Geschäftsverlauf

---

Die deutsche Konjunktur entwickelte sich im Berichtszeitraum weiterhin stabil. Im ersten und im zweiten Quartal des Geschäftsjahrs 2013/14 stieg das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Angaben des Statistischen Bundesamts um 0,3 % bzw. um 0,4 %. Für das Gesamtjahr 2013 ergab sich ein preisbereinigtes Wirtschaftswachstum von 0,4 %. Insbesondere der private und staatliche Konsum sorgten dafür, dass Deutschland trotz der insgesamt angespannten weltwirtschaftlichen Lage einen Zuwachs der Wirtschaftsleistung verzeichnen konnte. Für die beiden kommenden Quartale des Geschäftsjahrs rechnet das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) mit einer leichten Belebung der deutschen Wirtschaft und prognostiziert ein Wachstum von jeweils 0,4 %.

Auch der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich weiterhin robust. Die Zahl der Erwerbstätigen lag dem Statistischen Bundesamt zufolge 2013 im Jahresschnitt bei rund 41,8 Millionen. Das ist ein neues Rekordniveau und entspricht einem Zuwachs von 0,6 % gegenüber dem Vorjahr. Die Anzahl der Erwerbslosen ging um 1,6 % auf 2,3 Millionen zurück. Für das Jahr 2014 erwartet das DIW eine Fortsetzung des Beschäftigungsaufbaus in Deutschland und einen Anstieg der Erwerbstätigenzahl auf mehr als 42,0 Millionen.

Im Kalenderjahr 2013 erreichte das Transaktionsvolumen am deutschen Investmentmarkt für Wohnimmobilien 15,8 Mrd. EUR. Damit setzte sich die sehr gute Entwicklung der Vorjahre fort. Das Ergebnis von 2012 wurde dabei nach Angaben von Jones Lang LaSalle (JLL) um mehr als 40 % übertroffen. Lediglich im Jahr 2005 war ein höherer Marktumsatz registriert worden. Insgesamt wechselten in über 440 Transaktionen mehr als 236.000 Wohneinheiten den Besitzer. Berlin war auch 2013 mit einem Transaktionsvolumen von 6,8 Mrd. EUR der mit Abstand bedeutendste regionale Markt. Für das Jahr 2014 erwartet JLL ein bundesweites Transaktionsvolumen von mindestens 11 Mrd. EUR.

Berlin war auch 2013 mit einem Transaktionsvolumen von 6,8 Mrd. EUR der mit Abstand bedeutendste regionale Markt. Für das Jahr 2014 erwartet JLL ein bundesweites Transaktionsvolumen von mindestens 11 Mrd. EUR. Angesichts der demografischen Entwicklung in der Hauptstadt ist auch künftig mit positiven Rahmenbedingungen für das Privatisierungs- wie für das Vermietungsgeschäft zu rechnen. Nach Informationen aus dem Ende Januar 2014 veröffentlichten 10. Wohnmarktreport Berlin, der von CB Richard Ellis und von der GSW Immobilien AG herausgegeben wird, ist die Bevölkerung Berlins von Juni 2012 bis Juni 2013 um fast 50.000 Einwohner gewachsen. Gleichzeitig entstanden in Berlin mehr als 20.000 neue Haushalte. Diesem Wachstum steht – trotz einer leichten Erhöhung gegenüber den Vorjahren – eine nach wie vor sehr geringe Zahl von Wohnungsfertigstellungen gegenüber. Die zuletzt 5.400 Einheiten im Jahr genügen nicht annähernd, um den steigenden Bedarf decken zu können.

Während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahrs 2013/14 hat sich der ESTAVIS-Konzern in erster Linie auf die Umsetzung seiner auf weiteres Wachstum gerichteten Unternehmensstrategie fokussiert. So erwarb ESTAVIS im September 2013 ein 160 Wohneinheiten umfas-

sendes Portfolio in Chemnitz und übernahm zudem zum 1. Oktober 2013 eine Mehrheitsbeteiligung in Höhe von 80% an der Chemnitzer Wohnungsgesellschaft J2P Real Estate AG, die über ein Portfolio mit weiteren 160 Wohneinheiten verfügt.

Im November 2013 platzierte die ESTAVIS AG eine Unternehmensanleihe mit fünfjähriger Laufzeit und einem Volumen von 10 Mio. EUR. Im Dezember beschloss der Vorstand der ESTAVIS AG mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das Grundkapital der Gesellschaft im Wege einer Barkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital um zehn Prozent zu erhöhen. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurden ca. 1,8 Millionen Aktien zum Preis von EUR 2,00 je Aktie unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre platziert; die Kapitalerhöhung ist vollständig durch die Wecken & Cie. KG gezeichnet worden. Daraus floss der Gesellschaft ein Emissionserlös in Höhe von rund 3,6 Mio. EUR zu.

Sowohl in der Entwicklung der Umsatzerlöse als auch im Betriebsergebnis spiegeln sich inzwischen deutlich die stabilen, positiven Entwicklungen in den beiden strategischen Kerngeschäftsfeldern Privatisierung und Bestand wider. Im Vergleich zum 1. Halbjahr des vorangegangenen Geschäftsjahrs erzielte ESTAVIS ein signifikant höheres Betriebsergebnis und beendete das 1. Halbjahr mit einem positiven Konzernergebnis, nachdem im entsprechenden Vorjahreszeitraum noch ein Verlust angefallen war.

Die ESTAVIS AG beabsichtigt künftig weitere Akquisitionen. Der Vorstand sieht in der Entwicklung der ersten sechs Monate eine gute Ausgangsbasis für das Gesamtjahr 2013/14 und geht davon aus, dieses wiederum mit einem positiven Ergebnis abschließen zu können.

## 1.2 Ertragslage

Die Umsatzerlöse des ESTAVIS-Konzerns beliefen sich im 1. Halbjahr des Geschäftsjahrs 2013/14 auf 16,1 Mio. EUR nach 18,0 Mio. EUR im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Sie verteilen sich wie folgt auf die für Zwecke der Finanzberichterstattung abgegrenzten Geschäftsbereiche des Unternehmens:

- Handel: 11,1 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 13,9 Mio. EUR)  
davon
  - Privatisierung: 9,1 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 9,1 Mio. EUR)
  - übriger Handel: 2,0 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 4,8 Mio. EUR)
- Bestand: 5,0 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 4,1 Mio. EUR)

Der Rückgang der Umsätze im **Segment Handel** ist im Wesentlichen auf die im vorangegangenen Geschäftsjahr weitestgehend abgeschlossene Abwicklung der aufgegebenen Aktivitäten im Bereich Projektentwicklung und Denkmalschutzimmobilien (übriger Handel) zurückzuführen. Im Unterschied dazu haben sich die Umsätze im Bereich Privatisierung stabil entwickelt. Die Erlöse aus dem Verkauf sowie aus der Vermittlung von Wohnungen stiegen gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahrs leicht um 1,6% beziehungsweise 2,1% an. Der Rückgang bei den Vermietungserlösen im Bereich Privatisierung um 17,9% korrespondiert mit dem Abverkauf der zu privatisierenden Bestände.



Insgesamt belief sich das Betriebsergebnis (EBIT) des Segments Handel im 1. Halbjahr 2013/14 auf 1,6 Mio. EUR und hat sich somit im Vergleich zum Betriebsergebnis der entsprechenden Vorjahresperiode von 0,095 Mio. EUR deutlich verbessert. Darin spiegelt sich insbesondere auch der Wegfall von Belastungen wider, die zuvor im Zusammenhang mit der Abwicklung der aufgegebenen Aktivitäten im übrigen Handel angefallen waren.

Die Erhöhung der Umsatzerlöse im **Segment Bestand** ist im Wesentlichen auf die planmäßig erfolgte Erweiterung des Bestandsportfolios und den damit verbundenen deutlichen Anstieg der Mieterträge zurückzuführen. Letztere haben sich im Vorjahresvergleich von 2,4 Mio. EUR auf 5,0 Mio. EUR mehr als verdoppelt. Nach –0,078 Mio. EUR in der entsprechenden Vorjahresperiode erzielte ESTAVIS im Segment Bestand im 1. Halbjahr 2013/14 nunmehr ein positives Betriebsergebnis von 2,2 Mio. EUR.

Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, die im entsprechenden Vorjahreszeitraum nicht angefallen waren, beliefen sich im 1. Halbjahr 2013/14 auf 0,5 Mio. EUR.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen 0,5 Mio. EUR (1. Halbjahr 2012/13: 0,7 Mio. EUR). Hierin ist ein positiver Ergebnisbeitrag in Höhe von 0,2 Mio. EUR enthalten, der im Zusammenhang mit dem Erwerb des Unternehmens J2P Real Estate AG steht.

Die Rohmarge des Konzerns (Umsatz zuzüglich Bestandsveränderungen und abzüglich Materialaufwand/Umsatz) erhöhte sich in der Berichtsperiode auf 43,1 % (Vorjahreszeitraum: 28,6 %), was im Wesentlichen auf die zwischenzeitlich erfolgte Abwicklung der aufgegebenen Aktivitäten und den Wegfall der damit verbundenen Belastungen zurückzuführen ist.

Die Gesamtleistung der ersten sechs Monate des Geschäftsjahrs ging im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum von 19,9 Mio. EUR auf 17,1 Mio. EUR zurück.

Der Materialaufwand verminderte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 14,0 Mio. EUR auf 9,1 Mio. EUR. Bestandsveränderungen, die im 1. Halbjahr des Vorjahrs 1,2 Mio. EUR betragen hatten, beliefen sich im Berichtszeitraum auf –0,07 Mio. EUR. Der Saldo von Materialaufwand und Bestandsveränderungen reduzierte sich im Vorjahresvergleich von 12,9 Mio. EUR auf 9,2 Mio. EUR.

Der Personalaufwand lag im Berichtshalbjahr bei 1,4 Mio. EUR nach 1,1 Mio. EUR in der entsprechenden Vorjahresperiode, wobei sich der Anstieg sowohl aus der Übernahme des Personals im Rahmen des Portfolio-Erwerbs in Berlin-Hohenschönhausen als auch durch die im Zuge des Erwerbs der J2P Real Estate AG sowie der J2P Service GmbH erfolgte Erhöhung der Mitarbeiterzahl von 28 auf 36 erklärt.

Der sonstige betriebliche Aufwand fiel mit 2,7 Mio. EUR deutlich geringer aus als im ersten Halbjahr des Vorjahrs (4,7 Mio. EUR). Hierin kommen unter anderem die inzwischen erfolgte Verarbeitung von Belastungen aus aufgegebenen Aktivitäten sowie die konsequente Fokussierung und Verschlankung der Strukturen innerhalb des ESTAVIS-Konzerns zum Ausdruck.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag im 1. Halbjahr 2013/14 bei 3,8 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 0,02 Mio. EUR).

Das Finanzergebnis betrug im Berichtszeitraum –3,2 Mio. EUR nach –2,6 Mio. EUR in der Vergleichsperiode des Vorjahrs, wobei sich die Belastungen aus der Portfolioerweiterung auswirken.

Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von 0,5 Mio. EUR ergab sich ein Konzernergebnis von 0,1 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: –2,7 Mio. EUR). Das entspricht einem Halbjahresergebnis je Aktie von 0,01 EUR (Vorjahr: –0,18 EUR).

### 1.3 Finanz- und Vermögenlage

---

Die Bilanzsumme des ESTAVIS-Konzerns belief sich zum 31. Dezember 2013 auf 212,4 Mio. EUR und lag damit um 9,7 Mio. EUR beziehungsweise 4,77 % höher als zum Bilanzstichtag des vorangegangenen Geschäftsjahrs am 30. Juni 2013 (202,7 Mio. EUR).

Der Wert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erhöhte sich von 137,3 Mio. EUR auf 146,2 Mio. EUR, worin sich insbesondere der im September 2013 erfolgte Erwerb des Wohnungsportfolios in Chemnitz widerspiegelt. Insgesamt erhöhten sich die langfristigen Vermögenswerte um 8,6 Mio. EUR beziehungsweise 5,5 %. Die kurzfristigen Vermögenswerte nahmen um 1,0 Mio. EUR beziehungsweise 2,3 % zu. Dabei standen Erhöhungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und anderen Vermögensgegenständen von 4,2 Mio. EUR auf 7,4 Mio. EUR sowie der sonstigen Forderungen und anderen Vermögensgegenständen von 10,6 Mio. EUR auf 17,0 Mio. EUR einem Rückgang der Vorräte von 20,9 Mio. EUR auf 15,0 Mio. EUR sowie einer Verminderung der liquiden Mittel von 9,3 Mio. EUR auf 6,7 Mio. EUR gegenüber.

Die Finanzverbindlichkeiten, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten, erhöhten sich – korrespondierend mit den im Berichtszeitraum erfolgten Immobilienerwerben – insgesamt um 8,0 Mio. EUR auf 122,9 Mio. EUR (30. Juni 2013: 115,0 Mio. EUR).

Das Eigenkapital lag mit 67,5 Mio. EUR um 1,3 % höher als am Bilanzstichtag des vorangegangenen Geschäftsjahrs (30. Juni 2013: 66,6 Mio. EUR).

Die Eigenkapitalquote des ESTAVIS-Konzerns reduzierte sich leicht von 32,9 % zum 30. Juni 2013 auf 31,8 % zum 31. Dezember 2013.

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) erhöhte sich im Gegenzug geringfügig von 67,1 % auf 68,2 %. Die Relation von liquiden Mitteln zu den gesamten Aktiva lag zum Ende der Berichtsperiode bei 3,1 % (30. Juni 2013: 4,6 %). Die Barliquidität des ESTAVIS-Konzerns (liquide Mittel/kurzfristige Verbindlichkeiten) betrug am 31. Dezember 2013 12,3 % (30. Juni 2013: 19,4 %).

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei 0,5 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: –5,2 Mio. EUR).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug in der Berichtsperiode –2,9 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: –6,2 Mio. EUR).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich im 1. Halbjahr des Geschäftsjahrs 2013/14 auf –0,2 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 3,8 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 2012/13 keine wesentlichen Änderungen der Risiken für den ESTAVIS-Konzern ergeben, so dass insoweit zunächst weiterhin auf dessen Aussagen verwiesen wird. Nach dem Ende des Berichtszeitraums wurde jedoch im Zuge des Unternehmenszusammenschlusses von Deutsche Wohnen AG und GSW AG der Dienstleistungsvertrag der Accentro GmbH mit der GSW AG neu verhandelt und mit Wirkung ab März 2014 angepasst. Dabei hat sich das Vertragsvolumen reduziert; der bislang befristete Vertrag wurde in einen unbefristeten Vertrag umgewandelt und das Vergütungsmodell leicht modifiziert.

## ■ 3 Prognosebericht

Der ESTAVIS-Konzern wird sich während der kommenden Monate auf den weiteren Auf- und Ausbau der Aktivitäten in den beiden strategischen Geschäftsfeldern Bestand und Wohnungsprivatisierung fokussieren.

Auf Basis der aktuellen Geschäftsentwicklung rechnet der Vorstand auch für das Gesamtjahr 2013/14 mit einem positiven Konzernergebnis.

## ■ 4 Nachtragsbericht

Das Grundkapital der Gesellschaft erhöhte sich mit der am 8. Januar 2014 erfolgten Eintragung der im Dezember vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossenen Barkapitalerhöhung unter Bezugsrechtsausschluss um 10% unter Ausnutzung des genehmigten Kapitals auf 20.038.831,00 EUR.

Nach Ablauf des Berichtszeitraums kam es zu personellen Veränderungen im Aufsichtsrat der ESTAVIS AG. Nachdem die Herren Dr. Karl-Josef Stöhr, Rolf Elgeti und Dr. Philipp K. Wagner der Gesellschaft zuvor mitgeteilt hatten, dass sie beabsichtigen, ihre Ämter als Aufsichtsratsvorsitzender, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender beziehungsweise Mitglied des Aufsichtsrats der ESTAVIS AG mit Wirkung zur nächsten ordentlichen Hauptversammlung niederzulegen und zu diesem Zeitpunkt aus dem Aufsichtsrat der Gesellschaft auszuscheiden, wählte die ordentliche Hauptversammlung der ESTAVIS AG am 10. Januar 2014 Herrn Thomas Bergander, Herrn André Pernhold und Frau Alexandra Timoschenko zu Mitgliedern des Aufsichtsrats der ESTAVIS AG. Auf der anschließenden konstituierenden Sitzung des neu gewählten Aufsichtsrats am selben Tage wurde Herr Thomas Bergander zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

Am 10. Februar 2014 gab die ADLER Real Estate AG ihre Absicht bekannt, den Aktionären der ESTAVIS AG ein Angebot zur Übernahme ihrer auf den Inhaber lautenden Stückaktien der ESTAVIS AG in der Form eines Umtauschangebots zu unterbreiten. Im Tausch gegen die eingereichten ESTAVIS-Aktien beabsichtigt die ADLER Real Estate AG, als Gegenleistung neue,

auf den Inhaber lautende Stückaktien der ADLER Real Estate AG auszugeben und dabei für die erforderliche Sachkapitalerhöhung einen Umtauschtreuhänder einzuschalten. Die Festlegung des konkreten Umtauschverhältnisses erfolgt spätestens in der zu veröffentlichenden Angebotsunterlage.

Im Zuge des Unternehmenszusammenschlusses von Deutsche Wohnen AG und GSW AG wurde der Dienstleistungsvertrag der Accentro GmbH mit der GSW AG neu verhandelt und mit Wirkung zum März 2014 an die neuen Gegebenheiten angepasst.

## ■ Konzern-Bilanz Aktiva

ESTAVIS AG		31.12.2013	30.06.2013
Vermögenswerte		TEUR	TEUR
<b>Langfristiges Vermögen</b>			
Goodwill		17.776	17.776
Sonstiges immaterielles Vermögen		64	76
Sachanlagen		217	195
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		146.198	137.328
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile		910	831
Übrige Finanzanlagen		29	29
Latente Ertragsteuerforderungen		1.048	1.377
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>		<b>166.241</b>	<b>157.612</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>			
Vorräte		14.989	20.867
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		7.358	4.232
Sonstige Forderungen und andere Vermögensgegenstände		17.043	10.547
Laufende Ertragsteuerforderungen		51	177
Liquide Mittel		6.674	9.258
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>		<b>46.115</b>	<b>45.080</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>212.356</b>	<b>202.692</b>

## ■ Konzern-Bilanz Passiva

ESTAVIS AG	31.12.2013	30.06.2013
<b>Eigenkapital</b>	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	18.233	18.059
Kapitalrücklage	44.489	44.308
Noch nicht verwendete Ergebnisse	4.395	4.265
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	67.117	66.632
Auf Minderheitsgesellschafter entfallend	368	–
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>67.485</b>	<b>66.632</b>
<b>Schulden</b>		
<b>Langfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	74	106
Finanzverbindlichkeiten	87.967	86.118
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.569	2.098
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>90.610</b>	<b>88.321</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	538	2.901
Finanzverbindlichkeiten	34.969	28.842
Erhaltene Anzahlungen	9.911	6.422
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.297	2.196
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.304	3.318
Sonstige Verbindlichkeiten	243	4.059
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>54.261</b>	<b>47.739</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>212.356</b>	<b>202.692</b>

## ■ Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

ESTAVIS AG	2. Quartal 13/14	2. Quartal 12/13	1. Halbjahr 13/14	1. Halbjahr 12/13
	01. 10. 2013 bis 31.12. 2013	01. 10. 2012 bis 31.12. 2012	01. 07. 2013 bis 31.12. 2013	01. 07. 2012 bis 31.12. 2012
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	8.356	9.711	16.135	18.040
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	217	0	501	0
Sonstige betriebliche Erträge	138	436	494	669
Bestandsveränderungen	-67	-671	-67	1.161
<b>Gesamtleistung</b>	<b>8.643</b>	<b>9.476</b>	<b>17.062</b>	<b>19.870</b>
Materialaufwand	4.410	6.606	9.116	14.041
Personalaufwand	699	570	1.393	1.103
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	27	29	50	59
Sonstiger betrieblicher Aufwand	1.554	2.305	2.705	4.652
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.954</b>	<b>-35</b>	<b>3.797</b>	<b>17</b>
<b>Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>63</b>	<b>0</b>
Zinserträge	7	34	9	68
Zinsaufwendungen	1.641	875	3.210	2.698
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-1.634</b>	<b>-841</b>	<b>-3.202</b>	<b>-2.630</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>348</b>	<b>-876</b>	<b>659</b>	<b>-2.614</b>
Ertragsteuern	334	-33	542	57
<b>Konzernergebnis</b>	<b>14</b>	<b>-842</b>	<b>116</b>	<b>-2.670</b>
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend	-14	0	-14	0
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	28	-842	130	-2.670
<b>Ergebnis je Aktie (EUR)</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,06</b>	<b>0,01</b>	<b>-0,18</b>

## ■ Konzern-Gesamtergebnisrechnung

ESTAVIS AG	2. Quartal 13/14	2. Quartal 12/13	1. Halbjahr 13/14	1. Halbjahr 12/13
	01. 10. 2013 bis 31.12. 2013	01. 10. 2012 bis 31.12. 2012	01. 07. 2013 bis 31.12. 2013	01. 07. 2012 bis 31.12. 2012
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Konzernergebnis</b>	<b>14</b>	<b>-842</b>	<b>116</b>	<b>-2.670</b>
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	-	-	-	-
Unrealisierte Wertänderung	-	-	-	-
Ergebniswirksame Reklassifizierung	-	-	-	-
Ertragsteuern	-	-	-	-
<b>Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisse</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Konzern-Gesamtergebnis</b>	<b>14</b>	<b>-842</b>	<b>116</b>	<b>-2.670</b>



## ■ Konzern-Kapitalflussrechnung

ESTAVIS AG	1. Halbjahr 13/14	1. Halbjahr 12/13
	01. 07. 2013 bis 31.12. 2013	01. 07. 2012 bis 31.12. 2012
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	116	-2.670
+ Abschreibungen Anlagevermögen	50	59
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-2.396	-450
+/- Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-501	0
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-134	1
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.059	11.820
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.346	-13.985
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>541</b>	<b>-5.227</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	3.850
+ Zahlungsmittelzugang aus dem Zugang vollkonsolidierter Unternehmen	29	0
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-1	-12
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-48	-14
- Auszahlungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-1.880	-10.000
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-13	0
- Auszahlungen für den Zugang von vollkonsolidierten Unternehmen	-1.015	0
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.929</b>	<b>-6.176</b>
- Auszahlungen an Gesellschafter	0	-437
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	1.830	8.042
- Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-2.026	-3.759
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-196</b>	<b>3.847</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-2.584	-7.556
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	9.258	10.915
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>6.674</b>	<b>3.359</b>

## ■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2013 bis 31. Dezember 2013

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Anteile Minderheiten	Summe
ESTAVIS AG					
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Stand 1. Juli 2013</b>	<b>18.059</b>	<b>44.308</b>	<b>4.265</b>	<b>-</b>	<b>66.632</b>
Konzernergebnis	-	-	130	-14	116
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-	-
Konzern-Gesamtergebnis	-	-	130	-14	116
Unternehmenserwerb	174	181	-	382	737
<b>Stand 31. Dezember 2013</b>	<b>18.233</b>	<b>44.489</b>	<b>4.395</b>	<b>368</b>	<b>67.485</b>

## ■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2012 bis 31. Dezember 2012

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage*	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Anteile Minderheiten	Summe
ESTAVIS AG					
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Stand 1. Juli 2012</b>	<b>14.319</b>	<b>41.963</b>	<b>2.766</b>	<b>-</b>	<b>59.048</b>
Konzernergebnis	-	-	-1.828	-	-1.828
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-	-
Konzern-Gesamtergebnis	-	-	-1.828	-	-1.828
Vollzug Sacheinlage	440	-440	-	-	-
Erwerb eigener Anteile	-235	-	-201	-	-437
<b>Stand 31. Dezember 2012</b>	<b>14.524</b>	<b>41.523</b>	<b>736</b>	<b>-</b>	<b>56.783</b>

\* enthält zum 1.7.2012 den Sonderposten aus Sacheinlage

# ■ Ausgewählte erläuternde Angaben zum verkürzten Konzern-Zwischenabschluss

## ■ 1 Grundlegende Informationen

Die ESTAVIS AG mit ihren Tochtergesellschaften ist als Bestandhalter von Immobilien und Wohnungsprivatisierer tätig.

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 2013 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde im Februar 2014 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. Halbjahr des Geschäftsjahrs 2013/14, das am 31. Dezember 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 2013 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 2013 zugrunde liegen.

In diesem Geschäftsjahr sind die folgenden Regelungen erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation	
IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten
Diverse	Übergangsregelungen zu IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12
IFRS 13	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts
IAS 12	Latente Steuern: Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer
Diverse	Verbesserungen der International Financial Reporting Standards 2011
IFRIC 20	Abraumkosten in der Produktionsphase eines Tagebaubergwerks

Hieraus ergaben sich für den Konzernabschluss der ESTAVIS AG bis auf erweiterte Anhangangaben zur Bewertung zum beizulegenden Zeitwert keine wesentlichen Änderungen in der Rechnungslegung. Es werden keine Vorschriften vorzeitig angewandt.

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

### ■ 3 Konsolidierungskreis

Die ESTAVIS AG hat zum 31. Dezember 2013 42 Tochterunternehmen, zwei Joint Ventures und eine assoziierte Gesellschaft in den verkürzten Konzern-Zwischenabschluss einbezogen. Im 1. Halbjahr des Geschäftsjahrs hat sich der Konsolidierungskreis gegenüber dem 30. Juni 2013 um den Erwerb von zwei Objektgesellschaften sowie den Erwerb der Mehrheit an der J2P Real Estate AG und deren Service-Tochtergesellschaft erweitert.

Der Erwerb von 80 % der Anteile an der J2P Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaft J2P Service GmbH im Berichtsquartal führt erstmals zum Ausweis von Minderheitsanteilen am Kapital und Ergebnis im Konzernabschluss der ESTAVIS AG.

### ■ 4 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Positionen des Zwischenabschlusses

#### 4.1 Segmentinformationen

Die Segmentergebnisse für das 2. Quartal des Geschäftsjahrs 2013/14 stellen sich im Vergleich zum Vorjahresquartal wie folgt dar:

	gesamt		Privatisierung		Handel		Bestand		Konzern	
					überiger Handel					
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse (externe)	5.734	7.456	5.552	5.117	182	2.339	2.622	2.255	8.356	9.711
davon										
Vermietung	202	378	193	232	9	146	2.622	1.140	2.825	1.518
Verkäufe	3.407	5.375	3.234	3.181	173	2.194	–	1.115	3.407	6.490
Vermittlung	2.124	1.703	2.124	1.703	–	–	–	–	2.124	1.703
Umsatzerlöse (interne)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>901</b>	<b>138</b>	<b>1.024</b>	<b>1.102</b>	<b>–123</b>	<b>–964</b>	<b>1.053</b>	<b>–172</b>	<b>1.954</b>	<b>–35</b>
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	28	–	28	–	–	–	0	0	28	0
Finanzergebnis	–398	–473	–272	–177	–126	–295	–1.236	–396	–1.634	–841
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>531</b>	<b>–335</b>	<b>780</b>	<b>925</b>	<b>–249</b>	<b>–1.259</b>	<b>–182</b>	<b>–541</b>	<b>348</b>	<b>–876</b>

Die Segmentergebnisse für das 1. Halbjahr des Geschäftsjahrs 2013/14 stellen sich im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr wie folgt dar:

	gesamt		Privatisierung		Handel		Bestand		Konzern	
					übriger Handel					
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse (externe)	11.089	13.894	9.137	9.073	1.952	4.821	5.046	4.147	16.135	18.040
davon										
Vermietung	431	820	408	497	23	323	5.046	2.371	5.478	3.191
Verkäufe	7.147	9.636	5.218	5.138	1.929	4.498	–	1.776	7.147	11.412
Vermittlung	3.510	3.438	3.510	3.438	–	–	–	–	3.510	3.438
Umsatzerlöse (interne)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.618</b>	<b>95</b>	<b>1.830</b>	<b>2.183</b>	<b>–211</b>	<b>–2.088</b>	<b>2.178</b>	<b>–78</b>	<b>3.797</b>	<b>17</b>
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	63	–	63	–	–	–	0	0	63	0
Finanzergebnis	–864	–1.692	–506	–441	–358	–1.251	–2.338	–939	–3.202	–2.630
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>818</b>	<b>–1.597</b>	<b>1.387</b>	<b>1.742</b>	<b>–569</b>	<b>–3.339</b>	<b>–159</b>	<b>–1.017</b>	<b>659</b>	<b>–2.614</b>

Die im 1. Halbjahr ausgewiesene Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von 501 TEUR ist im Betriebsergebnis des Segments Bestand enthalten. Davon entfallen 217 TEUR auf das 2. Quartal.

Der im 2. Quartal ausgewiesene positive Ergebnisbeitrag in Höhe von 180 TEUR aus dem Erwerb von 80% der Anteile an der J2P Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaft ist vollständig dem Segment Bestand zugeordnet.

#### 4.2 Angaben zu finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich des IFRS 7 stimmen bei den kurzfristigen Posten mit ihren beizulegenden Zeitwerten überein. Abweichungen gibt es bei den langfristigen Finanzverbindlichkeiten. Ihr Buchwert beträgt 87.967 TEUR, der beizulegende Zeitwert 88.574 TEUR.

#### 4.3 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Es haben sich weder wesentliche neue Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen ereignet, noch sind solche Geschäftsvorfälle, über die im Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2012/13 berichtet wurde, geändert worden oder weggefallen.

#### 4.4 Mitarbeiter

Der ESTAVIS-Konzern beschäftigt zum Halbjahresende 36 Mitarbeiter. Im Vorjahreshalb-jahr waren es 28 Mitarbeiter. Durchschnittlich waren im vergangenen Geschäftsjahr 33 Mitarbeiter im Konzern tätig. Die Veränderung im Personalbestand ist auf den Erwerb der J2P Real Estate AG und der J2P Service GmbH zurückzuführen.

#### 4.5 Angaben zum Unternehmenszusammenschluss

##### Vermögensgegenstände

	TEUR
Immobilienvermögen	6.403
Sachanlagevermögen	30
Forderung und sonstiges Vermögen	80
Liquide Mittel	29
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>	<b>6.542</b>

##### Verbindlichkeiten

	TEUR
Finanzverbindlichkeiten	-4.014
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	-298
passive latente Steuern	-292
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>-4.604</b>
Nettovermögen	1.938
<b>anteiliges Nettovermögen 80%</b>	<b>1.550</b>
Barkaufpreis	1.015
174.000 Aktien zu 2,04 EUR	355
<b>Kaufpreis gesamt</b>	<b>1.370</b>
<b>negativer Unterschiedsbetrag</b>	<b>180</b>

Die Ermittlung der Marktwerte der Vermögenswerte und Schulden ist vorläufig.

Mit Vertrag vom 16. September 2013 hat die ESTAVIS AG mit Wirkung zum 1. Oktober 2013 80% der Anteile an der J2P Real Estate AG sowie deren Tochtergesellschaft J2P Service GmbH erworben. Der Erwerb erfolgte teilweise gegen Barzahlung (1.015 TEUR), teilweise im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung (174.000 Aktien). Die Beteiligung bildet das Fundament für die geplante Bestandserweiterung der ESTAVIS AG in Sachsen. Die neben der J2P Real Estate AG übernommene Tochter J2P Service GmbH hat Verwaltungsmandate sowohl für die eigenen Wohnungsbestände als auch für Dritte inne. Die beiden Unternehmen verfügen über ein lang-jährig gewachsenes Netzwerk im sächsischen Wohnungsmarkt.

In der Gesamtergebnisrechnung des Konzerns wirkt sich der Unternehmenserwerb mit einem vorläufigen positiven Ergebnisbeitrag in den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 180 TEUR aus. Die Verringerung des Übernahmeeffekts gegenüber der im Vorquartal prognostizierten Auswirkung liegt im Wesentlichen in steuerlichen Effekten.

## 4.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

---

Das Grundkapital der Gesellschaft änderte sich mit Eintragung am 8. Januar 2014 aufgrund der im Dezember vom Vorstand beschlossenen und vom Aufsichtsrat gebilligten Barkapitalerhöhung unter Bezugsrechtsausschluss um 10% unter Ausnutzung des genehmigten Kapitals auf 20.038.831,00 EUR.

Im Rahmen der Hauptversammlung am 10. Januar 2014 haben die bisherigen Aufsichtsratsmitglieder Dr. Karl-Josef Stöhr (Vorsitzender), Rolf Elgeti und Dr. Philipp K. Wagner – wie bereits im Vorfeld der Hauptversammlung angekündigt – ihre Ämter niedergelegt. Die Hauptversammlung beschloss mit großer Mehrheit die Berufung von Alexandra Timoschenko, André Pernhold und Thomas Bergander in das Aufsichtsgremium. Thomas Bergander übernimmt die Aufgabe des Aufsichtsratsvorsitzenden der ESTAVIS AG.

Die ADLER Real Estate AG veröffentlichte am 10. Februar 2014 ihre Entscheidung zur Abgabe eines Übernahmeangebots an die Aktionäre der ESTAVIS AG, ihre auf den Inhaber lautenden Stückaktien der ESTAVIS AG in der Form eines Umtauschangebots zu erwerben. Im Tausch gegen die eingereichten ESTAVIS-Aktien wird die ADLER Real Estate AG als Gegenleistung neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der ADLER Real Estate AG ausgeben. Für die erforderliche Sachkapitalerhöhung wird die ADLER Real Estate AG einen Umtauschtreuhänder einschalten. Die Festlegung des konkreten Umtauschverhältnisses erfolgt spätestens in der zu veröffentlichenden Angebotsunterlage.

Im Zuge des Unternehmenszusammenschlusses von Deutsche Wohnen AG und GSW AG wurde der Dienstleistungsvertrag der Accentro GmbH mit der GSW AG neu verhandelt und mit Wirkung zum März 2014 die neuen Gegebenheiten hinsichtlich Laufzeit, Vertriebsvolumen und Vergütungsmodell modifiziert.

## ■ Versicherung der gesetzlichen Vertreter

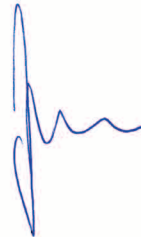
der ESTAVIS AG gemäß § 37y WpHG i. V. m. § 37w Abs. 2 Nr. 3 WpHG

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, 21. Februar 2014



Torsten Cejka  
Vorstandsmitglied



Jacopo Mingazzini  
Vorstandsmitglied



## ■ Finanzkalender 2014

2014

---

**19. Mai 2014**                      Zwischenbericht 3. Quartal 2013/14 – Neunmonatsbericht

**22. September 2014**      Geschäftsbericht 2013/14

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

---

Torsten Cejka, Jacopo Mingazzini

### Aufsichtsratsvorsitzender

---

Thomas Bergander, 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