

ESTAVIS

REAL ESTATE PERFORMANCE

Zwischenbericht
über die ersten neun Monate 2013/14

1. Juli 2013 bis 31. März 2014

Übersicht Finanzkennzahlen

ESTAVIS AG	3. Quartal 13/14	3. Quartal 12/13	9 Monate 13/14	9 Monate 12/13
	01. 01. 2014 bis 31.03. 2014	01. 01. 2013 bis 31.03. 2013	01. 07. 2013 bis 31.03. 2014	01. 07. 2012 bis 31.03. 2013
Umsatz und Ertrag	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatz	7.643	7.715	23.778	25.756
Gesamtleistung	11.161	7.613	28.223	27.484
EBIT	3.713	266	7.510	283
Ergebnis vor Steuern	1.741	-819	2.400	-3.433
Konzernergebnis	782	-869	898	-3.540

ESTAVIS AG	31.03.2014	30.06.2013
Vermögens- und Kapitalstruktur	TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen	166.299	157.612
Kurzfristiges Vermögen	54.883	45.080
Eigenkapital	72.720	66.632
Eigenkapitalquote	32,9%	32,9%
Bilanzsumme	221.182	202.692

ESTAVIS AG	
Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien zum 31. März 2014	20.038.831 Stück
Freefloat (gemäß Mitteilungen der Aktionäre)	30,68%
Höchstkurs (1. Juli 2013 – 31. März 2014*)	2,48 EUR
Tiefstkurs (1. Juli 2013 – 31. März 2014*)	1,88 EUR
Schlusskurs am 31. März 2014*	2,43 EUR
Marktkapitalisierung zum 31. März 2014*	43,8 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
- 25** Finanzkalender
- 25** Zukunftsgerichtete Aussagen
- 26** Impressum

Vorwort des Vorstands

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

die Entwicklung von ESTAVIS in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs 2013/14 war vor allem durch das weitere Wachstum des Konzerns nach dem im Vorjahr erreichten Turnaround geprägt. Die positive Entwicklung, die wir bereits in den beiden vorangegangenen Quartalen konstatieren konnten, hat sich weiter verstetigt. Das kommt insbesondere auch im deutlichen Anstieg des Betriebsergebnisses auf 7,5 Mio. EUR zum Ausdruck. Nach Steuern haben wir in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahrs einen Konzerngewinn von 0,9 Mio. EUR erzielt, nachdem ESTAVIS die ersten neun Monate 2012/13 noch mit einem Verlust von 3,5 Mio. EUR beendet hatte.

Dass die im Geschäftsjahr 2011/12 eingeleitete und im Vorjahr maßgeblich umgesetzte strategische Neuausrichtung der ESTAVIS trägt, belegen die inzwischen durchweg deutlich positiven Ergebnisbeiträge in allen Segmenten bzw. Teilsegmenten – im Bestand ebenso wie in der Privatisierung und im übrigen Handel. Neben der weiterhin guten Entwicklung im Privatisierungsgeschäft ist hier vor allem auch die spürbare Verbesserung der Kennzahlen im Segment Bestand ein wichtiger Faktor, wo sich das deutliche Wachstum unseres Bestandsportfolios immer mehr in einer Verbreiterung der Ertragsbasis und in einer Verbesserung der Kostenrelationen niederschlägt.

Die konjunkturellen Einflussfaktoren und das Umfeld an den für uns relevanten Märkten beurteilen wir weiterhin positiv und sind deshalb zuversichtlich, dass das Privatisierungsgeschäft auch in den kommenden Monaten von einer starken Käufernachfrage profitieren und sich weiter dynamisch entwickeln wird. Nachdem wir im 1. Halbjahr bereits ein Portfolio mit 160 Wohneinheiten in Chemnitz und eine 80-prozentige Beteiligung der ESTAVIS an der Chemnitzer Wohnungsgesellschaft J2P Real Estate AG mit einem Eigenbestand von weiteren 160 Wohneinheiten erworben hatten, haben wir im 3. Quartal des Geschäftsjahrs einen weiteren Wachstumssprung eingeleitet. Vor allem der Erwerb des 4.300 Einheiten umfassenden Portfolios mit deutschen Wohnimmobilien, den wir im März beschlossen haben, wird einen weiteren wichtigen Meilenstein für den Ausbau unseres Bestandsportfolios darstellen. Darüber hinaus haben wir durch die Akquisitionen jedoch auch dafür gesorgt, dass die Pipeline im Bereich Privatisierung gut gefüllt ist, so dass ESTAVIS die aktuelle starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Rahmen des Privatisierungsgeschäfts gut bedienen kann.

Zur Finanzierung des Wachstums haben wir im Berichtszeitraum mehrere Maßnahmen umgesetzt. Dazu zählen die Begebung einer Anleihe im November 2013 sowie die Umsetzung einer im Dezember beschlossenen und im Januar 2014 wirksam gewordenen Kapitalerhöhung ebenso wie die Begebung einer Wandelanleihe im März 2014. Das im Februar 2014 angekündigte und inzwischen konkretisierte Übernahmeangebot der ADLER Real Estate AG zeigt, dass ESTAVIS durch den erfolgreichen Kurs der letzten Monate für Investoren zunehmend interessanter geworden ist, und wir haben gemeinsam mit dem Aufsichtsrat empfohlen, das Angebot anzunehmen.

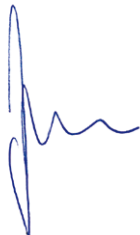
Ausblick für das Geschäftsjahr 2013/14

Die Geschäftsentwicklung der ersten neun Monate stellt nach Einschätzung des Vorstands eine solide Ausgangsbasis für das Gesamtjahr 2013/14 dar. Wir gehen davon aus, dass sich diese erfreuliche Entwicklung auch in den verbleibenden Wochen fortsetzen wird und dass wir das laufende Geschäftsjahr erneut mit einem positiven Konzernergebnis abschließen werden.

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

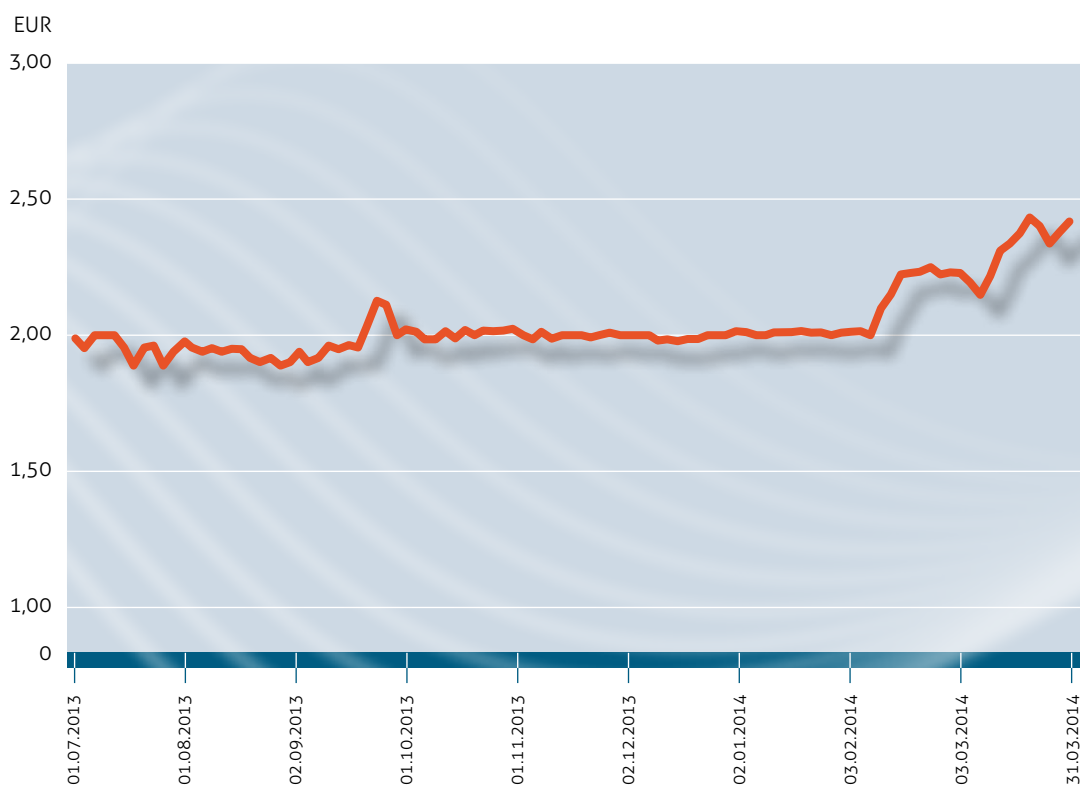
Im 3. Quartal des Geschäftsjahrs 2013/14 entwickelte sich der Deutsche Aktienindex DAX uneinheitlich und konnte die positive Entwicklung der beiden vorhergehenden Quartale nur bedingt fortsetzen. Ende März notierte er um 2,37 % höher als Anfang Januar. Während des Quartals gab es jedoch starke Schwankungen im Indexverlauf. Neben Gewinnmitnahmen und wachsender Vorsicht der Anleger dürfte die unsichere politische Situation in der Ukraine für Verunsicherung an den Kapitalmärkten gesorgt haben.

Die ESTAVIS-Aktie entwickelte sich im Berichtszeitraum deutlich besser als der deutsche Leitindex und konnte um 21,5 % zulegen. Zum Stichtag 31. März 2014 lag der Aktienkurs im Xetra-Handel bei 2,43 EUR, zu Jahresbeginn 2014 hatte er noch 2,00 EUR betragen. Die Marktkapitalisierung der ESTAVIS AG belief sich am 31. März 2014 auf 43,79 Mio. EUR. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der ersten neun Monate des Geschäftsjahrs 2013/14 betrug 23.427 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 3,80 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 2013 bis 31. März 2014



Die ESTAVIS-Aktie im Überblick

ESTAVIS AG

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000AOKFKB3
WKN	AOKFKB
Anzahl Aktien zum 31. März 2014	20.038.831 Stück
Freefloat (gemäß Mitteilungen der Aktionäre)	30,68 %
Höchstkurs (1. Juli 2013–31. März 2014*)	2,48 EUR
Tiefstkurs (1. Juli 2013–31. März 2014*)	1,88 EUR
Schlusskurs am 31. März 2014*	2,43 EUR
Marktkapitalisierung zum 31. März 2014*	43,8 Mio. EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

1 Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1 Wirtschaftliches Umfeld und Geschäftsverlauf

Die deutsche Wirtschaft ist in den ersten drei Monaten des Jahres 2014 kräftig gewachsen. Gegenüber dem Schlussquartal 2013 erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt nach Angaben des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) um 0,7%. Aufgrund des milden Winters sind die Bauinvestitionen kräftig gestiegen. Auch die Perspektiven für die kommenden Monate sieht das DIW grundsätzlich positiv. Der kräftige Beschäftigungsaufbau und deutliche Lohnsteigerungen dürften den privaten Konsum und die Binnenwirtschaft weiter anschieben und so für weiteres Wachstum der deutschen Wirtschaft sorgen. Ausrüstungsinvestitionen würden aufgrund der Krim-Krise dagegen weiter nur verhalten ausgeweitet, auch die Unternehmensstimmung sei zuletzt gesunken. Für das Gesamtjahr rechnet das DIW mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,9%. Treibende Kraft ist dabei die Binnennachfrage.

Der deutsche Arbeitsmarkt entwickelt sich weiter positiv. Im März 2014 waren nach Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) rund 41,8 Millionen Personen erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahresmonat ist das ein Anstieg um 376.000 Personen oder 0,9%. Die Erwerbslosenquote lag im März 2014 bei 5,1%.

Von den guten Rahmenbedingungen profitiert auch der deutsche Wohnimmobilien-Transaktionsmarkt. Im 1. Quartal 2014 wurde dem Beratungsunternehmen JLL zufolge mit rund 4,7 Mrd. EUR für Wohnobjekte und Portfolios mehr als doppelt so viel umgesetzt wie im Vorjahreszeitraum (2,04 Mrd. EUR). Fast 90.000 Wohnungen wechselten die Eigentümer; das waren 60.000 Wohnungen mehr als im 1. Quartal 2013. Für das Gesamtjahr 2014 rechnet JLL mit einem Transaktionsvolumen von rund 11 bis 12 Mrd. EUR. Das Rekordniveau des Vorjahrs werde mangels großvolumiger Portfolien wahrscheinlich jedoch nicht erreicht.

Während der ersten neun 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 umfassendes 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 10% zu erhöhen. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurden rund 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.

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.

Im Berichtszeitraum 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.

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.

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 Umtauschtreuhand einzuschalten. Die Festlegung des konkreten Umtauschverhältnisses erfolgte nach dem Ende des Berichtszeitraums in der zu veröffentlichenden Angebotsunterlage (siehe Nachtragsbericht).

Im März 2014 folgten weitere Akquisitionen, mit denen sowohl das Privatisierungsgeschäft als auch das Bestandsportfolio deutlich ausgebaut werden sollen. So erwarb ESTAVIS vier Objekte mit insgesamt 76 Wohneinheiten für das eigene Privatisierungsgeschäft. Für das Segment Bestand wurden zudem insgesamt 186 Wohneinheiten an den Standorten Neu-Brandenburg und Chemnitz akquiriert.

Darüber hinaus beschloss der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 7. März 2014, ein deutschlandweites Wohnimmobilienportfolio mit insgesamt rund 4.300 Einheiten in Bayern, Berlin, Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Sachsen-Anhalt zu erwerben. Die Gesamtfläche dieses Portfolios beläuft sich auf etwa 284.000 Quadratmeter; der Kaufpreis liegt bei rund 160,0 Mio. EUR. Die Jahresnettokaltemiete des Portfolios beträgt aktuell rund 13,6 Mio. EUR. Etwa 3.300 Einheiten sollen langfristig im Bestand von ESTAVIS AG gehalten werden; die weiteren rund 1.000 Einheiten werden als Eigentumswohnungen im Einzelverkauf vertrieben.

Im Zusammenhang mit den genannten Akquisitionen hat ESTAVIS – ebenfalls im März 2014 – eine fünfjährige Wandelanleihe mit einem Zinskupon von 6,25 % p. a. begeben. Diese wurde bis zum Ablauf der Bezugsfrist am 24. März 2014 mit einem Volumen von 15 Mio. EUR vollständig gezeichnet.

Insbesondere in der Entwicklung des Betriebsergebnisses werden inzwischen deutlich die stabilen, positiven Entwicklungen in den beiden strategischen Kerngeschäftsfeldern Privatisierung und Bestand sichtbar. Im Vergleich zu den ersten neun Monaten des vorangegangenen Geschäftsjahrs erzielte ESTAVIS ein signifikant höheres Betriebsergebnis und beendete den Berichtszeitraum zudem mit einem positiven Konzernergebnis, nachdem in der entsprechenden Vergleichsperiode des Vorjahrs noch ein Verlust angefallen war.

Die ESTAVIS AG beabsichtigt künftig weitere Akquisitionen. Der Vorstand sieht in der Entwicklung der ersten neun 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 in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs 2013/14 auf 23,8 Mio. EUR nach 25,8 Mio. EUR im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Sie verteilten sich wie folgt auf die für Zwecke der Finanzberichterstattung abgegrenzten Geschäftsbereiche des Unternehmens:

- Handel: 16,2 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 20,3 Mio. EUR)
davon
Privatisierung: 14,0 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 12,7 Mio. EUR)
übriger Handel: 2,2 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 7,6 Mio. EUR)
- Bestand: 7,6 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 5,5 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 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erhöht. Die Erlöse aus dem Verkauf sowie aus der Vermittlung von Wohnungen stiegen gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahrs um 13,4 % beziehungsweise 9,4 % an. Der Rückgang bei den Vermietungserlösen im Bereich Privatisierung um 21,5 % korrespondiert mit dem Abverkauf der zu privatisierenden Bestände.

Insgesamt belief sich das Betriebsergebnis (EBIT) des Segments Handel in den ersten neun Monaten 2013/14 auf 6,2 Mio. EUR und hat sich somit im Vergleich zum Verlust der entsprechenden Vorjahresperiode in Höhe von –0,5 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 3,7 Mio. EUR auf 7,6 Mio. EUR mehr als verdoppelt. Nach 0,7 Mio. EUR in der entsprechenden Vorjahresperiode erzielte ESTAVIS im Segment Bestand in den ersten neun Monaten 2013/14 nunmehr ein um 69,5 % höheres Betriebsergebnis von 1,3 Mio. EUR.

Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, die im entsprechenden Vorjahreszeitraum bei 0,8 Mio. EUR gelegen hatten, beliefen sich in den ersten neun Monaten 2013/14 auf 0,6 Mio. EUR. Hierin spiegeln sich insbesondere werterhöhende Sanierungsmaßnahmen wider.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen 3,9 Mio. EUR (erste neun Monate 2012/13: 0,7 Mio. EUR). Diese Position ist insbesondere durch eine Umsatzsteuerforderung geprägt, die aus der Neubewertung steuerlicher Sachverhalte bei den aufgegebenen Aktivitäten im Bereich Denkmal-Projektentwicklungen resultiert, die infolge eines zwischenzeitlich veröffentlichten Urteils des Bundesfinanzhofs (BFH) vorzunehmen war.

Die Rohmarge des Konzerns (Umsatz zuzüglich Bestandsveränderungen und abzüglich Materialaufwand/Umsatz) erhöhte sich in der Berichtsperiode auf 41,3 % (Vorjahreszeitraum: 28,4 %), was im Wesentlichen auf die zwischenzeitlich erfolgte Abwicklung der aufgegebenen Aktivitäten und den Wegfall der damit verbundenen Belastungen zurückzuführen ist.

Die Gesamtleistung der ersten neun Monate des Geschäftsjahrs erhöhte sich im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum leicht von 27,5 Mio. EUR auf 28,2 Mio. EUR.

Der Materialaufwand verminderte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 18,7 Mio. EUR auf 13,9 Mio. EUR. Bestandsveränderungen, die in den ersten neun Monaten des Vorjahrs 0,2 Mio. EUR betragen hatten, beliefen sich im Berichtszeitraum auf –0,07 Mio. EUR.

Der Personalaufwand lag im Berichtszeitraum bei 2,2 Mio. EUR nach 1,7 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 zwischenzeitliche Erhöhung der Mitarbeiterzahl von 28 auf 36 erklärt. Zum Ende des 3. Quartals des Geschäftsjahrs ist die Zahl der Mitarbeiter im ESTAVIS-Konzern jedoch nach Personalanpassungen im Bereich der Holding und nach Abschluss der Abwicklung des Personalbestands aus der Übernahme des Portfolios in Berlin-Hohenschönhausen wieder auf 28 zurückgegangen.

Der sonstige betriebliche Aufwand fiel mit 4,5 Mio. EUR deutlich geringer aus als in den ersten neun Monaten des Vorjahrs (6,7 Mio. EUR). Hierin kommen unter anderem die inzwischen erfolgte Verarbeitung von Belastungen aus aufgegebenen Aktivitäten sowie die konsequente Fokussierung und Verschlankeung der Strukturen innerhalb des ESTAVIS-Konzerns zum Ausdruck.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag in den ersten neun Monaten 2013/14 bei 7,5 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 0,3 Mio. EUR).

Das Finanzergebnis betrug im Berichtszeitraum –5,2 Mio. EUR nach –3,7 Mio. EUR in der Vergleichsperiode des Vorjahrs, wobei sich vor allem die Belastungen aus Finanzierungen im Zusammenhang mit der Portfolioerweiterung auswirken.

Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von 1,5 Mio. EUR ergab sich ein Konzernergebnis von 0,9 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: –3,5 Mio. EUR). Das entspricht einem Neunmonatsergebnis je Aktie von 0,05 EUR (Vorjahr: –0,23 EUR).

1.3 Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme des ESTAVIS-Konzerns belief sich zum 31. März 2014 auf 221,2 Mio. EUR und lag damit um 18,5 Mio. EUR beziehungsweise 9,12 % 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 8,7 Mio. EUR beziehungsweise 5,5 %. Die kurzfristigen Vermögenswerte nahmen um 9,8 Mio. EUR beziehungsweise 21,7 % zu. Dabei stand den Erhöhungen der sonstigen Forderungen und anderer Vermögensgegenstände von 10,5 Mio. EUR auf 16,2 Mio. EUR sowie geleisteten Anzahlungen und Nebenkosten im Zusammenhang mit dem Erwerb

eines Immobilienportfolios in Höhe von 12,5 Mio. EUR, die zum vorigen Bilanzstichtag nicht angefallen waren, ein Rückgang der Vorräte von 20,9 Mio. EUR auf 12,4 Mio. EUR gegenüber. Der Rückgang der Vorräte resultiert aus planmäßigen Verkäufen von Eigentumswohnungen im Segment Privatisierung.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich – korrespondierend mit den im Berichtszeitraum erfolgten Immobilienerwerben sowie mit der begebenen Wandelanleihe – insgesamt um 22,5 Mio. EUR auf 108,6 Mio. EUR (30. Juni 2013: 86,1 Mio. EUR). Bei den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten kam es dagegen zu einem Rückgang um 9,6 Mio. EUR auf 19,2 Mio. EUR (30. Juni 2013: 28,8 Mio. EUR), der vor allem die planmäßig erfolgte Rückzahlung der im Februar 2013 begebenen Anleihe mit einjähriger Laufzeit abbildet.

Das Eigenkapital lag mit 72,7 Mio. EUR um 9,1 % höher als am Bilanzstichtag des vorangegangenen Geschäftsjahrs (30. Juni 2013: 66,6 Mio. EUR). Das gezeichnete Kapital erhöhte sich infolge der Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital vom Dezember 2013 auf 20,0 Mio. EUR; die Kapitalrücklage stieg infolge von Zuführungen aus der Barkapitalerhöhung und der Wandelanleihe auf 47,1 Mio. EUR.

Die Eigenkapitalquote des ESTAVIS-Konzerns lag zum 31. März 2014 bei 32,9 % und damit auf demselben Niveau wie zum 30. Juni 2013.

Die Relation von liquiden Mitteln zu den gesamten Aktiva lag zum Ende der Berichtsperiode bei 4,2 % (30. Juni 2013: 4,6 %). Die Barliquidität des ESTAVIS-Konzerns (liquide Mittel/kurzfristige Verbindlichkeiten) betrug am 31. März 2014 25,5 % (30. Juni 2013: 19,4 %).

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

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug in der Berichtsperiode –15,5 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: –7,7 Mio. EUR).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs 2013/14 auf 13,4 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 16,0 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 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. Im Berichtszeitraum 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

Nach Ablauf des Berichtszeitraums beschloss die außerordentliche Hauptversammlung der ADLER Real Estate AG am 22. April 2014, das Grundkapital gegen Sacheinlage in Form des Umtausches gegen Aktien der ESTAVIS AG zu erhöhen. Nachdem die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Angebotsunterlage am 25. April gestattet hatte, wurde das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot der ADLER Real Estate AG am selben Tag veröffentlicht.

Die Annahmefrist läuft bis zum 23. Mai 2014. Die ADLER Real Estate AG bietet den Aktionären der ESTAVIS AG 14 Aktien im Umtausch zu 25 ESTAVIS-Aktien an.

Am 9. Mai 2014 beschlossen Vorstand und Aufsichtsrat der ESTAVIS AG eine gemeinsame Stellungnahme, die am selben Tag veröffentlicht wurde. Darin empfahlen sie den Aktionären der ESTAVIS AG, das Umtauschangebot der ADLER Real Estate AG anzunehmen.

■ Konzern-Bilanz Aktiva

ESTAVIS AG	31.03.2014	30.06.2013
Vermögenswerte	TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen		
Goodwill	17.776	17.776
Sonstiges immaterielles Vermögen	59	76
Sachanlagen	202	195
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	146.292	137.328
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	898	831
Übrige Finanzanlagen	29	29
Latente Ertragsteuerforderungen	1.044	1.377
Summe langfristiges Vermögen	166.299	157.612
Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	12.362	20.867
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.390	4.232
Sonstige Forderungen und andere Vermögensgegenstände	16.197	10.547
Geleistete Anzahlungen und Nebenkosten Immobilienportfolio	12.505	–
Laufende Ertragsteuerforderungen	51	177
Liquide Mittel	9.378	9.258
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	–	–
Summe kurzfristiges Vermögen	54.883	45.080
Bilanzsumme	221.182	202.692

■ Konzern-Bilanz Passiva

ESTAVIS AG	31.03.2014	30.06.2013
Eigenkapital	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	20.039	18.059
Kapitalrücklage	47.137	44.308
Noch nicht verwendete Ergebnisse	5.146	4.265
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	72.322	66.632
Auf Minderheitsgesellschafter entfallend	398	–
Summe Eigenkapital	72.720	66.632
Schulden		
Langfristige Schulden		
Rückstellungen	74	106
Finanzverbindlichkeiten	108.577	86.118
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	3.031	2.098
Summe langfristige Schulden	111.681	88.321
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	931	2.901
Finanzverbindlichkeiten	19.192	28.842
Erhaltene Anzahlungen	8.606	6.422
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	1.903	2.196
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.220	3.318
Sonstige Verbindlichkeiten	1.929	4.059
Summe kurzfristige Schulden	36.781	47.739
Bilanzsumme	221.182	202.692

■ Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

ESTAVIS AG	3. Quartal 13/14	3. Quartal 12/13	9 Monate 13/14	9 Monate 12/13
	01. 01. 2014 bis 31.03. 2014	01. 01. 2013 bis 31.03. 2013	01. 07. 2013 bis 31.03. 2014	01. 07. 2012 bis 31.03. 2013
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	7.643	7.715	23.778	25.756
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	72	830	573	830
Sonstige betriebliche Erträge	3.449	-19	3.942	650
Bestandsveränderungen	-2	-913	-70	248
Gesamtleistung	11.161	7.613	28.223	27.484
Materialaufwand	4.782	4.655	13.898	18.696
Personalaufwand	836	568	2.229	1.671
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	27	41	78	100
Sonstiger betrieblicher Aufwand	1.803	2.083	4.509	6.734
Betriebsergebnis	3.713	266	7.510	283
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-12	0	51	0
Zinserträge	2	22	11	90
Zinsaufwendungen	1.962	1.108	5.172	3.806
Finanzergebnis	-1.959	-1.086	-5.161	-3.716
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.741	-819	2.400	-3.433
Ertragsteuern	960	50	1.502	107
Konzernergebnis	782	-869	898	-3.540
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend	30	-	17	-
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	751	-869	881	-3.540
Ergebnis je Aktie (EUR)	0,04	-0,05	0,05	-0,23

■ Konzern-Gesamtergebnisrechnung

ESTAVIS AG	3. Quartal 13/14	3. Quartal 12/13	9 Monate 13/14	9 Monate 12/13
	01. 01. 2014 bis 31.03. 2014	01. 01. 2013 bis 31.03. 2013	01. 07. 2013 bis 31.03. 2014	01. 07. 2012 bis 31.03. 2013
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	782	-869	898	-3.540
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	-	-	-	-
Unrealisierte Wertänderung	-	-	-	-
Ergebniswirksame Reklassifizierung	-	-	-	-
Ertragsteuern	-	-	-	-
Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisse	-	-	-	-
Konzern-Gesamtergebnis	782	-869	898	-3.540

■ Konzern-Kapitalflussrechnung

ESTAVIS AG	9 Monate 13/14	9 Monate 12/13
	01. 07. 2013 bis 31.03. 2014	01. 07. 2012 bis 31.03. 2013
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	898	-3.540
+ Abschreibungen Anlagevermögen	78	100
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-2.002	-672
+/- Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-573	-830
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	187	1
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-7
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.696	11.165
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	955	-14.309
-/+ Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Tochterunternehmen	-	-
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.239	-8.092
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens	-	38
+ Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-	3.850
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Finanzanlagevermögens	-	-
+ Zahlungsmittelzugang aus dem Zugang vollkonsolidierter Unternehmen	179	-
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-1	-12
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-85	-31
- Auszahlungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-14.385	-11.500
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-13	-
- Auszahlungen für den Zugang von vollkonsolidierten Unternehmen	-1.180	-
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-15.485	-7.655
+ Einzahlungen von Gesellschaftern	3.612	2.488
- Auszahlungen an Gesellschafter	-	-437
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	19.946	18.042
- Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-10.191	-4.128
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	13.367	15.965
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	121	218
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	9.258	10.915
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	9.378	11.133

■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2013 bis 31. März 2014

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Anteile Minderheiten	Summe
ESTAVIS AG					
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Juli 2013	18.059	44.308	4.265	–	66.632
Konzernergebnis	–	–	881	17	898
Sonstiges Ergebnis	–	–	–	–	–
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	881	17	898
Barkapitalerhöhung	1.806	1.806	–	–	3.612
Ausgabe Wandelanleihe	–	936	–	–	936
Eigenkapitalbeschaffungs- kosten	–	–94	–	–	–94
Unternehmenserwerb	174	181	–	382	737
Stand 31. März 2014	20.039	47.137	5.146	398	72.720

■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

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

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

* 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 Immobilienhändler 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. März 2014 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde im Mai 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 3. Quartal des Geschäftsjahrs 2013/14, das am 31. März 2014 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 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 aus-gewiesenen Summen auftreten.

■ 3 Konsolidierungskreis

Die ESTAVIS AG hat zum 31. März 2014 47 Tochterunternehmen, zwei Joint Ventures und eine assoziierte Gesellschaft in den verkürzten Konzern-Zwischenabschluss einbezogen. Im 3. Quartal des Geschäftsjahrs hat sich der Konsolidierungskreis gegenüber dem 30. Juni 2013 (38 Tochtergesellschaften) um den Erwerb von fünf Objektgesellschaften erweitert. Diese fünf Objektgesellschaften dienen zum Erwerb eines deutschlandweiten Wohnimmobilien-portfolios mit 4.300 Einheiten. Im 1. Quartal hat sich der Konsolidierungskreis um zwei Objektgesellschaften erweitert, im 2. Quartal erweiterte die J2P AG und die J2P Service GmbH den Konsolidierungskreis.

■ 4 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Positionen des Zwischenabschlusses

4.1 Segmentinformationen

Die Segmentergebnisse für das 3. 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)	5.089	6.378	4.831	3.635	258	2.743	2.554	1.336	7.643	7.715
davon										
Vermietung	169	312	167	237	2	75	2.554	1.309	2.722	1.621
Verkäufe	3.439	4.940	3.183	2.272	256	2.668	0	27	3.439	4.967
Vermittlung	1.481	1.126	1.481	1.126	–	–	–	–	1.481	1.126
Betriebsergebnis	3.185	–563	686	808	2.499	–1.371	527	828	3.713	266
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	–14	–	–12	–	–2	–	2	–	–12	0
Finanzergebnis	–538	–662	–358	–180	–180	–482	–1.421	–423	–1.959	–1.086
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.633	–1.225	316	628	2.317	–1.853	–892	405	1.741	–819

Das im Quartal ausgewiesene Betriebsergebnis ist wesentlich durch die Geltendmachung von in Vorperioden zu Unrecht an das Finanzamt abgeführter Umsatzsteuer nach § 13b UStG im Rahmen des Reverse-Charge-Verfahrens geprägt. Auf Basis des BFH-Urteils vom 22. August 2013 Az. V R 37/10 hat sich der ESTAVIS-Konzern zur Rückforderung von 3.102 TEUR entschieden. Dieser Ertrag wird komplett dem Segment Handel und hier dem Teilbereich übriger Handel zugewiesen.

Das Finanzergebnis des Quartals ist durch Zinsen für Steuernachforderungen in Höhe von 365 TEUR belastet, welche dem Segment Bestand zugeordnet sind.

Diese Zinsen resultieren aus Körperschaftsteuer- und Umsatzsteuernachforderungen der Finanzverwaltung aus einer Betriebsprüfung für die Jahre 2005 bis 2008, welche im Berichtsquartal abgeschlossen wurde. Gegen die erlassenen Steuerbescheide wurde Einspruch erhoben. Aus Körperschaftsteuer wurden 473 TEUR erfolgswirksam im Ertragsteueraufwand erfasst und dem Segment Bestand zugeordnet. 210 TEUR Umsatzsteueraufwand aus Betriebsprüfung wurde im Betriebsergebnis erfasst und ebenfalls dem Segment Bestand zugeordnet.

Im Betriebsergebnis sind 734 TEUR aus Wertberichtigungen auf Forderungen enthalten, wovon 295 TEUR dem Teilsegment übriger Handel im Segment Handel und 439 TEUR dem Segment Bestand zugeordnet sind.

Die Segmentergebnisse für die ersten neun Monate des Geschäftsjahrs 2013/14 stellen sich im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum wie folgt dar:

	Handel						Bestand		Konzern	
	gesamt		Privatisierung		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	
Umsatzerlöse (externe)	16.178	20.272	13.969	12.708	2.210	7.564	7.599	5.483	23.778	25.756
davon										
Vermietung	600	1.132	576	734	25	398	7.599	3.680	8.200	4.812
Verkäufe	10.586	14.576	8.401	7.410	2.185	7.166	0	1.803	10.586	16.379
Vermittlung	4.992	4.564	4.992	4.564	0	–	0	–	4.992	4.564
Betriebsergebnis	6.239	–468	2.638	2.991	3.601	–3.459	1.271	750	7.510	283
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	51	–	51	–	0	–	0	–	51	–
Finanzergebnis	–1.459	–2.354	–973	–621	–486	–1.733	–3.702	–1.362	–5.161	–3.716
Ergebnis vor Ertragsteuern	4.831	–2.822	1.716	2.370	3.115	–5.192	–2.431	–612	2.400	–3.433

Die im Neunmonatszeitraum ausgewiesene Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von 573 TEUR (im Vorjahreszeitraum 830 TEUR) ist im Betriebsergebnis des Segments Bestand enthalten. Davon entfallen 72 TEUR auf das 3. Quartal.

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

Im Oktober 2013 hat ein Aktionär seinen Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG auf knapp 30% erhöht. Dadurch verlor der Konzern im 2. Quartal einen Teil seiner körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge. Dies führte zu einer Ausbuchung von latenten Steuerforderungen aus Verlustvorträgen von rund 150 TEUR, die den Steueraufwand entsprechend erhöhten.

Das Finanzergebnis des 1. Quartals des Vorjahrs ist mit 535 TEUR Vorfälligkeitsentschädigung für die vorzeitige Rückführung einer Finanzierung belastet. Der Aufwand entfiel im Segment Handel auf den Teilbereich übriger Handel.

4.2 Ergebnis je Aktie

Aus der zum Ende des vorigen Geschäftsjahrs begebenen Wandelanleihe bestehen 3.578.838 Wandlungsrechte in je eine Aktie der ESTAVIS AG, die das Ergebnis je Aktie verwässern könnten.

Die Wandlungsrechte bestehen bis Juni 2017. Im Neunmonatszeitraum liegt, wie im Vorjahr, kein Verwässerungseffekt vor.

Sollte es zu einer Übernahme der Aktien der ESTAVIS AG durch die ADLER Real Estate AG kommen (siehe hierzu Punkt 4.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag), wird nach § 14 der Anleihebedingungen der Wandlungspreis neu ermittelt. Dies kann zu einem Wandlungspreis führen, welcher zukünftig verwässernd auf das Ergebnis je Aktie wirkt.

4.3 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 108.577 TEUR, der beizulegende Zeitwert 111.732 TEUR.

4.4 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.

4.5 Mitarbeiter

Der ESTAVIS-Konzern beschäftigte zum Quartalsende 28 Mitarbeiter. Im Vorjahresquartal waren es 26 Mitarbeiter. Durchschnittlich waren im vergangenen Geschäftsjahr 33 Mitarbeiter im Konzern tätig. Die Veränderung im Personalbestand im Vergleich zum Vorquartal (36 Mitarbeiter) ist auf Personalanpassungen im Bereich der Holding und auf den Abschluss der Abwicklung des Personalbestands aus der Übernahme des Portfolios Berlin-Hohenschönhausen zurückzuführen.

4.6 Angaben zum Unternehmenszusammenschluss

Vermögensgegenstände

	TEUR
Immobilienvermögen	6.403
Sachanlagevermögen	30
Forderung und sonstiges Vermögen	80
Liquide Mittel	29
Summe Vermögensgegenstände	6.541

Verbindlichkeiten

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

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 Services GmbH hat Verwaltungsmandate sowohl für die eigenen Wohnungsbestände als auch für Dritte inne. Die beiden Unternehmen verfügen über ein langjährig 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.

4.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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.

Mit Datum vom 25. April 2014 hat die ADLER Real Estate AG den Aktionären der ESTAVIS AG ein Umtauschangebot von 14 Aktien der ADLER Real Estate AG gegen 25 Aktien der ESTAVIS AG unterbreitet.

Vorstand und Aufsichtsrat der ESTAVIS AG haben am 9. Mai 2014 den Aktionären der ESTAVIS AG die Annahme des Umtauschangebots empfohlen. Für Details des Angebots wird auf den Internetauftritt der ADLER Real Estate AG <http://www.adler-ag.com/adler-ag/contao-2.11.7/index.php/unterlagen-estavis-ag.html> oder dem Internetauftritt der ESTAVIS AG <http://www.estavis.de/investor-relations/uebernahmeangebot-adler-real-estate-ag/> verwiesen.

■ Finanzkalender

2014

22. September 2014 Geschäftsbericht 2013/14

21. November 2014 Bericht über das 1. Quartal 2014/15

2015

21. Februar 2015 Bericht über das 2. Quartal 2014/15

Termine vorläufig. Bitte entnehmen Sie alle endgültigen Termine unserer Website.

■ Zukunftsgerichtete Aussagen

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

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

■ Impressum

ESTAVIS

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