



# ESTAVIS AG

THE REAL ESTATE INVESTMENT GROUP

ZWISCHENBERICHT  
1. Quartal 2007/2008

## ÜBERSICHT FINANZKENNZAHLEN

ESTAVIS AG	01.07.2007 bis 30.09.2007	01.07.2006 bis 30.09.2006
	TEUR	TEUR
<b>Umsatz und Ertrag</b>		
Umsatz	45.540	13.173
Gesamtleistung	45.689	13.766
EBIT	1.264	1.120
Ergebnis vor Steuern	937	713
Konzernergebnis	877	468

ESTAVIS AG	30.09.2007	30.06.2007
	TEUR	TEUR
<b>Vermögens- und Kapitalstruktur</b>		
Langfristiges Vermögen	29.308	32.563
Kurzfristiges Vermögen	177.426	144.753
Eigenkapital	97.066	96.168
Eigenkapitalquote	47 %	54 %
Bilanzsumme	206.734	177.316

ESTAVIS AG

Aktie	
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Kürzel	E7S
Anzahl Aktien zum 30. Juni 2007	7.724.427 Stück
Freefloat	38 %
Emissionstag	2. April 2007
Emissionspreis	28,00 EUR
Höchstkurs (2. April – 28. September 2007*)	29,40 EUR
Tiefstkurs (2. April – 28. September 2007*)	21,60 EUR
Schlusskurs am 28. September 2007*	22,49 EUR
Marktkapitalisierung zum 28. September 2007*	174 Mio. EUR

\* Schlusskurse Xetra-Handel

## INHALT

- 3** Vorwort des Vorstands
- 5** Die ESTAVIS-Aktie
- 6** Zwischenlagebericht
- 9** Konzern-Zwischen-Bilanz
- 11** Konzern-Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung
- 12** Konzern-Zwischen-Kapitalflussrechnung
- 13** Konzern-Zwischen-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 14** Erläuterungen
- 18** Finanzkalender
- 18** Zukunftsgerichtete Aussagen
- 19** Impressum

## VORWORT DES VORSTANDS

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

die ESTAVIS AG ist erfolgreich in das Geschäftsjahr 2007/2008 gestartet und hat ihre Basis für zukünftiges Wachstum gestärkt.

Mit der Akquisition der B&V Bauträger- und Vertriebsgesellschaft für Immobilien mbH, Berlin, (B&V GmbH) haben wir unsere Aktivitäten im Bereich der privaten Kapitalanlage und Altersvorsorge mit Immobilien deutlich ausgebaut. Die B&V GmbH ist spezialisiert auf die Sanierung und Modernisierung hochwertiger, überwiegend denkmalgeschützter Wohnungen in zentralen Lagen, die an Selbstnutzer und Kapitalanleger vertrieben werden. Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2006 einen Umsatz von rund 65 Mio. EUR, die EBIT-Marge lag bei etwa 13 Prozent. Die B&V GmbH wird ab dem 2. Quartal des laufenden Geschäftsjahres in unserer Konzernbilanz konsolidiert und damit erstmals in die Gewinn- und Verlustrechnung einbezogen werden. Auf Grund der nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) anzuwendenden Kaufpreisallokation sind erst ab Mitte des Jahres 2008 die ersten wesentlichen Ergebnisbeiträge aus der B&V GmbH zu erwarten.

Innerhalb des Geschäftsbereichs „Wohnungsprivatisierung“ erwarten wir im laufenden Geschäftsjahr, dass die Unternehmen der ESTAVIS-Gruppe über 1.000 Wohnungen an einzelne Käufer veräußern. Die ESTAVIS-Gruppe nimmt damit nunmehr eine führende Position als Anbieter im stark wachsenden Marktsegment der immobilienbasierten Kapitalanlage und Altersvorsorge ein.

Die ESTAVIS AG weitet zudem ihr Property- und Asset-Management deutlich aus. Künftig werden Leistungen aus diesen Bereichen nicht nur den Portfolio-Kunden der ESTAVIS-Gruppe, sondern im Rahmen von Dienstleistungsmandaten auch Dritten angeboten. Die Aktivitäten in diesen Bereichen werden schwerpunktmäßig durch die kürzlich gegründete ESTAVIS Property Management GmbH mit Sitz in Halle übernommen. Die Gesellschaft zählt inzwischen 22 Mitarbeiter und hat aktuell rund 2.700 Einheiten unter Management.

Die Geschäfte der ESTAVIS AG entwickelten sich im 1. Quartal 2007/2008 insgesamt positiv. Der Umsatz stieg im Vergleich zum Vorjahresquartal um 246 Prozent auf 45,5 Mio. EUR. Beim Ergebnis vor Steuern konnte ein Zuwachs von 31 Prozent auf 0,9 Mio. EUR erzielt werden. Das Konzernergebnis lag mit 0,9 Mio. EUR um 87 Prozent über dem Vorjahreswert.

Insbesondere der Geschäftsbereich „Portfoliohandel“ entwickelte sich sehr erfreulich. Durch den Verkauf eines umfangreichen Immobilienportfolios mit einem Transaktionsvolumen von rund 40 Mio. EUR haben wir erneut unsere führende Position bei der Strukturierung risikodiversifizierter Portfolios in Deutschland unter Beweis gestellt. Das verkauft Portfolio wurde „on-demand“ nach vorgegebenen Kriterien strukturiert und umfasste insgesamt 712 Wohn- und Geschäftseinheiten mit den regionalen Schwerpunkten Sachsen und Nordrhein-Westfalen.

Die ESTAVIS AG bereitet den Verkauf zweier Portfolios mit einem Gesamtvolume von über 100 Mio. EUR vor. Ein Gewerbeportfolio mit einem Transaktionswert von etwa 45 Mio. EUR wurde bereits zusammengestellt, ein weiteres Portfolio im Wert von über 60 Mio. EUR wird derzeit strukturiert.

Für das laufende Geschäftsjahr geht die ESTAVIS AG unverändert von einem deutlichen Umsatzwachstum auf über 300 Mio. EUR sowie einer EBIT-Marge vor Sondereffekten zwischen 12 und 14 Prozent aus.

Der Ausblick auf den deutschen Immobilienmarkt bleibt trotz der vom Subprime-Segment des US-Hypothekenmarktes ausgehenden Turbulenzen an den Finanzmärkten positiv. Das nach wie vor günstige Zinsniveau sowie im europäischen Vergleich niedrige Immobilienpreise sorgen für anhaltend hohes Interesse an Investitionen in deutsche Wohn- und Gewerbeimmobilien. Wir gehen jedoch davon aus, dass die Finanzierungsmöglichkeiten für größere Immobilientransaktionen im Umfang von mehr als 100 Mio. EUR temporär eingeschränkt sind.

Da sich unser Unternehmen jedoch auf den Handel von kleineren und mittleren Immobilienportfolios fokussiert hat und unser Geschäftsmodell zudem durch die Ausweitung auf die Bereiche Wohnungsprivatisierung und Development diversifiziert ist, sehen wir uns sehr gut aufgestellt, von den Potenzialen des deutschen Immobilienmarktes zu profitieren.



Rainer Schorr  
*Vorstandsvorsitzender*



Corina Büchold  
*Vorstandsmitglied*



Hans Wittmann  
*Vorstandsmitglied*

## DIE ESTAVIS-AKTIE

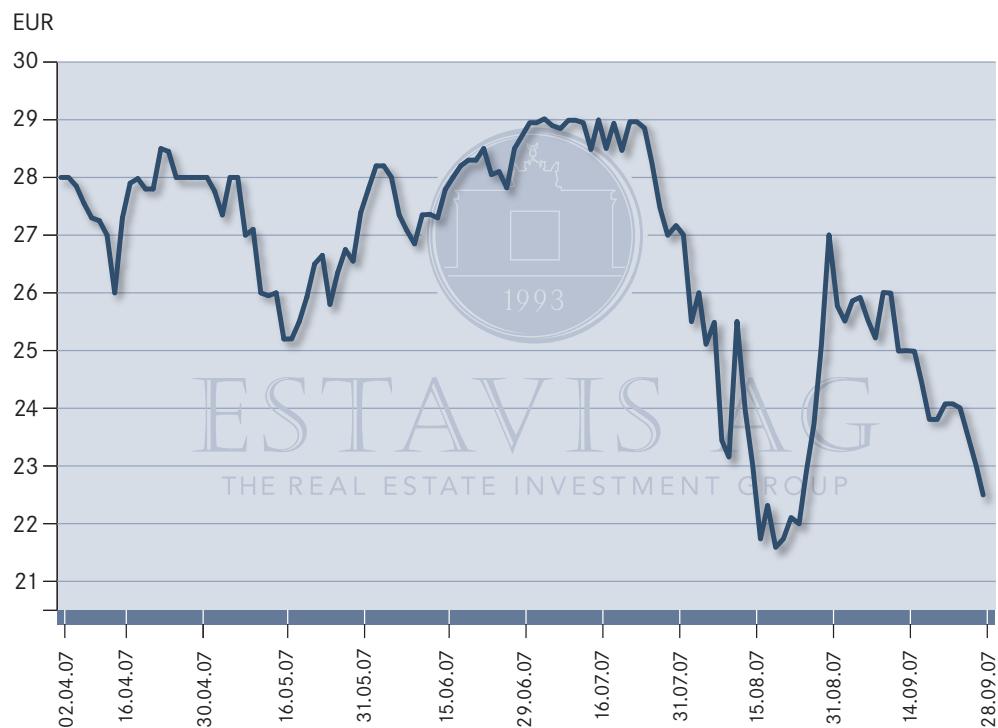
Die Kursentwicklung von Immobilienaktien wurde in den vergangenen Monaten durch Turbulenzen an den Finanzmärkten – ausgelöst durch die Hypothekenkrise in den USA – sehr negativ beeinflusst. Diesem Trend konnte sich die ESTAVIS-Aktie nicht entziehen: Zwischen Anfang Juli und Ende September 2007 sank ihr Wert von 29,00 EUR auf 22,49 EUR.

Der Vorstand der ESTAVIS AG hat in den vergangenen Wochen die Investor-Relations-Aktivitäten intensiviert, um Investoren von den aussichtsreichen Perspektiven des ESTAVIS-Geschäftsmodells zu überzeugen. Neben Roadshows in Frankfurt und London hat sich die ESTAVIS AG am 12. November 2007 auf dem Deutschen Eigenkapitalforum in Frankfurt einer Vielzahl von Investoren und Analysten präsentiert. In den nächsten Wochen sind darüber hinaus weitere Roadshows in Zürich und London geplant.

Ab Dezember 2007 wird SES Research, eines der führenden deutschen Researchunternehmen, die Coverage aufnehmen. Bisher veröffentlichten die WestLB („Buy“) und Cazenove („In-line“) Analysen und Empfehlungen zur ESTAVIS-Aktie.

Die ESTAVIS AG hat am 25. September 2007 mit den Gesellschaftern der B&V Bauträger- und Vertriebsgesellschaft für Immobilien mbH einen Vertrag über die Übernahme der Geschäftsanteile geschlossen. Der Erwerb wird durch Barmittel in Höhe von 12 Mio. EUR sowie durch die Ausgabe neuer Aktien finanziert. Zu diesem Zweck wird eine Kapitalerhöhung im Umfang von 375.000 Aktien aus dem genehmigten Kapital durchgeführt. Die Ausgabe der neuen Aktien, für die „Lock-up“-Fristen von bis zu zwei Jahren vereinbart wurden, erfolgt voraussichtlich im 2. Quartal des laufenden Geschäftsjahres.

### Kursentwicklung der ESTAVIS-Aktie vom 2. April bis 28. September 2007



# ZWISCHENLAGEBERICHT

## Vorbemerkungen

Durch die Übernahme des Konzerns der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG (HAG) nach Ablauf des 1. Quartals des Geschäftsjahres 2006/2007 ist die Vergleichbarkeit der Werte der Berichtsperiode mit denen des Vorjahres eingeschränkt.

## 1 GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 1.1 Ertragslage

Im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2007/2008 hat der ESTAVIS-Konzern einen Umsatz von 45,5 Mio. EUR nach 13,2 Mio. EUR in der Vorjahresperiode erzielt. Der Umsatz verteilte sich wie folgt auf die Geschäftsbereiche des Unternehmens:

- Immobilienhandel 45,2 Mio. EUR (Vorjahr 13,2 Mio. EUR)
- Immobilienbestandshaltung 0,3 Mio. EUR (Vorjahr 0,0 Mio. EUR)

Den im 1. Quartal 2007/2008 erzielten Umsatzerlösen liegt ein Geschäftsvolumen von 745 verkauften Einheiten (Vergleichsperiode: 294) mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 51.971 m<sup>2</sup> (Vergleichsperiode: 16.461 m<sup>2</sup>) zugrunde. Die Umsatzzunahme ist dabei nur zum Teil auf das externe Wachstum durch die Übernahme des HAG-Konzerns zurückzuführen, auf den in der Berichtsperiode 74 Einheiten und 7,8 Mio. EUR Umsatzanteil entfielen. Der überwiegende Teil der Umsatzausweitung beruhte auf organischem Wachstum des ESTAVIS-Teilkonzerns mit einem Verkaufsvolumen von 671 Einheiten und 37,4 Mio. EUR in der Berichtsperiode.

Die Rohmarge (Rohgewinn/Umsatz) hat sich gegenüber der Vergleichsperiode von 17,7 Prozent auf 18,8 Prozent leicht verbessert. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich um 143 TEUR (12,7 Prozent), und das Konzernergebnis stieg gleichzeitig um 409 TEUR (87,3 Prozent). Die EBIT-Marge (EBIT/Umsatz) des ESTAVIS-Konzerns ging gegenüber der Vergleichsperiode von 8,5 Prozent auf 2,8 Prozent und die Umsatzrendite (Konzernergebnis/Umsatz) von 3,6 Prozent auf 1,9 Prozent zurück.

Im Hinblick auf die Entwicklung von Ergebnis und Rentabilität sind folgende Einflussfaktoren herauszustellen: Der Ergebnisbeitrag des HAG-Konzerns beruhte in der Berichtsperiode zum großen Teil auf Umsätzen, die zum Zeitpunkt des Erwerbs des HAG-Konzerns bereits vertraglich vereinbart waren. Daher waren im Rahmen der Kaufpreisallokation die entsprechenden Vorratsimmobilien aufzuwerten. Hieraus ergibt sich eine Belastung des EBIT in Höhe von 651 TEUR.

Außerdem sind im EBIT Anlaufkosten für den Aufbau des ESTAVIS Property- und Asset-Managements mit inzwischen 22 Mitarbeitern in Höhe von etwa 500 TEUR enthalten. Mit dieser Ausweitung des Tätigkeitsspektrums wird das Dienstleistungsangebot des ESTAVIS-Konzerns insbesondere für die Käufer von Immobilienportfolios ergänzt.

Das Konzernergebnis wurde durch Einmaleffekte bei latenten Steuerforderungen und -verbindlichkeiten aufgrund der Änderungen aus dem Unternehmenssteuerreformgesetz 2008 in Höhe von 358 TEUR entlastet.

## 1.2 Finanz- und Vermögenslage

Die Erhöhung der Bilanzsumme in der Berichtsperiode auf 206,7 Mio. Euro ist vor allem auf Einflüsse aus der geschäftlichen Expansion des Unternehmens sowie auf die Veräußerung eines Immobilienportfolios kurz vor dem Stichtag der Berichtsperiode zurückzuführen. Dies führte zu einem starken Anstieg des Vorratsvermögens und der sonstigen Forderungen in Höhe von insgesamt 32,2 Mio. EUR.

Finanzierungsseitig war damit eine Zunahme der Finanzverbindlichkeiten um 24,5 Mio. EUR verbunden, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalteten.

Infolge der deutlichen Zunahme der Bilanzsumme ist die Eigenkapitalquote des ESTAVIS-Konzerns von 54,2 Prozent (30. 6. 2007) auf 46,9 Prozent in der Berichtsperiode gesunken. Ungeachtet dessen ist die Finanzierungs- und Liquiditätslage des Unternehmens stabil. So weisen die liquiden Mittel mit 36,5 Mio. EUR (30. 6. 2007: 36,0 Mio. EUR) und das Working Capital (kurzfristiges Vermögen – kurzfristige Schulden) mit 79,9 Mio. EUR (30. 6. 2007: 80,9 Mio. EUR) nahezu gleichbleibende Werte auf. Die liquiden Mittel stellen mit 17,7 Prozent (30. 6. 2007: 20,3 Prozent) weiterhin einen hohen Teil der Bilanzsumme dar.

## 2 RISIKOBERICHT

Der ESTAVIS-Konzern hat ein Risikomanagementsystem implementiert, das u. a. darauf ausgerichtet ist, erhebliche ertragsrelevante und 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.

Auf Grundlage der vorliegenden Informationen sieht der Vorstand der ESTAVIS AG gegenwärtig keine konkreten Risiken, die einzeln oder kumuliert den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten oder die geeignet sind, dessen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich zu beeinträchtigen. Es haben sich zudem in der Berichtsperiode gegenüber dem Risikobericht des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2006/2007 keine wesentlichen Änderungen der Risiken des ESTAVIS-Konzerns ergeben, so dass insoweit auf dessen Aussagen verwiesen wird.

## 3 PROGNOSEBERICHT

Seit dem Ende des Geschäftsjahres 2006/2007 haben sich die (insgesamt positiven) wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die nach unserer Einschätzung für die weitere geschäftliche Entwicklung des ESTAVIS-Konzerns maßgebenden Einflussfaktoren betreffend Markt, Branche und Unternehmen nicht substanziell verändert. Somit haben sich keine wesentlichen Änderungen des Chancenprofils unseres Unternehmens in der Berichtsperiode ergeben. Insoweit behalten die Aussagen im Prognosebericht des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2006/2007 ihre Gültigkeit.

Wir gehen für das laufende Geschäftsjahr unverändert von einem deutlichen Umsatzwachstum auf über 300 Mio. EUR sowie einer EBIT-Marge vor Sondereffekten zwischen 12 und 14 Prozent aus. Zum Erreichen unserer Zielsetzung wird nach unseren Erwartungen die Unternehmensübernahme vom Oktober 2007 (siehe Nachtragsbericht) positiv beitragen.

Der Ausblick auf den deutschen Immobilienmarkt bleibt trotz der vom Subprime-Segment des US-Hypothekenmarktes ausgehenden Turbulenzen an den Finanzmärkten positiv. Das nach wie vor günstige Zinsniveau sowie im europäischen Vergleich niedrige Immobilienpreise sorgen für anhaltend hohes Interesse an Investitionen in deutsche Wohn- und Gewerbeimmobilien. Wir gehen jedoch davon aus, dass die Finanzierungsmöglichkeiten für größere Immobilientransaktionen im Umfang von mehr als 100 Millionen Euro temporär eingeschränkt sind. Die ESTAVIS AG fokussiert sich auf den Handel mit kleinen und mittleren Portfolios im Umfang zwischen 10 und 50 Millionen Euro.

Die zukunftsorientierten Aussagen zum künftigen Geschäftsverlauf und den dafür als maßgebend beurteilten Einflussfaktoren werden auf der Grundlage der vorliegenden Informationen von uns derzeit als realistisch betrachtet. Sie bergen jedoch naturgemäß das Risiko, dass die erwarteten Entwicklungen weder in ihrer Tendenz noch in ihrem Ausmaß tatsächlich eintreten.

## 4 NACHTRAGSBERICHT

Der ESTAVIS-Konzern hat nach Ablauf der Berichtsperiode – am 31. Oktober 2007 – jeweils 100 Prozent der Geschäftsanteile der B&V Bauträger und Vertriebsgesellschaft für Immobilien mbH, Berlin, und damit wirtschaftlich zusammenhängend deren Schwestergesellschaft, der Protect Vermittlungsgesellschaft für Kapitalanlagen mbH, Leinfelden-Echterdingen, erworben. Der Kaufpreis setzt sich zusammen aus einer Barkomponente von 12 Mio. EUR und 375.000 Aktien, die im Rahmen einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital an die Verkäufer ausgegeben werden. Die erworbenen Unternehmen sind vorwiegend auf dem Gebiet des Immobilienhandels und dabei insbesondere der Veräußerung von Einzelwohnungen in denkmalgeschützten Immobilien tätig. Wir erwarten aus dieser Unternehmensübernahme eine nachhaltige wirtschaftliche Stärkung der ESTAVIS AG durch eine Diversifizierung unserer Angebotspalette.

Nach Schluss der Berichtsperiode haben sich darüber hinaus keine weiteren Vorgänge ereignet, die eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des ESTAVIS-Konzerns haben.

## KONZERN-ZWISCHENBILANZ AKTIVA

	30.09.2007	30.06.2007
ESTAVIS AG		
<b>Vermögenswerte</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>Langfristiges Vermögen</b>		
Goodwill	11.492	11.492
Sonstiges immaterielles Vermögen	72	50
Sachanlagen	895	775
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	13.788	16.939
Anteile an assoziierten Unternehmen	30	917
Übrige Finanzanlagen	680	721
Latente Ertragsteuerforderungen	2.349	1.668
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>29.308</b>	<b>32.563</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
Vorräte	35.792	23.057
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	47.239	50.139
Sonstige Forderungen	54.752	35.323
Laufende Ertragsteuerforderungen	141	185
Liquide Mittel	36.519	36.048
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	2.983	0
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>177.426</b>	<b>144.753</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>206.734</b>	<b>177.316</b>

## KONZERN-ZWISCHENBILANZ PASSIVA

	30.09.2007	30.06.2007
ESTAVIS AG		
<b>Eigenkapital</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Gezeichnetes Kapital	7.724	7.724
Kapitalrücklage	70.577	70.577
IAS 39-Rücklage	68	73
Noch nicht verwendete Ergebnisse	8.417	7.280
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Eigenkapital	86.787	85.654
Minderheitenanteile	10.279	10.514
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>97.066</b>	<b>96.168</b>
<b>Schulden</b>		
<b>Langfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	639	341
Finanzverbindlichkeiten	9.242	14.243
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.231	2.666
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>12.113</b>	<b>17.250</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	4.949	5.506
Finanzverbindlichkeiten	62.472	33.022
Erhaltene Anzahlungen	1.733	768
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	6.654	5.553
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.904	3.443
Sonstige Verbindlichkeiten	17.845	15.606
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>97.556</b>	<b>63.898</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>206.734</b>	<b>177.316</b>

## KONZERN-ZWISCHEN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	01.07.2007 bis 30.09.2007	01.07.2006 bis 30.09.2006
ESTAVIS AG		
Umsatzerlöse	45.540	13.173
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-170	0
Sonstige betriebliche Erträge	426	12
Bestandsveränderungen	-108	582
<b>Gesamtleistung</b>	<b>45.689</b>	<b>13.766</b>
Materialaufwand	36.987	10.836
Personalaufwand	1.134	338
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	104	14
Sonstiger betrieblicher Aufwand	6.133	1.457
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.331</b>	<b>1.121</b>
<b>Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b>	<b>-67</b>	<b>-1</b>
Zinserträge	755	69
Zinsaufwendungen	1.081	477
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-327</b>	<b>-407</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>937</b>	<b>713</b>
Ertragsteuern	60	245
<b>Konzernerfolg</b>	<b>877</b>	<b>468</b>
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	1.138	468
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend	-261	0
<b>Ergebnis je Aktie (EUR)</b>	<b>0,15</b>	<b>0,09</b>

## KONZERN-ZWISCHEN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

	01.07.2007 bis 30.09.2007	01.07.2006 bis 30.09.2006
ESTAVIS AG		
Konzernerfolg	877	468
+ Abschreibungen Anlagevermögen	104	14
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-260	45
+/- Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	170	0
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	103	238
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-1
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-29.859	-3.449
-/+ Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	29.634	-2.182
= <b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>767</b>	<b>-4.867</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	23	0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Finanzanlagevermögens	37	0
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-26	-1
- Auszahlungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-1	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-243	-69
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2	0
+ Einzahlungen aus dem Abgang von vollkonsolidierten Unternehmen	0	5
= <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-212</b>	<b>-65</b>
Einzahlungen von Gesellschaftern	25	0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	3	0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückzahlung von (Finanz-) Krediten	-112	-5
= <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-84</b>	<b>-5</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	471	-4.937
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	36.048	13.807
= <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>36.519</b>	<b>8.870</b>

## KONZERN-ZWISCHEN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Juli 2007 bis 30. September 2007

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	IAS 39- Rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Den Gesell- schaftern des Mutterunter- nehmens zustehendes Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	Summe
ESTAVIS AG							
<b>Stand 1. Juli 2007</b>	<b>7.724</b>	<b>70.577</b>	<b>73</b>	<b>7.280</b>	<b>85.654</b>	<b>10.514</b>	<b>96.168</b>
Wertänderungen zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswerte	–	–	–4	0	–4	0	–4
Konzernerfolg 1. Juli 2007 bis 30. September 2007	–	–	–	1.138	1.138	–261	877
<b>Summe der erfassten Erträge und Aufwendungen</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–4</b>	<b>1.138</b>	<b>1.133</b>	<b>–261</b>	<b>872</b>
Kapitalerhöhung	–	–	–	–	0	25	25
<b>Stand 30. September 2007</b>	<b>7.724</b>	<b>70.577</b>	<b>68</b>	<b>8.417</b>	<b>86.787</b>	<b>10.279</b>	<b>97.066</b>

## KONZERN-ZWISCHEN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Juli 2006 bis 30. September 2006

	Gezeichnetes Kapital*	Kapital- rücklage	IAS 39- Rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Den Gesell- schaftern des Mutterunter- nehmens zustehendes Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	Summe
ESTAVIS AG							
<b>Stand 1. Juli 2006</b>	<b>3.451</b>	<b>0</b>	<b>–55</b>	<b>62</b>	<b>3.458</b>	<b>2</b>	<b>3.461</b>
Wertänderungen zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswerte	–	–	–1	0	–1	0	–1
Konzernerfolg 1. Juli 2006 bis 30. September 2006	–	–	–	468	468	0	468
<b>Summe der erfassten Erträge und Aufwendungen</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–1</b>	<b>468</b>	<b>467</b>	<b>0</b>	<b>467</b>
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	1.549	0	0	–1.549	0	0	0
<b>Stand 30. September 2006</b>	<b>5.000</b>	<b>0</b>	<b>–56</b>	<b>–1.019</b>	<b>3.925</b>	<b>3</b>	<b>3.928</b>

\* Der Wert zum 1. Juli 2006 enthält die in der Konzernbilanz zum 30. Juni 2006 ausgewiesenen „Zur Durchführung der Kapitalerhöhung zu verwendenden Gesellschaftsmittel“ in Höhe von 3.425 TEUR.

## AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde ANGABEN ZUM KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

### 1 GRUNDLEGende INFORMATIONEN

Die ESTAVIS AG und ihre Tochtergesellschaften handeln mit Immobilien, an denen sie teilweise für Zwecke der Weiterveräußerung Instandsetzungen vornehmen. Des Weiteren werden Immobilien als Finanzinvestitionen gehalten. Sitz der Gesellschaft ist Berlin, Deutschland. Die Aktien der Gesellschaft sind an der Frankfurter Wertpapierbörsen zum Handel im Geregelten Markt (Prime Standard) zugelassen.

Die ESTAVIS AG fungierte am 30. September 2007 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften. Ihre wesentliche operativ tätige Beteiligung besteht in dem 79,69-prozentigen Anteil an der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG, Hamburg (HAG-Gruppe), die ihrerseits 54,76 Prozent an der operativ tätigen CWI Real Estate AG, Bayreuth, hält.

Die Zahlen des Berichtsquartals sind im Hinblick auf den um den HAG-Konzern vergrößerten Konsolidierungskreis sowie die durch den Börsengang der Gesellschaft wesentlich verstärkte Eigenkapitalausstattung nur eingeschränkt mit denen der Vorjahresperiode vergleichbar.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde im November 2007 vom Vorstand der Gesellschaft zur Veröffentlichung genehmigt.

### 2 WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für das 1. Quartal des Geschäftsjahres 2007/2008, das am 30. September 2007 endet, ist entsprechend den Regelungen des im Verordnungswege in europäisches Recht übernommenen IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ erstellt worden. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss sollte in Verbindung mit dem letzten Konzernabschluss der ESTAVIS AG zum 30. Juni 2007 gelesen werden.

Die im verkürzten Konzern-Zwischenabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen mit Ausnahme zweier Änderungen im Ausweis und der Darstellung jenen, die auch dem letzten Konzernabschluss zum 30. Juni 2007 zugrunde liegen.

Im IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2007/2008 sind folgende neue beziehungsweise geänderte Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation	geändert/neu
IAS 1 Darstellung des Abschlusses	geändert
IAS 32 Finanzinstrumente: Darstellung	geändert
IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben	neu
IFRIC 10 Zwischenberichterstattung und Wertminderung	neu
IFRIC 11 IFRS 2: Geschäfte mit eigenen Aktien und Aktien von Konzernunternehmen	neu

Die Erstanwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften hat sich auf den IFRS-Zwischenabschluss der ESTAVIS AG nicht ausgewirkt und wird bis auf einige zusätzliche Anhangangaben auch auf den IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2007/2008 keine Auswirkungen haben. Es werden keine Vorschriften vorzeitig angewandt.

Die Änderungen im Ausweis gegenüber dem letzten Konzernabschluss betreffen zum einen den Ausweis der Minderheiten an Tochtergesellschaften in der Rechtsform von Personengesellschaften. Diese Minderheitenanteile wurden bisher gesondert im Fremdkapital des Konzerns und die Veränderung dieser Schuldposten gesondert in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Wegen der wesentlich reduzierten Bedeutung dieser Posten für den Konzern werden sie jetzt in der Bilanz im Posten Finanzverbindlichkeiten und die entsprechenden Aufwendungen und Erträge in der Gewinn- und Verlustrechnung im Posten Zinserträge beziehungsweise Zinsaufwendungen ausgewiesen.

Die zweite Änderung betrifft die Zuordnung der Zahlungsströme aus der Aufnahme und Rückführung von Krediten zur Refinanzierung von Vorratsimmobilien. Bisher wurden diese Zahlungsströme im Bereich Finanzierung ausgewiesen. Dies führte in Fällen, in denen Immobilien teilweise gegen die Übernahme der mit ihrer Refinanzierung zusammenhängenden Kredite verkauft wurden (typisch bei Share Deals) dazu, dass das Geschäft mit einem negativen Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit und einem positiven Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in der Kapitalflussrechnung abgebildet wurde. Um diese getrennte Darstellung zu vermeiden, werden die Zahlungsströme aus der Aufnahme und Rückführung von Krediten zur Refinanzierung von Vorratsimmobilien jetzt dem Cashflow aus Geschäftstätigkeit zugeordnet. Unabhängig davon, ob ein Immobilienverkauf teilweise gegen Übernahme von Kreditschulden erfolgt, wird nun ein positiver Cashflow aus Geschäftstätigkeit gezeigt, wenn der Verkaufspreis über den Anschaffungskosten der Immobilie liegt und dementsprechend ein negativer Cashflow, wenn der Verkaufspreis unter den Anschaffungskosten der Immobilie liegt. Dadurch wird die Aussagefähigkeit der Kapitalflussrechnung verbessert.

Hinsichtlich beider Änderungen in Ausweis und Darstellung wurden auch die Werte der Vergleichsperiode angepasst.

Die ESTAVIS AG hat zum 30. September 2007 54 Tochterunternehmen in den Konzern-Zwischenabschluss einbezogen. Gegenüber dem letzten Konzernabschluss zum 30. Juni 2007 hat sich der Konsolidierungskreis durch die Aufnahme von zwei im Berichtsquartal neu gegründeten Objektgesellschaften erweitert. An einer Tochtergesellschaft, die Property- und Asset-Management-Dienstleistungen anbietet, hat sich die Beteiligungsquote des Konzerns durch die Aufnahme weiterer Gesellschafter von 100 Prozent auf 50,1 Prozent verringert.

Alle Beträge in Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, 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 ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DES ZWISCHENABSCHLUSSES

#### 3.1 Segmentinformationen

Die Segmentergebnisse für das 1. Quartal des Geschäftsjahres 2007/2008 stellen sich wie folgt dar. Im 1. Quartal des Vorjahrs entfielen die gesamten Konzernaktivitäten auf das Segment Immobilienhandel.

	Handel	Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Nicht zugeordnet	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse (nur externe)	45.260	280	-	45.540
<b>Segmentergebnis</b>	<b>1.399</b>	<b>-76</b>	<b>-</b>	<b>1.323</b>
Währungsgewinn				8
Betriebsergebnis				1.331
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	-67	-	-	-67
Finanzergebnis				-327
Ergebnis vor Ertragsteuern				937

#### 3.2 Zum Verkauf stehendes Anlagevermögen

Das gesondert ausgewiesene zum Verkauf stehende Anlagevermögen betrifft drei als Finanzanlagen gehaltene Immobilien, für die im abgelaufenen Quartal bindende Verkaufsverträge abgeschlossen wurden. Mit dem Vollzug der Verträge wird im kommenden Quartal gerechnet.

#### 3.3 Steueraufwand

Im Wesentlichen aufgrund der im letzten Quartal geänderten Steuergesetze sind für die latenten Steuerforderungen und -verbindlichkeiten geänderte Steuersätze anzuwenden. Der Steuersatz des Mutterunternehmens hat sich von 39 Prozent auf 30,175 Prozent verringert. Gegenläufig wirkt sich der Wegfall einer partiellen Steuerbefreiung bei einer Tochtergesellschaft aus. Per saldo ergibt sich aus geänderten Steuersätzen eine Entlastung in Höhe von 358 TEUR.

#### 3.4 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im laufenden Quartal haben sich weder wesentliche neue Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen ereignet noch sind solche Geschäftsvorfälle, über die im Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2006/2007 berichtet wurde, im Berichtszeitraum geändert worden oder weggefallen.

#### 3.5 Mitarbeiter

Der Konzern beschäftigte zum Quartalsende 83 Mitarbeiter. Im Vorjahresquartal waren es 21 Mitarbeiter. Durchschnittlich waren im letzten Geschäftsjahr 34 Mitarbeiter im Konzern tätig. Die erhöhte Zahl resultierte vor allem aus der Übernahme des HAG-Konzerns sowie der Gründung der ESTAVIS Property Management GmbH.

#### **4 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG**

Der ESTAVIS-Konzern hat am 31. Oktober 2007 gegen die Ausgabe von 375.000 Aktien und einen Borkaufpreis in Höhe von 12 Mio. EUR je 100 Prozent der Anteile an der B&V Bauträger und Vertriebsgesellschaft für Immobilien mbH, Berlin, und an deren Schwestergesellschaft, der Protect Vermittlungsgesellschaft für Kapitalanlagen mbH, Leinfelden-Echterdingen, erworben. Die Anschaffungsnebenkosten betragen rund 90 TEUR. Die Unternehmen der B&V-Gruppe sind im Immobilienhandel, vorrangig in der Veräußerung von denkmalgeschützten Einzelwohnungen tätig.

Eine vorläufige Kaufpreisallokation ist noch nicht möglich, da noch keine Zwischenabschlüsse der erworbenen Gesellschaften vorliegen.

## FINANZKALENDER 2007/2008

### 2007

**30. November** Hauptversammlung zum Geschäftsjahr 2006/2007, Berlin

### 2008

**15. Februar** Veröffentlichung 6-Monats-Abschluss 2007/2008  
**16. Mai** Veröffentlichung 9-Monats-Abschluss 2007/2008  
**26. September** Veröffentlichung Jahresabschluss 2007/2008

## 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 von ESTAVIS, über Wachstum und Profitabilität sowie wirtschaftliche und regulatorische Rahmenbedingungen und andere Faktoren, denen 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 von ESTAVIS wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer ausfallen als diejenigen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Die Geschäftstätigkeit von ESTAVIS unterliegt einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die auch dazu führen können, dass eine zukunftsgerichtete Aussage, Einschätzung oder Vorhersage unzutreffend wird.

## IMPRESSUM

ESTAVIS AG  
Uhlandstraße 165  
10719 Berlin

Telefon: +49 (0)30 887 181-0  
Telefax: +49 (0)30 887 181-11

E-Mail: [mail@estavis.de](mailto:mail@estavis.de)  
Home: [www.estavis.de](http://www.estavis.de)



**ESTAVIS AG**  
THE REAL ESTATE INVESTMENT GROUP

### **Vorstand**

Rainer Schorr (Vorsitzender)  
Corina Büchold  
Hans Wittmann

### **Aufsichtsratsvorsitzender**

Dr. Karl-Josef Stöhr, Berlin

### **Kontakt**

ESTAVIS AG  
Peter Vogt  
Investor & Public Relations

Telefon: +49 (0)30 887 181-799  
Telefax: +49 (0)30 887 181-779

E-Mail: [ir@estavis.de](mailto:ir@estavis.de)

### **Konzept und Redaktion**

Goldmund Kommunikation, Berlin  
[www.goldmund.biz](http://www.goldmund.biz)

### **Layout und Satz**

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