

ESTAVIS AG  
THE REAL ESTATE INVESTMENT GROUP

HALBJAHRESFINANZBERICHT  
1. Juli 2007 bis 31. Dezember 2007

## ÜBERSICHT FINANZKENNZAHLEN

| ESTAVIS AG           | 2. Quartal 07/08<br>01. 10. 2007<br>bis 31.12. 2007 | 2. Quartal 06/07<br>01. 10. 2006<br>bis 31.12. 2006 | 1. Halbjahr 07/08<br>01. 07. 2007<br>bis 31.12. 2007 | 1. Halbjahr 06/07<br>01. 07. 2006<br>bis 31.12. 2006 |
|----------------------|---|---|--|--|
|                      | TEUR  | TEUR  | TEUR   | TEUR   |
| Umsatz und Ertrag    |   |   |  |  |
| Umsatz               | 59.111  | 66.566  | 104.651  | 79.738   |
| Gesamtleistung       | 48.915  | 66.025  | 94.603   | 79.792   |
| EBIT                 | 3.128   | 8.403   | 4.392  | 9.524  |
| Ergebnis vor Steuern | 2.057   | 7.828   | 2.994  | 8.541  |
| Konzernerfolg        | 1.805   | 4.782   | 2.682  | 5.250  |

| ESTAVIS AG                     | 31. 12. 2007 | 30. 06. 2007 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Vermögens- und Kapitalstruktur | TEUR         | TEUR         |
| Langfristiges Vermögen         | 38.733       | 32.563       |
| Kurzfristiges Vermögen         | 239.514      | 144.753      |
| Eigenkapital                   | 104.915      | 96.168       |
| Eigenkapitalquote              | 38 %         | 54 %         |
| Bilanzsumme                    | 278.247      | 177.316      |

|   |                 |
|---|-----------------|
| ESTAVIS AG                                  |                 |
| Aktie                                       |                 |
| ISIN  | DE000A0KFKB3    |
| WKN   | A0KFKB          |
| Kürzel                                      | E7S             |
| Anzahl Aktien zum 31. Dezember 2007         | 8.099.427 Stück |
| Freefloat                                   | 38 %            |
| Emissionstag                                | 2. April 2007   |
| Emissionspreis                              | 28,00 EUR       |
| Höchstkurs (2. Juli – 28. Dezember 2007*)   | 29,40 EUR       |
| Tiefstkurs (2. Juli – 28. Dezember 2007*)   | 11,75 EUR       |
| Schlusskurs am 28. Dezember 2007*           | 13,93 EUR       |
| Marktkapitalisierung zum 28. Dezember 2007* | 113 Mio. EUR    |

\* Schlusskurse Xetra-Handel

## INHALT

|    |  |
|----|--|
| 3  | Vorwort des Vorstands                                  |
| 5  | Die ESTAVIS-Aktie                                      |
| 7  | Zwischenlagebericht                                    |
| 11 | Konzern-Zwischenbilanz                                 |
| 13 | Konzern-Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung           |
| 14 | Konzern-Zwischen-Kapitalflussrechnung                  |
| 15 | Konzern-Zwischen-Eigenkapitalveränderungsrechnung      |
| 16 | Erläuterungen zum verkürzten Konzern-Zwischenabschluss |
| 21 | Versicherung der gesetzlichen Vertreter                |
| 22 | Finanzkalender   |
| 22 | Zukunftsgerichtete Aussagen                            |
| 23 | Impressum  |

## VORWORT DES VORSTANDS

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

wir blicken auf ein operativ erfolgreiches Halbjahr zurück. In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres haben wir insgesamt 1.765 Immobilieneinheiten an institutionelle und private Investoren verkauft. Der Konzernumsatz stieg im 1. Halbjahr um 31 Prozent auf 105 Mio. EUR. Bis zum 31. Dezember 2007 wurden darüber hinaus Transaktionen mit einem Umsatzvolumen in Höhe von 57,0 Mio. EUR beurkundet. Diese zusätzlichen Umsätze sowie entsprechende Erträge werden nach unserer Einschätzung in wesentlichen Teilen im zweiten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres realisiert.

Das Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) in Höhe von 4,4 Mio. EUR war durch Sondereffekte beeinträchtigt. Diese Sondereffekte (5,6 Mio. EUR) sind im Wesentlichen auf die nach IFRS festgelegte Kaufpreisallokation bei Unternehmenserwerben zurückzuführen. So sind Erträge der im Jahr 2007 erworbenen Gesellschaften Hamburgischen Immobilien Invest SUCV AG (HAG) sowie der B&V Bauträger- und Vertriebsgesellschaft für Immobilien mbH, Berlin (B&V GmbH) in Höhe von rund 4,8 Millionen EUR aufgrund der IFRS-Vorschriften nicht in das EBIT eingeflossen. Weiterhin haben Anlaufkosten in Höhe von 0,8 Mio. EUR für den Aufbau des ESTAVIS Property- und Asset-Managements das Ergebnis einmalig belastet.

Das um die Sondereffekte bereinigte EBIT beträgt daher rund 10,0 Mio. EUR. Wir erwarten, dass mit Beginn des neuen Geschäftsjahres unsere Ergebniskennzahlen die tatsächliche Ertragskraft der ESTAVIS-Gruppe reflektieren werden.

Nach der vollständigen Übernahme der B&V GmbH haben wir die Geschäfte der Gesellschaft ab dem 31. Oktober 2007 in die Gewinn- und Verlustrechnung einbezogen. Die B&V GmbH ist spezialisiert auf die Sanierung und Modernisierung hochwertiger, überwiegend denkmalgeschützter Immobilien in zentralen Lagen.

Im Portfoliohandel konnten wir im 1. Halbjahr zwei umfangreiche Portfolios im Gesamtwert von rund 76 Mio. EUR an institutionelle Investoren veräußern und haben damit erneut unsere Leistungsfähigkeit bei der Strukturierung risikodiversifizierter Immobilienportfolios unter Beweis gestellt.

Durch unsere neu gegründete ESTAVIS Property Management GmbH mit Sitz in Halle bieten wir unseren Kunden außerdem professionelle Immobilien-Dienstleistungen an, die einen zusätzlichen Mehrwert über die Portfolio-Transaktionen hinaus schaffen. Zukünftig werden diese Dienstleistungen auch Dritten angeboten. Derzeit betreut das ESTAVIS Property Management rund 3.700 Einheiten.

### **Rege Nachfrage nach Immobilien für die Altersvorsorge und als Kapitalanlage**

Bei der Wohnungsprivatisierung profitiert die ESTAVIS-Gruppe vom hohen Interesse privater Kapitalanleger an maßgeschneiderten Immobilienlösungen. Wir erwarten, dass die Nachfrage nach Immobilien für die private Altersvorsorge in der Zukunft weiter ansteigen wird. Zusätzliche Impulse werden hierbei von der Förderung für Immobilien im Rahmen der „Riester-Rente“ ausgehen. Diese Förderung soll nach derzeitigen Plänen noch im laufenden Jahr einsetzen.

Die ESTAVIS-Gruppe ist mit ihren auf Wohnungsprivatisierung spezialisierten Tochtergesellschaften CWI Real Estate AG (Bayreuth) und der B&V GmbH hervorragend positioniert, um von den Chancen in diesem wachsenden Marktsegment langfristig zu profitieren. Bereits heute ist die ESTAVIS-Gruppe mit einem für das laufende Geschäftsjahr geplanten Verkaufsvolumen von 1.000 Einzelwohnungen einer der führenden Anbieter im deutschen Immobilienmarkt.

#### **Ausblick für Geschäftsjahr 2007/2008 aufgrund der Finanzmarktkrise reduziert**

Die Unsicherheiten in den internationalen Finanzmärkten erschweren derzeit die Finanzierung von Portfoliotransaktionen für unsere institutionellen Kunden. Daher erwarten wir in den nächsten Monaten eine sehr verhaltene Geschäftsentwicklung im Portfoliohandel.

Aus diesem Grund haben wir den Ausblick für das laufende Geschäftsjahr reduziert. Wir gehen nunmehr von einem leichten Umsatzwachstum gegenüber dem Vorjahr (198 Mio. EUR) aus. Die um Sondereffekte bereinigte EBIT-Marge wird nach heutiger Einschätzung bei etwa 10 Prozent liegen.

Wir erwarten jedoch, dass nach dem Ende der Finanzmarktkrise die nun zurückgehaltenen Investitionen nachgeholt werden. Die Rahmenbedingungen für den deutschen Immobilienmarkt sind weiterhin positiv. Im Vergleich zu anderen europäischen Ländern sind deutsche Immobilien insgesamt günstig bewertet. Die aktuellen Ergebnisse einer von uns durchgeführten Umfrage unter institutionellen Investoren bestätigen diese Einschätzung.

Rund 70 Prozent der befragten Investoren planen, ihre Investments in den deutschen Immobilienmarkt im Jahr 2008 zu erhöhen. Ihnen steht die ESTAVIS-Gruppe als leistungsfähiger Partner zur Seite.



Rainer Schorr  
*Vorstandsvorsitzender*



Corina Büchold  
*Vorstandsmitglied*



Hans Wittmann  
*Vorstandsmitglied*

## DIE ESTAVIS-AKTIE

Die Turbulenzen an den internationalen Kapitalmärkten haben in den vergangenen Wochen und Monaten zu erheblichen Kursverlusten bei deutschen Immobilienaktien geführt. Diesem Trend konnte sich die ESTAVIS-Aktie nicht entziehen. Der Kurs der Aktie notierte am 28. Dezember 2007 – dem letzten Börsenhandelstag – bei 13,93 EUR. Dies entspricht einer Marktkapitalisierung von rund 113 Mio. EUR. Damit wird die ESTAVIS AG an der Börse fast allein mit dem Wert ihres Eigenkapitals bewertet.

### Finanzkommunikation intensiviert

Wir haben in den vergangenen Monaten unsere Finanzkommunikation intensiviert, um die Investment-Community von den Chancen und Potenzialen unseres Geschäftsmodells zu überzeugen. Dazu gehörte neben der Teilnahme an Investorenkonferenzen und der Durchführung von Roadshows auch die Erweiterung der Analysten-Coverage durch die SES Research sowie die SRC Research. Wir erwarten, dass dies zu deutlich mehr Sichtbarkeit bei institutionellen und privaten Anlegern sowie höherer Liquidität der Aktie an den Börsenplätzen führt.

In ihrer Ersteinschätzung im Februar 2008 hat SES Research, eines der führenden deutschen Research-Unternehmen, die ESTAVIS-Aktie mit einem Kursziel von 21 EUR zum Kauf empfohlen. Die auf Finanz- und Immobilienwerte spezialisierte SRC Research nahm im Januar 2008 die Coverage mit einem Kursziel von 24,50 EUR („Buy“) auf.

Bisher veröffentlichen die WestLB („Buy“, Kursziel 36 EUR) und Cazenove („In-line“) Analysen und Empfehlungen zur ESTAVIS-Aktie.

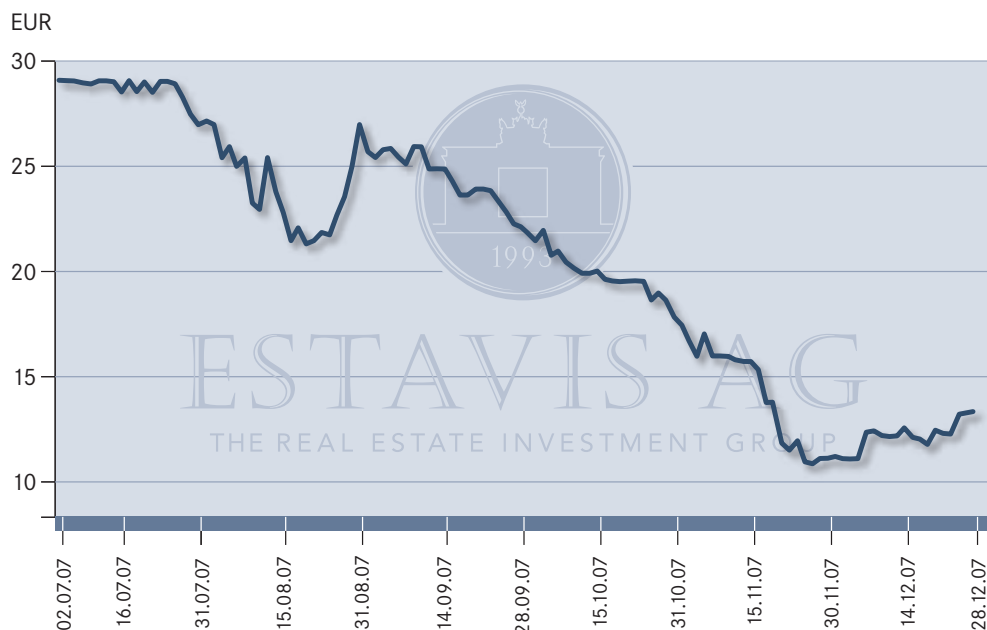
### Ordentliche Hauptversammlung mit hoher Beteiligung

Am 30. November 2007 fand in Berlin die Ordentliche Hauptversammlung der ESTAVIS AG statt. Mit rund 84 Prozent der Stimmrechte war die Präsenz erfreulich hoch. Den Tagesordnungspunkten der Hauptversammlung stimmten die ESTAVIS-Aktionäre mit fast 100 Prozent zu.

### Kapitalerhöhung für B&V-Übernahme abgeschlossen

Die im Rahmen der Übernahme der B&V GmbH durchgeführte Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital wurde Ende Dezember 2007 erfolgreich abgeschlossen. Mit der Ausgabe von 375.000 neuen Aktien steigt die Gesamtzahl der ESTAVIS-Aktien auf nunmehr 8.099.427 Stück.

## Kursentwicklung der ESTAVIS-Aktie vom 2. Juli bis 28. Dezember 2007



## Die ESTAVIS-Aktie im Überblick

ESTAVIS AG

| Aktie                                       |                 |
|---|-----------------|
| ISIN  | DE000A0KFKB3    |
| WKN   | A0KFKB          |
| Kürzel                                      | E7S             |
| Anzahl Aktien zum 31. Dezember 2007         | 8.099.427 Stück |
| Freefloat                                   | 38 %            |
| Emissionstag                                | 2. April 2007   |
| Emissionspreis                              | 28,00 EUR       |
| Höchstkurs (2. Juli – 28. Dezember 2007*)   | 29,40 EUR       |
| Tiefstkurs (2. Juli – 28. Dezember 2007*)   | 11,75 EUR       |
| Schlusskurs am 28. Dezember 2007*           | 13,93 EUR       |
| Marktkapitalisierung zum 28. Dezember 2007* | 113 Mio. EUR    |

\* Schlusskurse Xetra-Handel

## ZWISCHENLAGEBERICHT

### Vorbemerkungen

Die Vergleichbarkeit der Werte der Berichtsperiode mit den korrespondierenden Vorjahreswerten ist durch die jüngsten externen Wachstumsschritte der ESTAVIS AG eingeschränkt. Bei der Berichterstattung über das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2007/2008 ist zum einen die Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG (HAG-Gruppe) berücksichtigt, die zum 31. März 2007 übernommen wurde. Zum anderen wirken sich die nachfolgend beschriebenen Neu-Akquisitionen des 2. Quartals in der Berichterstattung des laufenden Geschäftsjahres aus.

## 1 GESCHÄFTSVERLAUF UND WIRTSCHAFTLICHE LAGE

### 1.1 Wichtige Geschäftsvorfälle und Ereignisse

Auch im 2. Quartal hat der ESTAVIS-Konzern seine Wachstumsstrategie fortgesetzt. Maßgeblich für diese Entwicklung war insbesondere der am 31. Oktober 2007 vollzogene Erwerb von jeweils 100 Prozent der Geschäftsanteile der B&V Bauträger und Vertriebsgesellschaft für Immobilien mbH, Berlin, und deren Schwestergesellschaft, der Protect Vermittlungsgesellschaft für Kapitalanlagen mbH, Stuttgart (nachfolgend zusammenfassend als B&V bezeichnet). Der Kaufpreis beinhaltete neben einer Barkomponente von 11,8 Mio. EUR die Ausgabe von 375.000 ESTAVIS-Aktien an die Verkäufer. Die erworbenen Unternehmen sind vorwiegend auf dem Gebiet des Immobilienhandels und dabei insbesondere der Veräußerung von Einzelwohnungen in zu sanierenden denkmalgeschützten Häusern tätig.

Die Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital zur Schaffung der an die Verkäufer der B&V auszugebenden Aktien wurde von Vorstand und Aufsichtsrat der ESTAVIS AG im Oktober/November 2007 beschlossen und am 27. Dezember 2007 in das Handelsregister eingetragen.

Mit der Übernahme der B&V strebt ESTAVIS eine nachhaltige wirtschaftliche Stärkung des Konzerns durch eine Diversifizierung der Angebotspalette an. Durch die Ausweitung der Geschäftsaktivitäten in der Wohnungsprivatisierung wird sich die Abhängigkeit von dem traditionellen Hauptsatzträger Portfoliohandel weiter reduzieren.

Die Übernahme der B&V wirkte sich im Halbjahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007/2008 bereits durch erhebliche umsatzfördernde Effekte aus. Aufgrund der Allokation eines Großteils des Überschusses des Erwerbspreises über den Buchwert des übernommenen Vermögens der B&V zu den Vorratsimmobilien hat die Transaktion dagegen nur einen geringen Einfluss auf die Ergebnisentwicklung der Berichtsperiode genommen.

Die ordentliche Hauptversammlung der ESTAVIS AG am 30. November 2007 hat beschlossen, den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2006/2007 in Höhe von 4,97 Mio. EUR in voller Höhe auf neue Rechnung vorzutragen. Auch die weiteren zur Beschlussfassung vorgelegten Tagesordnungspunkte wurden von der Hauptversammlung mit den erforderlichen Mehrheiten beschlossen, darunter insbesondere die Ermächtigung zur Einführung eines Aktienoptionsprogramms für die Vorstandsmitglieder sowie die Schaffung eines bedingten Kapitals zur Bedienung dieses Aktienoptionsprogramms. Damit wird ein Vergütungsinstrument mit langfristiger Anreizwirkung zur Steigerung des Unternehmenswertes geschaffen.

Mit Wirkung zum 13. Dezember 2007 hat Herr Klaus-Dieter Jakob sein Amt als Aufsichtsrat niedergelegt.

## 1.2 Ertragslage

Die Geschäftsentwicklung im 2. Quartal des Geschäftsjahres 2007/2008 hat sich angesichts des ungünstigen Einflusses der US-Hypothekenkrise auf die Investitionstätigkeit institutioneller Anleger auf dem Immobilienmarkt verhaltener als im Vorjahr dargestellt. Die realisierten Portfolio-Umsätze sind im 2. Quartal um etwa 48,7 Mio. EUR geringer als in der Vergleichsperiode. Bezogen auf das 1. Halbjahr sind die Portfolio-Umsätze um 26,5 Mio. EUR zurückgegangen. Ungeachtet dessen hat der ESTAVIS-Konzern seinen Wachstumskurs behauptet und im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres einen Umsatz von 104,7 Mio. EUR nach 79,7 Mio. EUR in der Vorjahresperiode erzielt. Der Umsatz verteilte sich wie folgt auf die Geschäftsbereiche des Unternehmens:

- Immobilienhandel                      104,1 Mio. EUR    (Vorjahr 79,7 Mio. EUR)
- Immobilienbestandshaltung    0,6 Mio. EUR      (Vorjahr 0,0 Mio. EUR)

Den im 1. Halbjahr 2007/2008 erzielten Umsatzerlösen liegt ein Geschäftsvolumen von 1.765 verkauften Einheiten (Vergleichsperiode: 2.038) mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 114.052 m<sup>2</sup> (Vergleichsperiode: 108.182 m<sup>2</sup>) zugrunde. Aufgrund der momentanen Zurückhaltung der Investoren vor allem bei den Portfolio-Investitionen im 2. Quartal des laufenden Geschäftsjahres geht die Umsatzausweitung vor allem auf die externen Wachstumsmaßnahmen des ESTAVIS-Konzerns zurück.

Im Zusammenhang mit der Umsatzentwicklung ist herauszustellen, dass der ESTAVIS-Konzern zum Stichtag der Berichtsperiode erhebliche Transaktions- beziehungsweise Verkaufsvolumina aufwies, die noch nicht umsatzwirksam erfasst wurden. Diese Transaktionen beinhalteten 579 Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 36.323 m<sup>2</sup> und einem Gesamtverkaufswert von etwa 57,0 Mio. EUR. Damit lag das schwebende Umsatzpotenzial deutlich höher als zum Stichtag der Vorjahresberichtsperiode. Diese umfasste 329 Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 34.773 m<sup>2</sup> und einem Gesamtverkaufswert von etwa 25,5 Mio. EUR.

Die Rohmarge (Rohgewinn/Umsatz) sank leicht gegenüber der Vergleichsperiode von 16,8 Prozent auf 16,6 Prozent. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) reduzierte sich gegenüber der Vergleichsperiode um 54 Prozent auf 4,4 Mio. EUR. Das Konzernergebnis ging um 49 Prozent auf 2,7 Mio. EUR zurück. Dementsprechend verringerte sich die EBIT-Marge (EBIT/Umsatz) von 11,9 Prozent auf 4,2 Prozent und die Umsatzrendite (Konzernergebnis/Umsatz) von 6,6 Prozent auf 2,6 Prozent.

Im Hinblick auf die Entwicklung von Ergebnis und Rentabilität sind folgende Einflussfaktoren herauszustellen: Der Ergebnisbeitrag der HAG-Gruppe und der B&V beruhte in der Berichtsperiode zum großen Teil auf Umsätzen, die zum Zeitpunkt des Erwerbs dieser Unternehmen bereits vertraglich vereinbart waren. Daher waren im Rahmen der Kaufpreisallokation die entsprechenden Vorratsimmobilien aufzuwerten. Hieraus ergibt sich eine Belastung des EBIT in Höhe von 4.834 TEUR.

Außerdem sind im EBIT Anlaufkosten für den Aufbau des ESTAVIS Property- und Asset-Managements mit inzwischen 21 Mitarbeitern in Höhe von etwa 800 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 Unternehmenssteuer-Reformgesetz 2008 in Höhe von 583 TEUR entlastet.

### 1.3 Finanz- und Vermögenslage

Die Erhöhung der Bilanzsumme in der Berichtsperiode von 177,3 Mio. EUR am 30. Juni 2007 auf 278,2 Mio. EUR ist im Wesentlichen auf Einflüsse aus der geschäftlichen Expansion des ESTAVIS-Konzerns, vor allem die Übernahme der B&V, sowie Verkäufen in Zeitnähe zum Stichtag der Berichtsperiode zurückzuführen. Diese haben zu einem starken Anstieg des Goodwill, des Vorratsvermögens und der sonstigen Forderungen in Höhe von insgesamt 102,2 Mio. EUR geführt.

Finanzierungsseitig war damit eine Zunahme der Finanzverbindlichkeiten um 58,0 Mio. EUR verbunden, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten. Zugleich stiegen auch die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten um 31,2 Mio. EUR.

Infolge des deutlichen Anstiegs der Bilanzsumme ist die Eigenkapitalquote des ESTAVIS-Konzerns im 2. Quartal gesunken. Sie betrug zum Ende der Berichtsperiode 37,7 Prozent nach 54,2 Prozent zum 30. Juni 2007. Ungeachtet dieses Expansionseffekts ist die Finanzierungs- und Liquiditätslage des Unternehmens weiterhin stabil. So weisen die liquiden Mittel mit 34,5 Mio. EUR (30.6.2007: 36,0 Mio. EUR) und das Working Capital (kurzfristiges Vermögen – kurzfristige Schulden) mit 87,1 Mio. EUR (30.6.2007: 80,9 Mio. EUR) ein konstant hohes Niveau auf. Die liquiden Mittel stellen mit 12,4 Prozent (30.6.2007: 20,3 Prozent) weiterhin einen großen Teil der Bilanzsumme dar, wenngleich sich auch diese Relation in Anbetracht der Wachstumsschritte des ESTAVIS-Konzerns im 2. Quartal reduziert hat.

## 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. Die im Risikobericht des Konzern-Lageberichts für das Geschäftsjahr 2006/2007 angeführten Risiken sind weitgehend unverändert gültig, so dass insoweit auf dessen Aussagen verwiesen wird.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass sich die von der Hypothekenkrise in den USA ausgehenden Turbulenzen an den internationalen Immobilien- und Finanzmärkten und die hierdurch ausgelösten gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten weiter verschärft haben.

Der ESTAVIS-Konzern ist von der Immobilienkrise zwar nicht unmittelbar betroffen. Die damit einhergehende Verunsicherung an den Finanzmärkten auf nationaler und internationaler Ebene hat sich jedoch vor allem nachteilig auf die Finanzierungsbedingungen institutioneller Investoren ausgewirkt. Ungeachtet der unter Renditeaspekten hohen Attrakti-

vität des deutschen Immobilienmarkts ist daher eine – nach Einschätzung des Vorstands vorübergehende – Zurückhaltung bei Investitionen in deutsche Immobilien zu verzeichnen. Während das Portfoliogeschäft dadurch beeinträchtigt wird, zeigen sich in der Wohnungsprivatisierung bislang keine negativen Effekte. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass im Falle einer anhaltenden Immobilien- und Finanzkrise auch dieses Geschäftsfeld betroffen wird.

### 3 PROGNOSEBERICHT

Wie im Risikobericht ausgeführt, hat sich seit dem Ende des Geschäftsjahres 2006/2007 die Negativentwicklung an den internationalen Immobilien- und Finanzmärkten fortgesetzt und sich die hiermit verbundenen wirtschaftlichen Risiken erhöht. Hieraus wird nach unserer Einschätzung eine Eintrübung der allgemeinen Konjunkturentwicklung erwachsen, aus der sich auch Rückwirkungen auf die geschäftliche Entwicklung des ESTAVIS-Konzerns im laufenden Geschäftsjahr ergeben.

Aufgrund der dargestellten Negativeinflüsse in den internationalen Immobilien- und Finanzmärkten haben sich unsere Erwartungen in Bezug auf die Umsatzentwicklung des ESTAVIS-Konzerns – insbesondere im Portfoliohandel – für das Gesamtjahr verändert. Wir erwarten nunmehr ein geringes Umsatzwachstum im Vergleich zum Vorjahr (198 Mio. EUR). Im Hinblick auf die Renditeentwicklung gehen wir im Vergleich zu unseren bisherigen Einschätzungen ebenfalls von einem reduzierten Niveau aus. Angesichts der derzeit ungünstigeren gesamtwirtschaftlichen Marktlage erwarten wir, dass sich die EBIT-Marge vor Sondereffekten für das Geschäftsjahr 2007/2008 in einer Größenordnung von 10 Prozent des Umsatzes bewegt (die bisherige Prognose lag zwischen 12 und 14 Prozent). Zum Erreichen dieser Ziele wird nach unserer Einschätzung die B&V-Übernahme einen erheblichen positiven Beitrag leisten.

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

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

## KONZERN-ZWISCHENBILANZ AKTIVA

| ESTAVIS AG                                   | 31. 12. 2007   | 30. 06. 2007   |
|--|----------------|----------------|
| <b>Vermögenswerte</b>                        | <b>TEUR</b>    | <b>TEUR</b>    |
| <b>Langfristiges Vermögen</b>                |                |                |
| Goodwill                                     | 20.606         | 11.492         |
| Sonstiges immaterielles Vermögen             | 80             | 50             |
| Sachanlagen                                  | 1.067          | 775            |
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 13.788         | 16.939         |
| Anteile an assoziierten Unternehmen          | 10             | 917            |
| Übrige Finanzanlagen                         | 249            | 721            |
| Latente Ertragsteuerforderungen              | 2.933          | 1.668          |
| <b>Summe langfristiges Vermögen</b>          | <b>38.733</b>  | <b>32.563</b>  |
|  |                |                |
| <b>Kurzfristiges Vermögen</b>                |                |                |
| Vorräte                                      | 86.958         | 23.057         |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen   | 52.588         | 50.139         |
| Sonstige Forderungen                         | 64.558         | 35.323         |
| Laufende Ertragsteuerforderungen             | 130            | 185            |
| Liquide Mittel                               | 34.470         | 36.048         |
| Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte     | 810            | 0              |
| <b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>          | <b>239.514</b> | <b>144.753</b> |
| <b>Bilanzsumme</b>                           | <b>278.247</b> | <b>177.316</b> |

## KONZERN-ZWISCHENBILANZ PASSIVA

| ESTAVIS AG  | 31. 12. 2007   | 30. 06. 2007   |
|---|----------------|----------------|
| <b>Eigenkapital</b>   | TEUR           | TEUR           |
| Gezeichnetes Kapital  | 8.099          | 7.724          |
| Kapitalrücklage   | 77.065         | 70.577         |
| IAS 39-Rücklage   | -156           | 73             |
| Noch nicht verwendete Ergebnisse                                    | 9.740          | 7.280          |
| Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Eigenkapital | 94.748         | 85.654         |
| Minderheitenanteile   | 10.167         | 10.514         |
| <b>Summe Eigenkapital</b>   | <b>104.915</b> | <b>96.168</b>  |
| <b>Schulden</b>   |                |                |
| <b>Langfristige Schulden</b>  |                |                |
| Rückstellungen  | 402            | 341            |
| Finanzverbindlichkeiten   | 14.877         | 14.243         |
| Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten                               | 5.617          | 2.666          |
| <b>Summe langfristige Schulden</b>                                  | <b>20.896</b>  | <b>17.250</b>  |
| <b>Kurzfristige Schulden</b>  |                |                |
| Rückstellungen  | 7.567          | 5.506          |
| Finanzverbindlichkeiten   | 90.395         | 33.022         |
| Erhaltene Anzahlungen   | 3.863          | 768            |
| Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten                              | 9.921          | 5.553          |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                    | 13.836         | 3.443          |
| Sonstige Verbindlichkeiten  | 26.854         | 15.606         |
| <b>Summe kurzfristige Schulden</b>                                  | <b>152.436</b> | <b>63.898</b>  |
| <b>Bilanzsumme</b>  | <b>278.247</b> | <b>177.316</b> |

## KONZERN-ZWISCHEN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

|  | 2. Quartal 07/08<br>01. 10. 2007<br>bis 31. 12. 2007 | 2. Quartal 06/07<br>01. 10. 2006<br>bis 31. 12. 2006 | 1. Halbjahr 07/08<br>01. 07. 2007<br>bis 31. 12. 2007 | 1. Halbjahr 06/07<br>01. 07. 2006<br>bis 31. 12. 2006 |
|--|--|--|---|---|
| ESTAVIS AG   |  |  |   |   |
|  | TEUR   | TEUR   | TEUR  | TEUR  |
| Umsatzerlöse   | 59.111   | 66.566   | 104.651   | 79.738  |
| Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | 0  | 0  | -170  | 0   |
| Sonstige betriebliche Erträge                                  | 1.128  | 175  | 1.554   | 187   |
| Bestandsveränderungen  | -11.324  | -715   | -11.432   | -134  |
| <b>Gesamtleistung</b>  | <b>48.915</b>  | <b>66.025</b>  | <b>94.603</b>   | <b>79.792</b>   |
| Materialaufwand  | 38.877   | 55.370   | 75.864  | 66.206  |
| Personalaufwand  | 2.100  | 693  | 3.233   | 1.031   |
| Abschreibungen auf Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen | 22   | 27   | 126   | 41  |
| Sonstiger betrieblicher Aufwand                                | 4.796  | 1.532  | 10.930  | 2.989   |
| <b>Betriebsergebnis</b>  | <b>3.119</b>   | <b>8.403</b>   | <b>4.450</b>  | <b>9.524</b>  |
| <b>Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b>                   | <b>9</b>   | <b>0</b>   | <b>-58</b>  | <b>0</b>  |
| Zinserträge  | 671  | 117  | 1.426   | 187   |
| Zinsaufwendungen   | 1.742  | 693  | 2.823   | 1.170   |
| <b>Finanzergebnis</b>  | <b>-1.071</b>  | <b>-576</b>  | <b>-1.397</b>   | <b>-983</b>   |
| <b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>                              | <b>2.057</b>   | <b>7.828</b>   | <b>2.994</b>  | <b>8.541</b>  |
| Ertragsteuern  | 252  | 3.045  | 312   | 3.291   |
| <b>Konzernerfolg</b>   | <b>1.805</b>   | <b>4.782</b>   | <b>2.682</b>  | <b>5.250</b>  |
| davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend     | 1.599  | 4.735  | 2.737   | 5.203   |
| davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend                 | 206  | 47   | -55   | 47  |
| <b>Ergebnis je Aktie (EUR)</b>                                 | <b>0,20</b>  | <b>0,95</b>  | <b>0,35</b>   | <b>1,04</b>   |

# KONZERN-ZWISCHEN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

ESTAVIS AG

1. Halbjahr 07/08  
01.07.2007  
bis 31.12.2007

1. Halbjahr 06/07  
01.07.2006  
bis 31.12.2006

|   | TEUR          | TEUR          |
|---|---------------|---------------|
| Konzernerfolg   | 2.682         | 5.250         |
| + Abschreibungen Anlagevermögen   | 126           | 41            |
| +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen  | -1.960        | 1.680         |
| +/- Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien  | 170           | 0             |
| +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge  | 109           | 588           |
| -/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens  | 0             | 4             |
| -/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -47.016       | 13.435        |
| -/+ Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind       | 44.520        | -29.485       |
| <b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>  | <b>-1.370</b> | <b>-8.486</b> |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens  | 23            | 5             |
| + Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Finanzanlagevermögens   | 259           | 0             |
| + Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien   | 2.172         | 0             |
| - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen   | -39           | -5            |
| - Auszahlungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien   | -1            | 0             |
| - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen  | -286          | -111          |
| - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen  | -2            | 0             |
| + Einzahlungen aus dem Abgang von vollkonsolidierten Unternehmen  | 0             | 5             |
| - Auszahlungen aus dem Zugang von vollkonsolidierten Unternehmen  | -2.223        | 0             |
| <b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>   | <b>-97</b>    | <b>-106</b>   |
| Einzahlungen von Gesellschaftern  | 25            | 0             |
| - Auszahlungen an Gesellschafter  | -594          | 0             |
| + Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten  | 2.530         | 0             |
| - Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückzahlung von (Finanz-) Krediten  | -2.072        | -10           |
| <b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>  | <b>-111</b>   | <b>-10</b>    |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds  | -1.578        | -8.603        |
| + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode   | 36.048        | 13.807        |
| <b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>  | <b>34.470</b> | <b>5.204</b>  |

## KONZERN-ZWISCHEN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Juli 2007 bis 31. Dezember 2007

|   | Gezeichnetes<br>Kapital | Kapital-<br>rücklage | IAS 39-<br>Rücklage | Noch nicht<br>verwendete<br>Ergebnisse | Den Gesell-<br>schaftern des<br>Mutterunter-<br>nehmens<br>zustehendes<br>Eigenkapital | Minder-<br>heiten-<br>anteile | Summe          |
|---|-------------------------|----------------------|---------------------|--|--|-------------------------------|----------------|
| ESTAVIS AG  |                         |                      |                     |  |  |                               |                |
|   | TEUR                    | TEUR                 | TEUR                | TEUR                                   | TEUR   | TEUR                          | TEUR           |
| <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 ver-<br>fügbarer finanzieller Vermögenswerte | -                       | -                    | -229                | -                                      | -229   | -                             | -229           |
| Konzernerfolg<br>1. Juli 2007 bis 31. Dezember 2007                         | -                       | -                    | -                   | 2.737                                  | 2.737  | -55                           | 2.682          |
| <b>Summe der erfassten Erträge und<br/>Aufwendungen</b>                     | -                       | -                    | -229                | <b>2.737</b>                           | <b>2.508</b>   | <b>-55</b>                    | <b>2.453</b>   |
| Kapitalerhöhung bei Tochter-<br>unternehmen                                 | -                       | -                    | -                   | -                                      | 0  | 25                            | 25             |
| Sachkapitalerhöhung<br>Erwerb B&V-Gruppe                                    | 375                     | 6.488                | -                   | -                                      | 6.863  | -                             | 6.863          |
| Anteilserwerb an Tochter-<br>unternehmen                                    | -                       | -                    | -                   | -277                                   | -277   | -317                          | -594           |
| <b>Stand 31. Dezember 2007</b>  | <b>8.099</b>            | <b>77.065</b>        | <b>-156</b>         | <b>9.740</b>                           | <b>94.748</b>  | <b>10.167</b>                 | <b>104.915</b> |

## KONZERN-ZWISCHEN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Juli 2006 bis 31. Dezember 2006

|   | Gezeichnetes<br>Kapital* | Kapital-<br>rücklage | IAS 39-<br>Rücklage | Noch nicht<br>verwendete<br>Ergebnisse | Den Gesell-<br>schaftern des<br>Mutterunter-<br>nehmens<br>zustehendes<br>Eigenkapital | Minder-<br>heiten-<br>anteile | Summe        |
|---|--------------------------|----------------------|---------------------|--|--|-------------------------------|--------------|
| ESTAVIS AG  |                          |                      |                     |  |  |                               |              |
|   | TEUR                     | TEUR                 | TEUR                | TEUR                                   | TEUR   | TEUR                          | TEUR         |
| <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 ver-<br>fügbarer finanzieller Vermögenswerte | -                        | -                    | -6                  | -                                      | -6   | 0                             | -7           |
| Konzernerfolg<br>1. Juli 2006 bis 31. Dezember 2006                         | -                        | -                    | -                   | 5.203                                  | 5.203  | 47                            | 5.250        |
| <b>Summe der erfassten Erträge und<br/>Aufwendungen</b>                     | -                        | -                    | -6                  | <b>5.203</b>                           | <b>5.197</b>   | <b>47</b>                     | <b>5.244</b> |
| Kapitalerhöhung aus Gesellschafts-<br>mitteln                               | 1.549                    | 0                    | 0                   | -1.549                                 | 0  | 0                             | 0            |
| <b>Stand 31. Dezember 2006</b>  | <b>5.000</b>             | <b>0</b>             | <b>-61</b>          | <b>3.716</b>                           | <b>8.655</b>   | <b>49</b>                     | <b>8.704</b> |

## AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

### 1 GRUNDLEGENDE INFORMATIONEN

Die ESTAVIS AG und ihre Tochtergesellschaften handeln mit Immobilien, an denen sie teilweise für Zwecke der Weiterveräußerung Instandsetzungen vornehmen. Des Weiteren werden Immobilien als Finanzinvestitionen gehalten. 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 2007 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften. Ihre wesentlichen operativ tätigen Beteiligungen bestehen in dem 80,36-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 ESTAVIS AG ist darüber hinaus direkt mit 1,4 Prozent an der CWI Real Estate AG beteiligt. Außerdem besteht ein 100-prozentiger Anteil an der operativ tätigen B&V Bauträger- und Vertriebsgesellschaft für Immobilien mbH, Berlin (B&V).

Die Zahlen der Berichtsperiode sind im Hinblick auf den um die HAG-Gruppe und die B&V-Gruppe vergrößerten Konsolidierungskreis sowie die durch den Börsengang der Gesellschaft wesentlich verstärkte Eigenkapitalausstattung nur eingeschränkt mit denen der Vorjahresperiode vergleichbar.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde im Februar 2008 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 Geschäftsjahres 2007/2008, das am 31. Dezember 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 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 verkürzten Konzern-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 Geschäftstätigkeit und einem positiven Cashflow aus 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 31. Dezember 2007 59 Tochterunternehmen in den verkürzten Konzern-Zwischenabschluss einbezogen. Gegenüber dem letzten Konzernabschluss zum 30. Juni 2007 hat sich der Konsolidierungskreis im 1. Quartal des laufenden Geschäftsjahres durch die Aufnahme von zwei neu gegründeten Objektgesellschaften erweitert. An der ESTAVIS Property-Management GmbH hat sich die Beteiligungsquote des Konzerns durch die Aufnahme weiterer Gesellschafter von 100 Prozent auf 50,1 Prozent verringert. Im 2. Quartal des laufenden Geschäftsjahres hat sich der Konsolidierungskreis durch den Erwerb der

B&V und deren Schwestergesellschaft Protect (siehe hierzu 3.6 Unternehmenserwerbe) erweitert. Daneben wurden vier weitere neue Objektgesellschaften in den Konzernabschluss einbezogen. Eine Objektgesellschaft ist im Rahmen eines Share Deals bis auf eine Restbeteiligung von 5,5 Prozent veräußert worden.

Alle Beträge in Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Kapitalflussrechnung sowie in den Erläuterungen und tabellarischen Übersichten sind in tausend EUR (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. Halbjahr sowie das 2. Quartal des Geschäftsjahres 2007/2008 stellen sich wie folgt dar. Im 1. Halbjahr des Vorjahres entfielen die gesamten Konzernaktivitäten auf das Segment Immobilienhandel.

##### Segmentdaten für den Zeitraum 1.7.2007 – 31.12.2007 (1. Halbjahr)

|  | Handel       | Als Finanzin-<br>vestitionen gehal-<br>tene Immobilien | Nicht<br>zugeordnet | Konzern      |
|--|--------------|--|---------------------|--------------|
|  | TEUR         | TEUR   | TEUR                | TEUR         |
| Umsatzerlöse (nur externe)                         | 104.086      | 565  | –                   | 104.651      |
| <b>Segmentergebnis</b>                             | <b>4.369</b> | <b>65</b>  | <b>–</b>            | <b>4.434</b> |
| Währungsgewinn                                     |              |  |                     | 16           |
| Betriebsergebnis                                   |              |  |                     | 4.450        |
| Ergebnis aus at-equity<br>bewerteten Beteiligungen | –58          | –  | –                   | –58          |
| Finanzergebnis                                     |              |  |                     | –1.397       |
| Ergebnis vor Ertragsteuern                         |              |  |                     | 2.994        |

##### Segmentdaten für den Zeitraum 1.10.2007 – 31.12.2007 (2. Quartal)

|  | Handel       | Als Finanzin-<br>vestitionen gehal-<br>tene Immobilien | Nicht<br>zugeordnet | Konzern      |
|--|--------------|--|---------------------|--------------|
|  | TEUR         | TEUR   | TEUR                | TEUR         |
| Umsatzerlöse (nur externe)                         | 58.826       | 285  | –                   | 59.111       |
| <b>Segmentergebnis</b>                             | <b>2.970</b> | <b>141</b>   | <b>–</b>            | <b>3.111</b> |
| Währungsgewinn                                     |              |  |                     | 8            |
| Betriebsergebnis                                   |              |  |                     | 3.119        |
| Ergebnis aus at-equity<br>bewerteten Beteiligungen | 9            | –  | –                   | 9            |
| Finanzergebnis                                     |              |  |                     | –1.071       |
| Ergebnis vor Ertragsteuern                         |              |  |                     | 2.057        |

### 3.2 Zum Verkauf stehendes Anlagevermögen

Das gesondert ausgewiesene zum Verkauf stehende Anlagevermögen betrifft zwei als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, für die im 1. Quartal bindende Verkaufsverträge abgeschlossen wurden. Mit dem Vollzug der Verträge wird im 3. Quartal gerechnet.

### 3.3 Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der ESTAVIS AG beträgt am Zwischenbilanzstichtag 8.099.427 EUR. Es sind 8.099.427 Aktien ausgegeben. Das gezeichnete Kapital ist durch die am 31. Oktober 2007 vollzogene Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage, die am 27. Dezember 2007 in das Handelsregister eingetragen wurde, um 375 TEUR erhöht. Gegenstand der Sacheinlage waren Anteile an den Unternehmen der B&V-Gruppe (siehe hierzu 3.6 Unternehmenserwerbe).

### 3.4 Steueraufwand

Durch die Änderungen aus dem Unternehmenssteuer-Reformgesetz 2008 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. Im 2. Quartal ergibt sich zusätzlich aus der übernommenen B&V aufgrund der geänderten Steuersätze eine Entlastung in Höhe von 225 TEUR.

### 3.5 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im 1. und 2. Quartal haben sich weder wesentliche neue Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen ereignet noch haben sich Geschäftsvorfälle, über die im Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2006/2007 berichtet wurde, im Berichtszeitraum geändert oder sind weggefallen.

### 3.6 Unternehmenserwerbe

Der ESTAVIS-Konzern hat am 31. Oktober 2007 gegen die Ausgabe von 375.000 Aktien im Wert von je 18,30 EUR und einen Barkaufpreis in Höhe von 11.825 TEUR je 100 Prozent der Anteile an der B&V Bauträger- und Vertriebsgesellschaft für Immobilien mbH, Berlin, und an deren Schwestergesellschaft Protect Vermittlungsgesellschaft für Kapitalanlagen mbH Grundstücksvermittlung, Stuttgart, (nachfolgend zusammenfassend als B&V-Gruppe bezeichnet) erworben. Die Unternehmen der B&V-Gruppe sind im Immobilienhandel, vorrangig der Vermarktung von Einzelwohnungen in zu sanierenden denkmalgeschützten Häusern tätig.

Die nachfolgende Kaufpreisallokation ist noch vorläufig.

Der erworbene Goodwill ermittelt sich (vorläufig) wie folgt:

#### Ermittlung des Goodwill

|   | TEUR          |
|---|---------------|
| Wert der ausgegebenen Anteile                               | 6.863         |
| Barkaufpreis  | 11.825        |
| Direkt den Akquisitionen zurechenbare Kosten                | 473           |
| <b>Anschaffungskosten</b>                                   | <b>19.161</b> |
| <b>Beizulegender Zeitwert des erworbenen Nettovermögens</b> | <b>10.048</b> |
| <b>Goodwill</b>   | <b>9.113</b>  |

Der aus dem Erwerb resultierende Goodwill ist auf die gute Marktposition der erworbenen Gesellschaften und die erwarteten Wachstumsraten der Gesellschaften sowie auf die erwarteten Synergien mit dem Geschäft des bisherigen ESTAVIS-Konzerns zurückzuführen.

Die erworbenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der beiden Gesellschaften setzen sich wie folgt zusammen:

**Erworbenes Nettovermögen**

|  | beizulegender Zeitwert | Buchwert bei<br>den übernommenen<br>Unternehmen |
|--|------------------------|---|
|  | TEUR                   | TEUR  |
| Liquide Mittel                             | 4.250                  | 4.250   |
| Sachanlagen                                | 145                    | 145   |
| Immobilien im Vorratsvermögen              | 38.435                 | 20.555  |
| Forderungen                                | 9.569                  | 9.569   |
| Rückstellungen                             | -1.652                 | -1.652  |
| Verbindlichkeiten                          | -36.387                | -36.387   |
| Latente Steuern                            | -4.312                 | 224   |
| <b>Erworbenes anteiliges Nettovermögen</b> | <b>10.048</b>          | <b>-3.297</b>                                   |

Die endgültige Höhe des Kaufpreises ist insbesondere noch von den Ergebnissen der steuerlichen Betriebsprüfungen für die vor dem 1. Januar 2007 endenden Wirtschaftsjahre der erworbenen Gesellschaften abhängig. Ergeben sich gegenüber den bisher berücksichtigten Steuerschulden Abweichungen, führen diese zu entsprechenden Veränderungen des Kaufpreises.

Seit dem 1. November 2007 haben die neu erworbenen Gesellschaften rund 21 Mio. EUR zum Umsatz und 70 TEUR zum Konzernergebnis beigetragen.

### 3.7 Mitarbeiter

Der ESTAVIS-Konzern beschäftigte zum Quartalsende 105 Mitarbeiter (31.12.2006: 21 Mitarbeiter). Durchschnittlich waren im letzten Geschäftsjahr 34 Mitarbeiter im Konzern tätig. Die erhöhte Zahl resultierte vor allem aus der Übernahme der HAG-Gruppe und der B&V sowie dem Aufbau der ESTAVIS Property Management GmbH.

## VERICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Wir versichern 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, 11. Februar 2008



Rainer Schorr  
Vorstandsvorsitzender



Corina Büchold  
Vorstandsmitglied



Hans Wittmann  
Vorstandsmitglied

## FINANZKALENDER 2008

### 2008

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>22. April</b>     | WestLB Real Estate Conference, New York       |
| <b>16. Mai</b>       | Veröffentlichung 9-Monats-Abschluss 2007/2008 |
| <b>26. September</b> | 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)



### 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)



ESTAVIS AG  
THE REAL ESTATE INVESTMENT GROUP