

ESTAVIS

REAL ESTATE PERFORMANCE

ZWISCHENBERICHT

1. Quartal 2014/15

1. Juli 2014 bis 30. September 2014

Übersicht Finanzkennzahlen

ESTAVIS AG	1. Quartal 14/15 01.07.2014 bis 30.09.2014	1. Quartal 13/14 01.07.2013 bis 30.09.2013
Umsatz und Ertrag	TEUR	TEUR
Umsatz	10.651	7.779
Gesamtleistung	10.947	8.418
EBIT	1.732	1.844
Ergebnis vor Steuern	-93	311
Konzernergebnis	141	102

ESTAVIS AG	30.09.2014	30.06.2014
Vermögens- und Kapitalstruktur	TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen	192.007	191.098
Kurzfristiges Vermögen	68.783	49.762
Eigenkapital	78.777	76.476
Eigenkapitalquote	30,2 %	31,8 %
Bilanzsumme	260.791	240.860

ESTAVIS AG	
Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien zum 30. September 2014	24.436.464 Stück
Freefloat (gemäß Mitteilungen der Aktionäre)	12 %
Höchstkurs (1. Juli 2014–30. September 2014*)	2,43 EUR
Tiefstkurs (1. Juli 2014–30. September 2014*)	2,11 EUR
Schlusskurs am 30. September 2014*	2,17 EUR
Marktkapitalisierung zum 30. September 2014*	53,0 Mio. EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

Inhalt

- 3** Vorwort des Vorstands
- 4** Die ESTAVIS-Aktie
- 6** Konzern-Zwischenlagebericht
- 14** Konzern-Bilanz
- 16** Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 17** Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 18** Konzern-Kapitalflussrechnung
- 20** Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 21** Ausgewählte erläuternde Angaben zum verkürzten Konzern-Zwischenabschluss
- 29** Finanzkalender
- 29** Zukunftsgerichtete Aussagen
- 30** Impressum

■ Vorwort des Vorstands

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

die ESTAVIS ist gut in das neue Geschäftsjahr gestartet. Das 1. Quartal war geprägt durch stabile Ergebnisbeiträge im Segment Bestand und einen gestiegenen Ergebnisbeitrag im Segment Handel. Im Vorjahresquartal hatten wir im Segment Handel einen Ergebnisbeitrag von 0,7 Mio. EUR, diesmal ist er mit 1,0 Mio. EUR um 43 Prozent höher ausgefallen. Damit haben wir allein in den ersten drei Monaten fast 40 % des Ergebnisses im Handel erwirtschaftet, das wir im gesamten letzten Geschäftsjahr erzielt hatten. Der Großteil dieses Erfolgs im Privatisierungsgeschäft ist auf den Eigenhandel zurückzuführen. Dies bestärkt uns in der Strategie, den Eigenhandel mit der ESTAVIS Wohneigentum weiter auszubauen.

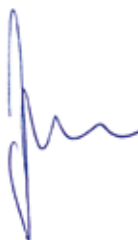
Unsere Privatisierungspipeline für den Eigenhandel haben wir erst jüngst weiter gefüllt. Für etwa 15 Mio. EUR haben wir im Juli 294 Wohneinheiten im Berliner Bezirk Lichtenberg erworben. Die Wohnungen befinden sich in einem sehr guten Zustand und sind durch die exzellente Lage in Berlin hervorragend für Kapitalanleger und zur Eigennutzung geeignet.

Das Segment Bestand hat sich planmäßig entwickelt. Die Ausweitung des Bestands durch Zukäufe in Neubrandenburg und den Erwerb der J2P AG führten zu einem Umsatzanstieg um 14 % auf 2,8 Mio. EUR. Dennoch fiel der Ergebnisbeitrag im Segment Bestand niedriger als im Vorjahresvergleich aus. Insbesondere einmalige Personalaufwendungen haben das Ergebnis belastet.

Trotz des positiven Konzern-EBITs von 1,7 Mio. EUR liegt das Konzernergebnis bei 0,14 Mio. EUR. Belastet wurde das Ergebnis durch Transaktions- und Umstrukturierungskosten im Zusammenhang mit unserem Portfoliokauf von 4.300 Einheiten im März.

Insgesamt können wir mit der Ertragslage des ESTAVIS-Konzerns zufrieden sein. Durch die Erweiterung des Wohnungsbestands und die Zukäufe im Handelsportfolio haben wir zudem die Voraussetzung für eine noch bessere Ertragslage in den kommenden Berichtsperioden geschaffen. Wir gehen daher von einer deutlich positiven Ertragsentwicklung im laufenden Geschäftsjahr aus.

Der Vorstand



Jacopo Mingazzini

Die ESTAVIS-Aktie

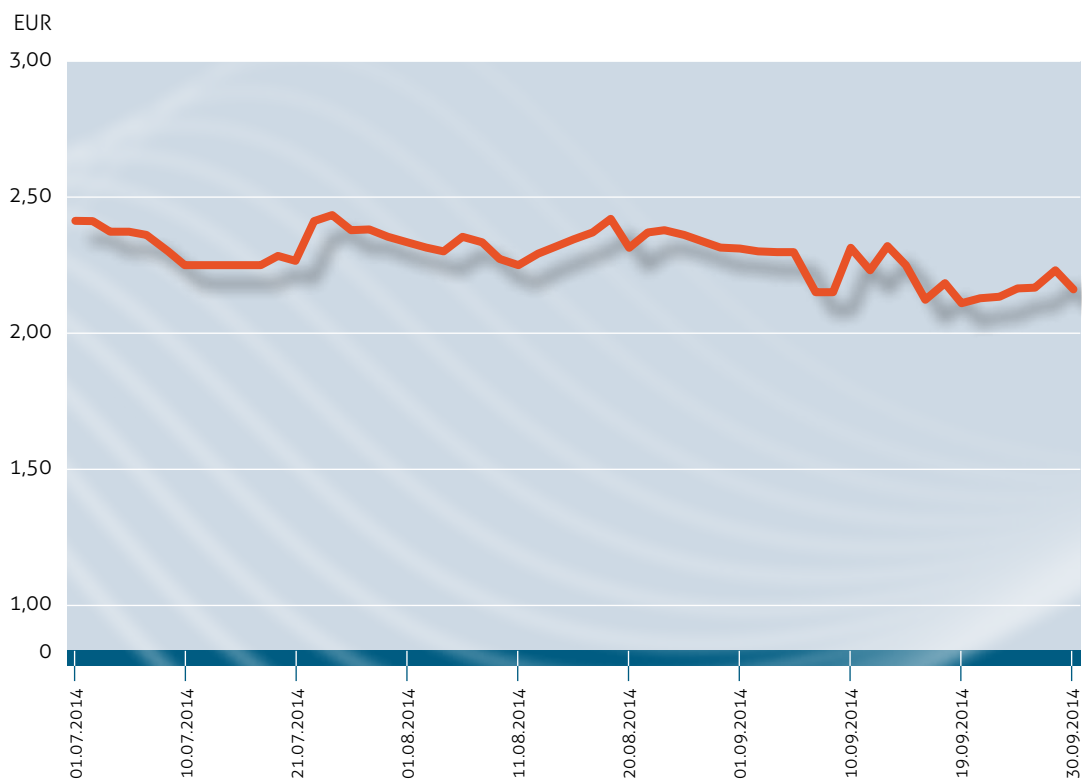
Die ESTAVIS-Aktie notiert am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse und erfüllt die Transparenzanforderungen des Prime Standard.

Kursentwicklung der ESTAVIS-Aktie

Im 1. Quartal des Geschäftsjahrs 2014/15 entwickelte sich der DAX uneinheitlich und konnte die positive Entwicklung der vorhergehenden Quartale nicht fortsetzen. Ende September notierte er 4,32 % niedriger als Anfang Juli. Sorgen um die Konjunktorentwicklung in Europa und die geopolitischen Unruheherde hatten den deutschen Leitindex im August zwischenzeitlich noch stärker verlieren lassen. Im September konnte sich der DAX wieder etwas erholen.

Auch die ESTAVIS-Aktie entwickelte sich im Berichtszeitraum negativ und verlor im Berichtszeitraum 10%. Zum Stichtag 30. September 2014 lag der Aktienkurs im Xetra-Handel bei 2,17 EUR, zu Jahresbeginn 2014 hatte er noch 2,41 EUR betragen. Die Marktkapitalisierung der ESTAVIS AG belief sich am 30. September 2014 auf 53,0 Mio. EUR. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen des 1. Quartals 2014/15 betrug 9.554 Aktien.

Kursentwicklung der ESTAVIS-Aktie vom 1. Juli 2014 bis 30. September 2014



Die ESTAVIS-Aktie im Überblick

ESTAVIS AG

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000AOKFKB3
WKN	AOKFKB
Anzahl Aktien zum 30. September 2014	24.436.464 Stück
Freefloat (gemäß Mitteilungen der Aktionäre)	12 %
Höchstkurs (1. Juli 2014–30. September 2014*)	2,43 EUR
Tiefstkurs (1. Juli 2014–30. September 2014*)	2,11 EUR
Schlusskurs am 30. September 2014*	2,17 EUR
Marktkapitalisierung zum 30. September 2014*	53,0 Mio. EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

■ Konzern-Zwischenlagebericht

■ Vorbemerkungen

Der diesem Bericht zugrunde liegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der ESTAVIS AG wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Die Währungsangaben dieses Berichts erfolgen in Euro (EUR). Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz dar. Bei Additionen der dargestellten Einzelwerte können deshalb kleine Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

■ 1 Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftsmodell des Konzerns, Ziele und Strategien

Der ESTAVIS-Konzern ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit dem Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland. Seine Geschäftstätigkeit erstreckt sich geografisch ausschließlich auf inländische Immobilien, vor allem an wirtschaftlich attraktiven Standorten, insbesondere in sogenannten B- und C-Städten sowie in Berlin. Der Schwerpunkt der Aktivitäten von ESTAVIS liegt zum einen in der Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen und zum anderen auf dem Handel mit Wohnimmobilien im Rahmen der Wohnungsprivatisierung, was sich in der Gliederung des Geschäfts des ESTAVIS-Konzerns in die Segmente Bestand und Handel widerspiegelt.

Bestand

Im Segment Bestand identifiziert der ESTAVIS-Konzern Wohnungsbestände mit nachhaltig positiven Cashflows und hohem Wertschöpfungspotenzial und nutzt sein Management-Know-how, um diese Potenziale effizient zu heben und durch die Bewirtschaftung der erworbenen Bestände regelmäßige Cashflows zu erzielen.

Handel

Das Segment Handel des ESTAVIS-Konzerns umfasst den Handel mit Wohnimmobilien und Einzelwohnungen, insbesondere den Verkauf von Wohnungen an Selbstnutzer und Kapitalanleger im Rahmen der Einzelprivatisierung von Wohnungsbeständen. Zum Kreis der potenziellen Kunden zählen dabei neben inländischen Käufern in beträchtlichem Umfang auch ausländische Privatinvestoren, die Wohnungen in Deutschland erwerben wollen, um sie selbst zu nutzen oder als Kapitalanlage zu vermieten. Die von Unternehmen des ESTAVIS-Konzerns erbrachten Privatisierungsleistungen umfassen sowohl die Privatisierung von Wohnungen aus Eigenbeständen des ESTAVIS-Konzerns als auch Privatisierungsdienstleistungen im Auftrag Dritter.

Die ESTAVIS AG wird sich künftig verstärkt auf die Privatisierung von Wohnungen aus eigenen Beständen sowie im Auftrag Dritter konzentrieren. Künftige Akquisitionen von Wohnungsbeständen durch die ESTAVIS AG sollen überwiegend im Geschäftsbereich Privatisierung vollzogen werden.

1.2 Konzernstruktur und Steuerungssystem

Die ESTAVIS AG fungiert als operativ tätige Holding zahlreicher Gesellschaften sowie zweier Dienstleistungsgesellschaften, die sich auf den Bereich Wohnungsprivatisierung und Hausverwaltung fokussieren. Sofern die ESTAVIS AG die Gesellschaften beherrscht, nimmt sie übergeordnete Aufgaben der Unternehmenssteuerung, Finanzierung und Administration im ESTAVIS-Konzern wahr. Zentrale Bereiche wie Recht, Bilanzbuchhaltung, Controlling, Risikomanagement, Finanzierung und IT sind in der ESTAVIS AG angesiedelt.

Der ESTAVIS-Konzern untergliedert sich in die zwei Bereiche Handel und Bestand. Eine weitere Unterteilung erfolgt nicht. Dieser Unterteilung folgt auch die Segmentberichterstattung. Die Steuerung des Konzerns der ESTAVIS AG erfolgt anhand von auf die spezifischen Besonderheiten der einzelnen Segmente und auf den Gesamtkonzern abgestimmten Steuerungsgrößen. Im 1. Quartal 2014/15 erfolgten dabei keine Änderungen im Vergleich zum Konzernabschluss 2013/14.

1.3 Forschung und Entwicklung

Aufgrund seiner Tätigkeit im Bereich Vermietung von Wohnungen und Gewerbeobjekten sowie dem Handel mit Immobilien betreibt der ESTAVIS-Konzern keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit und ist auch nicht von Lizenzen und Patenten abhängig.

■ 2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft hat sich im 3. Quartal 2014 wenig dynamisch entwickelt. Wie das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) mitteilte, wuchs das Bruttoinlandsprodukt im 3. Quartal nur noch um 0,1%. Für das 4. Quartal erwartet das Institut eine Stagnation. Insbesondere sind die geopolitischen Krisen und der damit verbundene schwächere Außenhandel für das schwache Wachstum verantwortlich. Hinzu kommt die sich eintrübende Unternehmensstimmung, die für schwache Investitionen spricht. Der private Verbrauch, der von der guten Lage am Arbeitsmarkt profitiert, wirkt sich hingegen positiv auf die Wirtschaftsleistung aus. Lohnsteigerungen und Beschäftigungsaufbau haben sich weiter fortgesetzt.

Der deutsche Arbeitsmarkt liegt weiter auf Wachstumskurs. Im September 2014 waren nach Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) rund 42,9 Millionen Personen erwerbstätig und damit 387.000 Personen mehr als im Vorjahresmonat. Die Zahl der Erwerbslosen lag im September 2014 bei 2,09 Millionen Personen. Dies entspricht einer Erwerbslosenquote von 5,0%. Im Vorjahresmonat waren noch 108.000 Personen mehr ohne Arbeit.

2.2 Entwicklung am deutschen Wohnungsmarkt

Der deutsche Wohntransaktionsmarkt hat sich ebenfalls sehr solide entwickelt. Wie das auf Immobilien spezialisierte Beratungsunternehmen Jones Lang Lasalle Incorporated (JLL) berichtete, wurden bis Ende September 2014 rund 9,7 Milliarden EUR in Wohnobjekte und Portfolios und damit etwas mehr als im Vorjahreszeitraum investiert (9,5 Milliarden EUR). Mit knapp 170.000 Wohnungen wechselten 25.000 Wohnungen mehr als im Vergleichszeitraum 2013 die Eigentümer. Für das Gesamtjahr rechnet JLL mit einem Transaktionsvolumen im Wert von über 11 Milliarden EUR. Das Rekordniveau des Vorjahrs werde wahrscheinlich nicht erreicht.

2.3 Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des ESTAVIS-Konzerns vollzog sich im Geschäftsjahr 2014/15 in einem insgesamt positiven Marktumfeld an den für ESTAVIS relevanten Wohnimmobilienmärkten, und zwar sowohl im Hinblick auf die Mieternachfrage im Segment Bestand als auch auf die Nachfrage nach Eigentumswohnungen zur Eigennutzung oder zur Kapitalanlage im Segment Handel. Nach Steuern erwirtschaftete der ESTAVIS-Konzern ein leicht positives Konzernergebnis.

Die Umsatzerlöse des Konzerns stiegen im Vergleich zum 1. Quartal des Vorjahrs deutlich an, was im Wesentlichen auf zwei Einflussfaktoren zurückzuführen ist. Zum einen ist der Umsatz im Segment Handel durch den Verkauf von drei Berliner Zinshäusern geprägt gewesen, zum anderen stiegen die Vermietungsumsätze im Segment Bestand im Vergleich zum Vorjahresquartal durch den Einbezug der Umsätze aus der J2P AG sowie dem in Neubrandenburg gelegenen Bestand planmäßig deutlich an.

Das Grundkapital der Gesellschaft erhöhte sich durch die Ausübung von Wandlungsrechten aus den begebenen Wandelschuldverschreibungen im Berichtsquartal auf 24.436.464,00 EUR.

Im Berichtszeitraum kam es zu personellen Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand der ESTAVIS AG. Nachdem die Herren Thomas Bergander und André Pernhold sowie Frau Alexandra Timoshenko der Gesellschaft zuvor mitgeteilt hatten, dass sie beabsichtigen, ihre Ämter als Aufsichtsratsvorsitzender, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender beziehungsweise Mitglied des Aufsichtsrats der ESTAVIS AG mit Wirkung zum 31. August niederzulegen und zu diesem Zeitpunkt aus dem Aufsichtsrat der Gesellschaft auszuscheiden, wurden Herr Axel Harloff, Herr Dr. Dirk Hoffmann und Herr Carsten Wolff zum 1. September 2014 als ordentliche Aufsichtsratsmitglieder bestellt. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats wurde Herr Axel Harloff zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

Ebenfalls mit Wirkung zum 1. September 2014 ist Herr Torsten Cejka aus dem Vorstand der ESTAVIS AG ausgeschieden. Herr Jacopo Mingazzini führt die ESTAVIS AG seitdem als Alleinvorstand.

2.4 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniskennzahlen des ESTAVIS-Konzerns haben sich im 1. Quartal des Geschäftsjahrs 2014/15 wie folgt entwickelt:

	1. Quartal 2014/15	1. Quartal 2013/14
	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	10,7	7,8
EBIT	1,7	1,9
Konzernergebnis	0,1	0,1

Der Konzernumsatz beläuft sich im 1. Quartal des Geschäftsjahrs 2014/15 auf 10,7 Mio. EUR. Er verteilt sich wie folgt auf die Segmente:

- Bestand: 2,8 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 2,4 Mio. EUR)
- Handel: 7,9 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 5,4 Mio. EUR)
- davon
- übriger Handel: 0,0 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 1,8 Mio. EUR)
- Privatisierung: 7,9 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 3,6 Mio. EUR)

Der Anstieg der Konzernumsätze resultiert im Wesentlichen aus dem Segment Handel. Im Teilbereich Privatisierung sind die Umsatzerlöse maßgeblich durch die Veräußerung von drei Zinshäusern in Berlin beeinflusst. Der Teilbereich „übriger Handel“ im Segment Handel trägt entsprechend der Prognose nicht mehr zu den Konzernumsätzen bei.

Das Betriebsergebnis (EBIT) des Segments Handel fiel im 1. Quartal 2014/15 mit 1,0 Mio. EUR höher aus als im Vergleichszeitraum (0,7 Mio. EUR), was die prognostizierte Steigerung für das Geschäftsjahr 2014/15 unterstützt. Dabei steht einem positiven Ergebnis des Teilbereichs Privatisierung in Höhe von 1,1 Mio. EUR ein negatives Ergebnis des Teilbereichs „übriger Handel“ in Höhe von –0,2 Mio. gegenüber. Letzteres war wie in Vorperioden vor allem durch Aufwendungen im Zusammenhang mit der Abwicklung der Projektentwicklungs- und Denkmalimmobilien-Aktivitäten geprägt.

Der Umsatz im Segment Bestand belief sich im 1. Quartal 2014/15 auf 2,8 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 2,4 Mio. EUR). Der Anstieg der Vermietungsumsätze ist im Wesentlichen auf die aus den erfolgten Bestandszuleufungen resultierenden Umsatzzuwächse zurückzuführen.

Das Betriebsergebnis (EBIT) des Segments Bestand belief sich auf 0,8 Mio. EUR (1. Quartal 2013/14: 1,1 Mio. EUR). Dabei stehen den gestiegenen Umsatzerlösen aus der Vermietung im Berichtszeitraum im Vergleich zum 1. Quartal 2013/14 erhöhte Aufwendungen für Personal aufgrund von Sondereffekten aus Vereinbarungen mit ausgeschiedenen Vorständen gegenüber, die das Ergebnis negativ beeinflussten, jedoch im Rahmen der Prognose nicht vorhergesehen werden konnten.

Eine detaillierte Darstellung der Segmentergebnisse erfolgt in den erläuternden Angaben zum Quartalsabschluss in Abschnitt 4.

Das Konzernergebnis beläuft sich in der Berichtsperiode auf 0,1 Mio. EUR (1. Quartal 2013/14: 0,1 Mio. EUR). Das leicht positive Ergebnis entspricht der im Rahmen der Berichterstattung zum 30. Juni 2014 prognostizierten Entwicklung für das Geschäftsjahr 2014/15.

Die sonstigen betrieblichen Erträge reduzierten sich auf 0,3 Mio. EUR nach 0,4 Mio. EUR in der Vergleichsperiode.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode mit 1,1 Mio. EUR deutlich höher als im 1. Quartal 2013/14 (0,7 Mio. EUR), was im Wesentlichen auf Sondereffekte im Zusammenhang mit dem Ausscheiden von Vorständen zurückzuführen ist.

Das Finanzergebnis des 1. Quartals 2014/15 betrug –1,8 Mio. EUR nach –1,6 Mio. EUR in der Vergleichsperiode. Der gestiegene Zinsaufwand resultiert zum einen aus dem im Berichtsquartal enthaltenen Darlehen im Rahmen des Unternehmenserwerbs der J2P Real Estate AG, welche im Vergleichsquartal nicht enthalten waren. Zum anderen erhöhte sich der Zinsaufwand aus Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen korrespondierend zu deren höheren Bestand.

Das Ergebnis vor Steuern belief sich auf –0,1 Mio. EUR nach 0,3 Mio. EUR in der Vergleichsperiode. Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von –0,2 Mio. EUR (1. Quartal 2013/14: 0,2 Mio. EUR) ergibt sich ein Konzerngewinn von 0,1 Mio. EUR.

Finanzlage

Kennzahlen der Kapitalflussrechnung

	1. Quartal 2014/15	1. Quartal 2013/14
	Mio. EUR	Mio. EUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	–13,0	0,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–19,1	–2,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	31,2	–0,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	–0,9	–2,9
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6,4	9,3
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5,5	6,3

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im 1. Quartal 2014/15 auf –13,0 Mio. EUR (Vorjahr: 0,8 Mio. EUR). Der negative Cashflow aus dem operativen Bereich steht in direktem Zusammenhang mit Immobilienerwerben für den Handelsbereich, welche sich im nachfolgenden Quartal positiv auf den Cash Flow auswirken werden, da die Zahlung aus dem Weiterverkauf erst im 2. Halbjahr 2014 erfolgt. Der Cashflow aus operativer Tätigkeit setzt sich zusammen aus dem zahlungswirksamen Periodenerfolg und der zahlungswirksamen Veränderung des operativen kurzfristigen Betriebskapitals. Positiv wirken sich auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit die Mieteinzahlungen und die Einzahlungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien aus. Belastet wird der operative Cashflow durch sämtliche betrieblich bedingte Auszahlungen einschließlich Ertragssteuerzahlungen. Auch die Zins- und Tilgungszahlungen für Kredite zur Refinanzierung von Vorratsimmobilien reduzieren den operativen Cashflow.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in der Berichtsperiode bei –19,1 Mio. EUR (Vorjahr: –2,9 Mio. EUR). Hierin spiegeln sich der Erwerb neuer Immobilienobjekte und die Anzahlung für ein nach dem Bilanzstichtag zugehendes Tochterunternehmen und weitere im Berichtsquartal erworbene Unternehmen in Höhe von insgesamt 14,8 Mio. EUR wider.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug in der Berichtsperiode 31,2 Mio. EUR (Vorjahr: –0,8 Mio. EUR) und setzt sich aus Einzahlungen eines Gesellschafterdarlehens der ADLER Real Estate AG, der Aufnahme neuer Darlehen für die Erweiterung des Immobilienbestands sowie Zahlungsausgängen für den Kapitaleinsatz an Anleihen und finanziellen Verbindlichkeiten zusammen.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 30. September 2014 auf 5,5 Mio. EUR gegenüber 6,4 Mio. EUR zum 30. Juni 2014.

Das Eigenkapital des ESTAVIS-Konzerns erhöhte sich im Berichtsjahr von 76,5 Mio. EUR zum 30. Juni 2014 auf 78,8 Mio. EUR zum 30. September 2014. Die Erhöhung basiert im Wesentlichen auf der Zunahme des gezeichneten Kapitals um 1,1 Mio. EUR und der Kapitalrücklage um 1,2 Mio. EUR infolge der Wandlung von Anleihen in Aktien während des Berichtszeitraums. Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 30,2 %, die trotz der weiter gestiegenen Bilanzsumme wieder annähernd auf dem Stand zum Bilanzstichtag vorangegangenen Geschäftsjahrs (31,8 %) liegt.

Weitere Details zur Höhe und Zusammensetzung der Cashflows werden in der Konzern-Kapitalflussrechnung dargestellt.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Bilanzstichtag des vorangegangenen Geschäftsjahrs um 19,9 Mio. EUR auf 260,8 Mio. EUR. Der Anstieg erklärt sich im Wesentlichen durch Zunahme der sonstigen Forderungen und anderen Vermögensgegenstände um 15,6 Mio. EUR.

Die Zunahme der sonstigen Forderungen und anderen Vermögensgegenstände resultiert im Wesentlichen aus geleisteten Anzahlungen für Vorratsimmobilien, die dem Vertrieb dienen, in Höhe von 14,9 Mio. EUR.

Die langfristigen Schulden erhöhten sich im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr um 49,6 Mio. EUR. Die Zunahme betrifft im Wesentlichen die langfristigen Finanzverbindlichkeiten und resultiert unter anderem daraus, dass die im Vorjahr in Höhe von insgesamt 12,3 Mio. EUR unter den kurzfristigen Schulden ausgewiesene Anleihe 2013/18 sowie die Wandelschuldverschreibung 2012/17 nach Ablauf der Bezugsfrist für die vorzeitige Rückgabe infolge des Kontrollwechsels bei der Übernahme der ESTAVIS AG durch die ADLER Real Estate AG wieder unter den langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Des Weiteren erfolgte eine Erhöhung der Inanspruchnahme des Gesellschafterdarlehens von 5,0 Mio. EUR auf 16,0 Mio. EUR, sowie eine Anpassung der Laufzeit des Darlehens und die Auszahlung von Finanzkrediten in Höhe von 11,0 Mio. EUR.

Die kurzfristigen Schulden verringerten sich um 32,0 Mio. EUR auf 44,6 Mio. EUR (Vorperiode: 76,6 Mio. EUR). Dies beinhaltet zum einen die Reduzierung der Finanzverbindlichkeiten um 19,2 Mio. EUR im Wesentlichen durch die Umgliederung der Anleihen und des Gesellschafterdarlehens in die langfristigen Finanzverbindlichkeiten. Zum anderen liegt eine Verringerung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen vor, die zum 30. Juni in Höhe von 9,5 Mio. EUR durch den ausstehenden Kaufpreis des Portfolios Germany-One beeinflusst war.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Die Ertragslage des ESTAVIS-Konzerns ist aufgrund der Zukäufe im Immobilienbestand und der stabilen Entwicklung im Handelssegment leicht positiv. Die Voraussetzungen für eine zukünftige Verbesserung der Ertragslage wurden durch die Erweiterung des Wohnungsbestands und durch Zukäufe im Handelsportfolio geschaffen. Der Vorstand der ESTAVIS AG geht daher von einer deutlich positiven Ertragsentwicklung im laufenden Geschäftsjahr aus.

■ 3 Nachtragsbericht

Am 28. Oktober 2014 erfolgte der Vollzug einer aufschiebenden Bedingung für den Vollzug des Nutzen- und Lastenwechsels für ein im Geschäftsjahr 2013/14 erworbenes deutschlandweites Wohnimmobilienportfolio mit insgesamt rund 4.300 Einheiten in Bayern, Berlin, Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Sachsen-Anhalt und einem Gesamtkaufpreis von rund 160,0 Mio. EUR.

Im Oktober 2014 erfolgte der Übergang von 94,9% der Anteile an einer Objektgesellschaft mit Beständen in Berlin, die mit Vertrag vom 24. Juni 2014 zu einem Kaufpreis von rund 5,9 Mio. EUR erworben wurden.

Im November 2014 erfolgte die Beurkundung des Verkaufs einer Objektgesellschaft mit Immobilien in Neubrandenburg, die zu Buchwerten von insgesamt 4,3 Mio. EUR ausgewiesen werden, und geplante Nutzen-Lasten-Wechsel zum 31. Dezember 2014.

Die im Konzernabschluss zum 30. Juni 2014 beschriebenen noch zu kontrahierenden Finanzierungen für im Geschäftsjahr 2013/14 abgeschlossene Portfolioankäufe konnten während des Aufstellungszeitraums dieses Zwischenabschlusses abgeschlossen werden. Die Refinanzierung erfolgte mittels einer Strukturierung am Kapitalmarkt.

Darüber hinaus haben sich nach Schluss des 1. Quartals 2014/15 keine Vorgänge ereignet, die eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des ESTAVIS-Konzerns haben.

■ 4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Die im Konzernabschluss 2013/14 abgegebenen Prognosen und sonstigen Aussagen zum zukünftigen Geschäftsverlauf des ESTAVIS-Konzerns sind weiterhin gültig.

Die ESTAVIS AG wird sich bei ihrer weiteren Expansion und ihren Akquisitionen künftig verstärkt auf die Privatisierung von Wohnungen aus eigenen Beständen sowie im Auftrag Dritter konzentrieren.

Auf Basis einer stabilen Entwicklung des Privatisierungsgeschäfts sowie der deutlichen Verbreiterung der Ertragsbasis im Segment Bestand geht der Vorstand der ESTAVIS AG davon aus, im Geschäftsjahr 2014/15 beziehungsweise – im Falle der vom Vorstand angestrebten Angleichung des Geschäftsjahrs an das Kalenderjahr – im Rumpfgeschäftsjahr 2014 sowie im Geschäftsjahr 2015 ein deutlich positives Konzernergebnis zu erzielen.

Chancen- und Risikobericht

Das Risikomanagementsystem des ESTAVIS-Konzerns ist darauf ausgerichtet, be- und entstehende Wertschöpfungspotenziale der geschäftlichen Aktivitäten des Konzerns zu sichern und ihre Ausschöpfung in einer Art und Weise zu ermöglichen, die zu einer nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts führt. Integraler Bestandteil dieses Systems ist eine strukturierte, frühzeitige Auseinandersetzung mit potenziell ungünstigen Entwicklungen und Ereignissen, die es dem Vorstand ermöglicht, rechtzeitig vor Eintritt eines erheblichen Schadens gegensteuernde Maßnahmen zu ergreifen.

In der Berichtsperiode haben sich keine wesentlichen Änderungen der Chancen und Risiken für den ESTAVIS-Konzern gegenüber der Darstellung im Konzernlagebericht für das vorangegangene Geschäftsjahr 2013/14 ergeben, so dass insoweit auf diese Aussagen verwiesen wird.

Gesamteinschätzung

Angesichts der erwarteten Entwicklung des Wohnungsbedarfs in Deutschland und insgesamt positiver Rahmenbedingungen am deutschen Wohnimmobilienmarkt geht das Unternehmen von künftig wachsenden Geschäftspotenzialen aus. Diese Einschätzung wird auch durch das rege Interesse von Eigennutzern und privaten Anlegern an Immobilien – insbesondere Eigentumswohnungen – gestützt, die zur Kapitalanlage erworben oder – im Falle der Eigennutzer – auch als Komponente der privaten Altersvorsorge genutzt werden, die künftig voraussichtlich noch erheblich an Bedeutung gewinnen wird.

Die ESTAVIS AG beabsichtigt insbesondere durch eine Steigerung der Aktivitäten im Bereich Wohnungsprivatisierung ihre Umsätze zu steigern. Auf der Basis eines stabilen Geschäftsverlaufs und tragfähiger Kostenstrukturen in den beiden kommenden Jahren rechnet die Gesellschaft mit einer nachhaltigen Verbesserung ihrer Ertrags- und Finanzlage. Der Konzern plant im laufenden Jahr ein deutlich positives Ergebnis zu erreichen.

■ Konzern-Bilanz Aktiva

ESTAVIS AG		30.09.2014	30.06.2014
Vermögenswerte		TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen			
Goodwill		17.776	17.776
Sonstiges immaterielles Vermögen		48	52
Sachanlagen		192	204
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		155.993	156.168
Geleistete Anzahlungen und Nebenkosten für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		15.720	14.776
Beteiligungen		1.175	1.175
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmens-anteile		947	947
Übrige Finanzanlagen		0	0
Latente Ertragsteuerforderungen		157	0
Summe langfristiges Vermögen		192.007	191.098
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte		17.558	17.101
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		7.236	3.033
Sonstige Forderungen und andere Vermögensgegenstände		38.389	22.816
Laufende Ertragsteuerforderungen		51	373
Liquide Mittel		5.549	6.439
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte		0	0
Summe kurzfristiges Vermögen		68.783	49.762
Bilanzsumme		260.791	240.860

■ Konzern-Bilanz Passiva

ESTAVIS AG	30.09.2014	30.06.2014
Eigenkapital	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	24.436	23.339
Kapitalrücklage	52.757	51.627
Gewinnrücklage	0	0
Noch nicht verwendete Ergebnisse	1.242	1.092
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	78.435	76.058
Auf Minderheiten entfallend	342	418
Summe Eigenkapital	78.777	76.476
Schulden	TEUR	TEUR
Langfristige Schulden		
Rückstellungen	75	75
Finanzverbindlichkeiten	132.553	82.628
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	4.793	5.058
Summe langfristige Schulden	137.421	87.761
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	1.469	1.254
Finanzverbindlichkeiten	21.846	41.002
Erhaltene Anzahlungen	7.458	7.008
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	1.716	1.533
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.904	16.116
Sonstige Verbindlichkeiten	8.200	9.710
Summe kurzfristige Schulden	44.592	76.623
Bilanzsumme	260.791	240.860

■ Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

ESTAVIS AG	1. Quartal 14/15	1. Quartal 13/14
	01.07.2014 bis 30.09.2014	01.07.2013 bis 30.09.2013
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	10.651	7.779
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	37	284
Sonstige betriebliche Erträge	259	355
Bestandsveränderungen	0	0
Gesamtleistung	10.947	8.418
Materialaufwand*	7.048	4.889
Personalaufwand	1.087	694
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	23	23
Sonstiger betrieblicher Aufwand*	1.058	968
Betriebsergebnis	1.732	1.844
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	35
Zinserträge	75	2
Zinsaufwendungen	1.900	1.570
Finanzergebnis	-1.825	-1.568
Ergebnis vor Ertragsteuern	-93	311
Ertragsteuern	-234	209
Konzernergebnis	141	102
davon auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend	-9	0
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	150	0
Ergebnis je Aktie (EUR) – unverwässert	0,01	0,01
Ergebnis je Aktie (EUR) – verwässert	0,02	0,00

* Aufgrund der besseren Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreswerte angepasst. Siehe Punkt 2 des Anhangs.

■ Konzern-Gesamtergebnisrechnung

ESTAVIS AG	1. Quartal 14/15	1. Quartal 13/14
	01.07.2014 bis 30.09.2014	01.07.2013 bis 30.09.2013
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	141	102
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgliedert wurden oder werden können		
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	0	0
Unrealisierte Wertänderung	0	0
Ergebniswirksame Reklassifizierung	0	0
Ertragsteuern	0	0
Posten, die nie in den Gewinn/Verlust umgliedert werden		
Neubewertung von Sachanlagen	0	0
Steuereffekt	0	0
Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisse	0	0
Konzern-Gesamtergebnis	141	102

■ Konzern-Kapitalflussrechnung

ESTAVIS AG	1. Quartal 14/15	1. Quartal 13/14
	01.07.2014 bis 30.09.2014	01.07.2013 bis 30.09.2013
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	141	102
+ Abschreibungen Anlagevermögen	23	23
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	215	-1.913
+/- Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-37	-284
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-40	-35
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-33	0
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6.317	936
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6.266	1.886
-/+ Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Tochterunternehmen	0	0
+/- Steuerzahlungen	-673	82
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-12.988	797
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des immateriellen Vermögens	0	0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens	0	0
+ Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	250	0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Finanzanlagevermögens	0	0
+ Einzahlungen aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	0	0
+ Erhaltene Zinsen	2	0
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-3	-1
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4	-34
- Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-4.589	-1.880
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
- Auszahlungen für den Zugang von vollkonsolidierten Unternehmen	-14.770	-1.015
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-19.114	-2.930

Fortsetzung auf Seite 19

■ Konzern-Kapitalflussrechnung

ESTAVIS AG	1. Quartal 14/15	1. Quartal 13/14
	01.07.2014 bis 30.09.2014	01.07.2013 bis 30.09.2013
	TEUR	TEUR
Fortsetzung von Seite 18		
+ Einzahlungen von Gesellschaftern	0	0
– Auszahlungen an Gesellschafter	0	0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	33.758	0
– Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	–1.506	–808
– Gezahlte Zinsen	–1.065	0
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	31.187	–808
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	–915	–2.941
+ Zunahme von Zahlungsmittelbestand aus dem Zugang vollkonsolidierter Unternehmen	25	0
– Abnahme von Zahlungsmittelbestand aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	0	0
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.439	9.258
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.549	6.317

■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2014 bis 30. September 2014

ESTAVIS AG	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	IAS 39-Rücklage	Gewinnrücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Anteile Minderheiten	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Juli 2014	23.339	51.627	0	0	1.092	418	76.476
Konzernergebnis	–	–	–	–	150	–9	141
Sonstiges Ergebnis	–	–	0	–	0	–	0
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	0	–	150	–9	141
Zugang Uhlandstraße 79	–	–	–	–	–	–67	–67
Barkapitalerhöhung	–	–	–	–	–	–	0
Ausgabe Wandelanleihe	–	–	–	–	–	–	0
Eigenkapitalbeschaffungskosten	–	–	–	–	–	–	0
Unternehmenserwerb	–	–	–	–	–	–	0
Wandlungen aus Wandelanleihen	1.097	1.130	–	–	–	–	2.227
Stand 30. September 2014	24.436	52.757	0	0	1.242	342	78.777

■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2013 bis 30. September 2013

ESTAVIS AG	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	IAS 39-Rücklage	Eigenkapital	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Anteile Minderheiten	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Juli 2013	18.059	44.308	0	–	4.265	0	66.632
Konzernergebnis	–	–	–	–	102	0	102
Sonstiges Ergebnis	–	–	0	–	0	–	0
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	0	–	102	0	102
Stand 30. September 2013	18.059	44.308	0	0	4.367	0	66.734

■ Ausgewählte erläuternde Angaben zum verkürzten Konzern-Zwischenabschluss

■ 1 Grundlegende Informationen

Die ESTAVIS AG mit ihren Tochtergesellschaften ist sowohl als Bestandhalter von Immobilien als auch als Immobilienhändler tätig. Der Sitz der Gesellschaft ist in der Uhlandstraße 165, 10719 Berlin, Deutschland. Die Aktien der Gesellschaft sind an der Frankfurter Wertpapierbörse zum Handel im Regulierten Markt (Prime Standard) zugelassen.

Die ESTAVIS AG fungierte am 30. September 2014 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde im November 2014 vom Vorstand der Gesellschaft zur Veröffentlichung genehmigt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde nicht durch einen Abschlussprüfer geprüft und keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

■ 2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für das 1. Quartal des Geschäftsjahrs 2014/15, das am 30. September 2014 endete, ist entsprechend den Regelungen des im Verordnungswege in europäisches Recht übernommenen IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ erstellt worden. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss ist in Verbindung mit dem letzten Konzernabschluss der ESTAVIS AG zum 30. Juni 2014 zu lesen.

Die im verkürzten Konzern-Zwischenabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen mit Ausnahme der nachfolgend genannten Regelungen jenen, die auch dem letzten Konzernabschluss zum 30. Juni 2014 zugrunde liegen.

Im Vorjahreswert der bezogenen Leistungen für Vermittlungsumsätze sind Vertriebsprovisionen für im Konzern gehaltene Objekte in Höhe von 183 TEUR enthalten, die im Vorjahr unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen wurden. Diese wurden umgliedert, um eine verbesserte Darstellung der tatsächlichen Verhältnisse zu erzielen.

In diesem Geschäftsjahr sind folgende neue beziehungsweise geänderte Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation	
IFRS 10	Konzernabschluss
IFRS 11	Gemeinschaftliche Vereinbarungen
IFRS 12	Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen
IFRIC 21	Abgaben
IAS 27	Einzelabschlüsse
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Hieraus ergaben sich für den Konzernabschluss der ESTAVIS AG keine wesentlichen Änderungen in der Rechnungslegung. Es werden keine Vorschriften vorzeitig angewandt. Eine Anpassung des Konsolidierungskreises auf Basis der Erstanwendung von IFRS 10 ergab sich nicht.

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 30. September 2014 36 Tochterunternehmen, ein Joint Venture und drei assoziierte Gesellschaften in den verkürzten Konzern-Zwischenabschluss einbezogen. Im 1. Quartal des Geschäftsjahrs hat sich der Konsolidierungskreis gegenüber dem 30. Juni 2014 (34 Tochtergesellschaften, ein Joint Venture, drei assoziierte Unternehmen) um den Erwerb von einer Objektgesellschaft und einer Vorratsgesellschaft erweitert. Es wurde jeweils kein Geschäftsbetrieb übernommen.

Der ESTAVIS-Konzern wird in den Zwischenabschluss der Adler Real Estate AG, Hamburg, als oberstes Mutterunternehmen, einbezogen.

■ 4 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Positionen des Zwischenabschlusses

4.1 Segmentinformationen

Die Segmentergebnisse für das 1. Quartal des Geschäftsjahrs 2014/15 stellen sich im Vergleich zum Vorjahresquartal wie folgt dar:

	gesamt		Privatisierung		Handel		Bestand		Konzern	
					überiger Handel					
	2014/15	2013/14	2014/15	2013/14	2014/15	2013/14	2014/15	2013/14	2014/15	2013/14
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse (externe)	7.898	5.355	7.898	3.585		1.770	2.753	2.424	10.651	7.779
davon										
Vermietung	121	229	121	215		14	2.753	2.424	2.874	2.653
Verkäufe	7.206	3.740	7.206	1.984		1.756			7.206	3.740
Vermittlung	571	1.386	571	1.386					571	1.386
Wertänderung der als Finanzinvesti-tion gehaltenen Immobilien							37		37	
Betriebsergebnis	975	718	1.139	806	-164	-88	756	1.125	1.732	1.843
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unter-nehmensanteilen		35		35						35
Finanzergebnis	-495	-466	-258	-234	-237	-232	-1.330	-1.103	-1.825	-1.568
Ergebnis vor Ertragsteuern	480	287	881	607	-401	-320	-573	24	-93	311

Das Ergebnis des Teilbereichs „Privatisierung“ im Segment Handel ist im 1. Quartal 2014/15 im Wesentlichen durch den Verkauf von drei Zinshäusern in Berlin beeinflusst.

Der Teilbereich „übriger Handel“ im Segment Handel trägt entsprechend der Prognose nicht mehr zu den Konzernumsätzen bei. Das Teilbereichsergebnis ist von der Abwicklung der Projekt- und Denkmalimmobilien-Aktivitäten geprägt. Das negative Ergebnis ist im Wesentlichen Resultat von Konzernumlagen.

Im Segmentergebnis „Bestand“ stehen gestiegenen Umsatzerlösen aufgrund der Ausweitung des Bestands durch Zukäufe in Neubrandenburg und den Erwerb der J2P AG, welche im Vergleichsquarter des Vorjahrs noch nicht vorhanden waren, erhöhte Aufwendungen für Personal aufgrund von Sondereffekten aus Vereinbarungen mit ausgeschiedenen Vorständen und der seit diesem Geschäftsjahr quartalsweise vorgenommenen Wertberichtigung auf Mietforderungen gegenüber.

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellen sich zum 30. September 2014 wie folgt dar:

	Handel	Bestand	Nicht zugeordnet	Konsolidierung	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Segmentvermögenswerte	77.613	279.911	37.200	-134.881	259.843
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	823	124			947
Gesamtes Segmentvermögen	78.436	280.035	37.200	-134.881	260.791
Segmentschulden	45.522	161.316	78.317	-106.545	178.610
Segmentinvestitionen	16	39	25	-25	54

Zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahrs 2013/14 ergaben sich folgende Werte:

	Handel	Bestand	Nicht zugeordnet	Konsolidierung	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Segmentvermögenswerte	60.242	273.031	34.735	-128.096	239.913
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	823	124			947
Gesamtes Segmentvermögen	61.065	273.155	34.735	-128.096	240.860
Segmentschulden	42.442	192.329	36.157	-106.545	164.384
Segmentinvestitionen	30	3.192	1.532		4.754

Das Segmentvermögen umfasst in erster Linie Sachanlagen, die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Vorräte sowie Forderungen gegenüber Dritten und gegenüber dem anderen Segment. Der Geschäftswert ist dem Segment Handel zugeordnet. Nicht zugeordnet sind Beteiligungen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Lizenzen und Konzessionen.

Die Veränderung des Vermögens betrifft insbesondere das Segment Handel und resultiert im Wesentlichen aus einer geleisteten Anzahlung für Vorratsimmobilien, die dem Vertrieb dienen, in Höhe von 14,9 Mio. EUR.

Die Segmentschulden umfassen Finanzverbindlichkeiten, betriebliche Verbindlichkeiten und die Verbindlichkeiten gegenüber dem anderen Segment. Nicht zugeordnet sind Verbindlichkeiten aus Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber der Adler Real Estate AG, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten.

Die Erhöhung der Segmentschulden steht im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Auszahlung von Finanzkrediten und Gesellschafterdarlehen.

Die Segmentinvestitionen beinhalten Zugänge bei Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten sowie bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

4.2 Ergebnis je Aktie

Aus der im Geschäftsjahr 2011/12 begebenen Wandelanleihe 2012/17 und der im Geschäftsjahr 2013/14 begebenen Wandelanleihe 2014/19 bestehen 280.740 bzw. 5.395.906 Wandlungsrechte in je eine Aktie der ESTAVIS AG, die das Ergebnis je Aktie verwässern könnten. Im 3-Monatszeitraum liegt ein Verwässerungseffekt vor.

Im 1. Quartal 2014/15 wurden 952.104 Stück der Wandelschuldverschreibung 2012/17 gewandelt. 940.487 Wandelanleihen, die bei Ausgabe mit 2,40 EUR je Stück bewertet waren, wurden zu einem Kurs von 2,0861 EUR gegen 1.081.936 Aktien getauscht. Weiterhin wurden 11.617 Wandelschuldverschreibungen in je eine Aktie der ESTAVIS AG getauscht.

Aus der im Geschäftsjahr 2013/14 begebenen Wandelanleihe wurden im 1. Quartal 2014/15 4.094 Wandlungsrechte in je eine Aktie der ESTAVIS AG getauscht.

4.3 Angaben zu finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten

In den folgenden Tabellen werden die Buchwerte der Finanzinstrumente auf die Bewertungskategorien nach IAS 39 übergeleitet und die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente mit Bewertungsquelle je Klasse angegeben:

1. Quartal 2014/15	Buchwert	IAS 39 Kategorie	Fair Value	Bewertungs- hierarchie
	TEUR		TEUR	
Aktiva				
Übrige Finanzanlagen*	1.175		1.175	
Beteiligungen	1.175	AfS	1.175	
Übrige Sonstige Finanzanlagen	0	LaR	0	Stufe 3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.236	LaR	7.236	Stufe 3
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	14.201	LaR	14.201	Stufe 3
Liquide Mittel	5.549	LaR	5.549	Stufe 2
Summe finanzieller Vermögenswerte	28.161		28.161	
Passiva				
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	110.404	AmC	110.515	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Anleihen	22.149	AmC	27.693	Stufe 1
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	21.846	AmC	22.239	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.904	AmC	3.904	Stufe 3
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.542	AmC	2.542	Stufe 3
Summe finanzieller Verbindlichkeiten	160.845		166.893	

* Da für übrige Finanzanlagen keine Bandbreite zur Bewertung des Fair Value bestimmbar ist, erfolgt gem. IAS 39 keine Einstufung in eine Bewertungshierarchie und der Wertansatz „at cost“, da der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich bestimmt werden kann und eine Veräußerung nicht beabsichtigt ist.

Geschäftsjahr 2013/14	Buchwert	IAS 39 Kategorie	Fair Value	Bewertungs- hierarchie
	TEUR		TEUR	
Aktiva				
Übrige Finanzanlagen*	1.175		1.175	
Beteiligungen	1.175	AfS	1.175	
Übrige Sonstige Finanz- anlagen	0	LaR	0	Stufe 3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.033	LaR	3.033	Stufe 3
Sonstige Forderungen und Vermögens- gegenstände	13.720	LaR	13.720	Stufe 3
Liquide Mittel	6.439	LaR	6.439	Stufe 2
Summe finanzieller Vermögenswerte	24.367		24.367	
Passiva				
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	71.478	AmC	71.579	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Anleihen	11.150	AmC	13.014	Stufe 1
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	41.002	AmC	41.634	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.116	AmC	16.116	Stufe 3
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9.710	AmC	9.710	Stufe 3
Summe finanzieller Verbindlichkeiten	149.456		152.053	

* Da für übrige Finanzanlagen keine Bandbreite zur Bewertung des Fair Value bestimmbar ist, erfolgt gem. IAS 39 keine Einstufung in eine Bewertungshierarchie und der Wertansatz „at cost“, da der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich bestimmt werden kann und eine Veräußerung nicht beabsichtigt ist.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen haben Restlaufzeiten mit kurzfristigem Charakter. Daher entsprechen ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten des ESTAVIS-Konzerns wurden bei Zugang zu ihrem Fair Value abzüglich der Transaktionskosten angesetzt, der regelmäßig den Anschaffungskosten entsprach. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bei neu erworbenen Gesellschaften wurden bei Zugang zum beizulegenden Zeitwert bewertet. In der Folge stellt der Buchwert aller langfristigen und kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Bilanzstichtag den Wert dar, der unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu den fortgeführten Anschaffungskosten führt. Gleichzeitig wird dem Buchwert der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der beizulegende Zeitwert gegenübergestellt.

Die Bewertung der Anleihe ohne Wandlungsrecht erfolgte bei Zugang zu ihrem Fair Value abzüglich der Transaktionskosten, der den Anschaffungskosten unter Einbeziehung der Transaktionskosten entsprach und in Folge zum Bilanzstichtag zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Die Anleihen mit Wandlungsrecht wurden bei Zugang zu ihrem beizulegenden Zeitwert unter Einbeziehung eines marktgerechten Vergleichszinses abzüglich der Transaktionskosten bewertet. Dieser Barwert stellt die Fremdkapital-

komponente der Anleihen dar, welche in den Verbindlichkeiten aus Anleihen dargestellt ist. Ihr Buchwert zum Bilanzstichtag stellt eine Fortschreibung unter Anwendung der Effektivzinsmethode dar.

4.4 Ergänzende Angaben zu Finanzverbindlichkeiten

Zum 30. Juni 2014 wurden die Anleihe 2013/18 und die Wandelanleihe 2012/17 innerhalb der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Der durch die Übernahme durch die Adler Real Estate AG veranlasste Kontrollwechsel führte gemäß der jeweiligen Anleihebedingungen zu der Berechtigung der Anleihegläubiger, die vorzeitige Rückzahlung zu verlangen. Der jeweilige Zeitraum, diesen Anspruch geltend zu machen, ist abgelaufen, so dass der Ausweis zum 30. September 2014 wieder innerhalb der langfristigen Finanzverbindlichkeiten erfolgt.

4.5 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Der ESTAVIS-Konzern hat gegenüber der assoziierten Beteiligung an der SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG eine kurzfristige Verbindlichkeit in Höhe von 273 TEUR. Dieser Betrag resultiert aus dem Abrechnungsverkehr zwischen den Gesellschaften.

Eine Tochtergesellschaft des ESTAVIS-Konzerns ist persönlich haftender Gesellschafter des Joint Venture Wohneigentum Berlin GbR. Hieraus resultiert eine Haftung für die Darlehensverbindlichkeiten dieser GbR in Höhe von 11.247 TEUR.

Der ESTAVIS-Konzern hat eine Forderung gegenüber dem assoziierten Unternehmen Malplaquestr. 23 Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH. Die Forderung resultiert aus einem Darlehen in Höhe von 469 TEUR zuzüglich darauf angefallener Zinsen.

Der ESTAVIS-Konzern hat gegenüber der Muttergesellschaft eine Verbindlichkeit in Höhe von 15.965 TEUR. Diese resultiert aus einem mit 9,25 % verzinsten Gesellschafterdarlehen der Adler Real Estate AG. Der Zinssatz reduziert sich ab dem 1. Oktober 2014 auf 6,25 %.

Torsten Cejka schied aus dem Vorstand der ESTAVIS AG aus. Jacopo Mingazzini, in Personalunion Geschäftsführer der Privatisierungstochter Accentro GmbH, führt die Gesellschaft seither als alleiniger Vorstand.

Zudem kam es auch zu Änderungen im Aufsichtsrat der ESTAVIS AG: Axel Harloff, Vorstand der ADLER Real Estate AG, Dr. Dirk Hoffmann, Rechtsanwalt, sowie Carsten Wolff, Leiter Finanz- und Rechnungswesen der ADLER Real Estate AG, sind zum 1. September 2014 zu Aufsichtsräten der Gesellschaft bestellt worden, nachdem die bisherigen Aufsichtsratsmitglieder einschließlich des Vorsitzenden ihre Mandate mit Wirkung zum 31. August 2014 niedergelegt hatten.

4.6 Mitarbeiter

Der ESTAVIS-Konzern beschäftigte zum Quartalsende 34 Mitarbeiter. Im Vorjahresquartal waren es 39 Mitarbeiter. Durchschnittlich waren im vergangenen Geschäftsjahr 40 Mitarbeiter im Konzern tätig.

4.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 28. Oktober 2014 erfolgte der Vollzug einer aufschiebenden Bedingung für den Vollzug des Nutzen- und Lastenwechsels für ein im Geschäftsjahr 2013/14 erworbenes deutschlandweites Wohnimmobilienportfolio mit insgesamt rund 4.300 Einheiten in Bayern, Berlin, Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Sachsen-Anhalt und einem Gesamtkaufpreis von rund 160,0 Mio. EUR.

Im Oktober 2014 erfolgte der Übergang von 94,9% der Anteile an einer Objektgesellschaft mit Beständen in Berlin, die mit Vertrag vom 24. Juni 2014 zu einem Kaufpreis von rund 5,9 Mio. EUR erworben wurden.

Im November 2014 erfolgte die Beurkundung des Verkaufs einer Objektgesellschaft mit Immobilien in Neubrandenburg, die zu Buchwerten von insgesamt 4,3 Mio. EUR ausgewiesen werden, und geplantem Nutzen-Lasten-Wechsel zum 31. Dezember 2014.

Die im Konzernabschluss zum 30. Juni 2014 beschriebenen noch zu kontrahierenden Finanzierungen für im Geschäftsjahr 2013/14 abgeschlossene Portfolioankäufe konnten während des Aufstellungszeitraums dieses Zwischenabschlusses abgeschlossen werden. Die Refinanzierung erfolgte mittels einer Strukturierung am Kapitalmarkt.

■ Finanzkalender

2014

27. November 2014 Hauptversammlung

2015

30. März 2015 Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 (vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung vom 27. November 2014 zum Rumpfgeschäftsjahr)

18. Mai 2015 Zwischenbericht 1. Quartal 2015

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

Jacopo Mingazzini

Aufsichtsratsvorsitzender

Axel Harloff, Hamburg

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