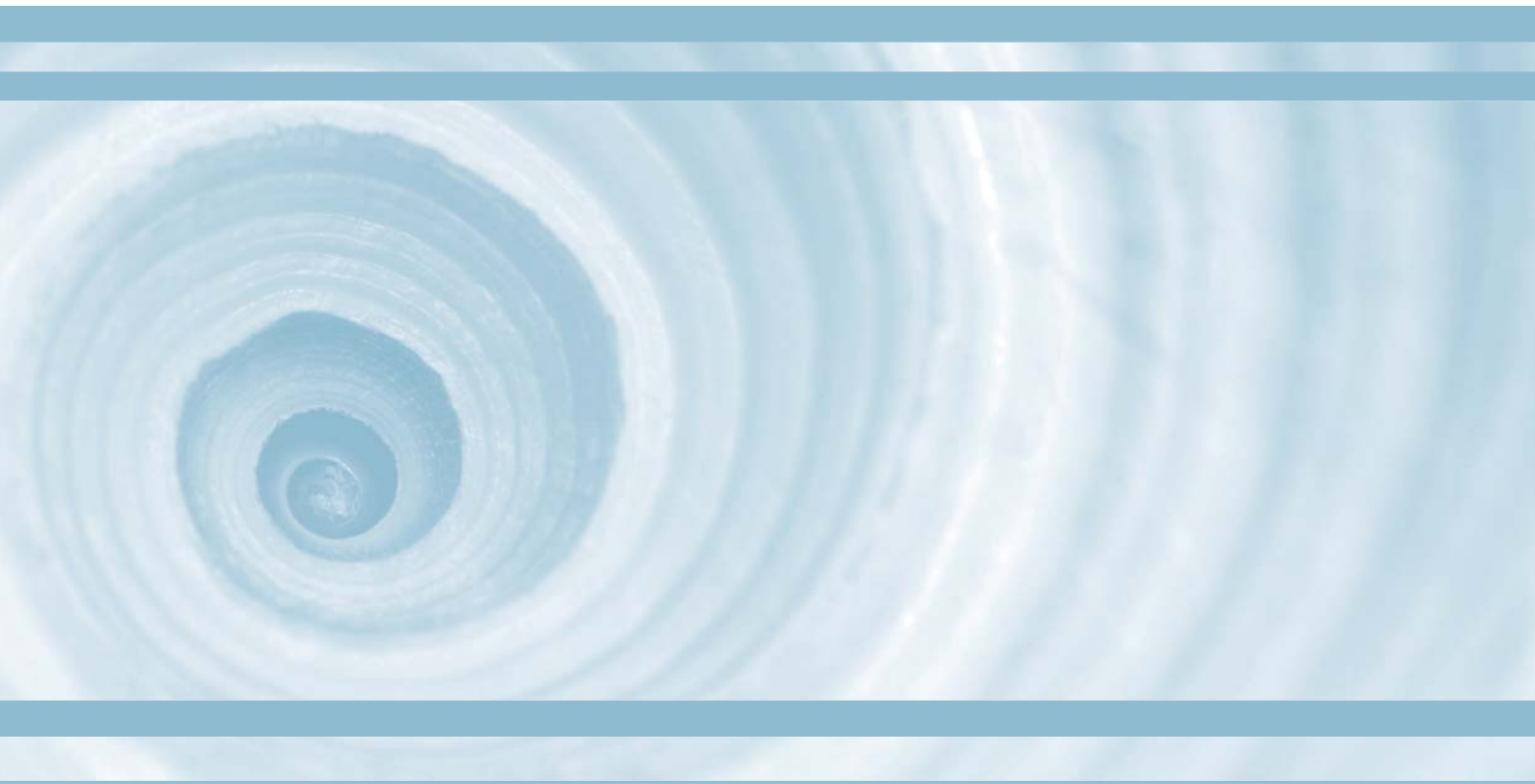




# ESTAVIS AG

THE REAL ESTATE INVESTMENT GROUP



## Bericht über das 3. Quartal 2006/2007

ESTAVIS AG, Berlin



## Die ersten neun Monate 2006/2007 auf einen Blick

### ■ Entwicklung wichtiger Kennzahlen

■ Umsatz:	+128 Prozent
■ Ergebnis vor Steuern:	+53 Prozent
■ Konzernergebnis:	+1 Prozent

### ■ Erfolgreicher Börsengang am 2. April 2007

### ■ Erwerb der Mehrheitsbeteiligung an der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG

#### INHALT

Vorwort des Vorstands	3
Geschäftsentwicklung	4
Veränderungen im Aufsichtsrat	6
Erläuterungen zum Zwischenabschluss	7
Konzern Gewinn- und Verlustrechnung	12
Konzern Bilanz	14/15
Konzern Kapitalflussrechnung	17
Konzern Eigenkapitalveränderungsrechnung	18
Finanzkalender / Impressum / Kontakt	19



## Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die ESTAVIS AG war auch im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2006/2007 – dem letzten Quartal vor Börsengang – auf dynamischem Wachstumskurs.

Der Umsatz stieg nach neun Monaten um 128 Prozent auf 110,7 Mio. Euro. Das Ergebnis vor Steuern erhöhte sich um 53 Prozent auf 10,8 Mio. Euro. Das Konzernergebnis lag trotz einer höheren Steuerquote leicht über dem Vorjahreswert (6,3 Mio. Euro).

Die dynamische Unternehmensentwicklung ist eindrucksvoller Beleg für die erfolgreiche Geschäftsstrategie von ESTAVIS. In unserem Kerngeschäft – der Strukturierung und dem Verkauf von Immobilienportfolios – bilden wir das Bindeglied zwischen privaten Verkäufern von Immobilien und institutionellen Investoren.

Aufgrund der attraktiven Rahmenbedingungen verzeichnet der deutsche Immobilienmarkt seit mehreren Jahren eine deutliche Zunahme institutioneller Investorentätigkeit – Tendenz steigend.

Wir wollen nachhaltig von diesen Chancen profitieren und unsere hohe Wachstumsdynamik auch in Zukunft fortzusetzen.

Mit der Übernahme der Mehrheitsbeteiligung an der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG haben wir hierfür eine weitere Grundlage gelegt. Mit diesem strategischen Schritt erweitern wir nicht nur unseren Zugang zu Immobilien, sondern profitieren auch von der starken Nachfrage im Bereich der Wohnraumprivatisierung.

Die dem Unternehmen im Rahmen des Börsengangs am 2. April 2007 zugeflossenen finanziellen Mittel in Höhe von brutto 56 Mio. Euro werden wir in den weiteren Ausbau des Geschäfts investieren und damit die Basis für den zukünftigen Erfolg der ESTAVIS AG legen.



Rainer Schorr  
Vorstandsvorsitzender



Corina Büchold  
Vorstand Betriebssteuerung



Hans Wittmann  
Vorstand Finanzen



## Geschäftsentwicklung

### Geschäftsverlauf

Im dritten Quartal wurden fünf Immobilienportfolios mit insgesamt 32 Immobilien an institutionelle Investoren ergebniswirksam veräußert. Damit steigt die Anzahl der in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres verkauften Immobilien auf 113. In der Vergleichsperiode standen hier 43 Immobilien zu Buche.

Regionale Schwerpunkte der im dritten Quartal veräußerten Portfolios bildeten die Ballungsräume Berlin, Halle/Leipzig, Hamburg und Bremen.

Bei der Beschaffung von Immobilien verzeichnete ESTAVIS im dritten Quartal anhaltend günstige Rahmenbedingungen, um die gestiegene Nachfrage institutioneller Investoren nach strukturierten Portfolios zu erfüllen. Für den geplanten Aufbau von Immobilienportfolios hat sich ESTAVIS aktuell 192 Immobilien mit einem Ankaufvolumen von etwa 115 Mio. Euro notariell sichern können (Stand: Mitte Mai 2007).

Im Rahmen eines umfangreichen Immobilienerwerbs wurden mehrere Grundstücke mit einer Gesamtfläche von etwa 60.000 Quadratmetern zu Development-Zwecken übernommen. Derzeit werden die Verwertungsmöglichkeiten für diese Flächen geprüft.

### Erweiterung der Geschäftsaktivitäten

Mit der Übernahme einer Mehrheitsbeteiligung an der im Entry Standard notierten Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG hat ESTAVIS ihre Geschäftstätigkeiten erweitert. Die geschäftlichen Schwerpunkte des in Hamburg ansässigen Unternehmens sind insbesondere die Wohnungsprivatisierung, das Handeln mit Immobilienpaketen und die Vermittlung von Anlageimmobilien in Hamburg und ausgewählten Ballungsräumen.

Die Gesellschaft ist zudem Mehrheitsaktionärin der ebenfalls im Entry Standard notierten CWI Real Estate AG. Das Bayreuther Unternehmen konzentriert sich auf den Handel mit Wohnimmobilien, die sich insbesondere für die Altersvorsorge von Privatpersonen eignen.

Durch die Transaktion erweitert ESTAVIS den Zugang zu Zielregionen für Immobilienakquisitionen im nord- und süddeutschen Raum und kann ihren Kunden nunmehr zusätzliche Dienstleistungen im Bereich der Privatisierung anbieten.

Die Übernahme der Mehrheitsbeteiligung an der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG zum 30. März 2007 hatte auf die Gewinn- und Verlustrechnung für das dritte Quartal noch keine Auswirkung, sondern wird die Ergebnisse der ESTAVIS AG erstmalig im laufenden vierten Quartal beeinflussen. Die durch die Übernahme entstandenen Auswirkungen auf die Bilanz des dritten Quartals werden in den Erläuterungen zum Zwischenbericht, Abschnitt III.3., detailliert dargestellt. →



## Erfolgreicher Börsengang

Im Rahmen des Börsengangs am 2. April 2007 (ISIN DE000A0KFKB3, Prime Standard, Frankfurter Wertpapierbörse) sind der ESTAVIS AG finanzielle Mittel in Höhe von 56 Millionen Euro (brutto) zugeflossen.

Insgesamt wurden 2.947.614 Aktien (rund 38% des Grundkapitals der ESTAVIS AG) platziert. Dies entspricht einem Gesamtplatzierungsvolumen von rund 82,5 Mio. Euro. Der Streubesitzanteil beträgt etwa 38%.

ESTAVIS plant, den Mittelzufluss aus dem Börsengang überwiegend zum Ausbau der Geschäftsaktivitäten einzusetzen. Neben einer verbesserten Eigenkapitalausstattung wird durch den Börsengang die Sichtbarkeit der ESTAVIS AG am Immobilienmarkt weiter erhöht. Wir erwarten, dass sich dies langfristig positiv auf unsere Akquisitions- und Verkaufsaktivitäten auswirken wird.

## Ausblick

Der Vorstand erwartet, dass sich die dynamische Geschäftsentwicklung auch im laufenden vierten Quartal sowie im neuen Geschäftsjahr fortsetzen wird.

Diese Erwartung basiert auf den bereits vorliegenden beziehungsweise aktuell verhandelten Verträgen über die Veräußerung von risikodiversifizierten Immobilienportfolios sowie den anhaltend günstigen Rahmenbedingungen beim Ankauf von Immobilien.

Darüber hinaus verfügt die ESTAVIS AG durch den Mittelzufluss aus dem Börsengang nunmehr über eine deutlich verbesserte finanzielle Basis, um das Wachstum des Unternehmens voranzutreiben.

## ESTAVIS – Partner für institutionelle Investoren beim Aufbau von Immobilienbeständen

Die ESTAVIS AG ist ein Immobilienunternehmen mit dem Kerngeschäftsfeld Handel mit Immobilienportfolios („Portfoliohandel“). Die Gesellschaft ist Partner für institutionelle Investoren beim Aufbau von Immobilienbeständen. Dienstleistungen im Bereich Projektentwicklungen („Development“) ergänzen das Kerngeschäft. Durch die Übernahme der Hamburgische-AG/CWI-Gruppe wird die Geschäftstätigkeit der ESTAVIS AG um den Bereich Verkauf von Einzelwohnungen an Dritte ergänzt.

Im Geschäftsbereich Portfoliohandel werden Einzelimmobilien angekauft, portfoliotauglich aufbereitet und anschließend Portfolios strukturiert, die an institutionelle Immobilieninvestoren, vermögende Privatpersonen und Finanzinvestoren verkauft werden.

Damit fungiert ESTAVIS als Bindeglied zwischen privaten Verkäufern einzelner Immobilien und dem institutionellen Markt.



## Veränderungen im Aufsichtsrat

Das Aufsichtsratsmitglied Klaus-Dieter Heinken hat sein Mandat mit Wirkung zum 22.12.2006 niedergelegt. Der Aufsichtsrat schlug vor, Herrn Denham Eke als Ersatz von Herrn Klaus-Dieter Heinken zum Mitglied des Aufsichtsrates zu wählen.

Die Veröffentlichung der Bekanntmachung über Änderungen im Aufsichtsrat erfolgte im elektronischen Bundesanzeiger am 19.02.2007. Die Bekanntgabe an das Handelsregister erfolgte mit Schreiben der ESTAVIS AG vom 06.02.2007 an das Amtsgericht, dort eingegangen am 07.02.2007. Die Bekanntmachung im Bundesanzeiger vom 19.02.2007 wurde mit Schreiben der ESTAVIS AG vom 02.03.2007 an das Amtsgericht weitergeleitet.

Mit der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23.02.2007 wurde vom Aufsichtsrat vorgeschlagen, diesen um drei auf sechs Mitglieder zu erweitern. Neu gewählt wurden John W. Cutts, Klaus-Dieter Jakob und Ulrich Wogart.

Die Bestellung ist mit Eintragung der Änderung der Satzung im Handelsregister am 30.03.2007 wirksam geworden.

Der **Aufsichtsrat** setzt sich aktuell aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

Dr. Karl-Josef Stöhr (Vorsitzender)

Michael Kremer

Denham Eke

John W. Cutts

Klaus-Dieter Jakob

Ulrich Wogart



## Erläuterungen zum Zwischenabschluss

### I. Grundlegende Informationen

Die ESTAVIS AG und ihre Tochtergesellschaften handeln mit Immobilien, an denen sie teilweise für Zwecke der Weiterveräußerung Instandsetzungen vornehmen. Sitz der Gesellschaft ist seit dem 14. September 2006 Berlin, Deutschland.

Die ESTAVIS AG fungiert am 31. März 2007 als reine Holding. Ihre wesentlichen Beteiligungen bestehen in ihrem 94-prozentigen Anteil an der ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG sowie dem zum 30. März 2007 erworbenen 79,69-prozentigen Anteil an der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG, Hamburg, die ihrerseits 54,76% an der CWI Real Estate AG, Bayreuth, hält.

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss wurde im Mai 2007 vom Vorstand der Gesellschaft zur Veröffentlichung genehmigt.

### II. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für das 3. Quartal des Geschäftsjahres 2006/2007, das am 31. März 2007 endet, ist entsprechend den Regelungen des im Verordnungswege in europäisches Recht übernommenen IAS 34 ‚Zwischenberichterstattung‘ erstellt worden. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss sollte in Verbindung mit dem letzten Konzernabschluss der ESTAVIS AG zum 30. Juni 2006 gelesen werden.

Die im verkürzten Konzernzwischenabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen jenen, die auch dem letzten Konzernabschluss zum 30. Juni 2006 zugrunde liegen.

Die im laufenden Quartal erstmals erfolgte Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt (date of exchange) zuzüglich der dem Erwerb direkt zurechenbaren Kosten. Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet, unabhängig vom Umfang der Minderheitenanteile. Der Überschuss der Anschaffungskosten über den Anteil des Konzerns an dem zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Nettovermögen wird als Goodwill angesetzt. Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete (anteilige) Nettovermögen des erworbenen Tochterunternehmens, wird der Unterschiedsbetrag direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Für das am 30. Juni 2007 endende Konzerngeschäftsjahr sind IFRIC 7 ‚Anwendung des Anpassungsansatzes unter IAS 29 Rechnungslegung in Hochinflationländern‘, IFRIC 8 ‚Anwendungsbereich des IFRS 2‘, IFRIC 9 ‚Erneute Beurteilung eingebetteter Derivate‘, und IFRIC 10 ‚Zwischenberichterstattung und Wertminderung‘ erstmals verpflichtend anzuwenden. Für IFRIC 10 gilt dies unter dem Vorbehalt einer positiven Übernahmeentscheidung durch die zuständigen Organe der EU. Die Anwendung dieser neuen Regelungen hat sich auf die Bilanzierung und Bewertung im Konzern nicht ausgewirkt. →



Auch für den verbleibenden Teil des Geschäftsjahrs erwartet die Gesellschaft keine Auswirkungen.

Die ESTAVIS AG bezieht zum 31. März 2007 42 Tochterunternehmen in den Konzernabschluss ein. Gegenüber dem letzten Konzernabschluss zum 30. Juni 2006 hat sich der Konsolidierungskreis durch die Aufnahme von sechs im zweiten Halbjahr 2006 neu gegründeten Objektgesellschaften erweitert. Eine Objektgesellschaft ist durch Verkauf von 50% der Anteile nur noch als Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen im Konzernzwischenabschluss enthalten. Da die Gesellschaft noch in der Investitionsphase war, ist nur ein geringfügiges Veräußerungsergebnis erzielt worden. Im 3. Quartal des Geschäftsjahrs 2006/2007 hat sich der Konsolidierungskreis um die Gesellschaften der Hamburgische-AG-Gruppe (9 konsolidierte Tochterunternehmen) erweitert. Des Weiteren wurden im Quartal erstmals 6 Objekt-Gesellschaften (Joint Venture), die für die Verwertung eines großen Immobilienpaketes mit einem Partner gegründet wurden, quotal in den Konzernabschluss einbezogen.

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

### III. Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Positionen des Zwischenabschlusses

#### 1. Eigenkapital und sonstiges Gesellschafterkapital

Das gezeichnete Kapital der ESTAVIS AG beträgt am Zwischenbilanzstichtag 7.724 TEUR. Am 30. Juni 2006 hat die Gesellschaft eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage beschlossen, die das Stammkapital der Gesellschaft (seinerzeit noch in der Rechtsform der GmbH firmierend) von 26 TEUR um 4.974 TEUR erhöhte. Gegenstand der Sacheinlage waren 94% der Kommanditanteile an der ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG und 94% der Anteile an deren Komplementärin, der ESTAVIS Immobilienverwaltungs GmbH. Die Sacheinlage wurde am 30. Juni 2006 geleistet. Die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister erfolgte am 16. August 2006. Der Konzernabschluss zum 30. Juni 2006 weist die geleistete Einlage im Posten ‚Zur Durchführung der Kapitalerhöhung zu verwendende Gesellschaftsmittel‘ aus.

Gleichzeitig mit der Kapitalerhöhung hat die Gesellschafterversammlung den Formwechsel der GmbH in eine Aktiengesellschaft beschlossen. Der Beschluss wurde am 23. August 2006 in das Handelsregister eingetragen.

Die Sacheinlage erfolgte im Rahmen einer Common-Control-Transaktion. Aus diesem Grund ist die Einlage im Konzernabschluss zum 30. Juni 2006 nicht mit dem gesellschaftsrechtlich relevanten Betrag von 4.974 TEUR, sondern nach den Regeln des ‚Predecessor Accounting‘ mit dem (anteiligen) IFRS-Reinvermögen →



des ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG-Teilkonzerns bzw. des ESTAVIS Immobilienverwaltungs GmbH-Teilkonzerns bewertet worden. Diese Reinvermögen beliefen sich zum 30. Juni 2006 in Summe auf 3.425 TEUR.

In Höhe der Differenz zwischen dem Wertansatz der Einlage unter IFRS und dem Nennbetrag des gezeichneten Kapitals (1.549 TEUR) war im Konzernzwischenabschluss eine Umbuchung aus dem Ergebnis des Konzerns im laufenden Geschäftsjahr 2006/2007 vorzunehmen. In der Eigenkapitalveränderungsrechnung ist dieser Vorgang entsprechend seinem wirtschaftlichen Charakter nach IFRS als ‚Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln‘ bezeichnet.

Am 30. März 2007 wurden zwei weitere Kapitalerhöhungen in das Handelsregister eingetragen. Zum einen eine Kapitalerhöhung um 724.427 Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 1,00 EUR gegen Sacheinlage. Gegenstand der Sacheinlage war eine Beteiligung von 79,69% an der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG, Hamburg. Zum anderen eine Kapitalerhöhung um 2.000.000 Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 1,00 EUR gegen Bareinlage. Die Bareinlage beträgt brutto 56.000 TEUR. Der Zufluss der Mittel von der Emissionsbank erfolgte erst nach dem Stichtag des Konzernzwischenabschlusses.

Der Betrag der Kapitalerhöhungen wird um die Kosten der Eigenkapitalbeschaffung in Höhe von 4.889 TEUR gemindert. Gegenläufig wirkt sich die damit verbundene Steuerentlastung in Höhe von 1.907 TEUR aus.

## 2. Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Im laufenden Quartal haben sich keine wesentlichen Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Personen ereignet. Für das 1. Halbjahr ergaben sich nachfolgend genannte wesentliche Geschäftsvorfälle.

Rainer Schorr, Vorstandsvorsitzender und mittelbarer Mehrheitsaktionär der ESTAVIS AG, hat für einen Bankkredit der ESTAVIS AG über 440 TEUR eine Bürgschaft übernommen. Der Kredit war ursprünglich von Herrn Schorr persönlich für Zwecke der ESTAVIS AG aufgenommen worden. Die ESTAVIS AG hat diesen Kredit später mit Zustimmung der Bank von Herrn Schorr übernommen.

Der Konzern hat mit einer Herrn Schorr verbundenen Gesellschaft Bauumsätze in Höhe von 368 TEUR abgerechnet. →



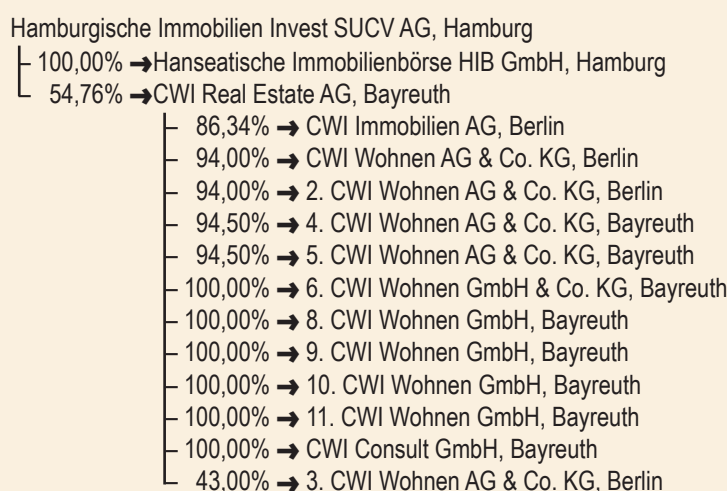
### 3. Erwerb der Mehrheitsbeteiligung an der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG

Der Konzern hat am 30. März 2007 gegen die Ausgabe von 724.427 Aktien im Wert von 28 EUR je Aktie und damit für 20.284 TEUR einen Anteil von 79,69% an der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG, Hamburg, erworben.

Das Unternehmen ist im Immobilienhandel und als Immobilienmakler tätig.

Da der Erwerb zum Ende der laufenden Berichtsperiode erfolgte, ist die Kaufpreisallokation noch vorläufig.

Die erworbene Gruppe hat folgende Struktur:



Der erworbene Goodwill ermittelt sich (vorläufig) wie folgt:

Ermittlung des Goodwill	TEUR
<b>Anschaftungskosten</b>	
Wert der ausgegebenen Anteile	20.284
Direkt der Akquisition zurechenbare Kosten	62
<b>Anschaftungskosten</b>	<b>20.346</b>
Beizulegender Zeitwert des erworbenen Nettovermögens (siehe Seite 11)	10.814
<b>Goodwill</b>	<b>9.532</b>

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



Die erworbenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

ESTAVIS AG	beizulegender Zeitwert	Buchwert beim übernommenen Unternehmen
Erworbenes Nettovermögen	TEUR	TEUR
Flüssige Mittel	3.118	3.118
Auf Minderheiten entfallender Goodwill, der bereits im erworbenen Konzern bilanziert ist	2.277	2.277
Immaterielle Vermögenswerte	11	11
Sachanlagen	295	295
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	15.769	15.614
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	180	0
Sonstige Finanzanlagen	403	403
Immobilien im Vorratsvermögen	30.679	26.782
Forderungen	10.194	10.194
Rückstellungen	-246	-246
Verbindlichkeiten	-39.218	-39.206
Latente Steuern	-2.616	-984
Anteil der Minderheiten	-10.034	-8.781
<b>Erworbenes anteiliges Nettovermögen</b>	<b>10.814</b>	<b>9.478</b>



## Konzern Gewinn- und Verlustrechnung

ESTAVIS AG	3. Quartal	3. Quartal	9 Monate	9 Monate
	1.1.07–31.3.07	1.1.06–31.3.06	1.7.06–31.3.07	1.7.05–31.3.06
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	30.967	36.217	110.706	48.621
Sonstige betriebliche Erträge	344	56	531	1.156
Bestandsveränderungen	304	-75	170	0
Gesamtleistung	31.616	36.198	111.407	49.777
Materialaufwand	-25.902	-30.114	-92.109	-39.839
Personalaufwand	-495	-206	-1.526	-428
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-37	-8	-78	-18
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-4.157	-370	-7.146	-2.090
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.024</b>	<b>5.500</b>	<b>10.548</b>	<b>7.403</b>
<b>Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b>	<b>926</b>	<b>0</b>	<b>926</b>	<b>0</b>
Zinserträge	39	35	224	56
Zinsaufwendungen	-312	-76	-892	-375
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-273</b>	<b>-41</b>	<b>-668</b>	<b>-319</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>1.677</b>	<b>5.458</b>	<b>10.806</b>	<b>7.085</b>
Ertragsteuern	-545	-501	-3.835	-887
<b>Ergebnis nach Ertragsteuern vor Veränderung des sonstigen Kapitals der Gesellschafter</b>	<b>1.133</b>	<b>4.957</b>	<b>6.971</b>	<b>6.197</b>
Veränderung des sonstigen Kapitals der Gesellschafter des Mutterunternehmens	0	0	0	61
Veränderung des sonstigen Kapitals der Minderheitsgesellschafter	-39	0	-628	6
<b>Konzernerfolg</b>	<b>1.093</b>	<b>4.957</b>	<b>6.344</b>	<b>6.264</b>
<i>davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend</i>	<i>1.098</i>	<i>4.957</i>	<i>6.301</i>	<i>6.266</i>
<i>davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend</i>	<i>-4</i>	<i>0</i>	<i>43</i>	<i>-2</i>
<b>Ergebnis je Aktie (EUR)</b>	<b>0,22</b>	<b>0,99</b>	<b>1,26</b>	<b>1,25</b>



## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Der **Umsatz** stieg in den ersten neun Monaten auf 110,7 Mio. Euro gegenüber 48,6 Mio. Euro in der Vorjahresperiode. Dieser deutliche Anstieg beruht auf einer signifikanten Ausweitung des Verkaufsvolumens von 43 auf 113 Immobilien. Der im Vergleich zum dritten Quartal 2005/06 rückläufige Umsatz ist im Wesentlichen auf einen außergewöhnlich hohen Umsatz in der Vergleichsperiode zurückzuführen. Im Vorjahresquartal wurden etwa 75 Prozent des Umsatzes der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2005/06 generiert.

Darüber hinaus wurde im dritten Quartal des laufenden Geschäftsjahres ein Immobilienportfolio im Rahmen eines Joint Ventures veräußert. Diese Transaktion wirkte sich nicht im Umsatz, sondern im Ergebnis aus assoziierten Unternehmen aus.

Der gestiegene **Materialaufwand** (92,1 Mio. Euro gegenüber 39,8 Mio. Euro in der Vorjahresperiode) korrespondiert mit der Umsatzentwicklung.

Der **Personalaufwand** stieg in den ersten neun Monaten bedingt durch den Ausbau der Mitarbeiterzahl auf 1,5 Mio. Euro.

Zum Stichtag 31.3.2007 waren bei der ESTAVIS AG 32 **Mitarbeiter** tätig (gegenüber 14 Mitarbeitern am Stichtag 31.3.2006). Durch die Übernahme der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG erhöht sich die Zahl der Mitarbeiter auf 52 (Stand: 31.3.2007).

Der Anstieg im **sonstigen betrieblichen Aufwand** auf 7,1 Mio. Euro (Vorjahr 2,1 Mio. Euro) ist zum Teil auf einmalige Kosten für den Börsengang (über 1,5 Mio. Euro) sowie für die Übernahme der Mehrheitsbeteiligung an der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG zurückzuführen. Darüber hinaus führte die Ausweitung des Geschäftsumfanges insgesamt zu einem fortlaufend höheren sonstigen betrieblichen Aufwand.

Das **Ergebnis aus assoziierten Unternehmen** in Höhe von 0,9 Mio. Euro ist durch den Verkauf eines Portfolios im Rahmen eines Joint Ventures bedingt, bei dem die ESTAVIS AG den aus dem Verkauf resultierenden anteiligen Ertrag ausweist.

Das **Ergebnis vor Steuern** nach neun Monaten stieg auf 10,8 Mio. Euro gegenüber 7,1 Mio. Euro in der Vorjahresperiode.

Die **Ertragsteuern** nach neun Monaten stiegen auf etwa 3,8 Mio. Euro gegenüber 0,9 Mio. Euro in der Vergleichsperiode. Eine wesentliche Ursache für den Anstieg war der Wechsel der Rechtsform der ESTAVIS AG.

Das **Konzernergebnis** nach neun Monaten lag trotz der Sonderbelastungen sowie einer höheren Steuerquote leicht über dem Vorjahreswert (6,3 Mio. Euro).



## Konzern Bilanz – Aktiva

ESTAVIS AG	31.3.2007	30.6.2006
Langfristiges Vermögen	TEUR	TEUR
Goodwill	11.809	0
Sonstiges immaterielles Vermögen	35	0
Sachanlagen	609	162
Als Finanzinvestitionen gehandelte Immobilien	15.769	0
Anteile an assoziierten Unternehmen	1.110	0
Übrige Finanzanlagen	823	277
Latente Ertragsteuerforderungen	1.598	182
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>31.753</b>	<b>621</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
Vorräte	75.706	36.773
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	38.897	1.513
Sonstige Forderungen	65.963	3.001
Laufende Ertragsteuerforderungen	80	0
Liquide Mittel	7.750	13.807
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>188.396</b>	<b>55.094</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>220.149</b>	<b>55.716</b>



## Konzern Bilanz – Passiva

ESTAVIS AG	31.3.2007	30.6.2006
Eigenkapital	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	7.724	26
Kapitalrücklage	70.577	0
Zur Durchführung der Kapitalerhöhung zu verwendende Gesellschaftsmittel	0	3.425
IAS 39-Rücklage	19	-55
Noch nicht verwendete Ergebnisse	4.814	62
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Eigenkapital	83.134	3.458
Minderheitenanteile	10.083	2
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>93.217</b>	<b>3.461</b>
<b>Schulden</b>		
<b>Langfristige Schulden</b>		
Sonstiges Kapital der Gesellschafter		
auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	0	0
auf Minderheitenanteile entfallend	904	205
Finanzverbindlichkeiten	21.374	78
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.827	48
<b>Summe langfristiger Schulden</b>	<b>25.105</b>	<b>331</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	5.754	958
Finanzverbindlichkeiten	71.392	5.113
Erhaltene Anzahlungen	292	38.407
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	4.049	246
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.617	5.016
Sonstige Verbindlichkeiten	11.723	2.185
<b>Summe kurzfristiger Schulden</b>	<b>101.827</b>	<b>51.924</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>220.149</b>	<b>55.716</b>



## Erläuterungen ausgewählter Bilanzpositionen

Der Anstieg des **Goodwill** (11,8 Mio. Euro) ist auf den Erwerb der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG zurückzuführen (siehe detaillierte Rechnung unter III.3).

**Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien** in Höhe von 15,8 Mio. Euro umfassen Immobilien, die nicht für den Handel, sondern zur Erzielung von Mietüberschüssen und Wertsteigerungen gehalten werden. Diese Immobilien stammen aus dem Bestand der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG.

Immobilien, die für Handelszwecke gehalten werden, sind unter **Vorräte** (75,7 Mio. Euro) ausgewiesen. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist sowohl durch eine deutliche Zunahme akquirierter Immobilien durch ESTAVIS, als auch durch den Erwerb der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG begründet.

Die Zunahme der **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** (38,9 Mio. Euro) resultiert im Wesentlichen aus der Ausweitung des Geschäftsumfangs der ESTAVIS AG. Etwa 7,0 Mio. Euro entfallen auf die Konsolidierung der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG.

In den **sonstigen Forderungen** (66,0 Mio. Euro) ist zum überwiegenden Teil ein Anspruch gegenüber der Emissionsbank auf den Emissionserlös enthalten. Diese Forderung ist mittlerweile erfüllt.

Die **Zunahme der kurzfristigen und langfristigen Finanzverbindlichkeiten** resultiert aus der Konsolidierung der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG sowie der Zwischenfinanzierung von Immobilienakquisitionen durch die ESTAVIS AG.



## Konzern Kapitalflussrechnung

ESTAVIS AG	1.7.06–31.3.07	1.7.05–31.3.06
	TEUR	TEUR
Konzernerfolg	6.344	6.264
+/- zahlungsunwirksame Veränderung des sonstigen Kapitals der Gesellschafter	628	-67
+ Abschreibungen Anlagevermögen	78	18
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	4.297	1.181
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-926	-35.293
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	4	0
-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-44.087	-32.971
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-26.582	40.982
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-60.245</b>	<b>-19.885</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	5	0
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-24	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-155	-42
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-65	-31
+ Einzahlungen aus dem Zugang von vollkonsolidierten Unternehmen	3.057	0
+ Einzahlungen aus dem Abgang von vollkonsolidierten Unternehmen	5	0
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>2.823</b>	<b>-73</b>
Auszahlungen an Gesellschafter	0	-2.289
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	51.365	31.352
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>51.365</b>	<b>29.063</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-6.057	9.104
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	13.807	338
+/- Konsolidierungskreisbedingte Veränderungen des Finanzmittelfonds	0	8
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>7.750</b>	<b>9.450</b>



## Konzern Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Gezeichnetes Kapital*	Kapitalrücklage	IAS 39-Rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Den Gesell- schaftern des Mutter- unternehmens zustehendes Eigenkapital	Minderheiten- anteile	TEUR Summe
<b>ESTAVIS AG</b>							
<b>Stand 1.7.2005</b>	<b>71</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-388</b>	<b>-317</b>	<b>11</b>	<b>-306</b>
Einlage / Entnahme				-2.349	-2.349	-7	-2.356
Jahreserfolg 1.7.2005 – 31.3.2006				6.266	6.266	-2	6.264
Veränderung Konsolidierungskreis	-46	1	0	1	-44	-2	-46
<b>Stand 31.3.2006</b>	<b>25</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>3.530</b>	<b>3.556</b>	<b>0</b>	<b>3.556</b>
<b>Stand 1.7.2006</b>	<b>3.451</b>	<b>0</b>	<b>-55</b>	<b>62</b>	<b>3.458</b>	<b>2</b>	<b>3.461</b>
Wertänderungen zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswerte			74	0	74	4	77
Jahreserfolg 1.7.2006 – 31.3.2007				6.301	6.301	43	6.344
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	1.549	0	0	-1.549	0	0	0
Sachkapitalerhöhung	724	19.560	0	0	20.284	0	20.284
Barkapitalerhöhung	2.000	54.000	0	0	56.000	0	56.000
Eigenkapitalbeschaffungskosten (nach Ertragsteuern)	0	-2.982	0	0	-2.982	0	-2.982
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	10.034	10.034
<b>Stand 31.3.2007</b>	<b>7.724</b>	<b>70.577</b>	<b>19</b>	<b>4.814</b>	<b>83.134</b>	<b>10.083</b>	<b>93.217</b>

\* Der Wert zum 01.07.2006 enthält die in der Konzernbilanz zum 30.06.2006 separat ausgewiesene Einlage zur Durchführung der Kapitalerhöhung in Höhe von 3.425 TEUR.



## Termine: Finanzkalender 2007 / 2008

■ Veröffentlichung 9-Monats-Abschluss 2006/2007	29. Mai 2007
■ Veröffentlichung Jahresabschluss 2006/2007	28. September 2007
■ Bilanzpressekonferenz 2007	28. September 2007
■ Veröffentlichung 3-Monats-Abschluss 2007/2008	16. November 2007
■ Hauptversammlung zum Geschäftsjahr 2006/2007	30. November 2007
■ Veröffentlichung 6-Monats-Abschluss 2007/2008	15. Februar 2008
■ Veröffentlichung 9-Monats-Abschluss 2007/2008	16. Mai 2008
■ Veröffentlichung Jahresabschluss 2007/2008	26. September 2008

### IMPRESSUM

#### ESTAVIS AG

Uhlandstraße 165  
D-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:

Dipl.-Ing. Rainer Schorr, Vorstandsvorsitzender  
Corina Büchold, Vorstand Betriebssteuerung  
Dipl.-Kfm. Hans Wittmann, Vorstand Finanzen

#### Aufsichtsratsvorsitzender:

Dr. Karl-Josef Stöhr, Berlin

Die ESTAVIS AG ist unter Aktenzeichen HRB  
103691 im Handelsregister des Amtsgerichtes  
Charlottenburg eingetragen.

Steuernummer, USt-ID: 202/111/03915



### 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)

### LAYOUT UND SATZ

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