

ESTAVIS AG

THE REAL ESTATE INVESTMENT GROUP

ZWISCHENBERICHT
1. Quartal 2008/2009

ÜBERSICHT FINANZKENNZAHLEN

ESTAVIS AG	01.07.2008 bis 30.09.2008	01.07.2007 bis 30.09.2007
Umsatz und Ertrag	TEUR	TEUR
Umsatz	22.151	45.540
Gesamtleistung	20.966	45.689
EBIT	-2.819	1.264
Ergebnis vor Steuern	-4.158	937
Konzernergebnis	-2.982	877

ESTAVIS AG	30.09.2008	30.06.2008
Vermögens- und Kapitalstruktur	TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen	39.589	38.644
Kurzfristiges Vermögen	218.844	211.127
Eigenkapital	92.318	95.336
Eigenkapitalquote	36 %	38 %
Bilanzsumme	258.433	249.772

ESTAVIS AG	
Aktie	
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Kürzel	E7S
Anzahl Aktien zum 30. September 2008	8.099.427 Stück
Freefloat	33 %
Höchstkurs (1. Juli – 30. September 2008*)	6,07 EUR
Tiefstkurs (1. Juli – 30. September 2008*)	3,00 EUR
Schlusskurs am 30. September 2008*	3,00 EUR
Marktkapitalisierung zum 30. September 2008*	24 Mio. EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

INHALT

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

VORWORT DES VORSTANDS

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

im 1. Quartal 2008/2009 hat der ESTAVIS-Konzern den Wohnungsverkauf an private Kapitalanleger deutlich ausgeweitet.

Mit der notariellen Beurkundung von 259 Wohnungsverkäufen erreichten wir einen Rekordwert. Außerdem wurden 184 Wohneinheiten (Vorjahr: 74) mit einem Umsatz von 18 Mio. EUR ergebniswirksam umgesetzt.

Damit sind wir im Geschäftsbereich Handel mit Eigentumswohnungen (Retailhandel) gut in das neue Geschäftsjahr 2008/2009 gestartet. Durch den zielgerichteten Ausbau unserer Vertriebsaktivitäten haben wir die Grundlage für ein verstärktes Wachstum in diesem Geschäftsbereich gelegt. Erste positive Auswirkungen waren bereits im 1. Quartal sichtbar.

Wir haben uns das Ziel gesetzt, im laufenden Geschäftsjahr über 1.000 Wohnungen an private Kapitalanleger zu veräußern und damit unsere starke Position in diesem Marktsegment auszubauen.

Der Geschäftsverlauf im Bereich Portfoliohandel war dagegen von den Verwerfungen an den internationalen Finanzmärkten geprägt. Die Austrocknung der Kreditmärkte führte zu einem Stillstand bei institutionellen Immobilientransaktionen.

ESTAVIS als ein führender Anbieter für risikodiversifizierte Immobilienportfolios in Deutschland war von dieser Marktentwicklung stark betroffen. Im abgelaufenen Quartal konnte daher keine Portfoliotransaktion vollzogen werden.

Im 1. Quartal 2008/2009 wurde ein Gesamtumsatz in Höhe von 22,2 Mio. EUR erzielt. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern lag bei –2,8 Mio. EUR. Bereinigt um nicht-zahlungswirksame Effekte aus der nach IFRS vorgeschriebenen Kaufpreisallokation bei Unternehmenserwerben wurde ein EBIT von –1,4 Mio. EUR erwirtschaftet. Das Konzernergebnis betrug –3,0 Mio. EUR.

Geschäftsbereich Retailhandel mit hohem Wachstumspotenzial

Nach einer aktuellen Studie der Colonia-Real-Estate-Tochter CRE Accentro, Stuttgart, wurden im Jahr 2007 in den 82 Großstädten Deutschlands mit mehr als 100.000 Einwohnern etwa 107.000 Eigentumswohnungen verkauft. Dies entspricht einem Umsatzvolumen von rund 14 Mrd. EUR.

Der ESTAVIS-Konzern bietet mit seinem einzigartigen Produktangebot einem breiten Investoren-Spektrum Zugang zu unterschiedlichen immobilienbasierten Anlagemodellen. Dazu zählen neben denkmalgeschützten Immobilien auch maßgeschneiderte Angebote zur Altersvorsorge („Immobilienrente“) sowie Bestandsimmobilien als Rendite-Objekte.

Neben steuerlichen Anreizen für denkmalgeschützte Immobilien ist das Immobilieninvestment zu einer der beliebtesten Altersvorsorgeformen geworden („Grundbuch statt Sparbuch“). Mit der Ausweitung der Riester-Förderung auf den Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum hat der Gesetzgeber die Immobilie als Anlageprodukt weiter aufgewertet.

Auch wird nach Auffassung vieler Experten der erwartete langfristige Anstieg der Nachfrage nach Wohnungen – insbesondere in größeren Städten und wirtschaftlich wachsenden Regionen – zu nachhaltigen Miet- und Preissteigerungen führen.

Aufgrund der Marktgröße und einer Vielzahl begünstigender Faktoren sehen wir im Marktsegment Handel mit Eigentumswohnungen erhebliches Wachstumspotenzial für unser Geschäft.

Institutionelle Anleger trotz Finanzkrise optimistisch für Immobilienstandort Deutschland

Nach einer Umfrage von ESTAVIS unter institutionellen Anlegern aus dem In- und Ausland planen 75% der Investoren, ihre Immobilien-Investments zu erhöhen oder beizubehalten. Dies belegt die Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes – auch vor dem Hintergrund der dramatischen Preisentwicklung in vielen europäischen Ländern und den USA.

Aufgrund der aktuellen Situation an den Finanzmärkten geht die überwiegende Mehrheit der Anleger jedoch nicht von einer kurzfristigen Belebung des Immobilien-Transaktionsmarktes aus.

Mit der Forcierung unseres Wachstums im weniger schwankungsanfälligen Geschäft mit privaten Immobilien-Anlegern verfolgen wir die Strategie, die Auswirkungen der Finanzkrise auf unsere Umsatz- und Ergebnisentwicklung zu minimieren und unsere Marktposition in diesem wachstumsstarken Segment auszubauen.

Vor dem Hintergrund der Geschäftsentwicklung im 1. Quartal gehen wir für das Geschäftsjahr 2008/2009 weiterhin von einem Umsatzanstieg gegenüber dem Vorjahr (147,5 Mio. EUR) sowie die Rückkehr in die Gewinnzone aus.

Rainer Schorr
Vorstandsvorsitzender

Corina Büchold
Vorstandsmitglied

Hans Wittmann
Vorstandsmitglied

Eric Mozanowski
Vorstandsmitglied

DIE ESTAVIS-AKTIE

Der Ausverkauf an den internationalen Börsen hat im abgelaufenen Quartal auch die Kursentwicklung der ESTAVIS-Aktie negativ beeinflusst. Die Befürchtungen eines weltweiten Kollapses der Kredit- und Finanzmärkte wirkten sich insbesondere auf die Bewertungen von Immobilienunternehmen aus, da deren Geschäftsaktivitäten in der Regel eine hohe Abhängigkeit vom Funktionieren des Kreditwesens aufweisen.

Die ESTAVIS-Aktie notierte am 30. September 2008 bei 3,00 EUR (Xetra-Schlusskurs). Die Marktkapitalisierung von ESTAVIS beträgt auf Basis dieses Kursniveaus rund 24 Mio. EUR.

Dieser Aktienkurs spiegelt aus Sicht des Vorstands nicht die gesunde Substanz und die Geschäftsaussichten des Unternehmens wider. Derzeit wird ESTAVIS mit einem erheblichen Abschlag zum Eigenkapital bewertet.

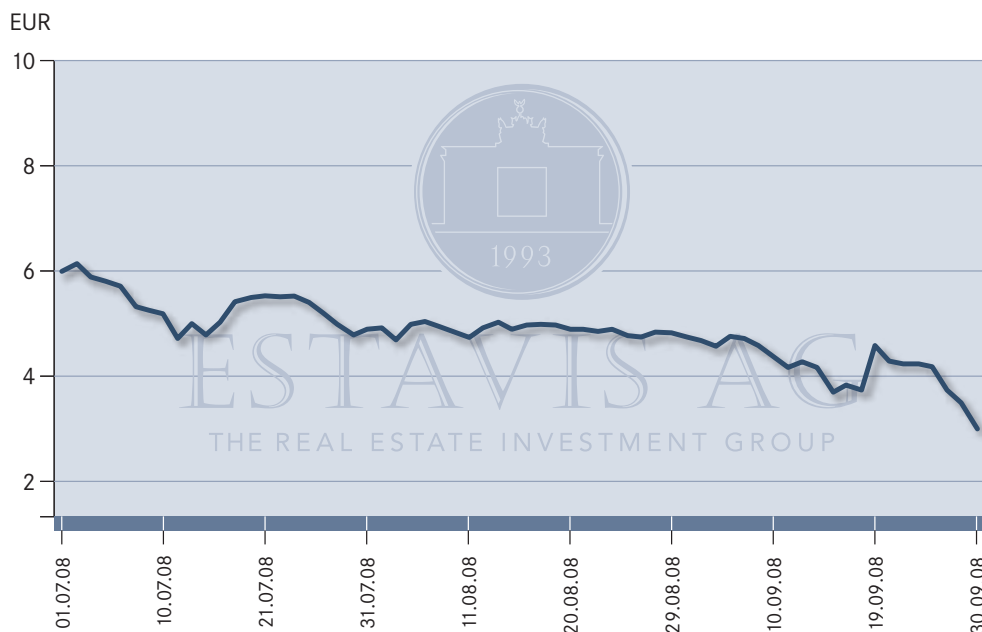
Die aktuellen Analysteneinschätzungen zur ESTAVIS-Aktie gehen von einem deutlichen Kurssteigerungspotenzial aus:

- T. Effler, WestLB, „kaufen“, Kursziel 7 EUR
- T. Klingner, SES Research, „kaufen“, Kursziel 5 EUR
- S. Scharff, SRC Research, „kaufen“, Kursziel 6 EUR

Teilnahme an Investorenkonferenzen

Um die Finanz-Community von den Chancen und dem Potenzial des Geschäftsmodells der ESTAVIS AG zu überzeugen, haben wir in den vergangenen Wochen auf den Investorenkonferenzen der „Initiative Immobilienaktie“ sowie dem Eigenkapitalforum in Frankfurt präsentiert. In Einzelgesprächen mit Investoren, Analysten und Journalisten wurden darüber hinaus die Perspektiven des Unternehmens eingehend erläutert.

Kursentwicklung der ESTAVIS-Aktie vom 1. Juli bis 30. September 2008



KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT

Vorbemerkungen

Durch die Übernahme der B&V Bauträger- und Vertriebsgesellschaft für Immobilien mbH, Berlin, und deren Schwestergesellschaft, der Protect Vermittlungsgesellschaft für Kapitalanlagen mbH, Stuttgart (B&V-Gruppe), im 2. Quartal des vorangegangenen Geschäftsjahres 2007/2008 ist die Vergleichbarkeit der Werte der Berichtsperiode mit denen des Vorjahres eingeschränkt.

1 GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Wirtschaftliches Umfeld und Geschäftsverlauf

Das 1. Quartal des Geschäftsjahres 2008/2009 stand im Zeichen der gesamtwirtschaftlichen Turbulenzen, die durch die weitere Zuspitzung der internationalen Immobilien- und Finanzmarktkrise ausgelöst wurden. Andauernde Berichte über wirtschaftliche Schief lagen von Banken und die starken Kurseinbrüche an allen wichtigen internationalen Aktienmärkten haben das Vertrauen der Marktteilnehmer massiv beeinträchtigt. Trotz politischer Unterstützungspakete für die Banken und Zinssenkungen der Notenbanken haben diese Einflüsse die realwirtschaftliche Entwicklung insbesondere in den Industrieländern weiter gedämpft. Die wichtigsten Industriestaaten befinden sich bereits in einer Rezession oder sind auf dem Weg dorthin.

Dem gegenwärtigen Abwärtssog konnte sich auch die bis dato relativ robuste deutsche Volkswirtschaft nicht länger entziehen. Die führenden Wirtschaftsinstitute haben entsprechend ihre Wachstumsprognosen für die deutsche Konjunkturerwicklung im kommenden Jahr stark herabgesetzt. Mit diesen Entwicklungen ist ein weiterer Rückgang des Immobilienklimas in Deutschland einhergegangen.

Die Auswirkungen der Finanzmarktkrise haben auch vor der Geschäftsentwicklung des ESTAVIS-Konzerns nicht Halt gemacht und vor allem das geschäftsimmanent volatile Hauptsegment des Portfoliohandels getroffen. Es war gekennzeichnet von einer völligen Kaufzurückhaltung der institutionellen Investoren. Dagegen ist der Verkauf von Eigentumswohnungen (Retailhandel) von den schlechten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen bisher wenig beeinflusst worden und bewegt sich auf einem guten Niveau mit steigendem Volumen. Wie mit dem Erwerb der B&V-Gruppe strategisch beabsichtigt, hat dieses weniger schwankungsanfällige Geschäftsfeld die wirtschaftliche Entwicklung des ESTAVIS-Konzerns stabilisiert.

1.2 Ertragslage

Vor dem Hintergrund der beschriebenen gesamtwirtschaftlichen Einflüsse ist der Umsatz des ESTAVIS-Konzerns im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2008/2009 von 45,5 Mio. EUR in der Vergleichsperiode auf 22,2 Mio. EUR zurückgegangen. Das notarierte Verkaufsvolumen im 1. Quartal 2008/2009 umfasste 259 Einheiten.

Der Umsatz verteilte sich wie folgt auf die für Zwecke der Finanzberichterstattung abgegrenzten Geschäftsbereiche des Unternehmens:

- Portfoliohandel 4,3 Mio. EUR (Vorjahr 37,4 Mio. EUR)
- Einzelwohnungsverkauf 17,5 Mio. EUR (Vorjahr 7,8 Mio. EUR)
- Sonstige Geschäftsfelder 0,3 Mio. EUR (Vorjahr 0,3 Mio. EUR)

Den im 1. Quartal 2008/2009 erzielten Umsatzerlösen liegt ein Geschäftsvolumen von 184 verkauften Einheiten (Vergleichsperiode: 745) mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 9.885 m² (Vergleichsperiode: 51.971 m²) zugrunde. Der Umsatzrückgang ist auf den Einbruch der Verkäufe im Portfoliohandel zurückzuführen, dessen Umsätze in der Berichtsperiode ausschließlich auf die Erbringung von Bauleistungen für den Auftragsbestand entfallen. Im Einzelwohnungsverkauf geht die Umsatzausweitung auf die B&V-Gruppe zurück, die in der Vergleichsperiode noch nicht in den Konzernabschluss einbezogen wurde.

Die Rohmarge (Rohgewinn/Umsatz) hat sich gegenüber der Vergleichsperiode von 18,5% auf 16,6% leicht verringert. Durch den Umsatzausfall im Bereich Portfoliohandel sank das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) deutlich um 4,2 Mio. EUR und das Konzernergebnis verringerte sich parallel um 3,9 Mio. EUR. Die EBIT-Marge (EBIT/Umsatz) des ESTAVIS-Konzerns ging dabei gegenüber der Vergleichsperiode von 2,8% auf -12,7% und die Umsatzrendite (Konzernergebnis/Umsatz) von 1,9% auf -13,5% zurück.

Im Hinblick auf die Entwicklung von Ergebnis und Rentabilität ist herauszustellen, dass der Ergebnisbeitrag der B&V-Gruppe in der Berichtsperiode zum Teil noch auf Umsätzen beruht, die zum Zeitpunkt des Erwerbs der Unternehmensgruppe bereits vertraglich vereinbart waren. Daher waren im Rahmen der Kaufpreisallokation die entsprechenden Vorratsimmobilien aufzuwerten. Hieraus ergibt sich für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2008/2009 eine Belastung des EBIT in Höhe von 1,4 Mio. EUR.

1.3 Finanz- und Vermögenslage

Die Vermögensstruktur des ESTAVIS-Konzerns hat sich in der Berichtsperiode gegenüber der Vorperiode nur geringfügig verändert. Die Erhöhung der Bilanzsumme von 249,8 Mio. EUR auf 258,4 Mio. EUR ist vor allem auf die Erhöhung des Vorratsbestandes um 15,9 Mio. EUR bei gleichzeitiger Verringerung der liquiden Mittel um 7,3 Mio. Euro zurückzuführen.

Finanzierungsseitig war damit eine Zunahme der Finanzverbindlichkeiten um 12,4 Mio. EUR verbunden, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten. Dieser Anstieg setzt sich aus einer Steigerung der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten um 14,7 Mio. EUR und einem Rückgang der langfristigen Finanzverbindlichkeiten um 2,3 Mio. EUR zusammen.

Aufgrund des negativen Quartalsergebnisses ist das Eigenkapital um 3,2% von 95,3 Mio. EUR zum Ende der Vorperiode auf 92,3 Mio. EUR gesunken. Durch die parallele Zunahme der Bilanzsumme verringerte sich die Eigenkapitalquote des ESTAVIS-Konzerns von 38,2% zum 30. Juni 2008 auf 35,7% zum Ende der Berichtsperiode. Ungeachtet dessen ist die Finanzierungs- und Liquiditätslage des Unternehmens stabil. So weisen die liquiden Mittel mit 18,4 Mio. EUR (30. 6. 2008: 25,7 Mio. EUR) und das Working Capital (kurzfristiges Vermögen – kurzfristige Schulden) mit 72,1 Mio. EUR (30. 6. 2008: 78,9 Mio. EUR) zwar niedrigere Werte als in der Vergleichsperiode auf, diese bewegen sich jedoch nach wie vor auf hohem Niveau. Die liquiden Mittel betragen 7,1% (30. 6. 2008: 10,3%) der Bilanzsumme.

2 RISIKOBERICHT

Der ESTAVIS-Konzern hat ein Risikomanagementsystem implementiert, das unter anderem darauf ausgerichtet ist, erhebliche ertragsrelevante oder bestandsgefährdende Risikofaktoren aus seinen geschäftlichen Aktivitäten frühzeitig aufzudecken und angemessen zu kommunizieren. Es ermöglicht eine rechtzeitige Auseinandersetzung mit potenziell ungünstigen Entwicklungen und Ereignissen und bei Bedarf das Ergreifen gegensteuernder Maßnahmen vor Eintritt eines erheblichen Schadens.

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. Dies gilt ungeachtet der gegenüber dem Risikobericht des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2007/2008 geänderten Einschätzung, dass die Rezessionsgefahren in Deutschland erheblich zugenommen haben.

Ergänzend ist herauszustellen, dass vor dem Hintergrund der aktuell herrschenden Ungewissheit über die realwirtschaftlichen Auswirkungen der Immobilien- und Finanzmarktkrise alle Projektionen ein besonderes Maß an Unsicherheit aufweisen. Es ist gegenwärtig kaum abschätzbar, welche Dauer die Negativeinflüsse auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung haben werden und wie stark insbesondere die Rückwirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt sein werden, der im Hinblick auf seine Fundamentaldaten nach wie vor als sehr attraktiv eingeschätzt wird. Es lässt sich somit nicht hinreichend verlässlich abschätzen, wann mit einem Ende der derzeitigen Kaufzurückhaltung – vor allem der institutionellen Investoren – zu rechnen ist.

Darüber hinaus haben sich in der Berichtsperiode gegenüber dem Risikobericht des Konzernlageberichts für das vorangegangene Geschäftsjahr keine wesentlichen Änderungen der Risiken für den ESTAVIS-Konzern ergeben, so dass insoweit auf dessen Aussagen verwiesen wird.

3 PROGNOSEBERICHT

Seit dem Ende des Geschäftsjahres 2007/2008 hat sich die gesamtwirtschaftliche Stimmung aufgrund der negativen Einflüsse der internationalen Finanzmarktkrise deutlich verschlechtert. Davon abgesehen haben sich nach unserer Einschätzung die für die mittel- bis langfristige geschäftliche Entwicklung des ESTAVIS-Konzerns maßgebenden fundamentalen Branchen- und Unternehmensdaten nicht substantiell verändert, da sich der deutsche Immobilienmarkt aus Renditeaspekten nach wie vor positiv darstellt. Vor allem der Portfoliohandel leidet jedoch unter den derzeit erheblich eingeschränkten Finanzierungsmöglichkeiten für größere Immobilientransaktionen und der allgemeinen Verunsicherung der Investoren. Insoweit haben sich mittel- bis langfristig keine wesentlichen Änderungen des Chancenprofils unseres Unternehmens in der Berichtsperiode ergeben. Ebenso behalten die Aussagen im Prognosebericht des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2007/2008 weiterhin ihre Gültigkeit.

Für das laufende Geschäftsjahr halten wir ungeachtet der gegenwärtig ungünstigen makroökonomischen Rahmenbedingungen an unserer Zielsetzung eines deutlichen Umsatzwachstums gegenüber dem Vorjahr und einer nachhaltigen Rückkehr in die Gewinnzone fest.

Hinsichtlich der Ergebnisentwicklung werden sich die belastenden Faktoren aus den Unternehmensübernahmen im Retail-Bereich (B&V-Gruppe) durch die Aufwertung der Vorratsimmobilien im Rahmen der Kaufpreisallokation weiter reduzieren.

Wir gehen insgesamt davon aus, dass die Finanzmarktkrise noch weiter anhalten und kurzfristig – trotz der Stützungsmaßnahmen der Politik – keine nachhaltige Erholung des Marktumfeldes einsetzen wird.

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

	30.09.2008	30.06.2008
ESTAVIS AG		
Vermögenswerte	TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen		
Goodwill	20.581	20.581
Sonstiges immaterielles Vermögen	162	141
Sachanlagen	1.263	1.113
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	12.851	12.840
Anteile an assoziierten Unternehmen	32	32
Übrige Finanzanlagen	169	252
Latente Ertragsteuerforderungen	4.531	3.684
Summe langfristiges Vermögen	39.589	38.644
Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	119.621	103.703
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26.582	27.604
Sonstige Forderungen	52.880	52.328
Laufende Ertragsteuerforderungen	1.324	1.759
Liquide Mittel	18.437	25.733
Summe kurzfristiges Vermögen	218.844	211.127
Bilanzsumme	258.433	249.772

KONZERN-ZWISCHENBILANZ PASSIVA

	30.09.2008	30.06.2008
ESTAVIS AG		
Eigenkapital	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	8.099	8.099
Kapitalrücklage	77.065	77.065
IAS 39-Rücklage	0	16
Noch nicht verwendete Ergebnisse	-1.382	1.413
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Eigenkapital	83.782	86.594
Minderheitenanteile	8.536	8.742
Summe Eigenkapital	92.318	95.336
Schulden		
Langfristige Schulden		
Rückstellungen	212	429
Finanzverbindlichkeiten	14.209	16.517
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	4.917	5.238
Summe langfristige Schulden	19.338	22.184
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	5.323	4.416
Finanzverbindlichkeiten	98.987	84.281
Erhaltene Anzahlungen	14.057	11.055
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	4.395	4.430
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.649	5.297
Sonstige Verbindlichkeiten	18.367	22.774
Summe kurzfristige Schulden	146.777	132.252
Bilanzsumme	258.433	249.772

KONZERN-ZWISCHEN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ESTAVIS AG	01.07.2008	01.07.2007
	bis 30.09.2008	bis 30.09.2007
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	22.151	45.540
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	-170
Sonstige betriebliche Erträge	1.913	426
Bestandsveränderungen	-3.098	-108
Gesamtleistung	20.966	45.689
Materialaufwand	15.371	36.987
Personalaufwand	1.478	1.134
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	79	104
Sonstiger betrieblicher Aufwand	6.865	6.133
Betriebsergebnis	-2.827	1.331
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	8	-67
Zinserträge	451	755
Zinsaufwendungen	1.790	1.081
Finanzergebnis	-1.339	-327
Ergebnis vor Ertragsteuern	-4.158	937
Ertragsteuern	-1.176	60
Konzernerfolg	-2.982	877
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	-2.795	1.138
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend	-188	-261
Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,35	0,15

KONZERN-ZWISCHEN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

ESTAVIS AG	01.07.2008	01.07.2007
	bis 30.09.2008	bis 30.09.2007
	TEUR	TEUR
Konzernerfolg	-2.982	877
+ Abschreibungen Anlagevermögen	79	104
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	690	-260
+/- Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	170
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	15	103
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-15.852	-29.859
-/+ Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	11.264	29.634
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-6.786	767
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	23
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Finanzanlagevermögens	0	37
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-32	-26
- Auszahlungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-10	-1
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-217	-243
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-2
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-260	-212
Einzahlungen von Gesellschaftern	0	25
- Auszahlungen an Gesellschafter	-20	0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	0	3
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückzahlung von (Finanz-) Krediten	-231	-112
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-251	-84
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-7.296	471
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	25.733	36.048
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	18.437	36.519

KONZERN-ZWISCHEN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Juli 2008 bis 30. September 2008

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	IAS 39- Rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Den Gesell- schaftern des Mutterunter- nehmens zustehendes Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	Summe
ESTAVIS AG							
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Juli 2008	8.099	77.065	16	1.413	86.594	8.742	95.336
Wertänderungen zur Veräußerung ver- fügbarer finanzieller Vermögenswerte	-	-	-16	0	-16	0	-16
Konzernerfolg 1. Juli 2008 bis 30. September 2008	-	-	-	-2.795	-2.795	-188	-2.982
Summe der erfassten Erträge und Aufwendungen	-	-	-16	-2.795	-2.811	-188	-2.998
Anteilserwerb an Tochterunternehmen	-	-	-	-1	-1	-19	-20
Stand 30. September 2008	8.099	77.065	0	-1.382	83.782	8.536	92.318

KONZERN-ZWISCHEN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

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

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

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE 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 30. September 2008 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften. Ihre wesentlichen operativ tätigen Beteiligungen sind die Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG, Hamburg, die CWI Real Estate AG, Bayreuth (zusammen: HAG-Konzern) und die B&V Bauträger- und Vertriebsgesellschaft für Immobilien mbH, Berlin (B&V-Gruppe).

Die Zahlen des Berichtsquartals sind im Hinblick auf den um die B&V-Gruppe vergrößerten Konsolidierungskreis nur eingeschränkt mit denen der Vorjahresperiode vergleichbar.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde im November 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. Quartal des Geschäftsjahres 2008/2009, das am 30. September 2008 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 2008 gelesen werden.

Die im verkürzten Konzern-Zwischenabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen jenen, die auch dem letzten Konzernabschluss zum 30. Juni 2008 zugrunde liegen.

Im IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2008/2009 ist die Änderung des IAS 39 und IFRS 7 im Hinblick auf zulässige Umgliederungen von finanziellen Vermögenswerten erstmals verpflichtend anzuwenden. Hieraus ergeben sich für den Konzernabschluss der ESTAVIS AG keine Änderungen in der Rechnungslegung. Es werden außer dem bereits im Vorjahr angewandten IFRS 8 zur Segmentberichterstattung keine Vorschriften vorzeitig angewandt.

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

3 KONSOLIDIERUNGSKREIS

Die ESTAVIS AG hat zum 30. September 2008 (unverändert zum 30. Juni 2008) 64 Tochterunternehmen, ein Joint Venture und zwei assoziierte Gesellschaften in den verkürzten Konzern-Zwischenabschluss einbezogen.

4 ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DES ZWISCHENABSCHLUSSES

4.1 Segmentinformationen

Die Segmentergebnisse für das 1. Quartal des Geschäftsjahres 2008/2009 stellen sich wie folgt dar:

	Portfolio- handel	Retail- handel	Property Manage- ment	Finanz- immo- bilien	Develop- ment	Konsoli- dierung	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse (externe)	4.308	17.505	147	191	-	-	22.151
Umsatzerlöse (interne)	40	-	60	-	-	-100	0
Segmentergebnis	-1.512	-1.031	-373	135	-46	-	-2.827
nicht zugeordnet						-	-
Währungsgewinn						-	-
Betriebsergebnis						-	-2.827
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	0	8	-	-	-	-	8
Finanzergebnis						-	-1.339
Ergebnis vor Ertragsteuern						-	-4.158

Die Segmentergebnisse des Vorjahrs stellen sich nach Umstellung von zwei Segmenten auf fünf Segmente wie folgt dar:

	Portfolio- handel	Retail- handel	Property Manage- ment	Finanz- immo- bilien	Develop- ment	Konsoli- dierung	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse (externe)	37.381	7.782	97	280	-	-	45.540
Umsatzerlöse (interne)	-	-	-	-	-	-	-
Segmentergebnis	2.130	-194	-537	-76	-	-	1.323
nicht zugeordnet						-	-
Währungsgewinn						-	8
Betriebsergebnis						-	1.331
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	5	-72	-	-	-	-	-67
Finanzergebnis						-	-327
Ergebnis vor Ertragsteuern						-	937

4.2 Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten (Impairment)

Im Berichtsquartal wurde auf einen Bestand börsennotierter Aktien eine Abwertung von 34 TEUR vorgenommen.

4.3 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Berichtszeitraum haben sich weder wesentliche neue Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen ereignet, noch sind solche Geschäftsvorfälle, über die im Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2007/2008 berichtet wurde, geändert worden oder weggefallen.

4.4 Mitarbeiter

Der ESTAVIS-Konzern beschäftigte zum Quartalsende 101 Mitarbeiter. Im Vorjahresquartal waren es 83 Mitarbeiter. Durchschnittlich waren im letzten Geschäftsjahr 88 Mitarbeiter im Konzern tätig.

FINANZKALENDER 2009

13. Februar	Veröffentlichung 6-Monats-Abschluss 2008/2009
20. Februar	Hauptversammlung zum Geschäftsjahr 2007/2008, Berlin
15. Mai	Veröffentlichung 9-Monats-Abschluss 2008/2009
25. September	Veröffentlichung Jahresabschluss 2008/2009

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
Home: www.estavis.de



ESTAVIS AG
THE REAL ESTATE INVESTMENT GROUP

Vorstand

Rainer Schorr (Vorsitzender)
Corina Büchold
Hans Wittmann
Eric Mozanowski

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

Konzept und Redaktion

Goldmund Kommunikation, Berlin
www.goldmund.biz

Layout und Satz

Power-DesignThing GmbH
www.derthing.de



ESTAVIS AG
THE REAL ESTATE INVESTMENT GROUP