

ESTAVIS

REAL ESTATE PERFORMANCE

ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG
BERLIN, 9. DEZEMBER 2011

ESTAVIS

REAL ESTATE PERFORMANCE

ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG
BERLIN, 9. DEZEMBER 2011

Bericht des Vorstands
Florian Lanz, Vorstandsvorsitzender

DEUTSCHER WOHNUNGSMARKT



- Anstieg der Zahl der Haushalte in Deutschland von derzeit 40 Mio. auf 41 Mio. bis 2030 *
- Steigende Ansprüche hinsichtlich der Wohnfläche – Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche (Mieter) um 3 qm auf 41 qm in den alten und 38 qm in den neuen Bundesländern **
- Neubautätigkeit am Wohnungsmarkt jahrelang auf niedrigem Niveau
- 2010 nur knapp 160.000 Wohnungen fertiggestellt
- Wohnungsbedarf laut Prognos AG:
 - 2011-2013: 250.000 Wohnungen pro Jahr; danach etwa 150.000 Wohnungen jährlich (nur quantitativer Bedarf)
 - Bei Berücksichtigung des qualitativen Bedarfs werden bis 2025 im Schnitt 400.000 neue Wohnungen benötigt.

* Quelle: Statistisches Bundesamt

** Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

GESCHÄFTSMODELL

ESTAVIS

REAL ESTATE PERFORMANCE

I. Optimierungsportfolio

Buchwert 72,6 Mio. EUR

NAV 26,0 Mio. EUR

Istmiete p.a. 5,0 Mio. EUR

II. Verwertungsportfolio

Umsatzvolumen 103,6 Mio. EUR

Prognostizierter Ertrag 13,8 Mio. EUR

III. Dienstleistungen für Dritte

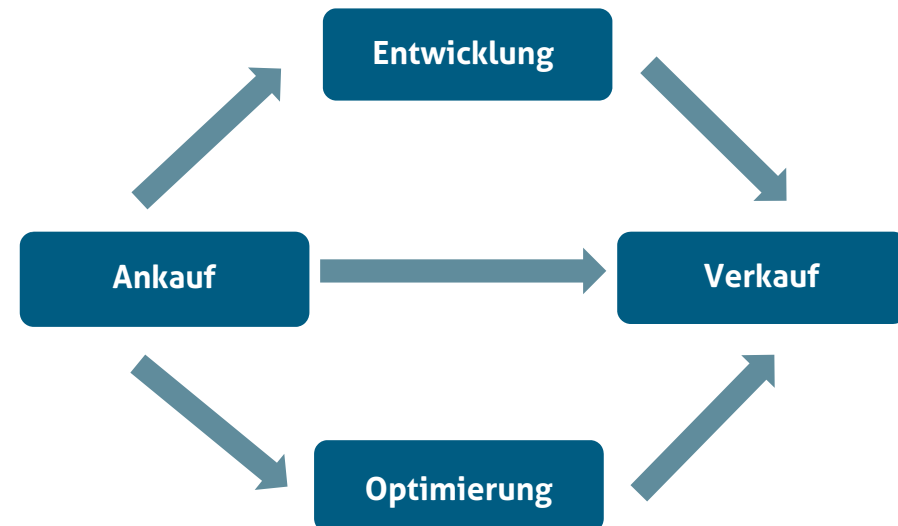
Auftragsvolumen 300 Mio. EUR

Vertrieb Q1 2011/12 229 Einheiten

Umsatz Q1 2011/12 1,275 Mio. EUR

Vertrieb Plan 2011/12 600 Einheiten

Planumsatz GJ 2011/12 3,8 Mio. EUR



ESTAVIS
REAL ESTATE PERFORMANCE

GESCHÄFTSJAHR 2010/2011

GESCHÄFTSJAHR 2010/2011

RÜCKBLICK

ESTAVIS
REAL ESTATE PERFORMANCE

- Übernahme **Geschäftsbereich Wohnungsprivatisierung** von der Colonia Real Estate AG
 - Zukünftig auch ETW-Verkauf an Mieter
- Erwerb **Denkmalobjekt „Friedrichshöhe“** in Berlin
 - 152 hochwertige Wohnungen geplant
- Erfolgreiche **Bezugsrechtskapitalerhöhung** in 04/2011
 - Erhöhung Grundkapital auf 14.319.352 EUR
 - Neue Aktien ab 01.07.2010 gewinnberechtigt
- Erwerb eines **Wohnungsportfolios in Leipzig** über den Verwertungsbereich einer dt. Bank für 6,9 Mio. EUR
 - 214 Wohnungen, 12.443 m² Fläche



GESCHÄFTSJAHR 2010/2011

ÜBERBLICK



- Steigerung EBIT um 3% auf 4,9 Mio. EUR
- Konzerngewinn von 0,7 Mio. EUR
- Eigenkapitalquote steigt auf 41,5 Prozent (Kapitalerhöhung im April 2011)
- Höhere Profitabilität und deutliche Stärkung der Eigenkapitalbasis
- Weiterer Ausbau der Ertragsbasis im Bereich Wohnungsprivatisierung
- Umsatzrückgang aufgrund von
 - Großprojekt, das erst 2011/2012 umsatzwirksam wird und
 - Langwieriger Abwicklung einiger Endkundenfinanzierungen
- Abnahme der Vorräte um 22,3 Mio. EUR aufgrund geänderter Zweckbestimmung von Immobilien
- **Ausblick für 2011/2012: Zuwachs bei Umsatz und Ergebnis vor Steuern**

GESCHÄFTSJAHR 2010/2011

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ESTAVIS

REAL ESTATE PERFORMANCE

Mio. EUR	2010/11	2009/10
Umsatz	53,0	71,3
Gesamtleistung	56,6	83,2
Materialaufwand	28,7	48,9
Personalaufwand	2,7	2,7
Sonst. betriebl. Aufwand	20,2	26,8
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	4,9	4,7
Finanzergebnis	-4,2	-3,4
Ergebnis vor Steuern	0,7	1,3
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	0,7	0,6
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-	0,4
Konzernergebnis	0,7	1,1
Ergebnis je Aktie (EUR)	0,07	0,13

- **Erläuterungen**
- EBIT steigt trotz rückläufiger Umsätze
- Materialaufwand sinkt korrespondierend mit dem Umsatz
- Personalaufwand stabil
- Geringere sonstige betriebliche Aufwendungen (v. a. wegen niedrigerer Aufwendungen für Vertriebs- und Beratungskosten sowie Mietgarantien)
- Positives Konzernergebnis
- leichter Gewinnanstieg im Vergleich zum Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten im Vorjahr
- Bilanzgewinn der ESTAVIS AG rd. 1,1 Mio. EUR
- Gewinnverwendungsvorschlag: Vortrag auf neue Rechnung

GESCHÄFTSJAHR 2010/2011

WESENTLICHE KONZERN-BILANZKENNZAHLEN ZUM 30. JUNI 2011

ESTAVIS
REAL ESTATE PERFORMANCE

Mio. EUR	30.06.2011	30.06.2010
Langfristiges Vermögen	55,7	22,5
Kurzfristiges Vermögen	90,6	132,9
Eigenkapital	60,7	52,3
Eigenkapitalquote	41%	34%
Langfristige Verbindlichkeiten	14,1	20,1
Kurzfristige Verbindlichkeiten	71,6	83,0
Bilanzsumme	146,4	155,4

Erläuterungen

- Veränderung der Struktur der Aktiva aufgrund der geänderten Zweckbestimmung einiger Immobilien
- Eigenkapitalquote steigt auf 41,5 %
- Verschuldungsgrad geht auf 58,5 % zurück

ESTAVIS
REAL ESTATE PERFORMANCE

VERWERTUNGSPORTFOLIO

VERWERTUNGSPORTFOLIO GESAMTÜBERBLICK

ESTAVIS
REAL ESTATE PERFORMANCE

Development Projekte

- Kastaniengärten
 - Friedrichshöhe
 - Glanzfilmfabrik
 - Schokostücke
- Erwarteter Umsatz: 95,5 Mio. EUR



Einzelwohnungsverkauf

- Chemnitz
 - Halle
 - Leipzig
- Erwarteter Umsatz: 8,1 Mio. EUR

Gesamtumsatz: 103,6 Mio. EUR



„KASTANIENGÄRTEN“ BERLIN DEVELOPMENT

ESTAVIS
REAL ESTATE PERFORMANCE

- Denkmalgeschütztes Industrie-Areal erbaut um 1910
- Kiezlage in Berlin-Schöneberg
- 41 loftartige Wohnungen
- Lastenfreie Einbringung im Rahmen der Sachkapitalerhöhung 2010 (TAG Immobilien AG)
- Verkaufspreis pro qm: ca. 3.000 EUR
- 100 Prozent verkauft an Kapitalanleger und Eigennutzer
- Geplante Fertigstellung Ende 2011
- Umsatzvolumen: ca. 10,5 Mio. EUR
- Equity IRR nach Steuern: ca. 22%, Faktor ca. 1,2



„GLANZFILMFABRIK“ BERLIN DEVELOPMENT

ESTAVIS
REAL ESTATE PERFORMANCE

- Denkmal-Ensemble auf 37.600 m² (ehem. „Kodak-Glanzfilmfabrik“)
- Sanierung und Umbau für gehobenes Wohnen direkt an der Spree
- 230 Wohnungen geplant
- Kaufpreis pro qm: ca. 3.000 EUR
- Rund 70 % der Sanierungskosten als Denkmal-AfA gemäß §7 EStG (Kapitalanleger) bzw. §10f EStG (Selbstnutzer) absetzbar
- Verkaufserlöse: ca. 34 Mio. EUR
- Equity IRR (Plan) nach Steuern: ca. 55%, Faktor ca. 1,6



- Status:
 - Wohnungen in 4 Häusern vorverkauft
 - 3 Häuser gewinnbringend weiterverkauft
 - 2 Wassergrundstücke in Planung
 - Geplante Fertigstellung in 2013

„FRIEDRICHSHÖHE“ BERLIN-FRIEDRICHSHAIN DEVELOPMENT

ESTAVIS
REAL ESTATE PERFORMANCE

- Denkmalgeschützte ehemalige Brauerei, erbaut 1887
- 149 Wohnungen und 9 Gewerbeeinheiten geplant
- Denkmalbestand: ca. 8.400 qm
- Neubau (Plan): ca. 4.700 qm
- Verkaufspreis pro qm: ca. 3.100 EUR
- nach Sanierung Vertrieb Altbaubestand an Kapitalanleger und Neubau an Eigennutzer
- Geplantes Umsatzvolumen: ca. 39 Mio. EUR
- Equity IRR nach Steuern (Plan): ca. 58%, Faktor ca. 1,6



„SCHOKOSTÜCKE“ BERLIN-HOHENSCHÖNHAUSEN DEVELOPMENT - NEUBAUPROJEKT

ESTAVIS
REAL ESTATE PERFORMANCE

- Letzter Bauabschnitt auf dem Gelände einer ehemaligen Zuckerwarenfabrik
- Neubau von 161 Mietwohnungen geplant
- Wohnfläche: ca.10.000 qm
- Verkauf an einen Globalinvestor
- Umsatzvolumen (Plan): ca. 20 Mio. EUR



ESTAVIS
REAL ESTATE PERFORMANCE

OPTIMIERUNGSPORTFOLIO

OPTIMIERUNGSPORTFOLIO GESAMTÜBERBLICK

ESTAVIS
REAL ESTATE PERFORMANCE



Gesamtportfolio

Fläche qm	94.508
Einheiten	863
Buchwert Mio. EUR	72,6
Istmiete p.a. Mio. EUR	5,0

Beispiele Wohnportfolio



Pulsstraße 9, Berlin

Fläche	2.645 sqm
Istmiete p.a.	278.960 EUR



„Rosenpark“, Robert-Koch-Straße, Stuttgart

Fläche	1.833 sqm
Istmiete p.a.	278.184 EUR

Beispiele Gewerbeportfolio



Einkaufszentrum Tribseer Damm, Stralsund

Fläche	12.920 sqm
Istmiete p.a.	986.169 EUR



Einkaufszentrum Jan-Petersen-Straße, Berlin

Fläche	7.100 sqm
Istmiete p.a.	266.688 EUR

OPTIMIERUNGSPORTFOLIO



Wohnportfolio

Kennzahlen	in	
Mieteinheiten	Anzahl	644
Fläche Wohnen	qm	39.400
Leerstand Wohnen	%	22,0

- Fokus auf Erwerb von Wohnungsbeständen mit hohem Optimierungspotenzial sowie anschließender Einzelverkauf
- Optimierung nach 12 Monaten durch Modernisierung und Vermietungsaktivitäten
- Höherer Leerstand aufgrund von:
 - Ankauf von Objekten mit hohem Leerstand
 - Sanierungsarbeiten (gegenwärtig / geplant)
 - Teilweise Verkauf an Eigennutzer

Gewerbeportfolio

Kennzahlen	in	
Mieteinheiten	Anzahl	219
Fläche Gewerbe	qm	55.108
Leerstand Gewerbe	%	17,8

- Halten der bestehenden Gewerbeimmobilien und Fokus auf den Ausbau des Wohnportfolios
- Erfolg bei Reduzierung des Leerstands: von 20,9% (Juni 2011) auf aktuell 17,8%

WOHNPORTFOLIO IN LEIPZIG

ESTAVIS
REAL ESTATE PERFORMANCE

- Wohnportfolio in Leipzig mit einer Gesamtfläche von 12.443 qm
- 214 Wohneinheiten, von denen kurzfristig 80 an Kapitalanleger und Eigennutzer verkauft werden (entspricht ca. 45% der Fläche)
 - 40 von 80 Wohnungen bereits notariert
 - Aktueller Verkaufspreis pro qm: ca. 1.370 EUR
- Restliche 134 Einheiten verbleiben zunächst im Bestand (Mieteinnahmen) und werden später verkauft



ESTAVIS
REAL ESTATE PERFORMANCE

1. QUARTAL 2011/2012

1. QUARTAL 2011/2012

KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK



Mio. EUR	Q1 2011/2012	Q1 2010/2011
Umsatz	8,0	10,7
EBIT	1,0	1,0
Konzernergebnis	0,03	0,1
Ergebnis je Aktie (EUR)	0	0,01
	30.09.2011	30.6.2011
Bilanzsumme	145,0	146,4
Eigenkapital	60,7	60,7
Eigenkapitalquote (%)	41,9	41,5

- **Erläuterungen**
- Ausgeglichenes Konzernergebnis von 0,03 Mio. EUR im 1. Quartal 2011/12 erzielt
- Umsatzerlöse 8 Mio. EUR
- EBIT ca. 1,1 Mio. EUR
- Gute Ausgangsbasis für kommende Monate
- **Positiver Ausblick für das Geschäftsjahr 2011/2012**
 - Estavis geht davon aus, dass Umsatz und Ergebnis des Vorjahres übertroffen werden

ENTWICKLUNG Q1 UND AUSBLICK



Highlights in Q1

- Einstieg in den Wohnungsneubau im mittleren Preissegment

Ausblick für 2011/2012:

- Zuwachs bei Umsatz und Ergebnis vor Steuern
- Abschluss des Projekts Kastaniengärten
- Weitere Stärkung des operativen Geschäfts und Verbreiterung der Ertragsbasis durch die Bereiche Wohnungsprivatisierung und -neubau
- Risikofaktoren aus der globalen Konjunktorentwicklung
- Positives Marktumfeld an den für ESTAVIS relevanten Wohnungsmärkten

ESTAVIS

REAL ESTATE PERFORMANCE

ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG
BERLIN, 9. DEZEMBER 2011

ZUORDNUNG DER TAGESORDNUNGSPUNKTE



ESTAVIS AG - HV 9.12.2011		
Zuordnung Tagesordnungspunkte - Stimmabschnitte		
TOP Nr.	Stimmabschnitt	Bezeichnung*)
2	2	Verwendung des Bilanzgewinns
3	3	Entlastung der Mitglieder des Vorstands für das Geschäftsjahr 2010/2011
4	4	Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2010/2011
5	5	Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2011/2012
6	6	Wahl zum Aufsichtsrat: Wahl von Herrn Rolf Elgeti
7	7	Schaffung eines Genehmigten Kapitals mit Bezugsrechtsausschluss sowie entsprechende Satzungsänderungen
8	8	Erweiterung der Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen und Genussrechten mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechten mit Bezugsrechtsausschluss
9	9	Aufstockung des bestehenden Bedingten Kapitals 2010/II mit Bezugsrechtsausschluss sowie entsprechende Satzungsänderungen
10	10	Zustimmung zu einem Ergebnisabführungsvertrag

*) Die jeweiligen vollständigen Bezeichnungen sowie die Beschlusstexte der Tagesordnungspunkte 2 bis 10 wurden im elektronischen Bundesanzeiger vom 27. Oktober 2011 veröffentlicht und liegen auch während der heutigen Hauptversammlung aus.