



ESTAVIS AG
THE REAL ESTATE INVESTMENT GROUP

GESCHÄFTSBERICHT 2006/2007

ESTAVIS AG
GESCHÄFTSBERICHT 2006/2007

Übersicht Finanzkennzahlen

ESTAVIS AG	01.07.2006 bis 30.06.2007	01.01.2006 bis 30.06.2006
Umsatz und Ertrag	TEUR	TEUR
Umsatz	198.398	44.048
Gesamtleistung	201.229	44.380
EBIT	16.550	5.566
Ergebnis vor Steuern	14.648	5.570
Konzernerfolg	8.814	4.669

ESTAVIS AG	30.06.2007	30.06.2006
Vermögens- und Kapitalstruktur	TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen	32.563	621
Kurzfristiges Vermögen	144.753	55.094
Eigenkapital	96.168	3.461
Eigenkapitalquote	54%	6%
Bilanzsumme	177.316	55.716

ESTAVIS AG	
Aktie	
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Kürzel	E7S
Anzahl Aktien zum 30. Juni 2007	7.724.427 Stück
Freefloat	38 Prozent
Emissionstag	2. April 2007
Emissionspreis	28,00 EUR
Höchstkurs (2. April – 29. Juni 2007*)	29,40 EUR
Tiefstkurs (2. April – 29. Juni 2007*)	25,20 EUR
Schlusskurs am 29. Juni 2007*	29,40 EUR
Marktkapitalisierung zum 29. Juni 2007*	227 Mio. EUR
Durchschnittliches Handelsvolumen (Xetra)	12.621 Stück

* Schlusskurse Xetra-Handel

Dieser Geschäftsbericht enthält den Konzernabschluss der ESTAVIS AG und den Lagebericht des Konzerns für das Geschäftsjahr 2006/2007 sowie zusätzliche freiwillige Erläuterungen.

Der Geschäftsbericht liegt auch in englischer Sprache vor.

Die oben genannten Fassungen des Geschäftsbericht können Sie im Internet auf unserer Homepage www.estavis.de abrufen oder unentgeltlich anfordern bei:
ESTAVIS AG, Uhlandstraße 165, 10719 Berlin.



nhalt

Berichte

- 6** Vorwort des Vorstands
- 10** Bericht des Aufsichtsrats
- 14** Corporate Governance Bericht
- 17** Die ESTAVIS-Aktie

Konzern-Lagebericht

- 22** Vorbemerkungen
- 23** Geschäft und Rahmenbedingungen
- 30** Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage
- 33** Risikobericht
- 38** Prognosebericht
- 41** Nachtragsbericht
- 41** Grundzüge des Vergütungssystems für Organmitglieder

Konzern-Abschluss

- 44** Bilanz
- 46** Gewinn- und Verlustrechnung
- 47** Kapitalflussrechnung
- 48** Eigenkapitalveränderung und Veränderungsrechnung des sonstigen Gesellschafterkapitals
- 50** Konzern-Anhang
- 87** Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

weitere Informationen

- 90** Personalien
- 92** Zukunftsgerichtete Aussagen
- 93** Finanzkalender
- 94** Impressum



berichte

- 6 Vorwort des Vorstands
- 10 Bericht des Aufsichtsrats
- 14 Corporate Governance Bericht
- 17 Die ESTAVIS-Aktie

VORWORT DES VORSTANDS



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

in Ihren Händen halten Sie den ersten Geschäftsbericht der ESTAVIS AG. Er soll Ihnen Zeugnis ablegen von einem bemerkenswerten, von weit reichenden Veränderungen geprägten und hervorragenden Geschäftsjahr 2006/2007.

Mit dem erfolgreichen Börsengang am 2. April 2007 haben wir die Finanzkraft des ESTAVIS-Konzerns deutlich gestärkt und den Grundstein für einen nachhaltigen Wachstumskurs gelegt. Unseren Kunden und Partnern bieten wir eine langjährige Erfahrung im Kerngeschäft, die nunmehr verbunden wird mit der wirtschaftlichen Effizienz eines am Kapitalmarkt gelisteten Unternehmens. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ESTAVIS-Konzerns ist sehr gut. Unser Unternehmen erwirtschaftet angemessene Renditen, ist solide finanziert und verfügt als Folge des erfolgreichen Börsengangs über eine Liquiditätsreserve.

Am 2. April 2007 startete die ESTAVIS-Aktie mit einer Erstnotiz von 28,30 EUR im Regierten Markt der Deutschen Börse. Am letzten Handelstag unseres Geschäftsjahrs, dem 29. Juni 2007, schloss die Aktie mit 29,40 EUR, dem höchsten Kurs seit unserem Listing.

Deutlicher Umsatz- und Ergebnisanstieg

Bereits mit dem Börsengang verzeichneten wir eine erhebliche Ausweitung unserer geschäftlichen Tätigkeit, die sich bis zum Ende des Geschäftsjahrs fortgesetzt hat und sich eindrucksvoll in unseren Zahlen widerspiegelt.

Wir haben den Konzernumsatz um 350 Prozent auf 198,4 Mio. EUR gesteigert. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich im Vergleich zur Vorperiode auf 16,6 Mio. EUR (+197 Prozent), das Konzernergebnis stieg auf 8,8 Mio. EUR (+89 Prozent). Wir halten diese Steigerungen für bemerkenswert, auch wenn bei der Gegenüberstellung zu beachten ist, dass es sich bei der Vorperiode lediglich um ein Rumpfgeschäftsjahr handelt.

Erfolgreiche Geschäftsstrategie

Diese dynamische Unternehmensentwicklung sehen wir als eindrucksvollen Beleg für die erfolgreiche Geschäftsstrategie von ESTAVIS. Als eines der führenden deutschen Unternehmen bei der Strukturierung und dem Verkauf von risikodiversifizierten 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 diese Chancen langfristig nutzen und unsere hohe Wachstumsdynamik auch in Zukunft fortsetzen.

Unser strategisches Ziel ist es, vom starken Interesse am deutschen Immobilienmarkt zu profitieren und für unsere Kunden weiterhin attraktive Immobilienpakete zu schnüren. Ein wesentlicher Schritt war die Übernahme der Mehrheitsbeteiligung an der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG zum 31. März 2007. Das Unternehmen ist im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Es ist zudem Mehrheitsaktionär 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 Übernahme haben wir den Zugang zu Zielregionen für Immobilienakquisitionen, insbesondere im nord- und süddeutschen Raum, erweitert. Darüber hinaus können wir den ESTAVIS-Kunden zusätzliche Dienstleistungen im Bereich der Privatisierung anbieten.

Große Portfolios verkauft

Im 4. Quartal des Geschäftsjahrs konnten wir unsere Erfolgsgeschichte mit der Veräußerung von zwei großen Portfolios fortschreiben: Am 28. Juni 2007 haben wir ein bedeutendes Portfolio für rund 40 Mio. EUR an einen institutionellen Investor mit Sitz in Großbritannien veräußert. Es wurde „on Demand“ nach vorgegebenen Kriterien strukturiert und umfasste insgesamt 873 Wohn- und Geschäftseinheiten mit den regionalen Schwerpunkten Leipzig, Berlin und Norddeutschland. Die Immobilien wurden mit finanziellen Mitteln aus unserem Börsengang erworben. Ferner haben wir am 30. Juni 2007 ein Immobilienpaket, bestehend aus etwa 600 Wohn- und Geschäftseinheiten vorwiegend in Nordrhein-Westfalen und Halle/Leipzig, für 44 Mio. EUR an einen Finanzinvestor verkauft.

Insgesamt haben wir im Berichtszeitraum etwa 300 Wohn- und Gewerbeimmobilien mit rund 4.200 Einheiten an institutionelle Investoren veräußert. Im Vorjahr waren es 1.050 Einheiten. Wir planen, die Aktivitäten beim Erwerb und Verkauf von Immobilien erneut deutlich auszuweiten.

Personell gestärkt für weitere Expansion

Da unser Kurs ganz auf Wachstum ausgerichtet ist, freut es uns besonders, dass wir im Bereich Verkauf künftig noch besser aufgestellt sein werden. Mit Rudolf Beger als Managing Director Sales haben wir unser bisheriges Führungsteam mit diesem Volljuristen, internationalen Steuerexperten, Kommunikations- und Immobilienfachmann zum 1. Juli 2007 hervorragend verstärkt. Rudolf Beger bekleidete eine Reihe internationaler Executive Positionen in weltweit tätigen Unternehmen wie EXXON, General Motors und der CITIGROUP. Zuletzt führte er als Generalbevollmächtigter die Geschäfte des international operierenden Immobilien-Beratungsunternehmens ANTORUM International Property, Inc.

Positiver Ausblick

Der Ausblick auf den deutschen Immobilienmarkt bleibt weiterhin positiv. Aufgrund der attraktiven Rahmenbedingungen beobachten wir hier seit mehreren Jahren eine deutliche Zunahme institutioneller Investorentätigkeit. Das nach wie vor günstige Zinsniveau sowie im europäischen Vergleich niedrige Immobilienpreise sorgen für anhaltend großes Interesse an deutschen Wohn-, aber auch Gewerbeimmobilien. Hier sehen wir erhebliche Chancen für die Ausweitung unserer geschäftlichen Tätigkeit.

In Erwartung anhaltend positiver Rahmenbedingungen im deutschen Immobilienmarkt gehen wir für das Geschäftsjahr 2007/2008 von weiterem, deutlichen Umsatzwachstum aus. Auf dieser Basis rechnen wir darüber hinaus mit einem deutlichen Anstieg des Betriebsergebnisses (EBIT) und des Ergebnisses pro Aktie.

In einem Umfeld global steigender Zinsen bestehen aber auch Risiken, wie die Krise am US-amerikanischen Banken- und Immobilienmarkt zeigt. Auch wenn Finanzexperten immer wieder betonen, dass sich der deutsche vom US-Immobilienmarkt strukturell unterscheidet, sind wir uns dieser Risiken bewusst.

Die ESTAVIS AG wird sich weiterhin bemühen, im Rahmen ihrer Möglichkeiten potenzielle Gefahren für ihr Geschäft, ihre Wirtschaftskraft und ihre Aktionäre zu minimieren. Den weitaus überwiegenden Anteil unserer Geschäftsabschlüsse tätigen wir auf Basis langjähriger und etablierter Kundenbeziehungen.

Unsere Portfolios werden nach eingehender Analyse der Wirtschaftlichkeit und Erfüllung von bestimmten Renditekennziffern sowie unter dem Aspekt einer breiten Risikostreuung zusammengestellt.

Diese hohen Qualitätsansprüche bilden eine verlässliche Grundlage für nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg. Mit unserer langjährigen Erfahrung und einem diversifizierten Leistungsprofil haben wir uns ein Alleinstellungsmerkmal im deutschen Immobilienmarkt erarbeitet, das nach unserer Erfahrung von in- und ausländischen Investoren hoch geschätzt wird.

Daher sind wir überzeugt: ESTAVIS bietet auch künftig eine faszinierende Wachstumsstory und ist hervorragend positioniert, von den sich nachhaltig bietenden Potenzialen und der Dynamik des deutschen Immobilienmarkts zu profitieren.

Dank an Aktionäre, Geschäftspartner und Mitarbeiter

Unser Dank gilt an dieser Stelle insbesondere unseren Aktionärinnen und Aktionären, die uns durch ihre Unterstützung beim Börsengang und danach einen überragenden Beweis ihres Vertrauens in unsere Fähigkeiten geliefert haben.

Natürlich danken wir auch unseren Kunden und Partnern, die gleichfalls auf unsere Expertise bauen und sich auch künftig darauf verlassen können, dass wir ihnen attraktive Immobilienpakete schnüren.

Und wir danken unseren engagierten und kompetenten Mitarbeitern, die sich im vergangenen Geschäftsjahr mit herausragendem Engagement für das Wohl der ESTAVIS AG und die Weiterentwicklung unseres Geschäftsmodells eingesetzt haben.

Mit diesen drei starken Säulen sind wir zuversichtlich, unsere Wachstumsziele auch im neuen Geschäftsjahr 2007/2008 zu erreichen und unsere erfolgreiche Geschäftsentwicklung fortzusetzen.



Rainer Schorr
Vorstandsvorsitzender



Corina Büchold
Vorstandsmitglied



Hans Wittmann
Vorstandsmitglied

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

das vergangene Geschäftsjahr war von bedeutsamen strategischen Weichenstellungen für die ESTAVIS AG geprägt.

Durch die Übernahme der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG wurde das Geschäftsmodell der ESTAVIS AG ergänzt sowie der Zugang zu Zielregionen für Immobilienakquisitionen verbessert. Darüber hinaus stehen dem Unternehmen aus dem erfolgreichen Börsengang im April 2007 zusätzliche finanzielle Mittel zur Verfügung, um die weitere Geschäftsexpansion voranzutreiben.

Überwachung der Geschäftsführung des Vorstands

Der Aufsichtsrat der ESTAVIS AG hat während des Geschäftsjahrs 2006/2007 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen, die Geschäftsführung kontinuierlich überwacht und beratend begleitet. Der Aufsichtsrat wurde über grundsätzliche Fragen der Unternehmensentwicklung sowie über den allgemeinen Geschäftsverlauf stets umfassend informiert. Dazu gehörten auch regelmäßige monatliche Berichte in schriftlicher Form über die kaufmännische, finanzielle und technische Entwicklung der Gesellschaft. Darüber hinaus hat der Vorstand den Vorsitzenden des Aufsichtsrats über besonders wichtige Angelegenheiten sofort und stets frühzeitig informiert. Dies umfasste insbesondere den Börsengang und die hierbei erforderlichen Maßnahmen sowie die Entwicklungen im Zusammenhang mit der Übernahme der Mehrheitsbeteiligung an der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG. Der Aufsichtsrat hat Vorlagen des Vorstands zur Zustimmung geprüft und diesen Beschlussvorlagen zugestimmt.

Der Aufsichtsrat hat sich auch mit der stark expansiven Geschäftspolitik befasst und die strategische Mehrjahresplanung mit dem Vorstand erörtert. Des Weiteren hat der Aufsichtsrat den Vorstand bei der nach der Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft erfolgten Einrichtung eines Risikomanagementsystems überwacht und sich davon überzeugt, dass der Vorstand die notwendigen Maßnahmen ergriffen hat, um dieses an die wachsenden Bedürfnisse der Gesellschaft anzupassen. Wenn für Entscheidungen des Vorstands die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich war, haben die Mitglieder des Gremiums die Vorlagen sorgfältig geprüft und ihre Beschlüsse gefasst.

Sitzungen und Ausschüsse

Die hohe Komplexität der Entscheidungen insbesondere im Zusammenhang mit dem Börsengang und der Übernahme der Mehrheit an der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG erforderte von den Mitgliedern des Aufsichtsrats eine besonders intensive Aufsichtstätigkeit. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben daher insgesamt vierzehn Sitzungen des Aufsichtsrats – teilweise telefonisch – stattgefunden, an denen stets alle Mitglieder teilgenommen haben.

In den Sitzungen des Aufsichtsrats wurden folgende Schwerpunktthemen behandelt:

- 25.08.2006: Abschluss von Vorstandsdienstverträgen, Neufassung der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat
- 11.09.2006: Billigung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses für das Rumpfgeschäftsjahr zum 30.06.2006
- 27.09.2006: Bestellung von Geschäftsführern einer Tochtergesellschaft
- 02.10.2006: Genehmigung der Übernahme eines Darlehensvertrages und der Bestellung von Grundschulden
- 14.12.2006: Erweiterung des Gegenstandes der Gesellschaft
- 09.02.2007: Genehmigung der Umfirmierung einer Tochtergesellschaft
- 20.02.2007: Änderung der Vorstandsdienstverträge
- 22.02.2007: Prüfung des Nachgründungsberichts; Empfehlung an die Hauptversammlung, der Kapitalerhöhung zuzustimmen (Übernahme Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG)
- 16.03.2007: Zustimmung zur Festlegung einer Preisspanne für den Börsengang der Gesellschaft
- 22.03.2007: Zustimmung zu einem „Underwriting Agreement“
- 26.03.2007: Festlegung der Preisspanne und der Aktienzahl
- 28.03.2007: Zustimmung zu einem „Investment Agreement“
- 29.03.2007: Zustimmung zu einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen
- 25.06.2007: Zustimmung zur Veräußerung von Gesellschaftsanteilen an Tochterunternehmen

Aufgrund der erheblichen Verantwortung des Gesamtaufwichtsrats im Zusammenhang mit den strategischen Entscheidungen des Unternehmens hat der Aufsichtsrat auf die Einrichtung von Ausschüssen bislang verzichtet.

Der Aufsichtsrat hat sich auch mit möglichen Interessenkonflikten beschäftigt, die sich daraus ergeben können, dass die Sozietät Heuking Kühn Lüer Wojtek, welcher der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Dr. Karl-Josef Stöhr als Partner angehört, beratend für die Gesellschaft tätig ist.

Insbesondere hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 2. Oktober 2006 auch dem Abschluss eines Mandatsvertrages mit Heuking Kühn Lüer Wojtek zugestimmt, an dieser Sitzung hat Herr Dr. Stöhr nicht teilgenommen. Vielmehr nahm Frau Christa Schorr anstelle von Herrn Dr. Stöhr teil.

Frau Schorr war allein für die Beschlussfassung über das Mandatsverhältnis zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt worden.

Besetzung des Aufsichtsrats

Klaus-Dieter Heinken hat sein Mandat zum 22. Dezember 2006 niedergelegt. Als Nachfolger wurde Herr Denham Eke in den Aufsichtsrat gewählt.

Im Laufe des Geschäftsjahres wurde der Aufsichtsrat zudem von drei auf sechs Mitglieder erweitert. Als neue Mitglieder wurden John W. Cutts, Klaus-Dieter Jakob und Ulrich Wogart in das Gremium gewählt.

Des Weiteren war Frau Christa Schorr im abgelaufenen Geschäftsjahr für eine Sitzung Mitglied des Aufsichtsrats. Frau Schorr war anstelle von Herrn Dr. Stöhr für die Aufsichtsratssitzung am 2. Oktober 2006 vorübergehend zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt worden.

Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat der ESTAVIS AG identifizieren sich mit den Zielen des Deutschen Corporate Governance Kodex, eine verantwortungsvolle, transparente und auf nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes gerichtete Unternehmensführung und -kontrolle zu fördern. Gemäß § 161 AktG haben Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Gesellschaft jährlich eine Erklärung abzugeben, inwiefern den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ entsprochen wurde und wird. Im August 2007 hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand die Entsprechenserklärung auf Basis der Kodexfassung vom 14. Juni 2007 verabschiedet.

Jahres- und Konzernabschluss, Abschlussprüfung, Abhängigkeitsbericht

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin (PricewaterhouseCoopers) als Abschlussprüfer gewählt. Der Aufsichtsrat erteilte PricewaterhouseCoopers daraufhin den Prüfungsauftrag. In diesem Rahmen wurden auch Schwerpunkte der Prüfung durch den Aufsichtsrat festgelegt. Der Aufsichtsrat informierte sich über die Prüfungsmaßnahmen von PricewaterhouseCoopers zur Qualitätssicherung und Abschlussprüferunabhängigkeit. Der Jahresabschluss der ESTAVIS AG und der Konzernabschluss zum 30. Juni 2007, der Lagebericht der ESTAVIS AG sowie der Konzernlagebericht wurden von PricewaterhouseCoopers geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss sowie den Lagebericht und den Konzernlagebericht ebenfalls geprüft. Dabei lag der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers allen Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig vor. Der Aufsichtsrat hat diese Unterlagen geprüft und in seiner Sitzung am 27. September 2007 ausführlich beraten. Der Prüfungsleiter des Abschlussprüfers nahm an der Beratung teil und erläuterte die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung. Zu einzelnen Aspekten befragte der Aufsichtsrat den Vorstand.

Die Prüfung des Jahresabschlusses der ESTAVIS AG, des Konzernabschlusses sowie des Lageberichts und des Konzernlageberichts durch den Aufsichtsrat hat keinen Anlass zu Einwendungen gegeben. Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers nach dem abschließenden Ergebnis der eigenen Prüfung des Aufsichtsrats zu. Der Aufsichtsrat billigte den Konzernabschluss und den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2006/2007 sowie den zugehörigen Lagebericht und Konzernlagebericht. Der Jahresabschluss ist damit gemäß § 172 Aktiengesetz festgestellt.

Der Vorstand der Gesellschaft hat einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG aufgestellt, der von PricewaterhouseCoopers geprüft worden ist. PricewaterhouseCoopers hat im Prüfbericht folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind, bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die im Zeitpunkt ihrer Vornahme bekannt waren, die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war, bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.“

Der Abhängigkeitsbericht des Vorstands und der Prüfbericht von PricewaterhouseCoopers sind allen Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig zur Kenntnis gebracht worden. Der Aufsichtsrat hat diese Unterlagen geprüft und die Beziehungen zu den herrschenden Unternehmen erörtert. Die Unterlagen wurden in der Sitzung des Aufsichtsrats am 27. September 2007 ausführlich beraten. Der Prüfungsleiter des Abschlussprüfers nahm an der Beratung teil und erläuterte die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung. Nach dem abschließenden Ergebnis der eigenen Prüfung des Aufsichtsrats sind Einwendungen nicht zu erheben.

Im Namen der Mitglieder des Aufsichtsrates danke ich dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der ESTAVIS AG für die geleistete Arbeit, ihren außerordentlichen Einsatz und ihre Loyalität. Sie haben damit maßgeblich zu einem sehr erfolgreichen Geschäftsverlauf im abgelaufenen Geschäftsjahr 2006/2007 beigetragen.

Berlin, 27. September 2007

Für den Aufsichtsrat
Dr. Karl-Josef Stöhr
Vorsitzender

CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

Vorstand und Aufsichtsrat der ESTAVIS AG berichten gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodexes jährlich über die Corporate Governance bei der ESTAVIS AG.

Vorstand und Aufsichtsrat der ESTAVIS AG identifizieren sich mit den Zielen des Deutschen Corporate Governance Kodexes, eine verantwortungsvolle, transparente und auf nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes gerichtete Unternehmensführung und -kontrolle zu fördern.

Corporate Governance bei der ESTAVIS AG soll das Vertrauen von Anlegern, Geschäftspartnern, Mitarbeitern und der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung des Unternehmens stärken.

Entsprechenserklärung 2007

Gemäß § 161 AktG haben Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Gesellschaft jährlich eine Erklärung abzugeben, inwiefern den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ entsprochen wurde und wird.

Auf Basis der Kodexfassung vom 14. Juni 2007 haben Vorstand und Aufsichtsrat der ESTAVIS AG im August 2007 die Entsprechenserklärung verabschiedet. Der Wortlaut der Erklärung ist auch auf der Webseite der Gesellschaft (www.estavis.de) veröffentlicht.

„Gemeinsame Entsprechenserklärung von Vorstand und Aufsichtsrat der ESTAVIS AG gemäß § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der ESTAVIS AG erklären gemäß § 161 AktG:

Den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der aktuellen Fassung vom 14. Juni 2007 wurde (seit der Börsenzulassung der Gesellschaft am 30. März 2007) und wird durch die ESTAVIS AG mit folgenden Ausnahmen entsprochen:

Kodex Ziffer 3.8 (D&O-Versicherung)

Die Gesellschaft hat eine D&O-Versicherung für Vorstand und Aufsichtsrat abgeschlossen, die keinen Selbstbehalt vorsieht. Ein Selbstbehalt hat nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat keine Auswirkungen auf das Verantwortungsbewusstsein und die Loyalität der Organmitglieder.

Kodex Ziffer 4.2.3 (Vergütung)

Die Gesamtvergütung des Vorstands umfasst derzeit fixe und variable Bestandteile, jedoch keine Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter.

Kodex Ziffer 5.1.2 (Altersgrenze)

Auf die Festlegung einer Altersgrenze wird aufgrund der Altersstruktur des Vorstands zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet.

Kodex Ziffer 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 (Ausschüsse)

Aufgrund der erhöhten Aufsichtstätigkeit im Rahmen des Börsengangs der Gesellschaft und der erheblichen Verantwortung des Gesamtaufwandsrats in diesem Zusammenhang hat der Aufsichtsrat bislang auf die Einrichtung von Ausschüssen verzichtet, insbesondere auch auf die Einrichtung eines Prüfungs- und eines Nominierungsausschusses. Der Aufsichtsrat wird prüfen, inwieweit die Einrichtung von Ausschüssen die Aufsichtstätigkeit zukünftig optimieren kann.“

Vergütungsbericht

Vergütung des Vorstands

Der Aufsichtsrat legt Struktur und Höhe der Vergütung für die Vorstandsmitglieder fest und überprüft diese regelmäßig. Die Gesamtvergütung des Vorstands setzt sich aus fixen und variablen Anteilen sowie Sachleistungen zusammen.

Der fixe Bestandteil der Vergütung wird als monatliches Gehalt, der variable Anteil als jährliche Bonuszahlung (Tantieme) ausgezahlt. Die Tantieme ist abhängig von der Höhe des Betriebsergebnisses (EBIT). Weitere variable Vergütungsbestandteile, wie Aktienoptionen oder vergleichbare Gestaltungen, finden derzeit keine Anwendung.

Im Geschäftsjahr 2006/2007 beliefen sich die fixen und variablen Bezüge des Vorstands auf insgesamt 1.134 TEUR.

Die individualisierten Vergütungskomponenten der Vorstandsmitglieder können der folgenden Tabelle entnommen werden:

	Fixe Bezüge	Variable Bezüge	Gesamtbezüge
ESTAVIS AG			
	TEUR	TEUR	TEUR
Rainer Schorr	377	249	626
Corina Büchold	153	116	269
Hans Wittmann	144	95	239
Summe	674	460	1.134

Die fixen Bezüge enthalten Sachbezüge in Form der Gewährung eines Dienstwagens, deren Wert nach steuerlichen Richtlinien anzusetzen ist. Des Weiteren hat die ESTAVIS AG eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) sowie eine Unfallversicherung für die Vorstandsmitglieder abgeschlossen.

Pensionszusagen an Vorstandsmitglieder bestehen nicht.

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats setzt sich aus einer festen sowie einer erfolgsorientierten Vergütung zusammen. Außerdem erhalten die Aufsichtsratsmitglieder Ersatz für die ihnen bei der Wahrnehmung ihres Amtes entstehenden Auslagen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten jährlich eine feste, nach Ablauf des Geschäftsjahrs zahlbare Vergütung in Höhe von je 5 TEUR, der Vorsitzende des Aufsichtsrats in Höhe von 10 TEUR zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, sofern diese abzuführen ist.

Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats eine variable Vergütung, die von der Entwicklung des Börsenkurses der Gesellschaft im Vergleich zur Entwicklung der Börsenkurse der Aktien von vergleichbaren Unternehmen (Peer Group) abhängt. Die Peer Group besteht aus den Gesellschaften Colonia Real Estate AG, Deutsche Wohnen AG, Franconofourt AG und Vivacon AG. Die variable Vergütung beträgt maximal 200 Prozent der festen Jahresvergütung zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer, sofern diese abzuführen ist.

Die Bezüge der Aufsichtsratsmitglieder beliefen sich im Geschäftsjahr 2006/2007 auf insgesamt 48 TEUR. Eine detaillierte Übersicht ergibt sich in individualisierter Form aus der nachfolgenden Tabelle:

	Fixe Vergütung	Variable Vergütung	Gesamt- vergütung
ESTAVIS AG			
	EUR	EUR	EUR
Dr. Karl-Josef Stöhr	11.750	8.813	20.563
Michael Kremer	5.875	4.406	10.281
John W. Cutts (seit 30. März 2007)	1.488	1.116	2.604
Denham Eke (seit 2. Februar 2007)	2.479	1.859	4.338
Klaus-Dieter Jakob (seit 30. März 2007)	1.488	1.116	2.604
Ulrich Wogart (seit 30. März 2007)	1.488	1.116	2.604
Klaus-Dieter Heinken (bis 22. Dezember 2006)	2.900	2.175	5.075

Klaus-Dieter Jakob hat darüber hinaus im Berichtsjahr für Beratungsleistungen Honorare und Sachleistungen in Höhe von rund 18 TEUR erhalten.

Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Besitz des Vorstands an ESTAVIS-Aktien setzte sich per 30. Juni 2007 wie folgt zusammen:

ESTAVIS AG	
	Anzahl Aktien
Rainer Schorr mittelbar über R. Schorr Beteiligungsgesellschaft mbH	3.095.099
Rainer Schorr	300.000
Corina Büchold	80.937
Hans Wittmann	83.012

Die Zahl der insgesamt von Mitgliedern des Aufsichtsrats gehaltenen Aktien liegt unterhalb der im Corporate Governance Kodex genannten Schwelle von 1 Prozent. Der Anteilsbesitz des Aufsichtsrats wird daher hier nicht ausgewiesen.

Meldepflichtige Aktiengeschäfte nach § 15a Wertpapierhandelsgesetz (Directors' Dealings)

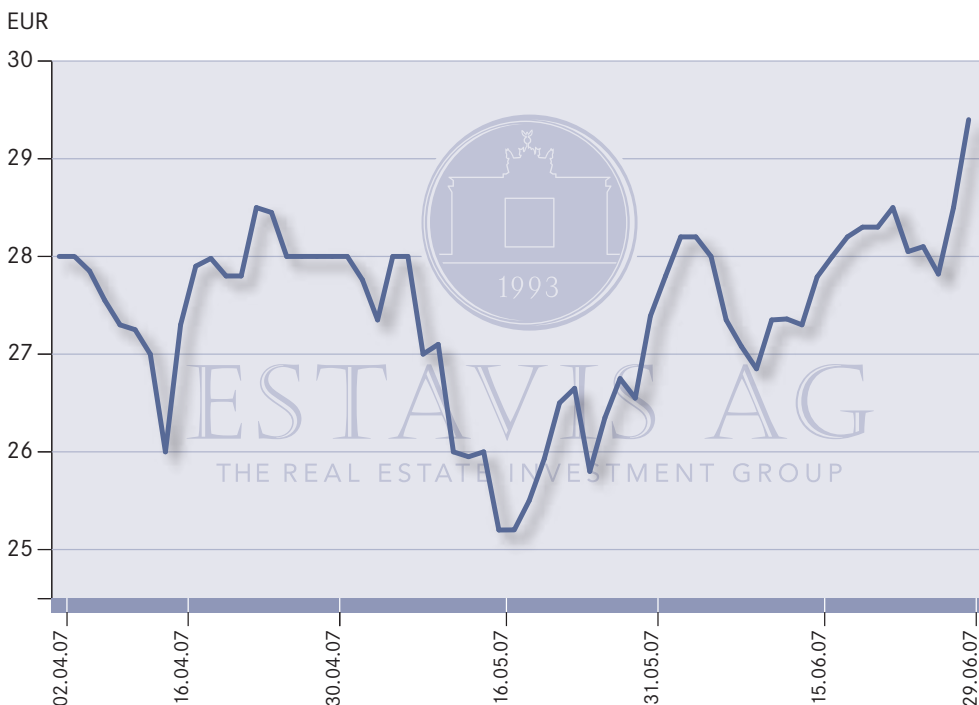
Nach § 15a WpHG müssen alle Wertpapiergeschäfte von Mitgliedern des Managements börsennotierter Aktiengesellschaften oder diesen nahestehende Personen oder Gesellschaften mit Wertpapieren des eigenen Unternehmens an den Emittenten sowie die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gemeldet werden. Die ESTAVIS AG veröffentlicht diese sogenannten Directors' Dealings auf ihrer Website (www.estavis.de). Im Berichtszeitraum wurden keine meldepflichtigen Transaktionen getätigt.

DIE ESTAVIS-AKTIE

Mit dem erfolgreichen Börsengang im April 2007 hat die ESTAVIS AG die Basis für weiteres profitables Wachstum gelegt. Dem Unternehmen sind aus dem Börsengang finanzielle Mittel von rund 56 Mio. EUR brutto zugeflossen, die überwiegend zum Ausbau der Geschäftsaktivitäten eingesetzt werden.

Die ESTAVIS-Aktie ist am Regierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard) notiert. Mit einer Erstnotiz von 28,30 EUR gab sie am 2. April 2007 ein erfreuliches Debüt. Insgesamt wurden 2.947.614 Aktien zu einem Ausgabepreis von 28,00 EUR bei Anlegern im In- und Ausland platziert. Das Interesse an der ESTAVIS-Aktie war insbesondere bei institutionellen Investoren hoch.

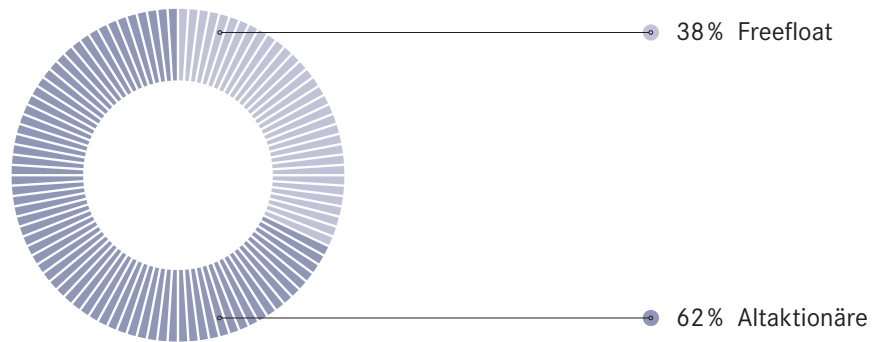
Am letzten Handelstag des Geschäftsjahrs 2006/2007 schloss die Aktie bei 29,40 EUR (Xetra-Handel), dem Höchstkurs seit Börsengang.



Kursentwicklung der ESTAVIS-Aktie vom 2. April bis 29. Juni 2007

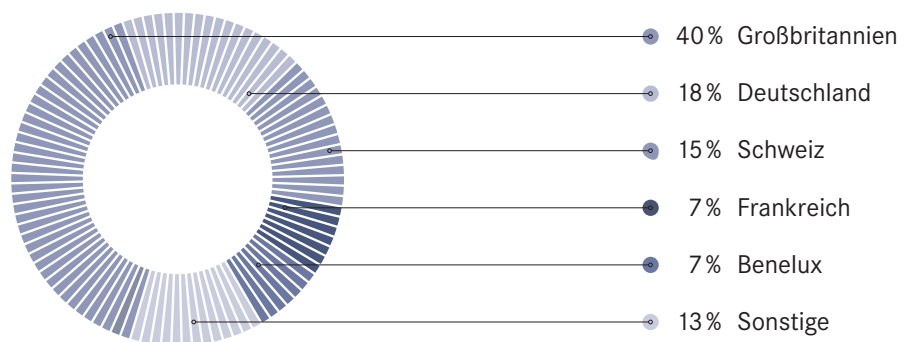
Aktionärsstruktur

Zum Bilanzstichtag waren insgesamt 7.724.427 auf den Inhaber lautende Stückaktien ausgegeben. Altaktionäre, für die im Rahmen des Börsengangs sogenannte Lock-up-Fristen von sechs beziehungsweise zwölf Monaten vereinbart wurden, hielten zum Bilanzstichtag etwa 62 Prozent aller Aktien. Der Freefloat betrug somit rund 38 Prozent.



Aktionärsstruktur am 30. Juni 2007

Der überwiegende Anteil der Aktien wurde im Rahmen des Börsengangs von institutionellen Anlegern im europäischen Ausland gezeichnet. Privatanleger in Deutschland erhielten rund 1 Prozent der angebotenen Aktien. Die Verteilung des Emissionsvolumens nach Regionen kann der Grafik entnommen werden:



Verteilung des Emissionsvolumens nach Regionen

Die ESTAVIS-Aktie im Überblick

ESTAVIS AG

Aktie	
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Kürzel	E7S
Anzahl Aktien zum 30. Juni 2007	7.724.427 Stück
Freefloat	38 Prozent
Emissionstag	2. April 2007
Emissionspreis	28,00 EUR
Höchstkurs (2. April – 29. Juni 2007*)	29,40 EUR
Tiefstkurs (2. April – 29. Juni 2007*)	25,20 EUR
Schlusskurs am 29. Juni 2007*	29,40 EUR
Marktkapitalisierung zum 29. Juni 2007*	227 Mio. EUR
Durchschnittliches Handelsvolumen (Xetra)	12.621 Stück

* Schlusskurse Xetra-Handel

Investor-Relations-Aktivitäten

Eine offene und aktive Kommunikation mit Analysten und Aktionären ist dem Vorstand der ESTAVIS AG ein wichtiges Anliegen. Die seit dem IPO-Prozess geknüpften Kontakte konnten weiter ausgebaut und neue Aktionäre gewonnen werden.

Geplante Roadshow-Aktivitäten sowie die Teilnahme an renommierten Investoren-Konferenzen im Herbst 2007 werden uns weitere Gelegenheit bieten, die Wachstumsaussichten der ESTAVIS AG einem internationalen Investorenpublikum zu präsentieren. Darüber hinaus verfolgen wir das Ziel, die Coverage durch Finanzanalysten und Wirtschaftsmedien zu erweitern, um zusätzliche Aufmerksamkeit für die Aktie zu erzeugen.

Finanzkalender 2007/2008

2007

8. Oktober	DVFA-Immobilien-Konferenz auf EXPO REAL 2007, München
25./26. Oktober	Investoren-Fachkonferenz Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt
12.–14. November	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt
16. November	Veröffentlichung 3-Monats-Abschluss 2007/2008
30. November	Hauptversammlung zum Geschäftsjahr 2006/2007, Berlin

2008

15. Februar	Veröffentlichung 6-Monats-Abschluss 2007/2008
16. Mai	Veröffentlichung 9-Monats-Abschluss 2007/2008
26. September	Veröffentlichung Jahresabschluss 2007/2008

Konzern- agebericht

- 22 Vorbemerkungen
- 23 Geschäft und Rahmenbedingungen
- 30 Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage
- 33 Risikobericht
- 38 Prognosebericht
- 41 Nachtragsbericht
- 41 Grundzüge des Vergütungssystems für Organmitglieder

VORBEMERKUNGEN

Der diesem Bericht zugrunde liegende Konzernabschluss der ESTAVIS AG (im Folgenden auch ESTAVIS genannt) wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt.

Die Vorjahresangaben beziehen sich auf ein Rumpfgeschäftsjahr vom 1.1. bis 30.6.2006. Dadurch und auch durch die Übernahme des Konzerns der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG im Geschäftsjahr 2006/2007 (siehe dazu Lagebericht, Abschnitt 1.2) ist die Vergleichbarkeit der Werte der Berichtsperiode und des Vorjahrs erheblich eingeschränkt. Aus Gründen einer verständlichen und problemorientierten Berichterstattung werden daher zur Erläuterung der maßgebenden Veränderungen der Finanzdaten im Vergleich zum Vorjahr nur vereinzelt quantitative Angaben gemacht. Die Währungsangaben erfolgen in Euro (EUR).

1 GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND -MODELL

Der ESTAVIS-Konzern ist einer der führenden börsennotierten Immobilienhändler in Deutschland. Seine Geschäftstätigkeit erstreckt sich geografisch bisher ausschließlich auf inländische Immobilien vor allem in verschiedenen Ballungszentren im mittel- und nord-deutschen Raum. Dabei wird sowohl in Wohn- als auch in Gewerbeimmobilien investiert. Die ESTAVIS fokussiert ihr Geschäft auf die Bereiche Immobilienhandel und Immobilienbestandshaltung.

a) Immobilienhandel

Der Geschäftsbereich Immobilienhandel umfasst folgende Aktivitäten:

Portfoliohandel

Den traditionellen Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit bildet der Portfoliohandel, bei dem der ESTAVIS-Konzern als Market Maker zwischen Immobilienanbietern und Nachfragern von Immobilienportfolios tätig wird. Dabei erwirbt das Unternehmen nach genau definierten Kriterien Einzelimmobilien, bündelt diese zu strukturierten Portfolios und verkauft sie anschließend an institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland. Soweit erforderlich, werden die Objekte vor dem Weiterverkauf saniert und/oder modernisiert. Die Strukturierung der Portfolios erfolgt nach den Vorgaben und Investitionskriterien des jeweiligen Investors, insbesondere dessen Rendite- und Risikoanforderungen.

Development

Vereinzelt führt ESTAVIS auch Projektentwicklungen durch, soweit sich beim Immobilienerwerb die Gelegenheit ergibt, geeignete Objekte günstig zu erwerben oder für eine Projektentwicklung nutzbar machen zu können, beispielsweise bei Paketkäufen oder Bankenverwertungen. Projektentwicklungen werden nur durchgeführt, wenn sichergestellt ist, dass sich das Projekt in ein Portfolio einbringen lässt und vor Baubeginn in wesentlichen Teilen die Vermietung des zu errichtenden Gebäudes oder der Weiterverkauf gewährleistet ist.

Immobilienverkauf an Privatinvestoren

Dieses Geschäftsfeld umfasst den Verkauf von Einzelobjekten (überwiegend Eigentumswohnungen) an private Investoren zu deren Eigennutzung sowie an Kapitalanleger zum Zwecke der Altersversorgung.

Maklergeschäft

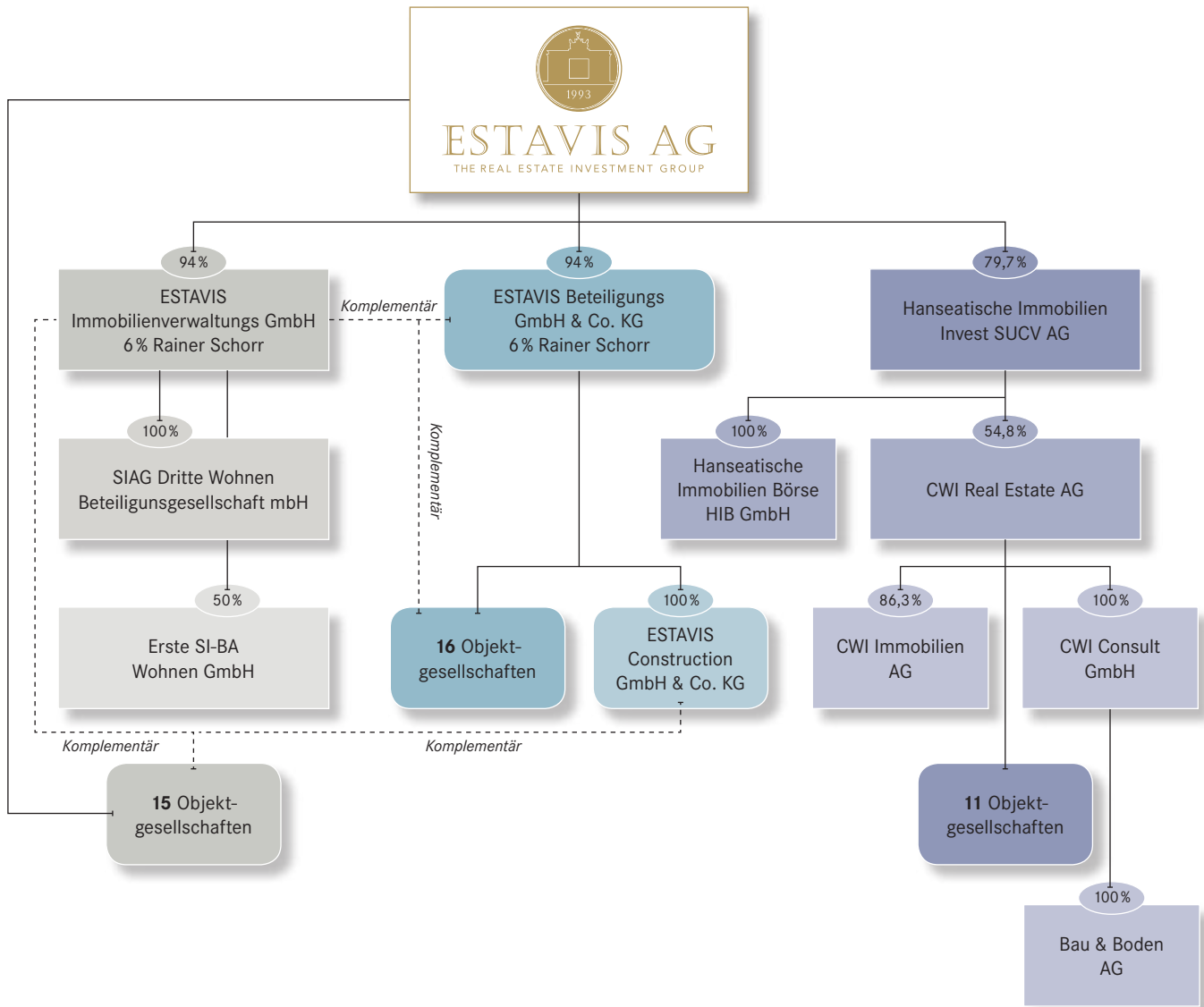
Im Maklergeschäft werden hochwertigen Anlageimmobilien überwiegend an private Investoren vermittelt.

b) Immobilienbestandshaltung

Neben dem Handel mit Immobilien hat ESTAVIS mit dem Aufbau eines Immobilienbestandes begonnen. Ziel ist es, durch fortlaufende Mieteinnahmen und den Wertzuwachs der Objekte die wirtschaftliche Lage des Unternehmens zu stärken.

1.2 UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Die ESTAVIS AG ist das Mutterunternehmen des ESTAVIS-Konzerns. Dieser wies zum Ende der Berichtsperiode die folgende Struktur auf:



Rechtliche Struktur des ESTAVIS-Konzerns (vereinfachte Darstellung)

Die Aufstellung der einzelnen Konzern- und Beteiligungsunternehmen der ESTAVIS AG wird im Konzernanhang beschrieben.

Die folgende Übersicht zeigt die Verteilung der operativen Aktivitäten innerhalb des Konzerns. Die angestammten Geschäftsfelder Portfoliohandel und Development werden vor allem von den operativen Einheiten des ESTAVIS-Teilkonzerns betrieben. Auf den Immobilienverkauf an private Investoren, das Maklergeschäft und die Immobilienbestandshaltung konzentriert sich der Teilkonzern Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG (HAG-Gruppe).

ESTAVIS AG, Berlin				
Teilkonzern ESTAVIS		Teilkonzern Hamburgische Immobilien Invest		
Portfoliohandel	Development	Immobilienverkauf an Privatinvestoren	Maklergeschäft	Immobilienbestandshaltung

Verteilung der operativen Aktivitäten im ESTAVIS-Konzern

Die ESTAVIS AG selbst fungiert als operative Holding der Objektgesellschaften und nimmt zentrale Steuerungs- und Überwachungsaufgaben wahr.

1.3 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

a) Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war im Jahr 2006 durch einen spürbaren Aufschwung gekennzeichnet. Nach einer lang anhaltenden konjunkturellen Schwächephase fiel das reale Wachstum des Bruttoinlandsprodukts um 2,9 Prozent im Jahr 2006 unerwartet hoch aus. Anders als in den Vorjahren war diese Steigerung nicht überwiegend auf den Export zurückzuführen. Vielmehr war das Wachstum maßgebend von der Inlandsnachfrage getragen. Dabei trugen zur Erholung der Binnenwirtschaft vor allem die sich verbessernde Lage auf dem Arbeitsmarkt – aber auch Sondereffekte, wie Vorzieheffekte aufgrund der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Mehrwertsteuererhöhung auf 19 Prozent – bei. Ungeachtet der konjunkturellen Vorzeichen und der zeitweilig starken Verteuerung im Bereich der Energiekosten war die Preisentwicklung im Jahr 2006 mit einem Anstieg der Verbraucherpreise im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 Prozent moderat.

Im ersten Halbjahr des Jahres 2007 setzte sich der Aufschwung der deutschen Wirtschaft mit leicht nachlassender Dynamik fort. Das Bruttoinlandsprodukt nahm im 2. Quartal 2007 im Vorjahresvergleich um 2,5 Prozent zu, wobei die wesentlichen Wachstumsimpulse auf den Außenhandel zurückzuführen waren. Zugleich bewegte sich die Preisentwicklung, die einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,8 Prozent im Juni 2007 im Vergleich zum Vorjahr ausweist, in etwa auf Vorjahresniveau.

Im Geschäftsjahr 2006/2007 stiegen die Zinsen in Deutschland deutlich. Aufgrund möglicher Gefahren für die Preisstabilität in Europa erhöhte die Europäische Zentralbank ihren Leitzins in den Jahren 2006 und 2007 in mehreren Schritten von 2,25 Prozent auf mittlerweile 4,0 Prozent mit entsprechenden Wirkungen auf das Kreditzinsniveau in Deutschland.

b) Branchenentwicklung

Nach einer längeren Phase der Stagnation ist eine moderate Erholung des deutschen Wohnungsmarkts zu beobachten, allerdings mit regional unterschiedlichen Ausprägungen. Während der Bedarf in Ballungszentren mit guter Infrastruktur, hohem Freizeitwert und umfangreichem Arbeitsplatzangebot erheblich zugenommen hat und sogar vereinzelt Wohnungsengpässe zu verzeichnen sind, weisen andere, strukturschwache Gebiete zum Teil große Leerstände auf.

Ungeachtet der allgemeinen Erholung in der deutschen Bauwirtschaft seit dem Jahr 2006 hat sich im Bereich des Wohnbaus die Stagnation der Neubautätigkeit in Westdeutschland beziehungsweise die rückläufige Entwicklung in Ostdeutschland fortgesetzt. Ein weiteres Absinken des Wohnbauvolumens blieb jedoch insbesondere durch Vorzieheffekte aufgrund der bevorstehenden Mehrwertsteuererhöhung aus.

Als Folge der lang anhaltenden Schwächeperiode sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland in den vergangenen zehn Jahren über den Gesamtmarkt hinweg nominal leicht gesunken. Im westeuropäischen, vor allem im angelsächsischen Vergleich sind deutsche Wohnimmobilien dadurch sehr günstig bewertet. Dies gilt insbesondere für gebrauchte Immobilien. Im Gegensatz dazu stiegen die Mieten durchschnittlich um 0,5 Prozent pro Jahr. Mit diesem Trend hat sich der deutsche Immobilienmarkt von seinen westeuropäischen Vergleichsmärkten abgekoppelt. So liegt die Mietrendite in Deutschland weiterhin deutlich höher als im internationalen Vergleich.

Die überaus günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben dazu geführt, dass die institutionelle Investitionstätigkeit am deutschen Immobilienmarkt in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen ist, insbesondere durch ausländische Investoren.

1.4 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die ESTAVIS AG ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Deutschland und hat stimmberechtigte Aktien ausgegeben, die an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 7 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes (WpÜG), namentlich im Geregelten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard), notiert sind.

a) Leitungsorgan

Gesetzliches Leitungs- und Vertretungsorgan der ESTAVIS AG ist der Vorstand der Gesellschaft. Seine Zusammensetzung und die Ernennung der Vorstandsmitglieder richtet sich nach §§ 76, 84, 85 AktG i. V. m. § 6 der Satzung. Der Vorstand besteht danach aus einem oder mehreren Mitgliedern. Die Anzahl der Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat bestimmt. Der Aufsichtsrat kann bis zu fünf Mitglieder des Vorstands bestellen und ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden ernennen. Derzeitig besteht der Vorstand der Gesellschaft aus dem Vorsitzenden und zwei weiteren Mitgliedern.

Die Mitglieder des Vorstands werden gemäß § 84 AktG vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von maximal fünf Jahren bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Die Bestellung und die Wiederbestellung bedürfen eines Beschlusses des Aufsichtsrats, der grundsätzlich frühestens ein Jahr vor Ablauf der Amtszeit gefasst werden darf. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung eines Vorstandsmitglieds vor Ablauf der Amtszeit widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

b) Änderungen der Satzung

Jede Satzungsänderung bedarf gemäß § 179 AktG grundsätzlich eines Beschlusses der Hauptversammlung. Ausgenommen hiervon sind Änderungen und Ergänzungen der Satzung, die nur deren Fassung betreffen; die Befugnis zu solchen Änderungen und Ergänzungen ist gemäß § 11 Abs. 2 der Satzung dem Aufsichtsrat übertragen.

Hauptversammlungsbeschlüsse über Satzungsänderungen bedürfen gemäß §§ 133, 179 AktG i.V.m. § 13 Abs. 3 der Satzung der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen und zusätzlich der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, soweit nicht Gesetz oder Satzung im Einzelfall zwingend eine größere Mehrheit vorschreiben.

c) Kapitalverhältnisse

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der ESTAVIS AG belief sich zum 30. Juni 2007 auf 7.724.427 EUR. Es setzt sich zusammen aus 7.724.427 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Unterschiedliche Aktiengattungen liegen nicht vor.

Gemäß Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23. Februar 2007 ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 22. Februar 2012 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage, insgesamt aber höchstens um bis zu 2.500.000 EUR zu erhöhen (Genehmigtes Kapital). Vorbehaltlich der nachfolgend beschriebenen Regelungen haben die Aktionäre ein Bezugsrecht.

Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- zum Ausgleich von Spitzenbeträgen;
- bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn die Kapitalerhöhung 10 Prozent des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag den maßgeblichen Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet. Im Sinne dieser Ermächtigung gilt als Ausgabebetrag bei Übernahme der neuen Aktien durch einen Emissionsmittler unter gleichzeitiger Verpflichtung des Emissionsmittlers, die neuen Aktien einem oder mehreren von der Gesellschaft bestimmten Dritten zum Erwerb anzubieten, der Betrag, der von dem oder den Dritten zu zahlen ist;
- zum Zweck des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensbeteiligungen, Teilen von Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie Patenten, Marken oder hierauf gerichteten Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen;
- zur Ausgabe von Belegschaftsaktien an Mitarbeiter der Gesellschaft oder mit dieser verbundener Unternehmen; oder
- in sonstigen Fällen, die im wohlverstandenen Interesse der Gesellschaft liegen.

Der Vorstand ist darüber hinaus ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die sonstigen Einzelheiten der Durchführung der Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital festzulegen.

Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23. Februar 2007 wurde der Vorstand des Weiteren ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 22. Februar 2012 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe neuer,

auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage, insgesamt aber höchstens um weitere bis zu 1.362.213,00 EUR zu erhöhen (Genehmigtes Kapital II). Das Genehmigte Kapital II ist hinsichtlich der Möglichkeit zum Ausschluss des Bezugsrechts und der weiteren Modalitäten ebenso ausgestaltet wie die vorbeschriebene Ermächtigung für das Genehmigte Kapital I. Die Ermächtigung betreffend das Genehmigte Kapital II wird erst mit Eintragung der entsprechenden Satzungsänderung in das Handelsregister wirksam. Die Eintragung ist bereits erfolgt.

Als Voraussetzung für den Börsengang hat sich die ESTAVIS AG in einer „Marktschutzvereinbarung“ verpflichtet, bis zum Ablauf von sechs Monaten ab dem Datum der Erstnotierung (2. April 2007) ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Konsortialbanken (Cazenove AG, Frankfurt a. M., JPMorgan Cazenove Ltd., London, und WestLB AG, Düsseldorf) keine der nachfolgenden Maßnahmen zu ergreifen:

- Ankündigung oder Durchführung einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital;
- Vorschlag einer Kapitalerhöhung zur Beschlussfassung durch die Hauptversammlung;
- Handlungen, die direkt oder indirekt Aktien der Gesellschaft oder andere mit Wandlungs- oder Optionsrechten auf Aktien ausgestattete Wertpapiere anbieten, verpfänden, zuteilen, ausgeben oder verkaufen, mit denen eine Verkaufsverpflichtung eingegangen wird, die den Verkauf einer Call-Option oder den Kauf einer Put-Option beinhalten oder die eine anderweitige Abgabe oder Veräußerung der Wertpapiere regeln;
- Abschluss oder Durchführung von Geschäften (einschließlich Geschäften in Finanzinstrumenten), durch die das wirtschaftliche Risiko des Aktienbesitzes ganz oder teilweise auf einen Dritten übertragen wird, unabhängig davon, ob diese Geschäfte durch Lieferung von Anteilen, durch Geldzahlungen oder andere Leistungen zu erfüllen sind.

Zum Abschlussstichtag bestand keine Ermächtigung des Vorstands zum Rückkauf eigener Aktien.

d) Übertragungs- und Stimmrechtsbeschränkungen

Im Zusammenhang mit dem Börsengang der ESTAVIS AG haben sich die Altaktionäre der Gesellschaft einer „Marktschutzvereinbarung“ unterworfen. Danach dürfen bis zum Ablauf von sechs beziehungsweise zwölf Monaten ab dem Datum der Erstnotierung (2. April 2007) ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Konsortialbanken (Cazenove AG, Frankfurt a. M., JPMorgan Cazenove Ltd., London, und WestLB AG, Düsseldorf) keine Handlungen erfolgen,

- die direkt oder indirekt Aktien der Gesellschaft oder andere mit Wandlungs- oder Optionsrechten auf Aktien ausgestattete Wertpapiere anbieten, verpfänden, zuteilen, ausgeben oder verkaufen, mit denen eine Verkaufsverpflichtung eingegangen wird, die den Verkauf einer Call-Option oder den Kauf einer Put-Option beinhalten oder die eine anderweitige Abgabe oder Veräußerung der Wertpapiere regeln;
- die den Abschluss oder die Durchführung von Geschäften (einschließlich Geschäften in Finanzinstrumenten) zum Gegenstand haben, durch die das wirtschaftliche Risiko des Aktienbesitzes ganz oder teilweise auf einen Dritten übertragen wird, unabhängig davon, ob diese Geschäfte durch Lieferung von Anteilen, durch Geldzahlungen oder andere Leistungen zu erfüllen sind.

Zum Abschlussstichtag unterlagen 694.666 Aktien der ESTAVIS AG einer sechsmonatigen und 4.082.147 Aktien einer zwölfmonatigen Übertragungsbeschränkung gemäß den vor-

stehenden Regelungen. Weitere vertragliche Übertragungsbeschränkungen sind dem Vorstand nicht bekannt. Es gibt auch keine gesetzlichen oder satzungsmäßigen Stimmrechtsbeschränkungen.

Die Aktien der ESTAVIS AG unterliegen zum Abschlussstichtag keinen gesetzlichen oder satzungsmäßigen Stimmrechtsbeschränkungen. Sämtliche zum 30. Juni 2007 ausgegebenen Stückaktien der Gesellschaft sind voll stimmberechtigt und gewähren in der Hauptversammlung eine Stimme. Vertragliche Übertragungsbeschränkungen sind dem Vorstand nicht bekannt.

e) Kapitalbeteiligungen und Kontrollrechte

Zum Abschlussstichtag hielt die Rainer Schorr Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin, direkt 40,07 Prozent der Aktien der ESTAVIS AG. Herrn Rainer Schorr waren direkt und indirekt über die Rainer Schorr Beteiligungsgesellschaft mbH 43,89 Prozent der Aktien der Gesellschaft zuzurechnen. Weitere direkte oder indirekte Beteiligungen am Grundkapital der Gesellschaft, die 10 Prozent der Stimmrechte überschreiten, sind nicht bekannt.

Keine von der ESTAVIS AG ausgegebenen Aktien beinhalten Rechte, die deren Inhabern besondere Kontrollbefugnisse verleihen.

Informationen über die Stimmrechtskontrolle für den Fall, dass Arbeitnehmer am Gesellschaftskapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben, liegen nicht vor.

f) Auswirkungen potenzieller Übernahmeangebote

Wesentliche Vereinbarungen zwischen der ESTAVIS AG und anderen Parteien, die bei einem Kontrollwechsel in der Gesellschaft infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden, bestehen nicht.

Die ESTAVIS AG hat keine Vereinbarungen geschlossen, die Entschädigungen von Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern im Fall eines Übernahmeangebots vorsehen.

1.5 BÖRSENGANG UND ENTWICKLUNG DER ESTAVIS-AKTIE

Im Geschäftsjahr 2006/2007 hat ESTAVIS die organisatorischen, strukturellen und rechtlichen Voraussetzungen für den Börsengang (Initial Public Offering) geschaffen. Seit dem 2. April 2007 wird die ESTAVIS-Aktie im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt.

Die Aktien wurden zu einem Preis von je 28,00 EUR ausgegeben. Zum Ende des Geschäftsjahrs schloss die Aktie mit 29,40 EUR (alle Angaben Xetra). Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen betrug 12.621 Stück. Aus der Kursentwicklung errechnet sich eine Marktkapitalisierung zum 30. Juni 2007 von insgesamt 227,1 Mio. EUR.

Der Börsengang hat die Finanzkraft des ESTAVIS-Konzerns nachhaltig gestärkt und damit die Basis für die weitere geschäftliche Expansion des Unternehmens geschaffen. Zudem wurde eine erhebliche Verbesserung der Wettbewerbsposition des Unternehmens bei der Beschaffung und dem Verkauf von Immobilien erreicht.

2 GESCHÄFTSVERLAUF UND WIRTSCHAFTLICHE LAGE

2.1 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG

Vor dem Hintergrund des positiven Marktumfelds ist es dem ESTAVIS-Konzern im Geschäftsjahr 2006/2007 gelungen, seine gute Marktposition auszubauen und von der starken Zunahme der institutionellen Immobilieninvestitionen in Deutschland – insbesondere durch ausländische Investoren – zu profitieren. Dabei sind Umsatz und Ergebnis auch ohne den Effekt aus dem Zugang des Konzerns der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG im Geschäftsjahr 2006/2007 deutlich gestiegen.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ESTAVIS-Konzerns ist sehr gut. Unser Unternehmen erwirtschaftet angemessene Renditen, ist solide finanziert und verfügt als Folge des erfolgreichen Börsengangs über eine Liquiditätsreserve. Dadurch können wir die vorgesehenen Expansionsschritte noch konsequenter und schneller umsetzen. Dies gilt insbesondere für die Erweiterung des Geschäftsbereichs Portfoliohandel und die weitere regionale Marktausdehnung des Unternehmens.

2.2 ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage des ESTAVIS-Konzerns hat sich in der Berichtsperiode deutlich verbessert, wie die Entwicklung der wesentlichen Kennzahlen belegt. Bei der Gegenüberstellung ist zu beachten, dass es sich bei der Vorperiode um ein Rumpfgeschäftsjahr handelt.

	01.07.2006 bis 30.06.2007	01.01.2006 bis 30.06.2006	Veränderung
	TEUR	TEUR	in Prozent
Umsatzerlöse	198.398	44.048	+350 %
EBIT	16.550	5.566	+197 %
Konzernergebnis	8.814	4.669	+89 %

ESTAVIS hat in der Berichtsperiode den Konzernumsatz um 350 Prozent auf 198,4 Mio. EUR gesteigert. Wichtigster Umsatztreiber war dabei der Immobilienhandel. Es wurden 4.189 Einheiten (Vorjahr: 1.058) mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 388.000 m² (Vorjahr: 55.100 m²) verkauft.

Zum deutlichen Umsatzanstieg trug der im Berichtszeitraum erworbene Hamburgische Immobilien Invest-Konzern mit 17,9 Mio. EUR bei.

Der Umsatz des ESTAVIS-Konzerns verteilt sich in der Berichtsperiode auf folgende Geschäftsbereiche:

- Immobilienhandel 198,1 Mio. EUR (Vorjahr: 44,0 Mio. EUR)
- Immobilienbestandshaltung 0,3 Mio. EUR (Vorjahr: 0,0 Mio. EUR)

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich im Vergleich zur Vorperiode um 11,0 Mio. EUR (+197 Prozent). Das Konzernergebnis stieg um 4,2 Mio. EUR (+89 Prozent). Der Ergebnisanteil des Hamburgische Immobilien Invest-Konzerns betrug 0,8 Mio. EUR (EBIT) beziehungsweise 0,2 Mio. EUR (Konzernergebnis).

Das Betriebsergebnis wurde in der Berichtsperiode durch Rechts- und Beratungsaufwendungen in Höhe von zirka 1,8 Mio. EUR anlässlich der Akquisition des Hamburgische Immobilien Invest-Konzerns sowie des Börsengangs der Gesellschaft belastet. Die Personalaufwendungen sind infolge der erforderlichen Aufstockung der Belegschaft deutlich gestiegen. Außerdem erhöhte sich der Zinsaufwand aufgrund der für die Expansion benötigten Fremdmittel und dem Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen beruhte im Wesentlichen auf der Zunahme von Werbe- und Reisekosten sowie von Provisionsaufwendungen.

Gleichzeitig hat sich die Rohmarge (Rohgewinn/Umsatz) von 15,4 Prozent in der Vorperiode auf 13,1 Prozent im Geschäftsjahr 2006/2007 verringert. Ursächlich dafür waren vor allem Sondereffekte, die zu höheren Renovierungs- und Sanierungsaufwendungen geführt haben.

Die Ertragsteuern sind in der Berichtsperiode deutlich auf 5.412 TEUR (Vorjahr: 701 TEUR) angestiegen. Diese Erhöhung ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass sich im Vorjahr durch abweichende Steuersätze im Konzern und durch Effekte aus dem Rechtsformwechsel zum 30. 6. 2006 eine geringe Steuerquote ergab.

Den belastenden Ergebniseinflüssen standen Erträge aus Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, ein positives Ergebnis aus assoziierten Unternehmen sowie gestiegene sonstige betriebliche Erträge gegenüber. Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert vor allem aus höheren Mieterträgen. Außerdem haben die Zinserträge aufgrund der vorübergehenden Anlage der Mittel aus dem Börsengang stark zugenommen.

Detaillierte Ausführungen zur Zusammensetzung und Höhe der Aufwendungen und Erträge sind im Konzernanhang enthalten.

Vor dem Hintergrund der zuvor aufgezeigten Entwicklungen und besonderen Einflüsse hat sich die EBIT-Marge (EBIT/Umsatz) des ESTAVIS-Konzerns im Vergleich zur Vorperiode von 12,6 Prozent auf 8,3 Prozent und die Umsatzrendite (Konzernerfolg/Umsatz) von 10,6 Prozent auf 4,4 Prozent verringert. Jedoch besitzt die Gegenüberstellung dieser Kennzahlen angesichts der eingeschränkten Vergleichbarkeit der Berichtsperioden nur eine geringe Aussagekraft.

2.3 FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Mit einer Eigenkapitalquote von 54,2 Prozent (Vorjahr: 6,2 Prozent), liquiden Mitteln, die 20,3 Prozent (Vorjahr: 24,8 Prozent) der Aktiva ausmachen, sowie einem Working Capital in Höhe von 80,9 Mio. EUR (Vorjahr: 3,2 Mio. EUR) weist der ESTAVIS-Konzern zum Ende des Berichtsjahrs eine sehr stabile Finanzierungs- und Liquiditätssituation auf. Hierbei wirkte sich der Mittelzufluss aus dem Börsengang maßgeblich auf die Eigenkapital- und Finanzmittelausstattung aus. Dadurch ist ESTAVIS in die Lage versetzt, in die weitere Expansion des Unternehmens erhebliche Eigenmittel einbringen zu können.

Das langfristige Vermögen des ESTAVIS-Konzerns hat in der Berichtsperiode von 0,6 Mio. EUR auf 32,6 Mio. EUR zugenommen. Dies ist im Wesentlichen auf die Übernahme des Konzerns der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG zurückzuführen. Dadurch stiegen der Goodwill auf 11,5 Mio. EUR und die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien auf 16,9 Mio. EUR.

Der Konzern hat in der Berichtsperiode 0,4 Mio. EUR (Vorjahr: 0,1 Mio. EUR) in Sachanlagen und immaterielle Anlagegüter investiert. Die Investitionen betrafen im Wesentlichen Anschaffungen von EDV-Hard- und Software sowie Erweiterungen der Büroausstattung und des Fuhrparks. Weiterhin haben sich die Finanzanlagen (ohne als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien) von 0,3 Mio. EUR in der Vorperiode auf 1,6 Mio. EUR erhöht.

Bei der Erhöhung des kurzfristigen Vermögens von 55,1 Mio. EUR auf 144,8 Mio. EUR kommen vor allem die Auswirkungen des Börsengangs und die Ausweitung der Geschäftsaktivitäten des ESTAVIS-Konzerns zum Tragen. Das kurzfristige Vermögen zum Ende der Berichtsperiode setzt sich zusammen aus dem Bestand an Handelsimmobilien (23,1 Mio. EUR), kurzfristigen Forderungen (85,7 Mio. EUR) sowie liquiden Mitteln (36,0 Mio. EUR).

Der Anstieg des Eigenkapitals von 3,5 Mio. EUR auf 96,2 Mio. EUR war insbesondere Folge des Börsengangs sowie des in der Berichtsperiode erzielten positiven Konzernergebnisses. Dabei ist der Anteil von Minderheitsgesellschaftern am Eigenkapital des ESTAVIS-Konzerns im Wesentlichen auf die Übernahme des Hamburgische Immobilien Invest-Konzerns zurückzuführen.

Die Schulden des ESTAVIS-Konzerns zum Ende des Berichtsjahrs in Höhe von 81,1 Mio. EUR setzten sich zusammen aus kurzfristigen Verbindlichkeiten von 63,9 Mio. EUR und langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 17,2 Mio. EUR. Der größte Teil der Schulden (46,6 Mio. EUR) entfällt auf Finanzverbindlichkeiten, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten. Darüber hinaus bilden Verpflichtungen aus Ertrag- und Umsatzsteuer in Höhe von 8,7 Mio. EUR, Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsgesellschaften aus Joint Ventures in Höhe von 8,2 Mio. EUR und Rückstellungen in Höhe von 5,5 Mio. EUR wichtige Schuldpositionen.

Der operative Cashflow des ESTAVIS-Konzerns lag in der Berichtsperiode bei -76,4 Mio. EUR (Vorjahr: 8,2 Mio. EUR). Ursächlich dafür waren vorwiegend ein starker Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie ein Abbau der erhaltenen Anzahlungen durch Realisierung der betreffenden Umsätze. Nach Investitions- und Finanzierungstätigkeit ergab sich im Geschäftsjahr 2006/2007 insgesamt eine Erhöhung des Finanzmittelbestands von rund 22,2 Mio. EUR (Vorjahr: 9,2 Mio. EUR).

Weitere Details zur Höhe und Zusammensetzung der Cashflows werden in der Kapitalflussrechnung im Konzernabschluss erläutert.

2.4 SONSTIGE NICHTFINANZIELLE ERFOLGSFAKTOREN

Vor dem Hintergrund der großen Dynamik des deutschen Immobilienmarktes stellen das fachliche Know-how und das Engagement der Mitarbeiter und Führungskräfte sowie eine investoren- und portfoliogerechte Auswahl von Immobilienobjekten zentrale Erfolgsfaktoren für die Geschäftsentwicklung des ESTAVIS-Konzerns dar.

Um Mitarbeiterwissen und -können zu binden, legt der ESTAVIS-Konzern besonderen Wert auf attraktive Arbeitsbedingungen. Dazu gehört insbesondere ein wettbewerbsfähiges Vergütungs- und Fortbildungssystem, das laufend überwacht und etwaigen Änderungen auf dem Arbeitsmarkt bei Bedarf angepasst wird. Darüber hinaus ziehen wir aus der Entwicklung von Fluktuationsrate und Krankenstand kontinuierlich Rückschlüsse auf die Mitarbeiterzufriedenheit. In der Vergangenheit wiesen beide Kenngrößen niedrige Werte auf.

Auch in Bezug auf die Führungskräfte streben wir eine dauerhafte Bindung an das Unternehmen an, um die langjährig gewachsenen Kundenbeziehungen aufrecht zu erhalten. Diesem Zweck dienen insbesondere die langfristigen Anreize, die den Vorstandsmitgliedern eingeräumt worden sind und die diese an der nachhaltigen Wertentwicklung des Unternehmens partizipieren lassen (siehe hierzu auch Lagebericht, Abschnitt 6).

Um zu gewährleisten, dass die Immobilienportfolios den Investorenerwartungen gerecht werden, setzt der ESTAVIS-Konzern ein selbst entwickeltes Softwaretool (Due-Diligence-Software) ein, um Einzelimmobilien zu selektieren und zu Portfolios zusammenzustellen. Die Beurteilungskriterien und deren Gewichtung werden regelmäßig überprüft. Sie werden bei Bedarf an neue Erkenntnisse und aktuelle Marktentwicklungen, insbesondere festgestellte Änderungen der Investorenbedürfnisse, angepasst.

3 RISIKOBERICHT

3.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Das Risikomanagementsystem des ESTAVIS-Konzerns ist darauf ausgerichtet, be- und entstehende Erfolgs- und Risikopotenziale der geschäftlichen Aktivitäten des Konzerns zu erkennen, zu sichern und auszuschöpfen, um eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes zu erzielen. Integraler Bestandteil dieses Systems ist eine strukturierte, frühzeitige Auseinandersetzung mit potenziell ungünstigen Entwicklungen und Ereignissen, die es ermöglicht, rechtzeitig vor Eintritt eines erheblichen Schadens gegensteuernde Maßnahmen zu ergreifen.

Mit der Aufgabe, insbesondere erhebliche ertragsrelevante und bestandsgefährdende Risikofaktoren rechtzeitig aufzudecken und zu kommunizieren, ist das Risikomanagementsystem des ESTAVIS-Konzerns organisatorisch in die Planungs-, Reporting- und Controllingprozesse des Konzerns integriert. Es wird zentral von der ESTAVIS AG gesteuert und umfasst eine systematische Identifikation, Analyse, Bewertung und Überwachung wesentlicher Risiken durch den Vorstand der Gesellschaft. In Anbetracht der überschaubaren Unternehmensstrukturen und Geschäftsprozesse ist der Formalisierungsgrad aus Effizienzgesichtspunkten bisher gering gehalten worden. Durch eine enge Einbindung des Vorstands in die wesentlichen Geschäftsabschlüsse und Projekte wird ein laufendes Monitoring über die auftretenden Risiken sichergestellt.

Das vom ESTAVIS-Konzern eingesetzte Risikomanagementsystem beinhaltet die folgenden wesentlichen Elemente:

- ein strukturiertes und standardisiertes Controlling- und Reportingsystem, das in der Lage ist, geschäftliche Fehlentwicklungen frühzeitig aufzuzeigen und der Unternehmensführung zu kommunizieren;
- die Dokumentation relevanter Risiken zur regelmäßigen oder anlassbezogenen Information der Unternehmensführung;
- eine in kurzen zeitlichen Abständen durchgeführte, regelmäßige Bewertung der festgestellten Risiken und die Entscheidung hinsichtlich etwaiger Gegenmaßnahmen beziehungsweise der bewussten Akzeptanz überschaubarer Risiken durch den Vorstand der ESTAVIS AG.

Das finanzwirtschaftliche Risikomanagement des ESTAVIS-Konzerns ist zum einen auf die Steuerung und Begrenzung der finanziellen Risiken aus der operativen Tätigkeit gerichtet. Insbesondere soll dadurch wesentlichen Forderungsausfällen, die zu einer Gefährdung der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens führen könnten, entgegengewirkt werden. Zum anderen hat das finanzwirtschaftliche Risikomanagement das Ziel, eine optimierte Konzernfinanzierung zu gewährleisten. Dazu werden angemessene Kreditrahmenverträge durch das Mutterunternehmen abgeschlossen, die zu einer zentralen Finanzierung der operativen Konzerneinheiten eingesetzt werden. Die fortlaufend angemessene Ausstattung des Unternehmens mit Finanzmitteln wird durch ein kontinuierliches, rollierendes Liquiditätscontrolling sichergestellt.

Derivative Finanzinstrumente sind im Risikomanagementsystem des ESTAVIS-Konzerns bisher nicht gesondert erfasst, da deren Einsatz bislang nur eine zu vernachlässigende Rolle spielt. Bezüglich der Einzelrisiken aus originären Finanzinstrumenten verweisen wir insbesondere auf die nachstehenden Ausführungen zu den Forderungsausfall- und Finanzierungsrisiken sowie auf die Darstellungen im Konzernanhang.

Angemessenheit und Funktionsfähigkeit des implementierten Risikofrüherkennungssystems werden im Rahmen der jährlichen Prüfung der externen Finanzberichterstattung der ESTAVIS AG durch den Abschlussprüfer überprüft. Dabei erkannte Verbesserungspotenziale werden anschließend in das System umgesetzt.

Der ESTAVIS-Konzern hat im Rahmen der Schaffung einer integrierten Unternehmensstruktur den 2007 neu erworbenen Teilkonzern Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG in das konzernweite Risikomanagementsystem integriert und gleichzeitig das in der ESTAVIS bestehende System optimiert. In diesem Zusammenhang wurde eine konzernweite Bestandsaufnahme aller erkennbaren potenziellen Risiken durchgeführt.

3.2 EINZELRISIKEN

Der ESTAVIS-Konzern ist einer Vielzahl unterschiedlicher Risiken ausgesetzt, die sich einzeln oder zusammen nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens auswirken können. Nach Einschätzung des Vorstands der ESTAVIS AG sind die folgenden unternehmens- und marktbezogenen Einzelrisiken hervorzuheben.

Weitere Risiken, die der Gesellschaft gegenwärtig nicht oder nicht in ihrer Bedeutung bekannt sind, könnten die geschäftliche Entwicklung des ESTAVIS-Konzerns ebenfalls erheblich beeinträchtigen.

Unternehmensbezogene Risiken

a) Projektauswahlrisiken

Der wirtschaftliche Erfolg des ESTAVIS-Konzerns ist maßgebend von Auswahl und Erwerb geeigneter Immobilien abhängig. Damit verbunden ist das Risiko, die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Belastungen der anzukaufenden Objekte falsch einzuschätzen oder nicht zu erkennen. Darüber hinaus könnten sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der Immobilien nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Insbesondere könnten falsche Einschätzungen hinsichtlich

der Attraktivität des Objektstandorts und anderer aus Investorensicht kaufentscheidender Faktoren dazu führen, dass sich die betreffende Immobilie nicht zu den geplanten Konditionen und/oder innerhalb des vorgesehenen Zeitraums veräußern lässt.

Diesen objektspezifischen Risiken wird durch eine eingehende Prüfung der betreffenden Immobilien und ihrer Portfoliotauglichkeit begegnet. Zu diesem Zweck wird ein von der Gesellschaft selbst entwickeltes Softwaretool eingesetzt. Im Rahmen der Objektbeurteilung werden unter anderem der zu erwartende Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf bestimmt sowie der Ertragswert und die grundsätzliche Schuldendienstfähigkeit (Debt Service Cover Ratio) nach bankenkonformen Maßstäben untersucht.

b) Immobilienbestandsrisiken

Der ESTAVIS-Konzern hält seinen Immobilienbestand überwiegend kurzfristig, teilweise aber auch für einen längeren Zeitraum. Solange sich die Immobilien im Bestand des Unternehmens befinden, könnten Wertverluste auftreten, die in verschlechterten Sozialstrukturen des Standortes, übermäßiger Abnutzung, unerwartet auftretendem Sanierungsbedarf und ähnlichen Faktoren begründet sind.

Zur Absicherung gegen diese Risiken werden teilweise Rücktrittsrechte im Erwerbsvertrag vereinbart. In diesen Fällen beschränkt sich das Risiko in der Regel auf Anzahlungen, die zumeist in erheblicher Höhe zu leisten sind und im Fall eines Rücktritts vom Erwerbsvertrag nicht zurückgefordert werden können.

c) Absatz- und Vertriebsrisiken

Ein wichtiger Faktor für die Unternehmensentwicklung des ESTAVIS-Konzerns sind die langjährigen und gefestigten Geschäftsbeziehungen und persönlichen Kontakte des Managements mit bereits bestehenden und potenziellen Investoren. Hier soll insbesondere die Beteiligung der Vorstandsmitglieder am Aktienkapital dazu beitragen, ihr besonderes persönliches Know-how und Engagement nachhaltig zu binden.

Im Bereich des Wohnimmobilienhandels bedient sich ESTAVIS eines umfangreichen Netzwerks erfahrener externer Vertriebspartner. Somit hängt der geschäftliche Erfolg in hohem Maße davon ab, qualifizierte Vermittler zu gewinnen und längerfristig zu binden. Dies soll vor allem durch attraktive Vergütungsbedingungen erreicht werden.

d) Finanzierungsrisiken

In Bezug auf die bestehenden Darlehen zur Finanzierung des gehaltenen Immobilienbestands und die für die Akquisition weiterer Immobilienportfolios erforderliche Aufnahme neuer Fremdmittel besteht das Risiko, dass unternehmens- und marktbezogene Entwicklungen die Fremdkapitalbeschaffung erschweren und/oder nur zu ungünstigeren Konditionen als bisher ermöglichen. Diesem Risiko wird durch Objektfinanzierungen mittels Anzahlungen sowie hohen Umschlagsgeschwindigkeiten (von 90 bis 180 Tagen zwischen Ankauf des Einzelobjekts und Verkaufs des Portfolios) begegnet.

e) Forderungsausfallrisiken

Die Gesellschaft veräußert ihre Objekte überwiegend an Kunden, die zum Erwerb reine Objektgesellschaften gründen, und nicht direkt an Konzerne oder Individuen. Dadurch ist im Falle der Zahlungsunfähigkeit eines Käufers nur ein beschränkter Rückgriff auf den Gesellschafter des Erwerbers möglich. Um dieses Risiko zu vermindern, wird in aller Regel das Eigentum an Objekten erst nach Einzahlung des Kaufpreises auf ein Notaranderkonto an den Erwerber übertragen.

Soweit Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, sind Teile des Kaufpreises regelmäßig erst nach deren Umsetzung fällig. Bei Insolvenz eines Kunden vor Abschluss der Sanierungsmaßnahmen könnten Zahlungsausfälle bezüglich dieser Kaufpreisteile entstehen. Das Bonitätsrisiko trägt die Gesellschaft auch für den Fall, dass sie Rücktritts- oder Gewährleistungsrechte gegenüber einem Verkäufer von Immobilien geltend macht und der Verkäufer mit der Rückzahlung des Kaufpreises oder der Erfüllung der Gewährleistungsrechte ausfällt.

Schließlich besteht ein Bonitätsrisiko bei Immobilienerwerben, weil Mietzahlungen häufiger auch nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten weiterhin an den Verkäufer gezahlt werden, der diese Zahlungen dann an den ESTAVIS-Konzern weiterleiten muss.

Sonstige nennenswerte Risiken in Bezug auf Finanzinstrumente des Konzerns liegen gegenwärtig nicht vor.

f) Rechtliche Risiken

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit können die Unternehmen des ESTAVIS-Konzerns insbesondere in Rechtsstreitigkeiten verwickelt sowie mit (potenziellen) Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüchen konfrontiert werden, ohne selbst Ansprüche gegen dritte Parteien geltend machen zu können.

Gewährleistungsrisiken ergeben sich vor allem dann, wenn Immobilien einzeln oder in Portfolios im Rahmen sogenannter Asset Deals verkauft werden (in der Vergangenheit zirka 60 Prozent des Vertragsvolumens; künftig wird eine Ausweitung auf mehr als 80 Prozent erwartet), da insoweit regelmäßig kein Haftungsausschluss vereinbart wird. Soweit dagegen Objektgesellschaften selbst verkauft werden (Share Deal), besteht ein solches Risiko nicht oder nicht in vergleichbarem Umfang, da in der Regel ein Ausschluss der Gewährleistung für die von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien vereinbart wird.

Sofern sich die ESTAVIS zur Durchführung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen verpflichtet hat, übernimmt sie, soweit bis dahin noch nicht abgeschlossen, bei Verkauf des Objekts üblicherweise eine Gewährleistung für diese Maßnahmen. Außerdem kann bei nicht ordnungsgemäßer Durchführung ein Teil des vereinbarten Verkaufspreises entfallen. Ebenfalls könnten sich im Falle von Verzögerungen der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erhebliche Zusatzbelastungen ergeben.

Eine Vielzahl von Immobilienverkaufsverträgen enthalten vertragliche Zusagen zur Miethöhe. Sofern diese nicht beziehungsweise nicht zu einem bestimmten Zeitpunkt nachgewiesen werden, könnten Kaufpreisteile später fällig werden oder sogar vollends entfallen. In Einzelfällen werden darüber hinaus kurz- bis mittelfristige Mietgarantien abgegeben, die zu entsprechenden Ausgleichsverpflichtungen führen könnten.

Im Rahmen des Verkaufs von Einzelwohnungen erbringen die Unternehmen des ESTAVIS-Konzerns und ihre externen Vertriebspartner auch Beratungsleistungen, die zu Schadensersatzansprüchen Dritter führen könnten.

Für derzeit bestehende rechtliche Risiken sind ausreichende Rückstellungen gebildet worden. Rechtliche Risiken, insbesondere aus Rechtsstreitigkeiten, die einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage des ESTAVIS-Konzerns haben könnten, bestehen gegenwärtig nicht.

Marktbezogene Risiken

a) Konjunkturelle Risiken

Der ESTAVIS-Konzern erzielte seine Umsätze bislang ausschließlich in Deutschland. In Anbetracht dessen kann insbesondere eine Verschlechterung der nationalen konjunkturellen Rahmenbedingungen zu einem Rückgang der Nachfrage nach Immobilieninvestitionen führen, negative Einflüsse auf das Miet- und Preisniveau nehmen und die Bonität der potenziellen Mieter und Käufer von Immobilien beeinträchtigen.

Darüber hinaus wird das Marktumfeld in Deutschland mittelbar auch von der internationalen konjunkturellen Entwicklung beeinflusst. So könnte eine Abkühlung des Wirtschaftsklimas im europäischen Raum das Einkaufsverhalten ausländischer Investoren beeinträchtigen.

Eine besondere Bedeutung für die nationale Immobiliennachfrage kommt der Entwicklung des Zinsniveaus in Deutschland zu. Eine (weitere) Erhöhung des Zinsniveaus würde Immobilieninvestitionen aufgrund einer wachsenden Zinsbelastung erschweren. Zusätzlich würden sich in diesem Fall die Fremdfinanzierungskosten der von den Unternehmen des ESTAVIS-Konzerns aufgenommenen Kredite ergebnisbelastend verteuern.

b) Branchenrisiken

Der deutsche Immobilienmarkt war in der jüngeren Vergangenheit von einem Überangebot an Wohnimmobilien geprägt, von dem der ESTAVIS-Konzern in Form günstiger Ankaufpreise profitieren konnte. Es besteht das Risiko, dass sich diese günstige Branchensituation nicht weiter fortsetzt. Dazu könnte auch ein verstärktes Eindringen neuer Wettbewerber in den deutschen Immobilienmarkt beitragen.

Die Immobilienbranche ist vom intensiven Wettbewerb der zahlreichen Anbieter geprägt. Diesbezüglich besteht die Gefahr, dass sich die Konkurrenz die Wettbewerbsvorteile des ESTAVIS-Konzerns, insbesondere hinsichtlich der Finanzierung sowie der Auswahl und Portfoliobildung von Objekten zu Eigen machen. Dies könnte zu einem verstärkten Preisdruck und geringeren Margen führen. Darüber hinaus könnte die Zahl der Wohnungsprivatisierungen zunehmen und das Überangebot an Wohnimmobilien weiter steigen, wodurch das zuvor beschriebene Preis-/Margenrisiko zusätzlich verstärkt werden könnte.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien könnte schließlich durch den erwarteten Rückgang der Bevölkerungszahl in Deutschland und einen damit möglicherweise verbundenen sinkenden Wohnraumbedarf negativ beeinflusst werden.

c) Rechtliche Rahmenbedingungen

Da die Geschäftstätigkeit des ESTAVIS-Konzerns von bestimmten rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobilien reguliert wird, könnte diese durch Änderungen nationaler und/oder europarechtlicher Normen sowie durch eine geänderte Auslegung oder Anwendung bestehender Rechtsnormen beeinträchtigt werden. Diese umfassen unter anderem das Mietrecht, das öffentliche Baurecht, das Denkmalschutzrecht und das Steuerrecht.

3.3 SONSTIGE EINFLÜSSE

Neben den genannten Risiken bestehen allgemeine Einflüsse, die nicht vorhersehbar und damit auch kaum beherrschbar sind. Dazu zählen beispielsweise politische Veränderungen, soziale Einflüsse und Risikofaktoren wie Naturkatastrophen oder Terroranschläge. Solche Einflüsse könnten negative Effekte auf die konjunkturelle Lage haben und mittelbar die weitere wirtschaftliche Entwicklung des ESTAVIS-Konzerns beeinträchtigen.

3.4 EINSCHÄTZUNG DES GESAMTRISIKOS

Auf der 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.

4 PROGNOSEBERICHT

Die nachfolgenden Aussagen zum zukünftigen Geschäftsverlauf des ESTAVIS-Konzerns und zu den dafür als maßgebend beurteilten Einflussfaktoren betreffend die Entwicklung von Markt, Branche und Unternehmen basieren auf den Einschätzungen des Vorstands der ESTAVIS AG. Die getroffenen Annahmen werden auf der Grundlage der vorliegenden Informationen derzeit als realistisch betrachtet. Grundsätzlich bergen Prognosen das Risiko, dass die Entwicklungen weder in ihrer Tendenz noch ihrem Ausmaß tatsächlich eintreten. Die wesentlichen Risiken, denen sich der ESTAVIS-Konzern ausgesetzt sieht, sind im Risikobericht erläutert.

4.1 MARKT- UND GESCHÄFTSCHANCEN

Die demografischen und sozialen Trends in Deutschland bergen erhebliche Chancen für den inländischen Immobilienmarkt. So wird weithin erwartet, dass die Anzahl an Haushalten und der durchschnittliche Flächenbedarf pro Person auch in der Zukunft zunehmen werden. Dadurch könnte die geschäftliche Entwicklung des ESTAVIS-Konzerns positiv beeinflusst werden.

Zusätzliche Absatzchancen, vor allem im Kerngeschäft des Portfoliohandels, könnten sich auch dann ergeben, wenn das bestehende Preisgefälle zwischen dem deutschen und den internationalen Immobilienmärkten fortbesteht. Das im Vergleich zu den ausländischen Immobilienmärkten niedrige Preisniveau macht den deutschen Immobilienmarkt unter Renditeaspekten sehr attraktiv für ausländische Investoren.

Mit seiner Spezialisierung auf den Immobilienhandel durch Portfolioaufbau besetzt der ESTAVIS-Konzern eine Nische am inländischen Immobilienmarkt. Derzeit existiert nach unserer Kenntnis kein bundesweit tätiges Unternehmen mit einem vergleichbaren Geschäftsmodell. Dies eröffnet ESTAVIS die Möglichkeit, ungeachtet der zu erwartenden Zunahme der Wettbewerbsintensität in seinem Kerngeschäftsfeld, dem Portfoliohandel, den bestehenden Wettbewerbsvorsprung zukünftig auszunutzen und weiter auszubauen.

Positive Impulse für die geschäftliche Entwicklung des ESTAVIS-Konzerns erwarten wir zudem aus dem Erwerb des Teilkonzerns der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG. Dadurch

verbessern wir unseren Zugang zu Zielregionen für Immobilienakquisitionen. Daneben könnten nachhaltig positive Synergieeffekte aus zusätzlichen Serviceleistungen entstehen, die das bisherige Dienstleistungsangebot des ESTAVIS-Konzerns abrunden.

Mit den Finanzmitteln, die der ESTAVIS AG aus dem Börsengang zugeflossen sind, wird dem Unternehmen ein weiterer Ausbau seiner geschäftlichen Aktivitäten ermöglicht. Der ESTAVIS-Konzern ist dadurch in der Lage, von ihm erkannte Geschäftschancen konsequent ausnutzen zu können, beziehungsweise die dazu erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen.

4.2 ENTWICKLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN RAHMENBEDINGUNGEN

Für die kommenden beiden Geschäftsjahre sind die gesamtwirtschaftlichen Aussichten in Deutschland nach allgemeiner Einschätzung von Analysten und Marktforschern weiterhin positiv. Allerdings wird erwartet, dass sich der Konjunkturaufschwung leicht verlangsamt. So werden für die deutsche Wirtschaft überwiegend Wachstumsraten des realen Bruttoinlandsprodukts zwischen 2,3 und 2,8 Prozent für das Jahr 2007 sowie um 2,5 Prozent für das Jahr 2008 prognostiziert, wobei die Binnenkonjunktur als wichtigster Wachstumsmotor eingestuft wird.

Zwar werden die durch die Hypothekenkrise in den USA ausgelösten Turbulenzen an den internationalen Finanzmärkten als Unsicherheitsfaktoren für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung betrachtet. Im Allgemeinen wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass sich daraus ernste Gefahren für die Stabilität des konjunkturellen Wachstumsprozesses ergeben.

In Deutschland wird für die beiden kommenden Jahre erneut ein moderater Anstieg der Verbraucherpreise von etwa 1,5 Prozent (2007) beziehungsweise 1,9 Prozent (2008) erwartet. Auch auf europäischer Ebene ist mit Verteuerungen zu rechnen. Dementsprechend sind Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank als Instrument der Preisstabilisierung mit der Folge steigender Kapitalmarktzinsen kurz- bis mittelfristig nicht auszuschließen.

Branchenbezogen ist für die nähere Zukunft jedoch von positiven wirtschaftlichen Vorzeichen auszugehen. Zwar werfen die langfristig zu erwartenden demografischen Trends (Bevölkerungsrückgang, Verschiebungen der Altersstruktur) ihre Schatten schon auf die derzeitigen Entwicklungen auf dem deutschen Immobilienmarkt. Jedoch wird dieser Effekt durch verschiedene positive Einflussfaktoren deutlich überkompensiert.

So wird im Allgemeinen angenommen, dass die in der jüngeren Vergangenheit zu beobachtende Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten wie bisher mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland einhergeht. Die äußerst günstigen Immobilienpreise lassen darüber hinaus erwarten, dass die institutionellen Investitionen in den deutschen Wohnimmobilienmarkt aufgrund der unverändert positiven Renditeerwartungen weiter anhalten wird.

In Anbetracht der verhaltenen Neubautätigkeit bei Wohnimmobilien in den vergangenen Jahren wird mittelfristig von einer Unterdeckung des Wohnraumbedarfs in Deutschland ausgegangen. Diese Situation wird voraussichtlich in absehbarer Zeit dazu führen, dass die seit Jahren anhaltende Stagnation der Immobilienkaufpreise allmählich in eine Aufwärtsbewegung übergeht. Mit der sich abzeichnenden Marktverknappung wird zudem auch eine Steigerung des Mietniveaus erwartet. Sowohl die Veränderungen der Kaufpreise als auch der Mieten dürften dabei starke regionale Unterschiede aufweisen.

4.3 UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

a) Gesamteinschätzung

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Prognosen und Entwicklungen erwartet der ESTAVIS-Konzern für die beiden kommenden Geschäftsjahre eine positive Geschäftsentwicklung. Wir gehen davon aus, dass unser Unternehmen von dem unverändert günstigen Marktumfeld in Deutschland profitiert und seine derzeitige Marktposition durch ein nachhaltiges, profitables Wachstum weiter festigt.

b) Umsatzsteigerung

Bei der Umsatzplanung des ESTAVIS-Konzerns gehen wir davon aus, dass das Unternehmen seinen Wettbewerbsvorsprung aufrechterhalten und dadurch zusätzliches Geschäftsvolumen generieren kann. Einen weiteren wichtigen Faktor zur Ausweitung der Geschäftstätigkeit sehen wir in der durch den Börsengang gestärkten Finanzkraft des Unternehmens. Die zugeflossenen Finanzmittel sollen vor allem dazu verwendet werden, zusätzlich zum derzeitigen Kerngeschäft des kurzfristigen Portfoliohandels den mittelfristigen Portfoliohandel zu forcieren. Dieser beinhaltet den Erwerb von Objekten mit einem größeren Sanierungsstau und deren Verkauf binnen 18 Monaten. Daneben sollen der Verkauf von Immobilien an Privatinvestoren, das Maklergeschäft und der Bereich Development ausgeweitet werden. Wir planen, mittelfristig rund 20 Prozent des Gesamtumsatzes mit den neuen Bereichen zu erzielen.

Für die beiden kommenden Geschäftsjahre plant der ESTAVIS-Konzern jeweils deutliche Umsatzsteigerungen im Vergleich zum Vorjahr. Diese Einschätzung beruht auf folgenden Faktoren:

- eine größere zeitliche und finanzielle Flexibilität beim Ankauf von Objekten;
- ein schnellstmöglicher Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von Immobilien kurz nach Abschluss des Kaufvertrags;
- den derzeitigen Stand an Geschäfts-/Transaktionsanbahnungen.

c) Ergebniswachstum

Seit Implementierung des Geschäftsmodells erwirtschaftet der ESTAVIS-Konzern EBIT-Margen in Höhe von rund 13 Prozent. Die Ertragslage des Unternehmens hängt maßgeblich davon ab, dass wir kontinuierlich Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial zu Preisen erwerben, deren Verkaufserlöse deutlich über den Anschaffungs- und Renovierungsaufwendungen liegen.

Wir gehen davon aus, dass die EBIT-Marge durch die Ausweitung von mittelfristigem Portfoliohandel und Development noch leicht zunehmen wird. Mit der prognostizierten Umsatzsteigerung wird daher eine erhebliche Verbesserung des EBIT und damit einhergehend auch des Konzernergebnisses in den kommenden zwei Geschäftsjahren erwartet. Die Einflüsse einer möglichen Erhöhung des Zinsniveaus und damit auch der Zinsbelastungen auf das Ergebnis des ESTAVIS-Konzerns erscheinen dagegen von nachrangiger Bedeutung.

d) Finanzierung

Basierend auf diesen Entwicklungen erwarten wir für die kommenden zwei Geschäftsjahre eine kontinuierliche Verbesserung der Liquiditäts- und Finanzierungssituation des ESTAVIS-Konzerns.

Da die wesentlichen Vermögensbewegungen zwischen den liquiden Mitteln und dem Working Capital stattfinden und der ESTAVIS-Konzern eine geringe Anlagenintensität aufweist, gehen wir in unserer Investitions- und Finanzplanung davon aus, dass der Investitionsbedarf aus dem operativen Cashflow gedeckt werden kann. Soweit nicht externe Wachstumsschritte unternommen werden, erscheint uns eine Aufnahme verzinslicher Finanzierungsmittel für Anlageinvestitionen somit nicht erforderlich.

5 NACHTRAGSBERICHT

Nach Schluss des Geschäftsjahres 2006/2007 haben sich keine Vorgänge ereignet, die eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des ESTAVIS-Konzerns haben.

6 GRUNDZÜGE DES VERGÜTUNGSSYSTEMS FÜR ORGANMITGLIEDER

Die Verträge der Vorstandsmitglieder der ESTAVIS AG wurden für eine Dauer von zwei bis drei Jahren abgeschlossen. Hierbei ist eine Kündigung während der Laufzeit der Verträge für beide Seiten nur aus wichtigem Grunde möglich. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder der ESTAVIS AG setzt sich aus einer festen jährlichen Grundvergütung und einer variablen, vom EBIT der Gesellschaft abhängigen Tantieme zusammen. Den Vorstandsmitgliedern steht außerdem ein Dienstfahrzeug zur Verfügung, und die ESTAVIS AG hat für sie eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) sowie eine Unfallversicherung abgeschlossen.

Das Interesse der Vorstandsmitglieder an einer langfristig positiven Wertentwicklung des ESTAVIS-Konzerns wird durch die von ihnen gehaltenen Aktien an der ESTAVIS AG gewährleistet. Weitergehende Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung sind mit den Vorstandsmitgliedern nicht vereinbart. Den Vorstandsmitgliedern wurden weder Pensionszusagen noch andere Leistungen für die Altersvorsorge gewährt. Es wurden keine Vereinbarungen mit den Vorstandsmitgliedern über Leistungen bei einem vorzeitigen Ausscheiden getroffen mit Ausnahme der Berechtigung der Gesellschaft, die Vorstandsmitglieder während der Dauer einer Kündigungsfrist und bei einer Abberufung unter Fortzahlung des Gehaltes freizustellen. Des Weiteren sehen die Anstellungsverträge ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot vor.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten neben dem Ersatz ihrer Auslagen eine feste jährliche Vergütung für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat. Hinzu kommt eine variable Vergütung, die derzeit maximal 200 Prozent der jeweiligen festen Vergütung pro Jahr beträgt und von der Entwicklung der ESTAVIS-Aktie im Vergleich zu den Aktienkursen bestimmter, von der Hauptversammlung festgelegter Unternehmen des Immobilienbereichs (Peer Group) abhängig ist. Des Weiteren hat die ESTAVIS AG eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) für die Aufsichtsratsmitglieder abgeschlossen.

Die Gesamtbezüge der Organmitglieder und individuellen Vergütungen der Vorstandsmitglieder sind im Konzernanhang aufgeführt.

Konzern-



abschluss

- 44** Bilanz
- 46** Gewinn- und Verlustrechnung
- 47** Kapitalflussrechnung
- 48** Eigenkapitalveränderung und
Veränderungsrechnung des
sonstigen Gesellschafterkapitals
- 50** Konzern-Anhang
- 87** Bestätigungsvermerk des
Abschlussprüfers

KONZERN-BILANZ AKTIVA

ESTAVIS AG		Anhang	30.06.2007	30.06.2006
Vermögenswerte			TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen				
Goodwill	6.1, 6.22, 7		11.492	0
Sonstiges immaterielles Vermögen	2.7, 6.1, 7		50	0
Sachanlagen	2.8, 6.2, 7		775	162
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	6.3		16.939	0
Anteile an assoziierten Unternehmen	2.3, 6.4		917	0
Übrige Finanzanlagen	6.5		721	277
Latente Ertragsteuerforderungen	6.13		1.668	182
Summe langfristiges Vermögen			32.563	621
Kurzfristiges Vermögen				
Vorräte	2.12, 6.6		23.057	36.773
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.7		50.139	1.513
Sonstige Forderungen	6.7		35.323	3.001
Laufende Ertragsteuerforderungen			185	0
Liquide Mittel	6.8		36.048	13.807
Summe kurzfristiges Vermögen			144.753	55.094
Bilanzsumme			177.316	55.716

KONZERN-BILANZ PASSIVA

ESTAVIS AG	Anhang	30.06.2007	30.06.2006
Eigenkapital		TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	6.9	7.724	26
Kapitalrücklage	6.9	70.577	0
Zur Durchführung der Kapitalerhöhung zu verwendende Gesellschaftsmittel	6.9	0	3.425
IAS 39-Rücklage	2.11	73	-55
Noch nicht verwendete Ergebnisse		7.280	62
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Eigenkapital		85.654	3.458
Minderheitenanteile		10.514	2
Summe Eigenkapital		96.168	3.461
Schulden			
Langfristige Schulden			
Sonstiges auf Minderheitenanteile entfallendes Gesellschafterkapital	2.21	708	205
Rückstellungen	2.17, 6.11	341	0
Finanzverbindlichkeiten	6.10	13.535	78
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	6.13	2.666	48
Summe langfristige Schulden		17.250	331
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	6.11	5.506	958
Finanzverbindlichkeiten	6.10	33.022	5.113
Erhaltene Anzahlungen		768	38.407
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		5.553	246
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.12	3.443	5.016
Sonstige Verbindlichkeiten	6.12	15.606	2.185
Summe kurzfristige Schulden		63.898	51.924
Bilanzsumme		177.316	55.716

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Anhang	01.07.2006 bis 30.06.2007	01.01.2006 bis 30.06.2006
ESTAVIS AG			
		TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	2.19, 6.14	198.398	44.048
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	6.3	29	0
Sonstige betriebliche Erträge	6.17	2.682	259
Bestandsveränderungen		119	73
Gesamtleistung		201.229	44.380
Materialaufwand	6.15	172.338	37.279
Personalaufwand	6.16	2.867	464
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		137	23
Sonstiger betrieblicher Aufwand	6.17	10.216	1.048
Betriebsergebnis		15.671	5.566
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		879	0
Zinserträge		952	98
Zinsaufwendungen		2.855	93
Finanzergebnis		-1.903	5
Ergebnis vor Ertragsteuern		14.648	5.570
Ertragsteuern	6.18	5.412	701
Ergebnis nach Ertragsteuern vor Veränderung des sonstigen Kapitals der Gesellschafter		9.236	4.869
Veränderung des sonstigen Kapitals der Minderheitsgesellschafter		-422	-200
Konzernerfolg		8.814	4.669
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		8.767	4.578
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend		48	91
Ergebnis je Aktie (EUR)	6.19	1,54	0,93

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

ESTAVIS AG

01.07.2006
bis 30.06.2007

01.01.2006
bis 30.06.2006

	TEUR	TEUR
Konzernerfolg	8.814	4.669
+/- zahlungsunwirksame Veränderung des sonstigen Kapitals der Gesellschafter	431	200
+ Abschreibungen Anlagevermögen	137	23
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	4.640	119
+/- Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-29	0
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-40.742	-25.345
-/+ 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	-27.323	852
-/+ Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-22.301	27.021
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-76.368	8.200
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	5	0
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-40	0
- Auszahlungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-418	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-405	-28
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-78
+ Einzahlungen aus dem Zugang von vollkonsolidierten Unternehmen	3.057	0
+ Einzahlungen aus dem Abgang von vollkonsolidierten Unternehmen	5	0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	2.204	-106
Einzahlungen von Gesellschaftern	51.111	243
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	92.095	884
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückzahlung von (Finanz-) Krediten	-46.800	0
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	96.406	1.127
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	22.241	9.221
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	13.807	4.586
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	36.048	13.807

Einzelne Bewegungen werden im Konzernanhang, Abschnitt 6.20 erläutert.

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2006 bis 30. Juni 2007

ESTAVIS AG

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	IAS 39- Rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Den Gesell- schaftern des Mutterunter- nehmens zustehendes Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Juli 2006	3.451	0	-55	62	3.458	2	3.461
Wertänderungen zur Veräußerung ver- fügbarer finanzieller Vermögenswerte	-	-	127	0	127	4	131
Konzernerfolg 1. Juli 2006 bis 30. Juni 2007	-	-	-	8.767	8.767	48	8.814
Summe der erfassten Erträge und Aufwendungen	-	-	127	8.767	8.894	51	8.945
Kapitalerhöhung aus Gesellschafts- mitteln	1.549	-	-	-1.549	0	-	0
Sachkapitalerhöhung (Erwerb der HAG-Gruppe)	724	19.560	0	0	20.284	10.461	30.745
Barkapitalerhöhung	2.000	54.000	0	0	56.000	0	56.000
Eigenkapitalbeschaffungskosten	-	-2.982	0	0	-2.982	0	-2.982
Stand 30. Juni 2007	7.724	70.577	73	7.280	85.654	10.514	96.168

Einzelne Bewegungen werden im Konzernanhang, Abschnitt 6.9 erläutert.

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2006 bis 30. Juni 2006

ESTAVIS AG

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	IAS 39- Rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Den Gesell- schaftern des Mutterunter- nehmens zustehendes Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Januar 2006	25	1	0	-1.427	-1.401	9	-1.393
Wertänderungen zur Veräußerung ver- fügbarer finanzieller Vermögenswerte	-	-	-55	0	-55	-4	-58
Konzernerfolg 1. Januar 2006 bis 30. Juni 2006	-	-	-	4.578	4.578	91	4.669
Summe der erfassten Erträge und Aufwendungen	-	-	-55	4.578	4.523	88	4.610
Umgliederung wegen Kapitalerhöhung	3.425*	0	0	-3.144	281	0	281
Veränderung Konsolidierungskreis	1	-1	0	55	56	-94	-38
Stand 30. Juni 2006	3.451	0	-55	62	3.458	2	3.461

* Der Wert zum 30. Juni 2006 enthält die in der Konzernbilanz separat ausgewiesenen „Zur Durchführung der Kapitalerhöhung zu verwendenden Gesellschaftsmittel“ in Höhe von 3.425 TEUR.

VERÄNDERUNGSRECHNUNG DES SONSTIGEN GESELLSCHAFTERKAPITALS

für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2006 bis 30. Juni 2007

ESTAVIS AG		Sonstiges auf Minderheitenanteile entfallendes Gesellschafterkapital
	TEUR	
Stand 1. Juli 2006	205	
Veränderung aufgrund von Einlagen	10	
Veränderung Konsolidierungskreis	72	
Erfolgswirksame Veränderung der Schuld	422	
Stand 30. Juni 2007	708	

Einzelne Bewegungen werden im Konzernanhang, Abschnitt 2.21 erläutert.

VERÄNDERUNGSRECHNUNG DES SONSTIGEN GESELLSCHAFTERKAPITALS

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2006 bis 30. Juni 2006

ESTAVIS AG		Sonstiges auf Minderheitenanteile entfallendes Gesellschafterkapital
	TEUR	
Stand 1. Januar 2006	5	
Erfolgswirksame Veränderung der Schuld	200	
Stand 30. Juni 2006	205	

KONZERN-ANHANG

- 51** 1 Grundlegende Informationen
- 51** 2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 63** 3 Finanzrisikomanagement
- 64** 4 Kritische Schätzungen und Annahmen bei der Bilanzierung
- 64** 5 Segmentberichterstattung
- 66** 6 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Positionen des Abschlusses
- 86** 7 Entwicklung des Anlagevermögens

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 seit dem 14. September 2006 Berlin, Deutschland. Die Aktien der Gesellschaft sind an der Frankfurter Wertpapierbörse zum Handel im Geregelten Markt (Prime Standard) zugelassen.

Die ESTAVIS AG ist durch formwechselnde Umwandlung aus der „IMMCON“ Immobilien-Consulting Jakob GmbH, Dresden (nachfolgend IMMCON GmbH), hervorgegangen. Der Umwandlungsbeschluss wurde am 30. Juni 2006 unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung der ebenfalls an diesem Tag beschlossenen Sachkapitalerhöhung der IMMCON gefasst. Die Sachkapitalerhöhung ist am 16. August 2006 in das Handelsregister eingetragen worden. Die Eintragung der Umwandlung in das Handelsregister erfolgte am 23. August 2006.

Die ESTAVIS AG fungiert am 30. Juni 2007 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften. Ihre wesentliche operativ tätige Beteiligung besteht in dem zum 30. März 2007 erworbenen 79,69-prozentigen Anteil an der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG, Hamburg (HAG-Gruppe), die ihrerseits 54,76 Prozent an der operativ tätigen CWI Real Estate AG, Bayreuth, hält.

Die Vergleichszahlen betreffen das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis 30. Juni 2006. Sie sind deshalb und im Hinblick auf den vergrößerten Konsolidierungskreis nur eingeschränkt mit denen des Berichtsjahrs vergleichbar.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde im September 2007 vom Vorstand der Gesellschaft zur Veröffentlichung genehmigt.

2 WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Im Folgenden werden die diesem Abschluss zugrunde liegenden wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wiedergegeben.

2.1 Grundlagen

Der Konzernabschluss der ESTAVIS AG wurde in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt.

Die Anforderungen der IFRS wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ESTAVIS-Konzerns. Einzelne Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang erläutert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Der Abschluss wurde grundsätzlich auf Basis der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten erstellt. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte, derivative Finanzinstrumente und als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sind zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertet.

Die der Aufstellung des Abschlusses nach IFRS zugrunde gelegten Schätzungen und Annahmen wirken sich auf die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten zu den jeweiligen Bilanzstichtagen sowie auf die Höhe von Erträgen und Aufwendungen der Berichtsperiode aus. Obwohl diese Annahmen und Schätzungen nach bestem Wissen der Unternehmensleitung auf Basis der laufenden Ereignisse und Maßnahmen erfolgten, können die tatsächlichen Ergebnisse letztendlich von diesen Einschätzungen abweichen.

Im IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2006/2007 waren folgende neue beziehungsweise geänderte Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation		geändert/neu
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer	geändert
IAS 21	Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse	geändert
IAS 39	Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung	geändert
IFRS 4	Versicherungsverträge	geändert
IFRS 6	Exploration und Evaluierung von mineralischen Ressourcen	neu
IFRIC 4	Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält	neu
IFRIC 5	Rechte auf Anteile an Fonds für Entsorgung, Wiederherstellung und Umweltsanierung	neu
IFRIC 6	Verbindlichkeiten, die aus der Teilnahme an einem spezifischen Markt resultieren – Elektro- und Elektronik-Abfälle	neu
IFRIC 7	Anwendung des Restatement-Ansatzes nach IAS 29 Rechnungslegung in Hochinflationländern	neu
IFRIC 8	Anwendungsbereich von IFRS 2	neu
IFRIC 9	Neubeurteilung eingebetteter Derivate	neu

Die Erstanwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften hat sich auf den IFRS-Abschluss der ESTAVIS AG nicht ausgewirkt.

Die folgenden vom IASB neu herausgegebenen und von der Europäischen Union zum Teil noch nicht übernommenen Rechnungslegungsvorschriften sind – die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt – erst in künftigen Abschlüssen anzuwenden und wurden von der ESTAVIS AG nicht vorzeitig angewendet:

Standard/Interpretation		anzuwenden ab Geschäftsjahr
IAS 1	Darstellung des Abschlusses	2007/2008
IAS 32	Finanzinstrumente: Darstellung	2007/2008
IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben	2007/2008
IFRS 8	Operative Segmente	2009/2010
IFRIC 10	Zwischenberichterstattung und Wertminderung	2007/2008
IFRIC 11	IFRS 2: Geschäfte mit eigenen Aktien und Aktien von Konzernunternehmen	2007/2008
IFRIC 12	Dienstleistungslizenzen	2008/2009
IFRIC 13	Kundentreueprogramme	2008/2009
IFRIC 14	Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswerts, Mindestfinanzierungsvorschriften und ihre Wechselwirkung	2008/2009

Aus der künftigen Anwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften erwartet das Unternehmen keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Alle Beträge in den Erläuterungen und tabellarischen Übersichten werden in Tausend Euro (TEUR) angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. 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.

2.2 Common-Control-Transaktionen

Der ESTAVIS-Konzern ist zum Ende des vorangegangenen Rumpfgeschäftsjahrs aus einer Reihe von Transaktionen hervorgegangen, bei denen die jeweils beteiligten Gesellschaften unter der Kontrolle des beherrschenden Gesellschafters, Herrn Rainer Schorr, standen. Die IFRS geben für derartige Transaktionen keine expliziten Bilanzierungsregeln vor. Die Gesellschaft bilanziert diese Transaktionen nach dem sogenannten Predecessor Accounting. Dies bedeutet, dass die Vermögenswerte und Schulden der an der Common-Control-Transaktion beteiligten Gesellschaften im Konzernabschluss der ESTAVIS AG so bewertet werden, wie sie unter IFRS in einem Konzernabschluss des beherrschenden Gesellschafters bewertet würden.

Die im vorliegenden Abschluss relevante Common-Control-Transaktion, die Zusammenführung von IMMCON GmbH (heutige ESTAVIS AG), ESTAVIS KG und ESTAVIS Immobilienverwaltungs GmbH fand am 30. Juni 2006 statt. Für die Darstellung des Vergleichszeitraums bedeutet dies, dass der Abschluss so aufgestellt wurde, als ob die Einbringung bereits zu Beginn des Geschäftsjahres 2005, dem Zeitpunkt der Geschäftsaufnahme der wirtschaftlichen Vorgängergesellschaften erfolgt wäre.

2.3 Konsolidierung

a) Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss wurden alle Tochterunternehmen der ESTAVIS AG einbezogen. Hierbei handelt es sich um Unternehmen, deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern direkt oder indirekt beherrschen kann. Eine Aufstellung der einbezogenen Unternehmen findet sich in Abschnitt 2.3 d.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen, an dem die Kontrolle auf den Konzern übergegangen ist. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, an dem die Kontrolle endet. Zu den Besonderheiten in Bezug auf Common-Control-Transaktionen siehe Abschnitt 2.2.

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen beziehungsweise 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.

Der Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften (Share Deal) wird wie ein vergleichbarer unmittelbarer Verkauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet, weil diese Transaktionen integraler Bestandteil des Hauptgeschäfts des ESTAVIS-Konzerns sind. Dadurch wird seine Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zutreffend dargestellt. Dies bedeutet: Der Verkaufspreis der Anteile zuzüglich der abgehenden Schulden abzüglich abgehender Forderungen der Immobilienobjektgesellschaft wird als Umsatzerlös, der Buchwert der abgehenden Immobilien als Materialaufwand ausgewiesen.

Konzerninterne Transaktionen, Salden und unrealisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen sind eliminiert. Entsprechendes gilt für unrealisierte Verluste, es sei denn, die Transaktion deutet auf eine Wertminderung des übertragenen Vermögenswerts hin. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Tochtergesellschaften wurden, sofern notwendig, geändert, um eine konzerneinheitliche Bilanzierung zu gewährleisten.

b) Joint Ventures

In den Konzernabschluss wurden alle Joint Ventures der ESTAVIS AG im Wege der Quotenkonsolidierung einbezogen. Hierbei handelt es sich um Unternehmen, deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern direkt oder indirekt gemeinsam mit einem konzernfremden Dritten beherrschen kann.

Die Ausführungen zur Bilanzierung von Tochtergesellschaften gelten auch für die Bilanzierung von Joint Ventures mit dem Unterschied, dass sie sich nur auf die Quote des Konzerns beziehen und der Anteil der konzernfremden Gesellschafter nicht gezeigt wird.

c) Assoziierte Unternehmen

Assoziierte Unternehmen sind diejenigen Unternehmen, auf die der Konzern maßgeblichen Einfluss ausübt, aber keine Kontrolle besitzt; regelmäßig begleitet von einem Stimmrechtsanteil zwischen 20 und 50 Prozent. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen werden nach der Equity Methode bilanziert und anfänglich mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Der Anteil des Konzerns an assoziierten Unternehmen beinhaltet den beim Erwerb

entstandenen Goodwill (gegebenenfalls nach Berücksichtigung kumulierter Wertminderungen). Eine Aufstellung der at-equity einbezogenen assoziierten Unternehmen findet sich in Abschnitt 2.3 d.

Der Anteil des Konzerns an Gewinnen und Verlusten von assoziierten Unternehmen wird vom Zeitpunkt des Erwerbs an in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, der Anteil an Veränderungen der Rücklagen in den Konzernrücklagen. Die kumulierten Wertänderungen nach Erwerb werden gegen den Beteiligungsbuchwert verrechnet. Wenn der Verlustanteil des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen dem Anteil des Konzerns an diesem Unternehmen, inklusive anderer ungesicherter Forderungen gegenüber diesem Unternehmen, entspricht beziehungsweise diesen übersteigt, erfasst der Konzern keine weiteren Verluste, es sei denn, er ist für das assoziierte Unternehmen Verpflichtungen eingegangen oder hat für das assoziierte Unternehmen Zahlungen geleistet.

Nicht realisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen und assoziierten Unternehmen werden entsprechend dem Anteil des Konzerns an dem assoziierten Unternehmen eliminiert. Entsprechendes gilt für nicht realisierte Verluste, es sei denn, die Transaktion deutet auf eine Wertminderung des übertragenen Vermögenswertes hin. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden assoziierter Unternehmen wurden, sofern notwendig, geändert, um eine konzerneinheitliche Bilanzierung zu gewährleisten.

d) Konsolidierungskreis

Die ESTAVIS AG bezieht zum 30. Juni 2007 52 Tochterunternehmen und zwei assoziierte Gesellschaften in den Konzernabschluss ein. Gegenüber dem 30. Juni 2006 haben sich folgende Änderungen im Konsolidierungskreis ergeben:

Im Geschäftsjahr hat sich der Konsolidierungskreis um zwölf neu gegründete Gesellschaften (elf Objektgesellschaften, eine Gesellschaft für Hausverwaltung) erweitert.

Eine Objektgesellschaft ist durch Verkauf von 50 Prozent der Anteile nur noch als Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen im Konzernabschluss enthalten. Da die Gesellschaft zum Zeitpunkt des Verkaufs der Anteile noch in der Investitionsphase war, ist nur ein geringfügiges Veräußerungsergebnis erzielt worden. Eine weitere inaktive Objektgesellschaft ist aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden, weil ihre Anteile nur noch treuhänderisch für Dritte durch den Konzern gehalten werden.

Am Ende des 3. Quartals des Geschäftsjahrs 2006/2007 hat sich der Konsolidierungskreis um die Gesellschaften der HAG-Gruppe (14 konsolidierte Tochterunternehmen, ein assoziiertes Unternehmen) erweitert (siehe hierzu Abschnitt 6.22). Im 4. Quartal hat die CWI Real Estate AG 100 Prozent der Anteile einer Finanzimmobilien haltenden Objektgesellschaft erworben.

Des Weiteren wurden im 3. Quartal des Geschäftsjahrs 2006/2007 sechs Objektgesellschaften (Joint Ventures), die für die Verwertung eines großen Immobilienpaketes mit einem Partner gegründet wurden, quotal in den Konzernabschluss einbezogen. Die Anteile an diesen Joint Ventures wurden zum 30. Juni 2007 bis auf eine Restbeteiligung von jeweils 6 Prozent an den Joint-Venture-Partner veräußert. Der Vorgang wird im Konzernabschluss als quotaler Veräußerung von Immobilien (Asset Deal) abgebildet. Die verbliebenen Restbeteiligungen werden unter den übrigen Finanzanlagen ausgewiesen.

Nachfolgend sind die neben der ESTAVIS AG in den Konzern einbezogenen Gesellschaften aufgeführt. Der Klammerzusatz gibt einen Hinweis auf die Tätigkeit. Bei Gesellschaften ohne einen derartigen Hinweis handelt es sich um Objektgesellschaften.

Anteilsliste der Tochtergesellschaften

Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil *
ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG (Zwischenholding)	Berlin	94 %
Dritte CRSR Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	94 %
ESTAVIS Construction GmbH & Co. KG (Bau)	Berlin	100 %
SIAG Erste Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG Zweite Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG Dritte Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG Fünfte Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG Sechste Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG Siebente Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG Achte Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	94 %
SIAG Neunte Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG Zehnte Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	94 %
SIAG Elfte Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	94 %
SIAG Zwölfte Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	94 %
SIAG Vierzehnte Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	94 %
SIAG Fünfzehnte Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	94 %
SIAG Siebzehnte Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG Achtzehnte Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG Neunzehnte Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG Zwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG Einundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG Siebenundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG Fünfundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
Estavis Immobilienverwaltungs GmbH (Komplementärgesellschaft)	Berlin	94 %
SIAG Dritte Wohnen Beteiligungsgesellschaft GmbH	Berlin	100 %
SIAG 28. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG 29. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG 30. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG 31. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
Estavis 26. Property GmbH	Berlin	100 %
Estavis 27. Property GmbH (Hausverwaltung)	Berlin	100 %
Estavis 28. Property GmbH	Berlin	100 %
Estavis 29. Property GmbH	Berlin	100 %
Estavis 30. Property GmbH	Berlin	100 %
Estavis 31. Property GmbH	Berlin	100 %
Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG (Handel)		79,69 %
Hanseatische Immobilienbörse HIB GmbH (Makler)		100 %
CWI Real Estate AG (Handel)	Bayreuth	54,76 %
CWI Immobilien AG (Finanzimmobilien)	Berlin	86,34 %
CWI Wohnen AG & Co. KG	Berlin	94 %
2. CWI Wohnen AG & Co. KG	Berlin	94 %
4. CWI Wohnen AG & Co. KG	Bayreuth	94,5 %
5. CWI Wohnen AG & Co. KG	Bayreuth	94,5 %
6. CWI Wohnen GmbH & Co. KG	Bayreuth	100 %

Anteilsliste der Tochtergesellschaften (Fortsetzung)

Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil *
8. CWI Wohnen GmbH & Co. KG	Bayreuth	100 %
9. CWI Wohnen GmbH & Co. KG	Bayreuth	100 %
10. CWI Wohnen GmbH & Co. KG	Bayreuth	100 %
11. CWI Wohnen GmbH & Co. KG	Bayreuth	100 %
12. CWI Wohnen GmbH & Co. KG	Bayreuth	100 %
13. CWI Wohnen GmbH & Co. KG	Bayreuth	100 %
CWI Consult GmbH	Bayreuth	100 %
CWI Bau und Boden AG (Finanzimmobilien)	Chemnitz	100 %

* Der Kapitalanteil bezeichnet die prozentuale Beteiligung des jeweils direkten Mutterunternehmens.

Die vorstehend als Tochtergesellschaften angeführten Personenhandelsgesellschaften sind nach § 264b HGB von den für Kapitalgesellschaften geltenden Aufstellungs-, Prüfungs- und Offenlegungspflichten für Jahresabschluss und Lagebericht befreit.

Anteilsliste der assoziierten Unternehmen

Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil *
SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	50 %
3. CWI Wohnen AG & Co. KG	Berlin	43 %

* Der Kapitalanteil bezeichnet die prozentuale Beteiligung des jeweils direkten Mutterunternehmens.

2.4 Segmentberichterstattung

Ein Geschäftssegment ist eine Gruppe von Vermögenswerten und betrieblichen Aktivitäten, welches Produkte und Dienstleistungen bereitstellt, die bezüglich ihrer Risiken und Chancen unterschiedlich von denen anderer Geschäftsbereiche sind.

2.5 Fremdwährungsumrechnung**a) Funktionale Währung und Berichtswährung**

Die ESTAVIS AG stellt ihren Konzernabschluss in Euro (EUR) auf.

Der Euro ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in dem die ESTAVIS AG und ihre Tochtergesellschaften operieren und ist daher deren funktionale Währung.

b) Geschäftsvorfälle und Salden

Fremdwährungsgeschäfte werden mit den zum Transaktionszeitpunkt geltenden Wechselkursen in die funktionale Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft umgerechnet. Monetäre Fremdwährungsposten werden in der Folgezeit zum jeweiligen Stichtagskurs umgerechnet.

Bei der Erfüllung von Fremdwährungsgeschäften sowie aus der Umrechnung monetärer Fremdwährungsposten zum Stichtagskurs entstehende Währungsumrechnungsdifferenzen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Fremdwährungsgewinne oder -verluste erfasst.

2.6 Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien umfassen im Wesentlichen Wohngebäude, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen dienen. Sie werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet, der von externen Gutachtern auf Basis der

am offenen Markt erzielbaren Preise oder bei fehlenden geeigneten Vergleichsobjekten nach dem Ertragswertverfahren ermittelt wird. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und gesondert ausgewiesen.

2.7 Immaterielle Vermögenswerte

a) Goodwill

Der Goodwill stellt den Überschuss der Anschaffungskosten eines Unternehmenserwerbs über den Anteil des Konzerns am beizulegenden Zeitwert des Nettovermögens des erworbenen Unternehmens zum Erwerbszeitpunkt dar und wird als immaterieller Vermögenswert ausgewiesen. Ein Goodwill, der aus dem Erwerb eines assoziierten Unternehmens resultiert, ist im Buchwert der Beteiligung an dem assoziierten Unternehmen enthalten. Der Goodwill wird einem jährlichen Werthaltigkeitstest unterzogen und mit seinen ursprünglichen Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungen bewertet.

b) Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Hierunter fällt gekaufte Software. Sie wird mit den Anschaffungskosten aktiviert und linear über die jeweilige Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Nutzungsdauer für gekaufte Software beträgt drei Jahre.

2.8 Sachanlagen

Die Sachanlagen bestehen im Wesentlichen aus Computer-Hardware, sonstiger Büroausstattung und Kraftfahrzeugen. Sie werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen und Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear unter Berücksichtigung des jeweiligen Restwerts und Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern:

- | | |
|----------------------------|------------|
| • Computer-Hardware | 3 Jahre |
| • Sonstige Büroausstattung | 8–13 Jahre |
| • Kraftfahrzeuge | 2–3 Jahre |

Geringwertige Vermögenswerte werden im Zugangsjahr sofort abgeschrieben.

Die Restwerte und die wirtschaftlichen Restnutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nur dann aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Alle anderen Reparaturen und Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind.

Sofern der Buchwert eines Vermögenswertes seinen geschätzten erzielbaren Betrag übersteigt, wird auf diesen Betrag abgeschrieben (siehe hierzu auch Abschnitt 2.9).

Gewinne und Verluste aus dem Abgang von Sachanlagen werden durch einen Vergleich des Veräußerungserlöses mit dem Buchwert ermittelt und im betrieblichen Ergebnis erfasst.

2.9 Wertminderungen von Vermögenswerten

Der Goodwill wird jährlich auf Wertminderung geprüft. Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungen geprüft, sobald Ereignisse oder Indikatoren darauf hindeuten, dass ihr Buchwert

möglicherweise nicht erzielbar ist. Ein Wertminderungsaufwand wird in der Höhe des Betrages erfasst, um den der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Letzterer entspricht dem höheren Betrag aus dem Nettoveräußerungspreis des Vermögenswerts und den diskontierten Netto-Cashflows aus der weiteren Nutzung (Nutzungswert). Zur Beurteilung der Wertminderung werden die Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zu Zahlungsmittel generierenden Einheiten zusammengefasst, für die sich Cashflows weitgehend unabhängig vom restlichen Unternehmen identifizieren lassen. Die Prüfung des Goodwills erfolgt dagegen auf Ebene des Segments, dem er zugeordnet ist.

Bei Werterholungen erfolgen Zuschreibungen höchstens bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten. Für Goodwill werden keine Wertaufholungen berücksichtigt.

2.10 Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte werden in die folgenden Kategorien unterteilt: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte, Darlehen und Forderungen, bis zur Endfälligkeit zu haltende Vermögenswerte und zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte. Die Klassifizierung hängt vom jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Das Management bestimmt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz und überprüft die Klassifizierung zu jedem Stichtag. In der Berichtsperiode und der Vergleichsperiode hatte der Konzern nur finanzielle Vermögenswerte der Kategorien erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (ein Zinsderivat), Darlehen und Forderungen sowie zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

a) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

Diese Kategorie hat zwei Unterkategorien: Finanzielle Vermögenswerte, die als zu Handelszwecken gehalten einzustufen sind, und solche, die im Zugangszeitpunkt in Ausübung eines Designationswahlrechts als „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ klassifiziert wurden. Ein finanzieller Vermögenswert gilt als zu Handelszwecken gehalten, wenn er hauptsächlich mit kurzfristiger Verkaufsabsicht erworben wurde, Teil eines eindeutig identifizierbaren Portfolios gemanagter Finanzinstrumente ist, für das sich kurzfristige Gewinnmitnahmen in der Vergangenheit nachweisen lassen, oder wenn es sich um ein nicht in eine Sicherungsbeziehung eingebundenes Derivat handelt. Andere finanzielle Vermögenswerte können bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen vom Management als „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ designiert werden. Vermögenswerte dieser Kategorie werden als kurzfristige Vermögenswerte ausgewiesen, wenn sie entweder zu Handelszwecken gehalten oder voraussichtlich innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag realisiert werden.

b) Darlehen und Forderungen

Darlehen und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen beziehungsweise bestimmbaren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn der Konzern Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne die Absicht, diese Forderungen zu handeln. Sie zählen zu den kurzfristigen Vermögenswerten, soweit deren Fälligkeit nicht zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag übersteigt. Andernfalls werden sie als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Darlehen und Forderungen sind in der Bilanz in den übrigen Finanzanlagen und den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen enthalten.

c) Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte, die entweder dieser Kategorie zugeordnet wurden oder keiner der anderen Kategorien zugeordnet werden können. Sie sind den langfristigen Vermögenswerten zugeordnet, sofern das Management nicht die Absicht hat, sie innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag zu veräußern.

2.11 Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Die erstmalige Bewertung der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte erfolgt zum Zeitwert zuzüglich angefallener Transaktionskosten. Zu den nachfolgenden Stichtagen werden sie mit dem Zeitwert bewertet, der dem Börsenkurs entspricht. Die Differenz zum Zugangswert wird erfolgsneutral direkt in einer Rücklage im Eigenkapital erfasst. Bei Verkauf oder Wertminderung ist ein zu diesem Zeitpunkt im Eigenkapital berücksichtigter unrealisierter Erfolg aus der Zeitwertbewertung erfolgswirksam in die Gewinn- und Verlustrechnung zu übernehmen.

Die ESTAVIS AG prüft zu jedem Bilanzstichtag, ob objektive Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen. Wenn ein derartiger Hinweis existiert, wird ein gegebenenfalls bisher direkt im Eigenkapital berücksichtigter kumulierter Verlust aus dem Eigenkapital ausgebucht und in der Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand berücksichtigt.

2.12 Vorräte

Die Vorräte des ESTAVIS-Konzerns bestehen aus den zum Verkauf erworbenen Immobilien. Sie sind mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen den Kaufpreis der Immobilien zuzüglich anfallender Nebenkosten, wie Maklerkosten, Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Kosten der Grundbucheintragungen. Herstellungskosten entstehen, wenn und soweit an den Immobilien vor Abgang noch Sanierungen vorgenommen werden. Die Herstellungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Materialkosten und Löhne sowie die Kosten der zurechenbaren Fremdleistungen. Des Weiteren werden Gemeinkosten des Baubereichs in die Herstellungskosten einbezogen. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der noch anfallenden Vertriebskosten.

2.13 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferung und Leistungen werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen bewertet. Eine Wertminderung bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist dann zu erfassen, wenn objektive Anzeichen dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind. Die Höhe der Wertminderung ermittelt sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird erfolgswirksam erfasst. Bei vollständigem oder teilweisem Wegfall der Gründe für eine Wertminderung werden die Forderungen bis höchstens auf die fortgeführten Anschaffungskosten erfolgswirksam zugeschrieben.

2.14 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sind in der Bilanz mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Für Zwecke der Kapitalflussrechnung umfassen Zahlungsmittel und Zahlungs-

mitteläquivalente Barmittel, Sichteinlagen bei Banken, sonstige kurzfristige, äußerst liquide Finanzinvestitionen mit einer ursprünglichen Laufzeit von nicht mehr als drei Monaten.

2.15 Rückstellungen

Rückstellungen werden angesetzt, wenn der Gesellschaft aus Ereignissen der Vergangenheit eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung entstanden ist, es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung einen Abfluss von Ressourcen erfordert und eine verlässliche Schätzung der Höhe möglich ist. Wenn die Gesellschaft die Erstattung eines zurückgestellten Betrages erwartet (beispielsweise aufgrund einer Versicherung), berücksichtigt sie den Erstattungsanspruch als separaten Vermögenswert, sofern die Erstattung für den Fall der Inanspruchnahme aus der Verpflichtung so gut wie sicher ist.

Die Gesellschaft setzt eine Rückstellung für verlustträchtige Geschäfte an, wenn der erwartete Nutzen aus dem vertraglichen Anspruch geringer als die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung ist.

2.16 Finanzverbindlichkeiten

Finanzverbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert, nach Abzug von Transaktionskosten angesetzt. In den Folgeperioden werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet; jede Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag (nach Abzug von Transaktionskosten) und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Ausleihe unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Finanzverbindlichkeiten werden als kurzfristig klassifiziert, wenn der Konzern nicht das unbedingte Recht hat, die Begleichung der Verbindlichkeit auf einen Zeitpunkt mindestens zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag zu verschieben.

2.17 Pensionsverpflichtungen

In einer Konzerngesellschaft existiert ein leistungsorientierter Pensionsplan (das Leistungsrisiko aus diesem Plan liegt letztlich bei dieser Konzerngesellschaft). Der Plan wird durch Zahlungen an Versicherungsgesellschaften rückgedeckt.

Die in der Bilanz angesetzte Rückstellung entspricht dem Barwert der Verpflichtung am Bilanzstichtag abzüglich des beizulegenden Zeitwerts des Rückdeckungsanspruchs. Die Verpflichtung wird jährlich von einem unabhängigen versicherungsmathematischen Gutachter unter Anwendung der Anwartschaftsbarwertmethode berechnet. Der Barwert der Verpflichtung wird berechnet, indem die erwarteten künftigen Mittelabflüsse mit dem Zinssatz von Industrieanleihen höchster Bonität, deren Laufzeiten denen der Pensionsverpflichtung entsprechen, abgezinst werden.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die auf Anpassungen und Veränderungen versicherungsmathematischer Annahmen basieren, werden sofort erfolgswirksam erfasst.

2.18 Latente Ertragsteuern

Latente Ertragsteuern werden nach der Verbindlichkeitsmethode für temporäre Unterschiede zwischen dem Steuerwert und dem IFRS-Bilanzwert von Vermögenswerten und Schulden und für ungenutzte steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Zur Bestimmung der latenten Ertragsteuern wird grundsätzlich der am Bilanzstichtag für den jeweiligen Zeitpunkt der Umkehrung gesetzlich geltende Steuersatz herangezogen.

Latente Steueransprüche werden in dem Maße angesetzt wie es wahrscheinlich ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis erzielt wird, gegen das temporäre Unterschiede oder ein Verlustvortrag verwendet werden können.

2.19 Ertragsrealisation

Umsatzerlöse umfassen den für den Verkauf von Immobilien in Rechnung gestellten Betrag. Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden erfasst, wenn die maßgeblichen mit dem Eigentum daran verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind. Dies tritt in der Regel bei Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr an den Grundstücken ein. Bei Veräußerungen von Objektgesellschaften deckt sich dieser Zeitpunkt regelmäßig mit dem Vollzug der Anteilsübertragung.

Soweit zum Realisationszeitpunkt des Immobilienverkaufs noch im Verhältnis zum Volumen der Gesamttransaktion geringfügige Sanierungsarbeiten ausstehen, berücksichtigt die Gesellschaft die voraussichtlich noch anfallenden Aufwendungen durch Ansatz einer Rückstellung. Bei umfangreicheren ausstehenden Sanierungsarbeiten wird der auf die Bauleistungen entfallende Umsatzanteil bei Abschluss der Baumaßnahmen erfasst.

Entgeltanteile, die von der Erfüllung von vereinbarten Mindestvermietungserlösen aus den verkauften Immobilien abhängig sind, werden erst realisiert, wenn diese Bedingungen vollständig erfüllt sind.

Erlöse aus Mieterträgen werden periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der zugrunde liegenden Verträge erfasst. Die Mieterträge aus den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden in den Umsatzerlösen ausgewiesen, die Mieterträge aus Immobilien des Handelsbestands unter den sonstigen betrieblichen Erträgen.

Zinserträge vereinnahmt die Gesellschaft zeitproportional unter Berücksichtigung der Restschuld und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit.

2.20 Leasingverhältnisse

Der Konzern ist Leasingnehmer.

Leasingverhältnisse, bei denen der Konzern die wesentlichen Risiken und den Nutzen aus dem Eigentum am Leasingobjekt trägt, werden als Finanzierungsleasing klassifiziert. Vermögenswerte aus Finanzierungsleasing werden zu Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses mit dem niedrigeren Wert aus ihrem beizulegenden Zeitwert und dem Barwert der Mindestleasingzahlungen aktiviert. In gleicher Höhe wird zu diesem Zeitpunkt eine Leasingverbindlichkeit unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten erfasst. Der Teil der Leasingverbindlichkeit, der am Bilanzstichtag innerhalb von zwölf Monaten fällig wird, ist jeweils in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. In der Folge wird jede Leasingrate unter Berücksichtigung einer konstanten Verzinsung der jeweiligen Leasingrestschuld in einen Zins- und Tilgungsanteil aufgeteilt. Der Zinsanteil der Leasingrate wird erfolgswirksam als Zinsaufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Das unter einem Finanzierungsleasing gehaltene Sachanlagevermögen wird über dessen gegebenenfalls durch den Leasingvertrag beschränkte Nutzungsdauer unter Berücksichtigung eines etwaigen Restwertes abgeschrieben.

Die vom ESTAVIS-Konzern abgeschlossenen Finanzierungsleasing-Verträge über Kraftfahrzeuge, Büromöbel und EDV-Ausstattung enthalten teilweise Restwertgarantien. Kauf- oder Mietverlängerungsoptionen sind nicht vereinbart.

Leasingverhältnisse, die nicht als Finanzierungsleasing zu klassifizieren sind, behandelt die Gesellschaft als Mietleasing. Gegenstand der Mietleasing-Verträge sind Kraftfahrzeuge, Teile der Büro- und Geschäftsausstattung sowie Geschäftsräume. Die Verträge enthalten keine Kaufoptionen. Für angemietete Büroräume bestehen Verlängerungsoptionen zu Marktkonditionen. Im Zusammenhang mit Mietleasingverträgen geleistete Zahlungen (netto nach Berücksichtigung von Anreizzahlungen, die vom Leasinggeber geleistet wurden) werden linear über die Dauer des Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Der Konzern ist Leasinggeber im Rahmen der Vermietung der im Vorratsvermögen und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Bei den Leasingverträgen handelt es sich um Operating Leases. Zur Behandlung der Mieterträge siehe Abschnitt 2.19.

2.21 Residualansprüche und Dividendenausschüttungen

Der Konzern ist an einer größeren Anzahl von Personengesellschaften beteiligt, an denen Minderheiten beteiligt sind. Nach IAS 32 ist bei Personengesellschaften aufgrund der Kündigungsrechte der Kommanditisten die Gesellschafterposition grundsätzlich als Schuld zu bilanzieren. Dies betrifft aus Konzernsicht die Minderheitenanteile an den Tochtergesellschaften in der Rechtsform der Personengesellschaft. Zum Entstehungszeitpunkt dieser Schuld wird sie nach dem Barwert des Abfindungsanspruchs des Gesellschafters bewertet. Dies ist in der Regel der Betrag seiner Einlage. In der Folge wird die Schuld entsprechend dem Ergebnis der Gesellschaft vor Erfassung der Änderung dieser Schuld im Ergebnis fortgeschrieben. Die Veränderung der Schuld, soweit sie nicht auf Einlagen und Entnahmen beruht, wird erfolgswirksam erfasst. Führt die Fortschreibung zu einem rechnerischen Anspruch gegen den Gesellschafter, wird sie ausgesetzt bis die Fortschreibung wieder eine Schuld gegenüber dem Gesellschafter ergibt. Als Eigenkapital sind nur Residualwerte erfasst, die sich aus einer negativen Gesellschafterposition oder aus einer Rücklage für zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere ergeben.

Bei im Konzern befindlichen Kapitalgesellschaften werden Verbindlichkeiten für Ausschüttungen an die Gesellschafter erst in der Periode des entsprechenden Gewinnverwendungsbeschlusses der Gesellschafterversammlung ausgewiesen.

3 FINANZRISIKOMANAGEMENT

Das Finanzrisikomanagement beinhaltet die Steuerung und Begrenzung der finanziellen Risiken aus der operativen Geschäftstätigkeit. Es beinhaltet ein kontinuierliches, rollierendes Liquiditätscontrolling, das insbesondere auf die Vermeidung wesentlicher Forderungsausfälle und die Sicherung des Finanzbedarfs des laufenden Geschäfts gerichtet ist.

Zur Begrenzung des Forderungsausfallrisikos wird das Eigentum an verkauften Objekten grundsätzlich erst nach Einzahlung des Kaufpreises auf ein Notaranderkonto an den Erwerber übertragen. Zinsänderungsrisiken spielen aufgrund der überwiegenden Kurzfristigkeit der Kreditaufnahmen bedingt durch die hohe Umschlagsgeschwindigkeit zwischen Ankauf und Verkauf keine wesentliche Rolle. Derivative Finanzinstrumente zur Zinssicherung bestehen nur in geringfügigem Maße.

Der Ankauf von Objekten durch die Konzernunternehmen wird überwiegend aus einem Kreditrahmenvertrag des Mutterunternehmens zentral finanziert, um so eine optimierte

Konzernfinanzierung zu gewährleisten. Die Ankaufsverträge sind dabei in der Regel mit einem Rücktrittsrecht zu Gunsten der Gesellschaft für den Fall ausgestattet, dass eine Refinanzierung des Ankaufs nicht erreicht werden kann.

4 KRITISCHE SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN BEI DER BILANZIERUNG

Die Gesellschaft trifft im Rahmen der Bilanzierung Einschätzungen und Annahmen über erwartete zukünftige Entwicklungen. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen werden naturgemäß in den seltensten Fällen den späteren tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

Insbesondere für den Ansatz von laufenden und latenten Steuerposten müssen Schätzungen vorgenommen werden. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften. Daher können Unterschiede zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und unseren Annahmen oder künftige Änderungen unserer Einschätzungen Veränderungen des Steuerergebnisses in künftigen Perioden zur Folge haben. Mögliche Auswirkungen der Betriebsprüfung durch die Steuerverwaltung hat der Konzern angemessen berücksichtigt.

Bei der Schätzung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien bestehen im Rahmen des Ertragswertverfahrens Schätzbandbreiten insbesondere in Bezug auf die erwarteten Mieterlöse und notwendigen Erhaltungsaufwendungen sowie die objektbezogenen relevanten riskanten Marktzinssätze. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens bestehen Unsicherheiten in Bezug auf die relevanten Vergleichsobjekte.

Bei der Schätzung der Nettoveräußerungspreise für Immobilien im Vorratsvermögen bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise Schätzunsicherheiten.

Im Rahmen des Impairmenttests für den dem Segment Handel zugeordneten Goodwill bestehen Schätzbandbreiten insbesondere im Hinblick auf die zukünftig erzielbaren Umsatzerlöse und die zukünftig erzielbaren Handelsmargen.

5 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Der ESTAVIS-Konzern ist seit dem Erwerb der HAG-Gruppe in zwei Hauptgeschäftsbereichen organisiert:

1. Den An- und Verkauf von Immobilien (Handel). Hierzu gehört auch der Baubereich des Konzerns, da die Bauaktivitäten nur eine Nebenfunktion zum Handelsgeschäft darstellen.
2. Das Halten von Immobilien als Finanzinvestitionen (Bestandshaltung).

Der Konzern handelt nur mit in Deutschland gelegenen Immobilien. Eine geografische Segmentierung ist daher ohne Bedeutung.

Die Segmentergebnisse für das zum 30. Juni 2007 endende Geschäftsjahr stellen sich wie folgt dar. Im Vorjahr entfallen die gesamten Konzernaktivitäten auf das Segment Handel.

	Handel	Als Finanzin- vestitionen gehal- tene Immobilien	Nicht zugeordnet	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse (nur externe)	198.091	297	–	198.398
Segmentergebnis	17.274	150	–1.800	15.624
Währungsgewinn				47
Betriebsergebnis				15.671
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	879	–	–	879
Finanzergebnis				–1.903
Ergebnis vor Ertragsteuern				14.648

Die nicht zugeordneten Kosten betreffen die Beratungskosten im Zusammenhang mit dem Börsengang der Gesellschaft.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte teilen sich wie folgt auf die Segmente auf:

	Handel	Als Finanzin- vestitionen gehal- tene Immobilien	Nicht zugeordnet	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Abschreibungen Sachanlagen	132	–	–	132
Abschreibungen immate- rielle Vermögenswerte	6	–	–	6
Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	–	29	–	29

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellen sich zum 30. Juni 2007 wie folgt dar:

	Handel	Als Finanzin- vestitionen gehal- tene Immobilien	Nicht zugeordnet	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Segmentvermögenswerte	155.707	18.118	2.574	176.399
At-equity bilanzierte Beteiligungen	917	–	–	917
Gesamtes Segment- vermögen	156.624	18.118	2.574	177.316
Segmentschulden	25.304	360	55.484	81.148
Segmentinvestitionen	878	16.910	–	17.788

Das Segmentvermögen umfasst in erster Linie Sachanlagen, die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, Vorräte, Forderungen und betrieblich genutzte liquide Mittel. Ausgeschlossen sind Steuerforderungen und Finanzanlagen. Im Vorjahr betrug das Segmentvermögen des Segments Handel 55.257 TEUR.

Die Segmentschulden umfassen betriebliche Verbindlichkeiten. Nicht hierin enthalten sind Steuerverbindlichkeiten und Finanzverbindlichkeiten. Im Vorjahr betrugen die Segmentschulden des Segments Handel 46.566 TEUR.

Die Segmentinvestitionen beinhalten Zugänge bei Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten (vgl. Abschnitt 7) sowie bei als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, jeweils inklusive solcher, die aus Unternehmenserwerben resultieren (vgl. Abschnitt 6.3). Im Vorjahr betrugen die Segmentinvestitionen 103 TEUR.

6 ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DES ABSCHLUSSES

6.1 Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte während der letzten beiden Jahre zeigt die Darstellung in Abschnitt 7.

Der Goodwill ist dem Segment Handel zugeordnet. Für den Impairmenttest wurde der Nutzungswert des Segments bestimmt. Die Berechnung basiert auf prognostizierten Cashflows, die aus der vom Management verabschiedeten Zweijahres-Planung abgeleitet wurden.

Für die Cashflows nach diesem Zweijahres-Zeitraum wird vereinfachend kein Wachstum angenommen.

Das Management hat die budgetierten Cashflows der Detailplanungsphase basierend auf Entwicklungen in der Vergangenheit und Erwartungen bezüglich der zukünftigen Marktentwicklung bestimmt.

Der Diskontierungssatz beträgt 13 Prozent, ist ein Vorsteuerzinssatz und reflektiert die spezifischen Risiken des Konzerns. Der Impairmenttest ergab keinen Abwertungsbedarf.

6.2 Sachanlagen

Die Entwicklung des Anlagevermögens während der letzten beiden Jahre zeigt die Darstellung in Abschnitt 7.

In den Buchwerten für Betriebs- und Geschäftsausstattung sind 147 TEUR (30. Juni 2006: 123 TEUR) für Vermögenswerte enthalten, bei denen der Konzern Leasingnehmer in einem Finanzierungsleasing ist (zu den Leasingverbindlichkeiten vgl. Abschnitt 6.10). Diese Vermögenswerte stehen im rechtlichen Eigentum der Leasinggeber.

Die Gesellschaft hat Mietleasingverträge über Geschäftsräume, Kraftfahrzeuge und Geschäftsausstattung abgeschlossen. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden Leasingaufwendungen in Höhe von 181 TEUR (1. Halbjahr 2006: 39 TEUR) erfasst.

6.3 Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien haben sich wie folgt entwickelt:

	30.06.2007	30.06.2006
	TEUR	TEUR
Beginn des Geschäftsjahrs	–	–
Zugänge aus Unternehmenserwerb	16.492	–
Zugänge	418	–
Aufwertungen	29	–
Abwertungen	–	–
Ende des Geschäftsjahrs	16.939	–

Die Zugänge resultieren im Wesentlichen aus dem Erwerb der HAG-Gruppe.

Buchwerte in Höhe von 11.919 TEUR der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind mit Grundschulden zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belastet. Die Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden von unabhängigen Grundstücksachverständigen mit insgesamt 16.939 TEUR ermittelt. Wäre im Rahmen dieser Ermittlung der zu Grunde liegende Zinssatz für die Bewertung um 0,5 Prozent-Punkte erhöht worden, hätte sich zum Stichtag ein Zeitwert von insgesamt 16.709 TEUR ergeben. Wäre umgekehrt der Zinssatz um 0,5 Prozent-Punkte reduziert worden, hätte sich ein Zeitwert von insgesamt 18.353 TEUR ergeben.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind – neben der Wertveränderung aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag – in Bezug auf die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien folgende Positionen enthalten:

	01.07.2006 bis 30.06.2007	01.01.2006 bis 30.06.2006
	TEUR	TEUR
Mieterlöse (Umsatzerlöse)	297	–
Verkaufsgewinne	–	–
Verwaltungsaufwendungen	–112	–
Zinsaufwendungen	–154	–
Übrige	–16	–
Summe	14	–

6.4 Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Anteile an assoziierten Unternehmen haben sich wie folgt entwickelt:

	30.06.2007	30.06.2006
	TEUR	TEUR
Beginn des Geschäftsjahrs	–	–
Zugänge	184	–
Ausschüttungen	–145	–
Anteile an Gewinnen und Verlusten	879	–
Ende des Geschäftsjahrs	917	–

Die Zugänge im Geschäftsjahr betreffen die SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG und die 3. CWI Wohnen AG & Co. KG. Die SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG wurde durch Verkauf von 50 Prozent der Anteile an einen Partner zur assoziierten Beteiligung. Aus der Veräußerung der Anteile ist nur ein geringfügiger Ertrag entstanden, da die Gesellschaft zu diesem Zeitpunkt noch in der Investitionsphase war. Die 3. CWI Wohnen AG & Co. KG wurde im Rahmen des Erwerbs der HAG-Gruppe mit erworben.

Die Anteile des ESTAVIS-Konzerns an den zwei assoziierten Unternehmen, die beide nicht börsennotiert sind, stellen sich wie folgt dar:

	Anteil	Vermögen	Schulden	Erträge	Ergebnis
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG	50 %	4.880	4.098	4.579	778
3. CWI Wohnen AG & Co. KG	43 %	1.080	945	816	101

6.5 Übrige Finanzanlagen

Die übrigen Finanzanlagen der Gesellschaft setzen sich wie folgt zusammen:

	30.06.2007	30.06.2006
	TEUR	TEUR
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	677	241
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	44	36
Summe	721	277

Bei den zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren handelt es sich um börsennotierte Aktien und Fondsanteile. Der Buchwert entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert.

Die sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte enthalten insbesondere langfristige Kautionen, sechs (Rest)-Beteiligungen (je 6 Prozent) an Gesellschaften bürgerlichen Rechts und eine Beteiligung an einer bisher wirtschaftlich inaktiven und daher für die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ESTAVIS-Konzerns unbedeutenden Gesellschaft.

6.6 Vorräte

Das Vorratsvermögen der Gesellschaft umfasst Immobilien und geleistete Anzahlungen auf Immobilien. Es hat sich wie folgt entwickelt:

	30.06.2007	30.06.2006
	TEUR	TEUR
Immobilien	20.949	36.101
Unfertige Bauleistungen	268	0
Geleistete Anzahlungen	1.840	672
Summe	23.057	36.773

Die Immobilien sind zu Anschaffungskosten und Herstellungskosten für aufgelaufene Sanierungskosten bewertet. Abwertungen waren im dargestellten Zeitraum nicht erforderlich. Die ausgewiesenen Immobilien dienen als Sicherheit für Finanzverbindlichkeiten.

6.7 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

Die Forderungen aus Lieferung und Leistung resultieren im Wesentlichen aus Immobilienverkäufen. Die Entwicklung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zeigt die nachstehende Übersicht:

	30.06.2007	30.06.2006
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	50.139	1.513
Wertberichtigung/Ausbuchung	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)	50.139	1.513
Forderungen gegen nahestehende Personen (Abschnitt 6.23)	7.791	701
Sonstige Forderungen	27.532	2.300
Summe	85.462	4.514

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entspricht ungefähr dem Buchwert, da es sich um kurzfristige Forderungen handelt.

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist auch die Forderung aus dem Verkauf der Beteiligungen an den Joint Ventures enthalten (Abschnitt 2.3).

Die sonstigen Forderungen enthalten zum großen Teil Forderungen aus Notaranderkonten. Die Forderungen stehen im Zusammenhang mit den von den Käufern der Immobilien geleisteten Zahlungen.

6.8 Liquide Mittel

Die liquiden Mittel enthalten in geringem Umfang Barbestände und überwiegend täglich fällige Bankguthaben.

6.9 Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der ESTAVIS AG beträgt am Bilanzstichtag 7.724 TEUR und besteht aus 7.724.427 Stückaktien mit einem Anteil am Grundkapital von je 1,00 EUR. Alle Aktien sind ausgegeben und voll eingezahlt. 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 Prozent der Kommanditanteile an der ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG und 94 Prozent 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. Das Stammkapital der GmbH wurde zum Grundkapital der AG und war in 5.000.000 Stückaktien mit einem Anteil am Grundkapital von je 1,00 EUR aufgeteilt. Der Beschluss wurde am 23. August 2006 in das Handelsregister eingetragen.

Die beschriebene 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 beziehungsweise 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 von 1.549 TEUR war im Konzernabschluss 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 je 1,00 EUR gegen Sacheinlage. Gegenstand der Sacheinlage war eine Beteiligung von 79,69 Prozent an der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG, Hamburg (siehe dazu näher Abschnitt 6.22). Zum anderen eine Kapitalerhöhung um 2.000.000 Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 1,00 EUR gegen Bareinlage. Die Bareinlage beträgt brutto 56 Mio. EUR. Die Barkapitalerhöhung erfolgte im Rahmen des Börsengangs der Gesellschaft.

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

6.10 Finanzverbindlichkeiten

Nachfolgend sind die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft dargestellt:

	30.06.2007	30.06.2006
	TEUR	TEUR
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	13.425	0
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	110	78
Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten	13.535	78
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Kurzfristiger Teil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	32.999	5.095
Kurzfristiger Teil der Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	23	18
Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	33.022	5.113

Vom Buchwert der langfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern entfallen auf Darlehensteile mit Restlaufzeit von über 1 bis 5 Jahren 7.147 TEUR und mit Restlaufzeit über 5 Jahren 6.278 TEUR.

Die Bankschulden sind durch den jeweiligen Immobilienbestand besichert für dessen Finanzierung sie aufgenommen wurden.

Die Zinssätze für die mit einer festen Verzinsung ausgestatteten längerfristigen Bankverbindlichkeiten betragen zwischen 5,0 und 7,7 Prozent (1. Halbjahr 2006: 4,39 Prozent). Ansonsten bestanden im Geschäftsjahr kurzfristige Finanzierungen im Rahmen von Rahmenvereinbarungen deren Zinssätze als kurzfristiger Euribor zuzüglich Margen zwischen 1,25 und 2,0 Prozent vereinbart sind. Daraus ergaben sich Zinssätze, die zwischen 4,39 und 8,0 Prozent lagen.

Bis auf einen Kredit in Schweizer Franken (1.830 TEUR) lauten alle Kredite auf Euro.

Zur Absicherung der Zinsrisiken aus einem variabel verzinslichen Kredit, besteht ein Zins-swap, dessen beizulegender Zeitwert zum Stichtag –21 TEUR beträgt.

Den gesamten Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing liegen die folgenden Mindestleasingzahlungen zugrunde:

	30.06.2007	30.06.2006
	TEUR	TEUR
Bis 1 Jahr		
Summe der Mindestleasingzahlungen	34	24
Zinsteil	1	1
Barwert der Mindestleasingzahlungen	33	23
Über 1 Jahr bis 5 Jahre		
Summe der Mindestleasingzahlungen	125	86
Zinsteil	25	14
Barwert der Mindestleasingzahlungen	100	72
Über 5 Jahre		
Summe der Mindestleasingzahlungen	–	–
Zinsteil	–	–
Barwert der Mindestleasingzahlungen	–	–
Summe		
Summe der Mindestleasingzahlungen	159	110
Zinsteil	26	15
Barwert der Mindestleasingzahlungen	133	95

Der Zinssatz für die Leasingverbindlichkeiten beträgt 8,2 bis 10,1 Prozent (1. Halbjahr 2006: 8,2 bis 10,1 Prozent). Die Verbindlichkeiten bestehen zum Teil gegenüber einer nahestehenden Person.

Die Buchwerte der kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten entsprechen annähernd den beizulegenden Zeitwerten. Die Buchwerte der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten liegen nur unwesentlich über den beizulegenden Zeitwerten, da sie weit überwiegend im Rahmen des Erwerbs der HAG-Gruppe zugegangen sind und zu diesem Zeitpunkt mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet wurden.

6.11 Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Ausstehende Bauleistungen	Mietgarantien	Sonstige	gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Juli 2006	510	–	448	958
Zugang Unternehmenserwerb	–	–	246	246
Verbrauch	510	–	269	779
Auflösung	–	–	95	95
Zuführung	3.772	1.711	34	5.517
30. Juni 2007	3.772	1.711	364	5.847

Die Rückstellung für ausstehende Bauleistungen deckt die erwarteten Kosten für nach dem Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr der verkauften Immobilien auf den Käufer noch zu erbringenden Bauleistungen ab.

In den sonstigen Rückstellungen ist eine Rückstellung für ungewisse Verpflichtungen der ESTAVIS AG aus Ergebnisabführungsverträgen ihrer Rechtsvorgängerin (IMMCON GmbH) mit deren ehemaligen Tochtergesellschaften in Höhe von 179 TEUR enthalten. Des Weiteren ist darin eine Rückstellung für eine Pensionsverpflichtung in Höhe von 159 TEUR enthalten. Die Rückstellung für die Pensionsverpflichtung und ein Teil der Rückstellung für Mietgarantien (182 TEUR) ist langfristig.

Die Pensionsrückstellung resultiert aus einer Versorgungszusage gegenüber dem Vorstand einer Tochtergesellschaft. Die Zusage umfasst eine monatliche Rente ab dem 65. Lebensjahr, eine Arbeitsunfähigkeitsrente und eine Hinterbliebenenrente. Die Zusage erhöht sich bis zum Rentenbeginn um jährlich 3 Prozent. Das Unternehmen hat diese Ansprüche bei einer Versicherung rückgedeckt. Die erwartete Verzinsung des Planvermögens beträgt 4,5 Prozent.

Die in der Pensionsrückstellung erfassten Beträge haben sich wie folgt entwickelt:

	30.06.2007	30.06.2006
	TEUR	TEUR
Barwert der Pensionsverpflichtung	350	–
Beizulegender Zeitwert des Rückdeckungsanspruchs	191	–
Pensionsrückstellung	159	–

Der Barwert der Pensionsverpflichtung entwickelte sich wie folgt:

	30.06.2007	30.06.2006
	TEUR	TEUR
Beginn des Geschäftsjahrs	–	–
Zugang aus Erwerb der HAG-Gruppe	432	–
Pensionsaufwand	8	–
Zinsaufwand	5	–
Geleistete Zahlungen	–	–
Versicherungsmathematischer Gewinn	–95	–
Ende des Geschäftsjahrs	350	–

Der beizulegende Zeitwert des Rückdeckungsanspruchs entwickelte sich wie folgt:

	30.06.2007	30.06.2006
	TEUR	TEUR
Beginn des Geschäftsjahrs	–	–
Zugang aus Erwerb der HAG-Gruppe	186	–
Einzahlung in Versicherung	3	–
Ertrag aus Versicherung	2	–
Geleistete Zahlungen	–	–
Ende des Geschäftsjahrs	191	–

Die folgenden Beträge werden in der Gewinn- und Verlustrechnung (Personalaufwand) erfasst:

	01.07.2006 bis 30.06.2007	01.01.2006 bis 30.06.2006
	TEUR	TEUR
Laufender Dienstzeitaufwand	-8	-
Zinsaufwand	-5	-
Ertrag aus Versicherung	2	-
Versicherungsmathematischer Gewinn	95	-
Pensionsaufwand (Ertrag)	84	-

Die folgenden versicherungsmathematischen Annahmen wurden getroffen:

	30.06.2007	31.03.2007
Abzinsungssatz	5,3%	4,5%
Rentensteigerung	1,5%	1,5%

Für die biometrischen Wahrscheinlichkeiten wurde die „Richttafeln 2005G“ von Heubeck zugrunde gelegt.

6.12 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Zu den Stichtagen bestanden Verbindlichkeiten in folgender Höhe:

	30.06.2007	30.06.2006
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.443	5.016
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen (Abschnitt 6.23)	1.328	631
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	14.278	1.554
Summe	19.049	7.201

Die Buchwerte der Verbindlichkeiten entsprechen annähernd ihrem beizulegenden Zeitwert.

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten enthalten überwiegend Verbindlichkeiten gegenüber den veräußerten Beteiligungen an den Joint Ventures (Abschnitt 2.3).

6.13 Latente Steuern

Für die latenten Steuerforderungen und -verbindlichkeiten ergeben sich folgende erwartete Realisationszeitpunkte:

	30.06.2007	30.06.2006
	TEUR	TEUR
Latente Steuerforderungen		
die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	1.003	49
die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	665	133
Summe	1.668	182
Latente Steuerverbindlichkeiten		
die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	1.434	48
die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	1.232	–
Summe	2.666	48

Die Veränderung der latenten Steuern stellt sich wie folgt dar:

	30.06.2007	30.06.2006
	TEUR	TEUR
Latente Steuerverbindlichkeit	–48	–21
Latente Steuerforderung	182	860
Saldo der latenten Steuerposten am Beginn des Geschäftsjahrs	134	839
Aufwand (–)/Ertrag (+) in der GuV	905	–534
Direkt im Eigenkapital erfasste Beträge aus Einlage-/Entnahmevorgängen*	–	203
Sonstige direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	615	–
Zugänge durch Erwerb (insbesondere Erwerb der HAG-Gruppe: –2.701 TEUR)	–2.651	–
Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	–1	–374
Saldo der latenten Steuerposten am Ende des Geschäftsjahrs	–998	134
Latente Steuerverbindlichkeit	–2.666	–48
Latente Steuerforderung	1.668	182

* Der für das Rumpfgeschäftsjahr 2006 ausgewiesene Betrag ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung in der Zeile „Umgliederung wegen Kapitalerhöhung“ enthalten.

Die Veränderung der latenten Steuerverbindlichkeiten in den letzten beiden Jahren hat folgende Ursachen:

	Aus Differenzen bei als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	Aus Differenzen bei Immobilien im Vorrats- vermögen	Aus Differenzen bei sonstigen Posten	gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Januar 2006			21	21
Erfolgswirksam erfasste Beträge	–	–	37	37
Abgang durch Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	– 10	– 10
30. Juni 2006	–	–	48	48
Erfolgswirksam erfasste Beträge	39	– 508	18	– 450
Zugang durch Erwerb der HAG-Gruppe	1.263	1.648	154	3.066
Erfolgsneutraler Zugang für latente Steuern für zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	–	–	3	3
30. Juni 2007	1.303	1.140	223	2.666

Die latenten Steuerverbindlichkeiten aus Differenzen im Vorratsvermögen resultieren aus der Zugangsbewertung der Vorräte aus dem Erwerb der HAG-Gruppe.

Die Veränderungen der latenten Steuerforderungen erklären sich wie folgt:

	Steuerlicher Verlustvortrag	Steuerliche Teilwert- aufstockungen	Sonstige	gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Januar 2006	428	421	11	860
Erfolgswirksam erfasste Beträge	– 299	– 239	41	– 497
Zugang durch Einlage	0	203	–	203
Abgang durch Änderung des Konsolidierungskreises	0	– 384	–	– 384
30. Juni 2006	129	1	52	182
Erfolgswirksam erfasste Beträge	466	– 1	– 10	455
Zugänge durch Erwerb (insbeson- dere Erwerb der HAG-Gruppe)	171	–	244	415
Abgang durch Änderung des Konsolidierungskreises	– 1	–	–	– 1
Zugang direkt im Eigenkapital erfasst (Steuerminderung aus Anschaffungsnebenkosten des Eigenkapitals)	617	–	–	617
30. Juni 2007	1.383	0	285	1.668

Latente Steuerforderungen aus steuerlichen Verlustvorträgen werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist. Die angesetzten latenten Steuerforderungen aus Verlustvorträgen betreffen sowohl die ESTAVIS AG als auch diverse Tochtergesellschaften. Die Gesellschaft geht aufgrund ihrer Planung davon aus, in den Geschäftsjahren 2007/2008/2009 den sich ergebenden Verlustvortrag nutzen zu können. Für in der HAG-Gruppe bestehende Verlustvorträge in Höhe von 1.543 TEUR (davon bereits zum Erwerbszeitpunkt bestehend: 1.048 TEUR) wurde keine latente Steuerforderung angesetzt, da mit ihrer Realisierung nicht gerechnet wird.

Die unter der Rubrik „Steuerliche Teilwertaufstockungen“ dargestellten latenten Steuerforderungen ergaben sich aus der Einbringung der ESTAVIS KG und der SIAG Schorr Immobilien GmbH in die ESTAVIS AG, die steuerlich zu über den IFRS-Konzernbilanzwerten liegenden Werten geführt hat. Die steuerlichen Aufwertungen betrafen die KG-Anteile und damit deren Immobilienvermögen sowie die Anteile an den Objektgesellschaften in der Rechtsform der GmbH.

Auf Outside Basis Differences bestehen latente Steuerverbindlichkeiten im Konzern von zirka 386 TEUR. Diese Verbindlichkeiten sind nicht passiviert, da die Umkehr der Differenz vom Konzern beherrscht wird und in absehbarer Zeit nicht mit einer Umkehr zu rechnen ist.

Mit Zustimmung des Bundesrates vom 6. Juli 2007 ist das Unternehmenssteuerreformgesetz 2008 verabschiedet worden. Seine Neuerungen treten grundsätzlich zum 1. Januar 2008 in Kraft. Unter anderem reduziert sich der Körperschaftsteuersatz von 25 auf 15 Prozent. Gemäß IAS 12.47 hat diese Änderung ab dem 1. Quartal des Geschäftsjahrs 2007/2008 Auswirkungen auf die Berechnung und Bewertung latenter Steuern. Im 1. Quartal des Geschäftsjahrs 2007/2008 werden deshalb Änderungen zu erfassen sein.

6.14 Umsatzerlöse

	01.07.2006 bis 30.06.2007	01.01.2006 bis 30.06.2006
	TEUR	TEUR
Immobilienhandel	196.962	44.048
Mieterlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	297	–
sonstige Erlöse	1.139	0
Summe	198.398	44.048

Die Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist für alle Posten der Gewinn- und Verlustrechnung eingeschränkt. Zu beachten ist, dass der Vergleichszeitraum nur sechs Monate umfasst und im 4. Quartal des Berichtsjahrs die Werte der neu erworbenen HAG-Gruppe hinzugekommen sind.

6.15 Materialaufwand

Der ausgewiesene Materialaufwand umfasst im Wesentlichen die Buchwerte der in der jeweiligen Periode veräußerten Immobilien sowie Aufwendungen für Bauleistungen. Darin sind auch bezogene Leistungen enthalten.

6.16 Personalaufwand

Der Konzern hatte im Jahresdurchschnitt 34 Mitarbeiter (1. Halbjahr 2006: 10,5). Die angefallenen Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	01.07.2006 bis 30.06.2007	01.01.2006 bis 30.06.2006
	TEUR	TEUR
Gehälter, sonstige Leistungen	2.644	431
Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung	223	33
Summe	2.867	464

Im Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung sind Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 97 TEUR (1. Halbjahr 2006: 16 TEUR) enthalten.

6.17 Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

	01.07.2006 bis 30.06.2007	01.01.2006 bis 30.06.2006
	TEUR	TEUR
Mieterlöse aus Immobilien des Vorratsvermögens	2.366	0
Gewinne Währungsumrechnung	47	–
Übrige sonstige betriebliche Erträge	269	259
Summe	2.682	259

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

	01.07.2006 bis 30.06.2007	01.01.2006 bis 30.06.2006
	TEUR	TEUR
Beratungskosten	4.199	423
Vertriebskosten	1.151	250
Aufwand für Mietgarantien	1.894	186
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	2.972	189
Summe	10.216	1.048

In den Beratungskosten sind zirka 1,8 Mio. EUR für Beratungen im Zusammenhang mit dem Börsengang der Gesellschaft enthalten. Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Wertberichtigungen auf sonstige Forderungen in Höhe von 177 TEUR.

6.18 Ertragsteueraufwand

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Steueraufwand umfasst laufende und latente Ertragsteuern:

	01.07.2006 bis 30.06.2007	01.01.2006 bis 30.06.2006
	TEUR	TEUR
Laufender Ertragsteueraufwand	6.317	167
Latenter Ertragsteueraufwand	-905	534
Summe	5.412	701

Der ausgewiesene Steueraufwand weicht vom theoretischen Betrag, der sich bei Anwendung des durchschnittlichen Ertragsteuersatzes der Gesellschaft auf das Ergebnis vor Steuern ergibt, ab:

Steuerüberleitungsrechnung

	01.07.2006 bis 30.06.2007	01.01.2006 bis 30.06.2006
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Steuern	14.648	5.570
Steuer, die sich auf Basis des Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens ermittelt	-5.736	-2.172
Steueranteil für:		
Abweichende Steuersätze	156	1.145
Effekte aus Änderungen des Konsolidierungskreises	0	-374
Nicht oder teilweise nicht abzugsfähiger Aufwand	-670	-
Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	439	-
Effekte aus dem Rechtsformwechsel	-	763
Sonstige Ursachen	376	-64
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	-5.412	-701

Für das Mutterunternehmen wurde ein Steuersatz von 39 Prozent zugrunde gelegt.

Die Effekte aus dem Rechtsformwechsel im Vorjahr beruhen im Wesentlichen auf der niedrigen Besteuerung des Verkaufs von Anteilen an Kapitalgesellschaften (Share Deals), die sich nunmehr auf Ebene der ESTAVIS AG ergeben.

6.19 Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie berechnet sich als Quotient aus dem Gewinn, der den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zusteht, und der durchschnittlichen Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahres ohne vom Unternehmen gehaltene eigene Anteile.

	01.07.2006 bis 30.06.2007	01.01.2006 bis 30.06.2006
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Gewinn (TEUR)	8.767	4.578
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend)	5.679	5.000
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	1,54	0,93

Im Geschäftsjahr 2006/2007 wurde keine Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr ausgezahlt. Es wird angenommen, dass auf der Hauptversammlung der ESTAVIS AG am 30. November 2007 für das Geschäftsjahr 2006/2007 keine Dividende vorgeschlagen wird.

6.20 Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Zahlungsströmen aus operativer Tätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit.

Die Ermittlung des Cashflows aus operativer Tätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode. Er beträgt -76.368 TEUR (1. Halbjahr 2006: 8.200 TEUR). Hierin sind Ertragsteuerzahlungen in Höhe von 390 TEUR (1. Halbjahr 2006: 25 TEUR), erstattete Ertragsteuern von 28 TEUR (1. Halbjahr 2006: 0 TEUR), Zinseinzahlungen über 733 TEUR (1. Halbjahr 2006: 83 TEUR) sowie gezahlte Zinsen über 1.162 TEUR (1. Halbjahr 2006: 57 TEUR) enthalten. Die sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge im Geschäftsjahr und im 1. Halbjahr 2006 resultieren überwiegend aus der konzernbilanziellen Abbildung der Veräußerung von Immobilienobjektgesellschaften (Share Deal) als Asset Deal. Die zusammen mit den veräußerten Immobilien abgehenden Schulden aus der Finanzierung führen zu einer zahlungsunwirksamen Erhöhung des Konzernerfolgs, die bei der indirekten Ermittlung des Cashflows aus operativer Tätigkeit zu stornieren ist. Die Reduktion der Schulden infolge des Abgangs der Immobilienobjektgesellschaften ist ein unbarer Vorgang, sodass im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit keine Auszahlung gezeigt werden darf.

Die Ursachen für den negativen Cashflow aus operativer Tätigkeit sind im Wesentlichen in einem starken Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und einem signifikanten Rückgang der erhaltenen Anzahlungen begründet.

Im Geschäftsjahr erwarb der Konzern gegen Ausgabe von Aktien 79,69 Prozent an der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG, Hamburg (vgl. Abschnitt 6.22, insbesondere im Hinblick auf die Erläuterung der Zeitwerte des übernommenen Reinvermögens). In der Kapitalflussrechnung ist dieser Erwerb im Bereich der Investitionstätigkeit wie folgt berücksichtigt:

	TEUR
In bar zu entrichtende Anschaffungsnebenkosten	61
– erworbene liquide Mittel	3.118
Zufluss von Zahlungsmitteln	3.057

Die im Finanzmittelfonds ausgewiesene Liquidität beinhaltet Barbestände und Bankguthaben.

6.21 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Am Bilanzstichtag hat die Gesellschaft aus schwebenden Ankaufsverträgen über Immobilien ein Obligo in Höhe von 39.991 TEUR (30. Juni 2006: 8.350 TEUR). Verpflichtungen zum Erwerb von Sachanlagen oder immateriellen Vermögenswerten ist die Gesellschaft nur in unwesentlichem Umfang eingegangen.

Es bestehen unkündbare Mietleasingverhältnisse aus der Anmietung von Geschäftsräumen und von Geschäftsausstattung und Kraftfahrzeugen.

Die zukünftigen kumulierten Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Mietleasingverträgen betragen:

	30.06.2007	30.06.2006
	TEUR	TEUR
Bis zu 1 Jahr	374	89
Mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	1.008	257
Mehr als 5 Jahre	1	30

Die Gesellschaft ist mit zwei Tochtergesellschaften (einer Objektgesellschaft und deren Komplementär-Gesellschaft) vollhaftender Gesellschafter beziehungsweise mittelbar vollhaftender Gesellschafter von sechs Gesellschaften bürgerlichen Rechts. Diese Gesellschaften haben am Bilanzstichtag Schulden in Höhe von 78.376 TEUR. Eine weitere Tochtergesellschaft ist vollhaftender Gesellschafter der assoziierten Gesellschaft 3. CWI Wohnen AG & Co. KG. Diese Gesellschaft hat am Bilanzstichtag Schulden in Höhe von 1.003 TEUR.

6.22 Unternehmenserwerb

Der ESTAVIS-Konzern hat am 30. März 2007 gegen die Ausgabe von 724.427 Aktien im Wert von 28,00 EUR je Aktie (Emissionskurs der Aktie aus der zeitgleichen Barkapitalerhöhung) und damit für 20.284 TEUR einen Anteil von 79,69 Prozent an der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG (HAG), Hamburg, erworben. Die Unternehmen der HAG-Gruppe sind im Immobilienhandel und als Immobilienmakler tätig. Des Weiteren werden Immobilien als Finanzinvestitionen gehalten. Die erworbene Gruppe hatte zum Erwerbszeitpunkt folgende Struktur:

Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG, Hamburg

hält	an
100,00 %	Hanseatischen Immobilienbörse HIB GmbH, Hamburg
54,76 %	CWI Real Estate AG, Bayreuth
hält	an
86,34 %	CWI Immobilien AG, Berlin
94,00 %	CWI Wohnen AG & Co. KG, Berlin
94,00 %	2. CWI Wohnen AG & Co. KG, Berlin
94,50 %	4. CWI Wohnen AG & Co. KG, Bayreuth
94,50 %	5. CWI Wohnen AG & Co. KG, Bayreuth
100,00 %	6. CWI Wohnen GmbH & Co. KG, Bayreuth
100,00 %	8. CWI Wohnen GmbH, Bayreuth
100,00 %	9. CWI Wohnen GmbH, Bayreuth
100,00 %	10. CWI Wohnen GmbH, Bayreuth
100,00 %	11. CWI Wohnen GmbH, Bayreuth
100,00 %	CWI Consult GmbH, Bayreuth
43,00 %	3. CWI Wohnen AG & Co. KG, Berlin

Der erworbene Goodwill ermittelt sich wie folgt:

	TEUR
Wert der ausgegebenen Anteile	20.284
Direkt der Akquisition zurechenbare Kosten	61
Anschaffungskosten	20.345
Beizulegender Zeitwert des erworbenen Nettovermögens (siehe unten)	11.130
Goodwill	9.215

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

Die erworbenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	Beizulegender Zeitwert	Buchwert beim übernommenen Unternehmen
	TEUR	TEUR
Liquide 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	16.492	15.034
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	180	0
Sonstige Finanzanlagen	369	369
Immobilien im Vorratsvermögen	30.606	26.782
Forderungen	10.137	10.137
Rückstellungen	-246	-246
Verbindlichkeiten	-38.946	-39.206
Latente Steuern	-2.701	-937
Anteil der Minderheiten	-10.461	-8.423
Erworbenes anteiliges Nettovermögen	11.130	9.211

Die neu erworbene HAG-Gruppe hat seit ihrer Einbeziehung in den ESTAVIS-Konzern, im letzten Quartal des Geschäftsjahres, einen Beitrag zum Konzernumsatz von 17.915 TEUR und zum Konzernergebnis in Höhe von 203 TEUR beigetragen. Davon entfallen 4 TEUR auf Minderheiten und 199 TEUR auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens. Wäre der Erwerb bereits am 1. Juli 2006 erfolgt, hätte der Konzernumsatz 212.993 TEUR und der Konzernergebnis vor Gewinnverteilung 9.745 TEUR betragen.

6.23 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die ESTAVIS AG wurde bis zum 30. März 2007 von ihrem damaligen mittelbaren Mehrheitsaktionär, Herrn Rainer Schorr, beherrscht. Seither ist Herr Schorr weiterhin mittelbarer Großaktionär der ESTAVIS AG, aber nicht mehr Mehrheitsaktionär. Herr Rainer Schorr ist am Bilanzstichtag alleinvertretungsberechtigter Vorsitzender des Vorstands der ESTAVIS AG. Er und seine Ehefrau halten Minderheitsanteile an folgenden Gesellschaften des ESTAVIS-Konzerns:

Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil
ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG (Zwischenholding)	Berlin	6 %
Dritte CRSR Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	6 %
SIAG Achte Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	6 %
SIAG Zehnte Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	6 %
SIAG Elfte Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	6 %
SIAG Zwölfte Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	6 %
SIAG Vierzehnte Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	6 %
SIAG Fünfzehnte Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	6 %
Estavis Immobilienverwaltungs GmbH (Komplementärgesellschaft)	Berlin	6 %

Seit Gründung der ESTAVIS KG, die zum 30. Juni 2006 im Wege der Sacheinlage in die ESTAVIS AG eingebracht wurde, kam es vielfach zu Verauslagungen von Herrn Rainer Schorr für Aufwendungen der ESTAVIS KG und auch umgekehrt zu Verauslagungen der ESTAVIS KG für Aufwendungen anderer Gesellschaften, die von Herrn Rainer Schorr beherrscht werden. Die Restsalden aus diesen Vorgängen sowie aus Bauleistungen, die im Geschäftsjahr in Höhe von 637 TEUR vom Konzern für Gesellschaften der Schorr-Gruppe erbracht wurden, belaufen sich am Stichtag auf 565 TEUR Forderungen (30. Juni 2006: 701 TEUR) und 39 TEUR Verbindlichkeiten (30. Juni 2006: 631 TEUR). Die Salden werden mit 6 Prozent verzinst.

Die Rainer Schorr Unternehmensberatung hat Leasingverträge über Geschäftsausstattung und Kraftfahrzeuge abgeschlossen, die von der ESTAVIS KG genutzt werden. Die entsprechenden Leasingraten werden mit einem Aufschlag von 5 Prozent (1. Halbjahr 2006: 20 Prozent) vierteljährlich an die ESTAVIS KG weiterbelastet. Im Geschäftsjahr belaufen sich die von der ESTAVIS KG aus diesem Grund geleisteten Zahlungen auf 34 TEUR (1. Halbjahr 2006: 63 TEUR). Die in den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesenen Leasingverbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing-Verhältnissen (vgl. Abschnitt 6.10) bestehen in Höhe von 46 TEUR (30. Juni 2006: 96 TEUR) gegenüber der Rainer Schorr Unternehmensberatung.

Herr Rainer Schorr hat für die ESTAVIS AG ein Darlehen aufgenommen. Die ESTAVIS AG ist als Schuldner beigetreten. Im Innenverhältnis zwischen der ESTAVIS AG und Herrn Rainer Schorr hat die ESTAVIS AG die Schuld übernommen. Herr Rainer Schorr ist wirtschaftlich gegenüber der Bank Bürge geblieben. Das Darlehen valutiert am Bilanzstichtag noch mit 432 TEUR.

Zwischen der Gesellschaft und Herrn Rainer Schorr besteht eine Vereinbarung, wonach Herr Rainer Schorr der Gesellschaft einen Nachteil ausgleicht, falls sich aus der Nicht-Verzinsung der konzerninternen Verrechnungskonten ein überhöhter Gewinnanspruch für die von Herrn Rainer Schorr gehaltenen Minderheitsbeteiligungen ergeben würde. Für die Kalkulation des möglichen Nachteils wird ein Zins von 6 Prozent angenommen. Ein Nachteilsausgleich war nicht erforderlich.

Die Ehefrau von Herrn Rainer Schorr erhält aus einem Arbeitsvertrag mit der Gesellschaft ein Gehalt von 5 TEUR monatlich.

Der ESTAVIS-Konzern hat gegenüber der assoziierten Beteiligung an der SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG zum Stichtag kurzfristige Forderungen in Höhe von 6.642 TEUR und kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von 1.289 TEUR. Diese Beträge resultieren aus dem Abrechnungsverkehr zwischen den Gesellschaften insbesondere der Verauslagung der Tilgung einer Bankschuld der SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG.

Gegenüber der assoziierten Beteiligung 3. CWI Wohnen AG & Co. KG hat der Konzern zum Bilanzstichtag kurzfristige Forderungen in Höhe von 429 TEUR. Sie resultiert im Wesentlichen aus den anteiligen Gewinnansprüchen des Konzerns sowie verauslagten Kosten.

Die Vorstände der ESTAVIS AG haben folgende Bezüge erhalten:

	01.07.2006 bis 30.06.2007			01.01.2006 bis 30.06.2006
	fix	variabel	gesamt	gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Rainer Schorr (Vorstandsvorsitzender)	377	249	626	180
Corina Büchold	153	116	269	–
Hans Wittmann	144	95	239	–

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für das Geschäftsjahr eine Vergütung von insgesamt 48 TEUR. Die Gesellschaft hat einem Aufsichtsratsmitglied einen Kredit gewährt. Am Stichtag beträgt die Forderung 156 TEUR (30. Juni 2006: 141 TEUR). Die Forderung ist mit 5 Prozent verzinst. Die Laufzeit ist unbefristet und kann mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden. Die Forderung ist durch Herrn Rainer Schorr gegenüber der Gesellschaft verbürgt.

6.24 Sonstige Angaben

Die Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 285 Satz 1 Nr. 16 HGB i. V. m. § 161 AktG wurde am 28. August 2007 abgegeben und den Aktionären auf der Homepage der ESTAVIS AG (www.estavis.de) dauerhaft zugänglich gemacht.

Der Abschlussprüfer hat insgesamt Leistungen in Höhe von 1.070 TEUR an den ESTAVIS-Konzern erbracht, davon entfielen auf die Abschlussprüfung 281 TEUR, auf sonstige Bestätigungsleistungen 761 TEUR und auf sonstige Leistungen 28 TEUR.

7 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2006 bis 30. Juni 2007

	Goodwill	Andere immaterielle Vermögenswerte	Sachanlage- vermögen
	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 30. Juni 2006			
Anschaffungs-/Herstellungskosten	–	–	182
Kumulierte Abschreibungen	–	–	20
Buchwert	–	–	162
Buchwert zum 1. Juli 2006	–	–	162
Zugang HAG-Gruppe	11.492	11	295
Andere Zugänge	–	45	527
Abgänge	–	0	79
Abschreibungen	–	6	131
Buchwert zum 30. Juni 2007	11.492	50	775
Stand 30. Juni 2007			
Anschaffungs-/Herstellungskosten	11.492	56	893
Kumulierte Abschreibungen	–	6	119

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2006 bis 30. Juni 2006

	Goodwill	Andere immaterielle Vermögenswerte	Sachanlage- vermögen
	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Januar 2006			
Anschaffungs-/Herstellungskosten	–	–	85
Kumulierte Abschreibungen	–	–	3
Buchwert	–	–	82
Buchwert zum 1. Januar 2006	–	–	82
Zugänge	–	–	103
Abgänge	–	–	0
Abschreibungen	–	–	23
Buchwert zum 30. Juni 2006	–	–	162

Berlin, den 11. September 2007



Rainer Schorr
Vorstandsvorsitzender



Corina Büchold
Vorstandsmitglied



Hans Wittmann
Vorstandsmitglied

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den von der ESTAVIS AG aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2006 bis 30. Juni 2007 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 11. September 2007
PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Hartman)
Wirtschaftsprüfer

(ppa. Schultz)
Wirtschaftsprüfer

weitere *nformationen*

90 Personalia

92 Zukunftsgerichtete Aussagen

93 Finanzkalender

94 Impressum

PERSONALIA

Der Aufsichtsrat

Dr. Karl-Josef Stöhr (Vorsitzender)

Rechtsanwalt, Heuking Kühn Lüer Wojtek Partnerschaftsgesellschaft, Berlin

Michael Kremer (stellvertretender Vorsitzender)

Geschäftsführer, Strategic Value Partners, Frankfurt

weitere Mandate:

stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Hamburgische Immobilien

Invest SUCV AG, Hamburg;

Mitglied des Aufsichtsrats der Aveco Holding AG, Frankfurt;

Mitglied des Aufsichtsrats der Deutsche Operating Leasing AG, Frankfurt

John W. Cutts (seit 30. März 2007)

Geschäftsführer, Pall Mall Capital Ltd., London

weitere Mandate:

Aufsichtsratsmitglied der Dussmann AG & Co. KGaA, Berlin

Chairman der BPL Holdings Limited

Denham Eke (seit 2. Februar 2007)

Geschäftsführer, Jimsam Trust, Isle of Man

Klaus-Dieter Heinken (ausgeschieden 22. Dezember 2006)

Geschäftsführer, ASA GmbH, Berlin

Klaus-Dieter Jakob (seit 30. März 2007)

Selbstständiger Berater

weitere Mandate:

stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der CWI Real Estate AG, Bayreuth

Verbandsvicepräsident im Europaverband der Selbständigen

Ulrich Wogart (seit 30. März 2007)

Vorstandsmitglied der RUPAG Grundbesitz und Beteiligungen AG, Hamburg

weitere Mandate:

Vorstandssprecher der BKN Biokraftstoff Nord AG, Sprakensehl

Der Vorstand

Dipl.-Ing. Rainer Schorr (Vorsitzender)

Erstmals bestellt am: 30. Juni 2006

Bestellt bis: 30. Juni 2009

Zuständigkeit im Vorstand der ESTAVIS AG:

Strategie, Kommunikation, Key Accounting

weitere Mandate:

Aufsichtsratsvorsitzender der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG, Hamburg

Aufsichtsratsvorsitzender der CWI Real Estate AG, Bayreuth

Corina Büchold

Erstmals bestellt am: 30. Juni 2006

Bestellt bis: 30. Juni 2009

Zuständigkeit im Vorstand der ESTAVIS AG:

Personal, Koordination und Immobilienakquisition

Dipl.-Kfm. Hans Wittmann

Erstmals bestellt am: 30. Juni 2006

Bestellt bis: 30. Juni 2008

Zuständigkeit im Vorstand der ESTAVIS AG:

Finanzen, Rechnungswesen, Controlling, Construction und Development

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

Dieser Geschäftsbericht 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.

FINANZKALENDER 2007/2008

2007

8. Oktober	DVFA-Immobilien-Konferenz auf EXPO REAL 2007, München
25./26. Oktober	Investoren-Fachkonferenz Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt
12.–14. November	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt
16. November	Veröffentlichung 3-Monats-Abschluss 2007/2008
30. November	Hauptversammlung zum Geschäftsjahr 2006/2007, Berlin

2008

15. Februar	Veröffentlichung 6-Monats-Abschluss 2007/2008
16. Mai	Veröffentlichung 9-Monats-Abschluss 2007/2008
26. September	Veröffentlichung Jahresabschluss 2007/2008

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

Vorstand

Rainer Schorr (Vorsitzender)
Corina Büchold
Hans Wittmann

Aufsichtsratsvorsitzender

Dr. Karl-Josef Stöhr, Berlin

Kontakt

ESTAVIS AG
Peter Vogt
Investor & Public Relations

Telefon: +49 (0)30 887 181-799
Telefax: +49 (0)30 887 181-779

E-Mail: ir@estavis.de

Konzept und Redaktion

Goldmund Kommunikation, Berlin
www.goldmund.biz

Layout und Satz

Power-DesignThing GmbH
www.derthing.de

Bildnachweis

Vorstandsfoto: Die Hoffotografen
alle anderen: Earth Forms by Digital Vision



ESTAVIS AG
THE REAL ESTATE INVESTMENT GROUP



ESTAVIS AG

THE REAL ESTATE INVESTMENT GROUP