

ESTAVIS AG
THE REAL ESTATE INVESTMENT GROUP

GESCHÄFTSBERICHT 2008/2009

ESTAVIS AG
GESCHÄFTSBERICHT 2008/2009

Übersicht Finanzkennzahlen

	2008/2009	2007/2008
ESTAVIS AG (fortgeführte Aktivitäten)		
Umsatz und Ertrag	TEUR	TEUR
Umsatz	70.710	120.209
Gesamtleistung	79.148	109.230
EBIT	-23.408	-4.434
Ergebnis vor Steuern	-28.289	-6.256
Konzernergebnis	-27.928	-3.608

	30.06.2009	30.06.2008
ESTAVIS AG		
Vermögens- und Kapitalstruktur	TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen	22.241	38.644
Kurzfristiges Vermögen	185.047	211.127
Eigenkapital	49.080	95.336
Eigenkapitalquote	24 %	38 %
Bilanzsumme	207.287	249.772

ESTAVIS AG	
Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien zum 30. Juni 2009	8.099.427 Stück
Freefloat gemäß Deutscher Börse	44,6 %
Höchstkurs (1. Juli 2008 – 30. Juni 2009*)	6,07 EUR
Tiefstkurs (1. Juli 2008 – 30. Juni 2009*)	1,20 EUR
Schlusskurs am 30. Juni 2009*	1,45 EUR
Marktkapitalisierung zum 30. Juni 2009*	12 Mio. EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

Dieser Geschäftsbericht enthält den Konzernabschluss der ESTAVIS AG und den Lagebericht des Konzerns für das Geschäftsjahr 2008/2009 sowie zusätzliche freiwillige Erläuterungen.

Der Geschäftsbericht liegt auch in englischer Sprache vor.

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



Inhalt

Berichte

- 6** Vorwort des Vorstands
- 9** Bericht des Aufsichtsrats
- 14** Corporate Governance Bericht
- 18** Die ESTAVIS-Aktie
- 20** Sonderteil:
Die Wohnung als Kapitalanlage

Konzern-Lagebericht

- 24** Vorbemerkungen
- 25** Geschäft und Rahmenbedingungen
- 32** Geschäftsverlauf und
wirtschaftliche Lage
- 37** Risikobericht
- 44** Prognosebericht
- 48** Nachtragsbericht
- 49** Grundzüge des Vergütungssystems
für Organmitglieder

Konzern-Abschluss

- 52** Bilanz
- 54** Gewinn- und Verlustrechnung
- 55** Kapitalflussrechnung
- 56** Eigenkapitalveränderung
- 58** Konzern-Anhang
- 107** Bestätigungsvermerk des
Abschlussprüfers

weitere Informationen

- 112** Personalien
- 114** Versicherung der gesetzlichen
Vertreter
- 114** Zukunftsgerichtete Aussagen
- 115** Finanzkalender
- 116** Impressum





erichte

- 6** Vorwort des Vorstands
- 9** Bericht des Aufsichtsrats
- 14** Corporate Governance Bericht
- 18** Die ESTAVIS-Aktie
- 20** Sonderteil:
Die Wohnung als Kapitalanlage

VORWORT DES VORSTANDS



Der Vorstand der ESTAVIS AG (v.l.): Hans Wittmann, Florian Lanz, Corina Büchold und Eric Mozanowski.

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

das vergangene Geschäftsjahr war für die ESTAVIS AG ein herausforderndes und zugleich entscheidendes Jahr. Die globale Finanz- und Wirtschaftskrise hinterließ im deutschen Immobiliensektor deutliche Spuren. Vor allem die Finanzierungstätigkeit der Banken, die eine wichtige Voraussetzung für Immobilien-Investments darstellt, war durch die Kreditkrise erheblich eingeschränkt. Davon war auch unsere Geschäftsentwicklung betroffen.

Vor dem Hintergrund des belastenden Marktumfelds haben wir im vergangenen Geschäftsjahr erhebliche operative und strategische Anpassungen und Neuausrichtungen vorgenommen, um das Unternehmen krisenfest zu machen und das unternehmerische Profil zu schärfen. Dabei haben wir bewusst den Diversifizierungsgrad unserer geschäftlichen Aktivitäten reduziert – zugunsten einer nachhaltigen Stärkung unserer zukünftigen Ertragskraft.

Der Bereinigungsprozess ist mit dem Verkauf unserer Beteiligung an der defizitären Hamburgischen Immobilien Invest SUCV AG am Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres abgeschlossen worden.

Durch die Fokussierung auf das Kerngeschäft haben wir unsere Leistungsfähigkeit deutlich erhöht. Unsere finanziellen Ressourcen können wir nun verstärkt für profitables Wachstum einsetzen.

Kennzahlen von Geschäftsverlauf und Neuausrichtung belastet

Aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen im deutschen Immobiliensektor verlief unsere Umsatz- und Ertragsentwicklung im vergangenen Geschäftsjahr unbefriedigend. Zwar konnten wir mit dem Verkauf von 934 Eigentumswohnungen einen deutlichen Zuwachs gegenüber dem Vorjahr (857 Einheiten) verzeichnen, das institutionelle Portfoliogeschäft kam dagegen fast vollständig zum Erliegen.

Im Segment Einzelwohnungsverkauf verzeichneten wir einen Umsatzanstieg von rund 40 %. So konnten wir insgesamt einen Umsatz aus fortgeführten Aktivitäten von 70,7 Mio. EUR erwirtschaften – dies entspricht einem Rückgang von 41 % gegenüber dem Vorjahr. Im Vergleich dazu ging der institutionelle Transaktionsmarkt in Deutschland deutlich stärker, um über 90 % zurück.

Einmalige, nicht-liquiditätswirksame Effekte aus der Neubewertung von Vermögenswerten in Höhe von rund 18 Mio. EUR belasteten jedoch das Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten und tragen wesentlich zu einem Fehlbetrag von 23,4 Mio. EUR beim Ergebnis vor Steuern und Zinsen bei. Die genannten Effekte betreffen vor allem den Portfoliohandel, der ein deutlich negatives Segmentergebnis auswies. Im Segment Einzelwohnungsverkauf haben wir dagegen einen Gewinn von rund 2,5 Mio. EUR erzielt.

Neben einem herausfordernden Geschäftsverlauf haben die im vergangenen Geschäftsjahr umgesetzten Strukturmaßnahmen unsere Kennzahlen erheblich belastet. Hierdurch wurden jedoch die Voraussetzungen für eine Neuausrichtung des Unternehmens geschaffen, um zukünftig wieder profitabel wirtschaften zu können.

Investments in deutsche Wohnimmobilien chancenreich

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt bietet sowohl privaten, als auch institutionellen Investoren gute Investment-Chancen. Demografische Entwicklungstrends, eine geringe Neubautätigkeit sowie der wachsende Bedarf an privater Altersvorsorge bilden ein günstiges Umfeld für den Erwerb von Wohnimmobilien in Deutschland. Insbesondere in strukturstarken Ballungszentren wird schon heute Wohnraum knapp. Steigende Wohnungspreise und -mieten in Großstädten belegen diesen Trend. Dennoch sind deutsche Wohnimmobilien im internationalen und historischen Vergleich nach wie vor günstig bewertet. Institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland planen daher, ihr Engagement in Deutschland zu verstärken. Vor allem Pensionskassen und Versicherungen entdecken direkte Anlagemöglichkeiten in Wohnimmobilien wieder.

Private Kapitalanleger profitieren insbesondere von der starken Marktposition der ESTAVIS bei denkmalgeschützten Wohnungen. Wer in diese hochwertig sanierten Immobilien investiert, kann langfristig attraktive Abschreibungsmöglichkeiten in Anspruch nehmen und so seine Steuerlast senken (weitere Informationen zur steuerlich geförderten Immobilienanlage im Sonderteil Seite 20).

Für institutionelle Anleger ist ESTAVIS ein wichtiger Ansprechpartner, wenn es um direkte oder indirekte Immobilien-Investments in Deutschland geht. In diesem Bereich werden wir im neuen Geschäftsjahr unsere Angebotspalette schrittweise erweitern, um unseren Kunden zusätzliche Investment-Optionen anbieten zu können. Für welche Form der Immobilien-Anlage sich unsere Kunden auch entscheiden – unsere Investment-Philosophie folgt immer einer konsequenten Exit-Orientierung. Dies bedeutet: Immobilieninvestments werden von Anfang an auf Wertzuwachs und einen erfolgreichen Verkauf ausgerichtet.

Mit dem Verkauf von 934 Wohnungen gehört ESTAVIS bereits heute zu den größten Anbietern in Deutschland. Unsere umfassende Marktexpertise in Verbindung mit einer schlagkräftigen Vertriebsbasis hat dieses Ergebnis ermöglicht und ist zugleich Garant für den Investment-Erfolg unserer Kunden.

Unser langfristiges Ziel ist es, der führende Anbieter von Exit-Lösungen für Immobilieninvestoren in Deutschland zu werden.

Ausblick für das Geschäftsjahr 2009/2010

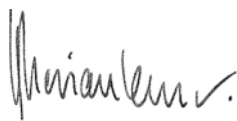
Das Marktumfeld für Immobilieninvestments hat sich in den vergangenen Monaten verbessert. Deutsche Bankinstitute haben das Hypothekengeschäft für private Immobilien-Anleger ausgebaut. Die Immobilie als langfristige und stabile Wertanlage gewinnt durch die starken Turbulenzen an den Finanzmärkten für private und institutionelle Anleger an Bedeutung. Wir rechnen damit, dass diese Entwicklung – auch durch den wachsenden Bedarf an privater Altersvorsorge – weiter anhalten wird. Daher geht der Vorstand von insgesamt attraktiven Geschäftspotenzialen im deutschen Immobilienmarkt aus.

Unter der Voraussetzung einer stabilen Umsatzentwicklung erwarten wir für das Geschäftsjahr 2009/2010 eine spürbare Verbesserung unserer Ertragslage (aus fortgeführten Aktivitäten) gegenüber dem Vorjahr. Dazu tragen die bereits vollzogenen Anpassungen unserer Unternehmens- und Kostenstrukturen wesentlich bei.

Im institutionellen Transaktionsgeschäft gehen wir derzeit von einer nur langsamen Marktbelebung und deshalb von geringen Umsätzen im Geschäftsjahr 2009/2010 aus.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, mit unserer strategischen und operativen Neuausrichtung im vergangenen Geschäftsjahr haben wir das Fundament für eine erfolgreiche Entwicklung der ESTAVIS AG geschaffen. Dennoch stehen wir weiterhin vor großen Herausforderungen, die das Marktumfeld derzeit bereitet. Wir als Vorstand werden uns mit aller Kraft für das Wohl von ESTAVIS und seiner Aktionäre, Kunden und Mitarbeiter einsetzen und die sich uns bietenden Chancen für eine positive Unternehmensentwicklung nutzen.

Der Vorstand



Florian Lanz
Vorstandsvorsitzender



Corina Büchold
Vorstandsmitglied



Eric Mozanowski
Vorstandsmitglied



Hans Wittmann
Vorstandsmitglied

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

die Auswirkungen der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise haben im vergangenen Jahr das Geschäftsumfeld der ESTAVIS AG stark beeinträchtigt.

Um die Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft zu begrenzen, hat der Vorstand im Geschäftsjahr 2008/2009 eine Reihe von Maßnahmen beschlossen und umgesetzt. Als Ergebnis dieser Maßnahmen, die zum Teil die Zustimmung des Aufsichtsrates erforderten, sind die Unternehmensstrukturen der ESTAVIS-Gruppe angepasst und auf zukünftig werthaltige Aktivitäten ausgerichtet worden.

Vor dem Hintergrund der Finanzkrise hat sich der Aufsichtsrat ebenfalls intensiv mit Maßnahmen zur Refinanzierung des Unternehmens beschäftigt und den Vorstand in seinen Aktivitäten umfassend beraten und unterstützt.

Überwachung der Geschäftsführung des Vorstands

Der Aufsichtsrat der ESTAVIS AG hat während des Geschäftsjahres 2008/2009 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Dabei hat der Aufsichtsrat den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft regelmäßig beraten und die Geschäftsführung kontinuierlich überwacht.

Der Aufsichtsrat wurde über grundsätzliche Fragen der Unternehmensentwicklung sowie über den allgemeinen Geschäftsverlauf stets umfassend und frühzeitig 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 Aufsichtsrates über wichtige Angelegenheiten sofort und stets frühzeitig informiert. Der Aufsichtsrat hat sich auch mit der Geschäftspolitik befasst und die strategische Mehrjahresplanung mit dem Vorstand erörtert. Wenn für Entscheidungen des Vorstands die Zustimmung des Aufsichtsrates erforderlich war, haben die Mitglieder des Aufsichtsrats die Vorlagen sorgfältig geprüft, im Plenum erörtert und ihre Beschlüsse gefasst. Zusätzlich zu der intensiven Arbeit innerhalb des Gremiums standen die Mitglieder des Aufsichtsrats auch außerhalb von Sitzungen in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand, um sich über die aktuelle Geschäftsentwicklung und die wesentlichen Geschäftsvorfälle zu informieren und den Vorstand beratend zu unterstützen. Darüber hinaus wurden in einzelnen Gesprächen mit dem Vorstand die Perspektiven und die künftige Ausrichtung der Geschäftstätigkeit sowie der Gesellschaften des ESTAVIS-Konzerns erörtert. Der Aufsichtsrat hat sich auch mit möglichen Interessenkonflikten beschäftigt, die sich daraus ergeben können, dass der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Dr. Stöhr der Sozietät Heuking Kühn Lüer Wojtek als Partner angehört, die beratend für die ESTAVIS AG tätig ist.

Sitzungen und Ausschüsse

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben insgesamt drei ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrats stattgefunden, an denen stets alle Mitglieder – teilweise telefonisch – teilgenommen haben, und in denen der Aufsichtsrat sich eingehend mit der wirtschaftlichen Lage und der operativen sowie strategischen Entwicklung der Gesellschaft und seiner Geschäftsfelder befasste.

In der Sitzung am 24. September 2008 hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahres- und dem Konzernabschluss zum 30. Juni 2008, mit dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands sowie mit der Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2008/2009 befasst. Anschließend wurden der Jahres- und Konzernabschluss einstimmig vom Aufsichtsrat gebilligt. Ein weiteres Schwerpunktthema dieser Sitzung lag bei der Besetzung des Vorstands. So hat der Aufsichtsrat aufgrund der erfolgreichen Tätigkeit von Frau Corina Büchold beschlossen, ihre Bestellung als Mitglied des Vorstands bis zum 31. Dezember 2011 zu verlängern und für den gleichen Zeitraum ihren Anstellungsvertrag zu verbesserten Konditionen fortzusetzen. Zur Ergänzung der bisherigen Mitglieder des Vorstands wurde außerdem Herr Eric Mozanowski als neues Vorstandsmitglied ebenfalls bis zum 31. Dezember 2011 bestellt. Herr Mozanowski war Geschäftsführer der im Oktober 2007 erworbenen Beteiligungsgesellschaft B&V Bauträger- und Vertriebsgesellschaft für Immobilien mbH. Er übernimmt die bislang unbesetzte Position eines Chief Sales Officers (CSO). Des Weiteren erörterte der Aufsichtsrat den Abschluss diverser Rechtsgeschäfte durch die ESTAVIS AG (Projektverträge, Darlehensverträge sowie Bürgschaften) und genehmigte diese. Genehmigt wurde auch die Bestellung verschiedener Mitglieder in Aufsichtsräte von Gesellschaften des ESTAVIS-Konzerns.

Die Sitzung des Aufsichtsrats am 20. November 2008 fand zusammen mit dem Vorstand statt, der dem Aufsichtsrat seinen Bericht über die Lage des Unternehmens erstattete. Darin informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die wirtschaftliche Lage und Entwicklung der ESTAVIS AG und stellte dar, welche Auswirkungen die Finanzkrise konkret für die ESTAVIS AG hat und in Zukunft haben wird und welche Maßnahmen der Vorstand ergriffen hat, um diese Auswirkungen möglichst gering zu halten. Die Darstellungen des Vorstands wurden von den Mitgliedern des Aufsichtsrats erörtert und anschließend berieten die Mitglieder beider Organe über notwendige Maßnahmen für die weitere erfolgreiche Entwicklung der ESTAVIS AG.

In der Sitzung am 22. Juni 2009 stand erneut die Bestellung eines Mitglieds des Vorstands auf der Tagesordnung. Als Nachfolger von Herrn Rainer Schorr, der seine am 30. Juni 2009 endende Tätigkeit im Vorstand der ESTAVIS AG aus persönlichen Gründen nicht verlängert hat, wurde Herr Florian Lanz bis zum 30. Juni 2012 als Vorsitzender des Vorstands der ESTAVIS AG bestellt. Ferner genehmigte der Aufsichtsrat den Verkauf der von der ESTAVIS gehaltenen Anteile an der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG sowie der CWI Real Estate AG. Des Weiteren verabschiedete der Aufsichtsrat in dieser Sitzung die geänderte Geschäftsordnung für den Vorstand der ESTAVIS AG, in der Anpassungen bei den zustimmungspflichtigen Geschäftsführungsmaßnahmen vorgenommen wurden, um dem Vorstand ein flexibleres Handeln bei der Geschäftsführung zu ermöglichen. Schließlich stimmte der Aufsichtsrat der Errichtung einer Zweigniederlassung der ESTAVIS AG in Stuttgart zu und genehmigte diverse Bürgschaften und Darlehensverträge der ESTAVIS AG sowie weiterer Gesellschaften des ESTAVIS-Konzerns.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat der ESTAVIS AG sich außerhalb von Sitzungen beraten und Beschlüsse durch telefonische, schriftliche oder in Textform übermittelte Stimmabgaben gefasst. An diesen Beschlussfassungen haben jeweils alle Mitglieder des Aufsichtsrats teilgenommen.

Der Aufsichtsrat hat bislang, insbesondere vor dem Hintergrund der beschlossenen Verkleinerung des Aufsichtsrates auf drei Mitglieder, auf die Einrichtung von Ausschüssen verzichtet, weil der Aufsichtsrat angesichts der Anzahl der Mitglieder von aktuell fünf und

nach der nächsten ordentlichen Hauptversammlung von drei Mitgliedern eine effiziente Arbeit auch in Gesamtvertretung für möglich hält und die Bildung von Ausschüssen, die mindestens zwei, bei Beschlussfähigkeit mindestens drei Personen, umfassen müssen, bei einem Aufsichtsrat dieser Größenordnung nicht für notwendig erachtet.

Anteilsverkäufe

Nach Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat hat die ESTAVIS AG mit Kaufvertrag vom 22. Juni 2009 ihre sämtlichen Anteile an der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG, an der sie zuletzt mit ca. 80 % beteiligt war, an die VPE VARIO Private Equity AG, Hamburg, verkauft. In diesem Vertrag hat die ESTAVIS AG auch ihre sämtlichen Anteile an der CWI Real Estate AG, an der sie lediglich mit einem Anteil von ca. 2,3 % beteiligt war, verkauft. Der Verkauf dieser Beteiligungen stellt einen wesentlichen Bestandteil des Maßnahmenpakets zur Optimierung der Unternehmensstrukturen und zur Verbesserung der Ertragskraft der ESTAVIS AG dar, das der Vorstand der Gesellschaft in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat beschlossen hat. Zuvor hatten die negativen Ergebnisbeiträge der Beteiligung an der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG zu einem Fehlbetrag von rund 3,3 Mio. EUR im Konzernabschluss der ESTAVIS AG geführt. Vorstand und Aufsichtsrat der ESTAVIS AG haben sich darauf verständigt, die aus der Entkonsolidierung resultierenden liquiden Mittel zukünftig für den Ausbau des Geschäfts mit Privatanlegern einzusetzen.

Wechsel im Vorstand der ESTAVIS AG

Mit Wirkung zum 30. Juni 2009 hat der bisherige Vorstandsvorsitzende der ESTAVIS AG, Herr Rainer Schorr, sein Amt aus persönlichen Gründen zum regulären Ende seiner Bestellung auslaufen lassen. Herr Schorr war der Gründer der ESTAVIS AG und zugleich ihr größter Anteilsinhaber. In seiner Funktion als Vorstandsvorsitzender hat Herr Schorr die ESTAVIS AG erfolgreich auf- und ausgebaut und sie im März 2007 mit großem Erfolg an die Börse gebracht. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Schorr für seine Verdienste für die ESTAVIS AG sowie die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Als Nachfolger von Herrn Schorr hat der Aufsichtsrat Herrn Florian Lanz mit Wirkung zum 1. Juli 2009 zum neuen Vorstandsvorsitzenden der ESTAVIS AG bestellt. In dieser Funktion wird Herr Lanz die strategische Ausrichtung auf das Geschäft mit institutionellen und privaten Anlegern stärken. Herr Lanz besitzt jahrelange Erfahrung im Bereich des Immobiliengeschäfts, da er über viele Jahre als Geschäftsführer verschiedener Immobiliengesellschaften tätig war.

Wirtschaftliche Entwicklung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die ESTAVIS AG die Auswirkungen der weltweiten Immobilien- und Finanzkrise direkt zu spüren bekommen. Hierdurch ist es zu einem weitgehenden Wegfall des Portfoliengeschäfts der ESTAVIS AG gekommen, das bis dahin neben dem Einzelwohnungsverkauf die wichtigste Säule des Geschäftsbetriebs war. So kam es aufgrund mangelnder Nachfrage zu einer Rückabwicklung der am 30. Juni 2008 abgeschlossenen Portfoliotransaktion im Umfang von 16.500.000,00 EUR, die im Einvernehmen mit dem institutionellen Investor zu Beginn des Geschäftsjahrs 2009/2010 durchgeführt wurde. Zur Eindämmung der Folgen aus den Liquiditätsschwierigkeiten haben Vorstand und Aufsichtsrat ein Maßnahmenpaket zusammengestellt, was auch den Ausbau des Geschäfts mit privaten Kapitalanlegern beinhaltet. Hierzu fanden insbesondere regelmäßige Abstimmungen zwischen dem Vorstandsvorsitzenden und dem Aufsichtsratsvorsitzenden statt. Als Reaktion auf die Liquiditätsschwierigkeiten und die schwierige wirtschaftliche Lage der ESTAVIS AG hatten die Mitglieder des Vorstands sich darüber hinaus entschlossen, einen

persönlichen Beitrag zur Verbesserung der Situation zu leisten und auf einen Teil ihrer Vergütung zu verzichten. Der Aufsichtsrat hatte sich damit einverstanden erklärt und eine entsprechende Änderung der Anstellungsverträge der Vorstandsmitglieder beschlossen.

Corporate Governance

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. 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 2009 haben die Organe der ESTAVIS AG die Entsprechenserklärung auf Basis der Kodexfassung vom 6. Juni 2008 verabschiedet und diese den Aktionären auf der Homepage der ESTAVIS AG dauerhaft zugänglich gemacht.

Jahres- und Konzernabschluss, Abschlussprüfung, Abhängigkeitsbericht

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin (PwC), als Abschlussprüfer gewählt. Der Aufsichtsrat erteilte PwC daraufhin den Prüfungsauftrag. In diesem Rahmen wurden auch Schwerpunkte der Prüfung durch den Aufsichtsrat festgelegt. Der Aufsichtsrat informierte sich über die Prüfungsmaßnahmen von PwC zur Qualitätssicherung und Abschlussprüferunabhängigkeit. Der Jahresabschluss der ESTAVIS AG und der Konzernabschluss zum 30. Juni 2009, 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 13. November 2009 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 2008/2009 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 PwC geprüft worden ist. PwC 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 die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind, 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 PwC 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 13. November 2009 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.

Berlin, 13. November 2009

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 2009

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 6. Juni 2008 haben Vorstand und Aufsichtsrat im September 2008 die Entsprechenserklärung verabschiedet. Der Wortlaut der Erklärung ist 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 Kodexes in der aktuellen Fassung vom 6. Juni 2008 wurde 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.

Ein Abfindungs-Cap für ausscheidende Vorstandsmitglieder ist derzeit nicht vereinbart.

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)

Der Aufsichtsrat hat bislang auf die Einrichtung von Ausschüssen verzichtet, insbesondere auch auf die Einrichtung eines Prüfungs- und eines Nominierungsausschusses. Vor dem Hintergrund der geplanten Verkleinerung des Aufsichtsrates auf drei Mitglieder wird auch zukünftig von der Einrichtung von Ausschüssen abgesehen.

Kodex Ziffer 7.1.2 (Befassung des Aufsichtsrats mit Zwischenberichten)

Derzeit werden Quartalsberichte vor Veröffentlichung nicht mit dem Aufsichtsrat erörtert.“

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 sonstigen Bezügen 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. Die sonstigen Bezüge enthalten Sachbezüge in Form der Gewährung eines Dienstwagens sowie einen Zuschuss zur Krankenversicherung.

Im Geschäftsjahr 2008/2009 beliefen sich die Bezüge des Vorstands auf insgesamt 1.263 TEUR.

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

	Fixe Bezüge	Sonstige Bezüge	Gesamtbezüge
ESTAVIS AG			
	TEUR	TEUR	TEUR
Rainer Schorr	391	36	427
Corina Büchold	287	20	307
Hans Wittmann	287	23	310
Eric Mozanowski (ab 1. Oktober 2008)	212	7	219
Summe	1.176	88	1.263

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 Geschäftsjahres zahlbare Vergütung in Höhe von 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 von Aktien vergleichbarer Unternehmen („Peer Group“) abhängt. Die Peer Group besteht aus den Gesellschaften Colonia Real Estate AG, Deutsche Wohnen AG, Franconofurt 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 2008/2009 auf insgesamt 36 TEUR. Im Einzelnen wurden folgende Bezüge gewährt:

	Fixe Vergütung	Variable Vergütung	Gesamt- vergütung
ESTAVIS AG			
	EUR	EUR	EUR
Dr. Karl-Josef Stöhr	11.900	0	11.900
Michael Kremer	5.950	0	5.950
John W. Cutts	5.950	0	5.950
Denham Eke	5.950	0	5.950
Ulrich Wogart	5.950	0	5.950

Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aktienbesitz des Vorstands von ESTAVIS-Aktien setzt sich per 30. Juni 2009 wie folgt zusammen:

ESTAVIS AG

	Anzahl Aktien
Rainer Schorr (direkt sowie mittelbar über R. Schorr Beteiligungsgesellschaft mbH)	2.872.264
Corina Büchold	230.937
Hans Wittmann	233.012
Eric Mozanowski	187.500

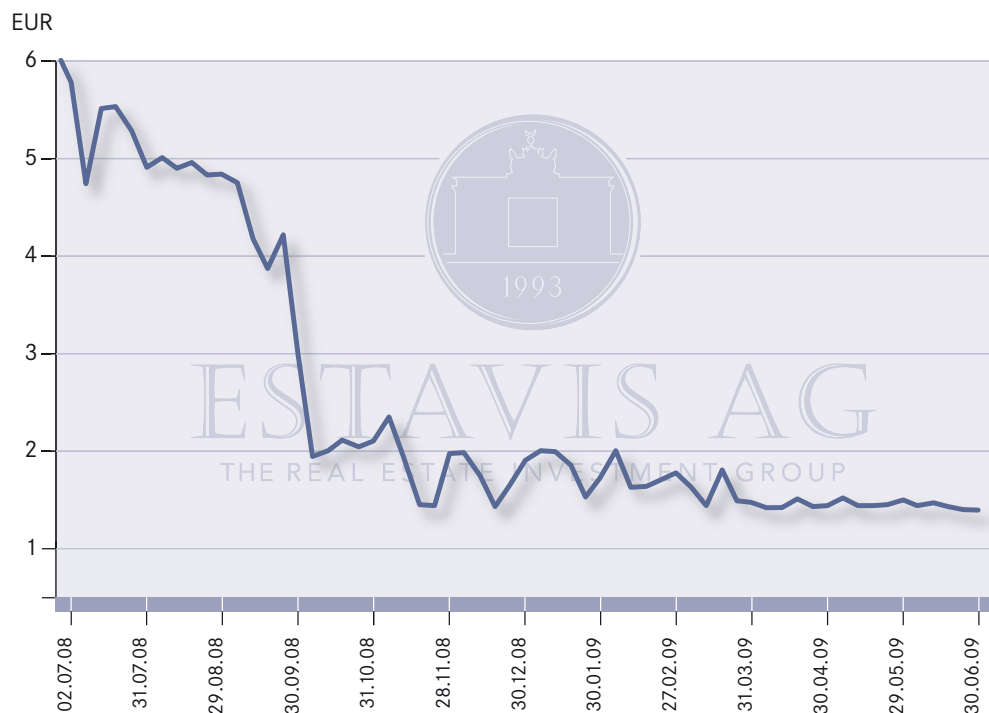
Florian Lanz, seit 1. Juli 2009 Vorstandsvorsitzender der ESTAVIS AG, hielt per 21. Juli 2009 insgesamt 460.000 ESTAVIS-Aktien.

Mitglieder des Aufsichtsrats hielten zum Bilanzstichtag keine Anteile am Unternehmen.

DIE ESTAVIS-AKTIE

Die Börsenentwicklung war im vergangenen Geschäftsjahr von starken Unsicherheiten und hoher Volatilität geprägt. Nach der Zuspitzung der Finanzkrise im Oktober 2008 – ausgelöst durch die Insolvenz der US-Bank Lehman Brothers – verzeichneten alle wichtigen Börsenindizes erhebliche Einbußen. Vom Vertrauensverlust der Kapitalanleger waren Aktien der Finanz- und Immobilienbranche überdurchschnittlich betroffen, da ein Zusammenbruch des weltweiten Finanzsystems für möglich erachtet wurde. Nachdem die wesentlichen internationalen und nationalen Börsenindizes im März 2009 ihre Tiefstände markierten, setzte im Frühjahr eine deutliche Erholung ein. Erste Anzeichen einer konjunkturellen Belebung, die Stabilisierung des Finanzsystems sowie erwartete positive Auswirkungen massiver staatlicher Konjunkturprogramme bilden hierfür die Grundlage.

Aufgrund der anhaltend eingetrübten Rahmenbedingungen in der Immobilienbranche gehörten Immobilienaktien insgesamt zu den Verlierern an der Börse. Dieser Entwicklung am Kapitalmarkt konnte sich die ESTAVIS-Aktie nicht entziehen, sodass auch wir einen starken Kursverlust zu verzeichnen hatten. Die Aktie notierte am 30. Juni 2009, dem letzten Handelstag des Geschäftsjahres 2008/2009, bei 1,45 EUR. Sie war mit 6,00 EUR in das Geschäftsjahr gestartet.



Kursverlauf der ESTAVIS-Aktie im Geschäftsjahr 2008/2009

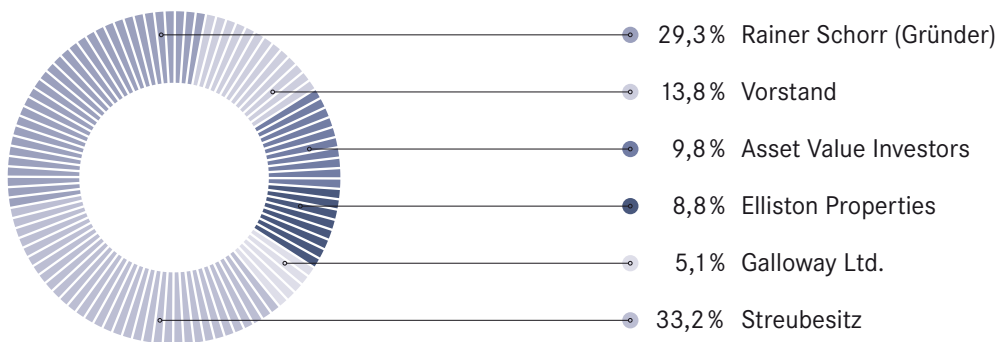
Die aktuellen Analysteneinschätzungen zur ESTAVIS-Aktie gehen jedoch überwiegend von einem deutlichen Kurssteigerungspotenzial aus:

- SES Research, „kaufen“, Kursziel 3,30 EUR
- SRC Research, „kaufen“, Kursziel 6,00 EUR
- WestLB, „neutral“

Aktionärsstruktur

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der ESTAVIS AG belief sich zum 30. Juni 2009 auf 8.099.427 EUR. Es setzt sich zusammen aus 8.099.427 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien.

Einen Überblick über die Aktionärsstruktur erhalten Sie in der folgenden Grafik:



Aktionärsstruktur am 30. Juli 2009

Investor-Relations-Aktivitäten

Eine transparente Kommunikation mit privaten und institutionellen Anlegern ist für uns ein wichtiges Anliegen. Dazu gehört für uns auch die Teilnahme an wichtigen Investorenkonferenzen.

Im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2009/2010 werden wir auf der Konferenz der „Initiative Immobilienaktie“, deren Mitglied ESTAVIS ist, sowie am Eigenkapitalforum der Deutschen Börse vertreten sein (Termine siehe Finanzkalender, Seite 107).

Die ESTAVIS-Aktie im Überblick

ESTAVIS AG

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien zum 30. Juni 2009	8.099.427 Stück
Freefloat gemäß Deutscher Börse	44,6 %
Höchstkurs (1. Juli 2008– 30. Juni 2009*)	6,07 EUR
Tiefstkurs (1. Juli 2008– 30. Juni 2009*)	1,20 EUR
Schlusskurs am 30. Juni 2009*	1,45 EUR
Marktkapitalisierung zum 30. Juni 2009*	12 Mio. EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

DIE WOHNUNG ALS KAPITALANLAGE

Was spricht dafür?

Die Finanzkrise hat Anleger an den eisernen Grundsatz der Investmentlegende Warren Buffett erinnert, in nichts zu investieren, was man nicht zu hundert Prozent versteht. Komplexe Finanzprodukte wie Derivate haben Anlegern hohe Verluste beschert und letztlich sogar die internationalen Finanzmärkte ins Wanken gebracht. Aus dieser Erfahrung haben viele Anleger gelernt. Sie werden künftig nach stabilen, einfach strukturierten Anlagemöglichkeiten suchen. Für viele ist daher die Wohnung eine attraktive Kapitalanlage. Unter den Aspekten Werterhalt und Wertsteigerung, Rendite, steuerliche Absetzbarkeit, Inflationsschutz und Altersvorsorge ist die Immobilie als Anlageform für den Vermögensaufbau gut geeignet.

Werterhalt und Wertsteigerung – die Wohnimmobilie als Anlageoption

Die Wohnimmobilie erlebt sowohl bei privaten als auch bei institutionellen Anlegern eine Renaissance. Galt sie früher als langweiliges Investment, liegt sie heute voll im Trend. Der Grund: Wohnimmobilien sind ein vergleichsweise sicherer Hafen im Meer der Anlageoptionen. Sie sind als krisensicheres Investment weniger von Konjunkturzyklen abhängig als beispielsweise Büro- oder Hotelimmobilien, denn gewohnt wird immer. Laut einer Umfrage von Ernst & Young Real Estate aus dem Jahr 2009 wollen 80% der befragten deutschen Versicherungen Wohnimmobilien erwerben. Im Vorjahr waren es nur 55%.

Nachfrage steigt – Angebot sinkt: Einstiegszeitpunkt nicht verpassen

Ob Groß- oder Kleinanleger: Allen ist klar, dass die Schere zwischen Angebot und Nachfrage weiter auseinandergeht. Das lässt die Investition in eine Wohnung in

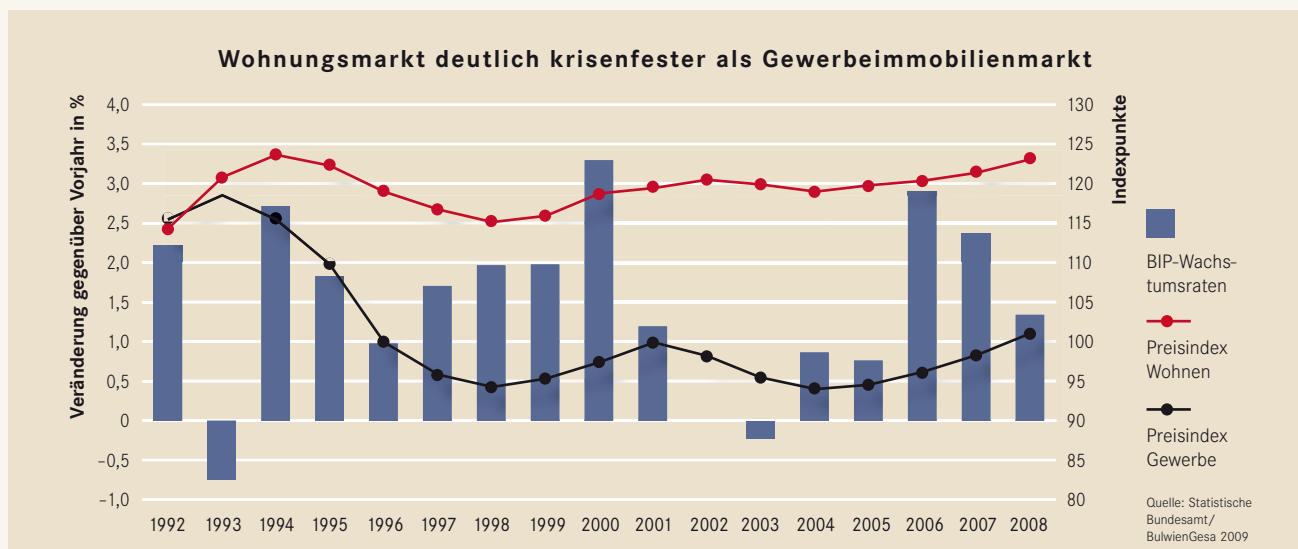
einem attraktiven Licht erscheinen. Laut einer aktuellen Studie des Eduard Pestel Instituts für Systemforschung, Deutschland, zu „Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebots“ müssten bis 2014 eigentlich mehr als 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden, um die Nachfrage am Markt zu befriedigen. Zum Vergleich: 2008 wurden weniger als 200.000 Wohnungen fertig gestellt, Tendenz sinkend.

Die Nachfrage nach Wohnungen wird in den kommenden Jahren weiter steigen, obwohl die Bevölkerungszahlen in Deutschland langfristig sinken. Der Grund ist die steigende Zahl der Haushalte. Sie wird noch über mindestens zehn bis 15 Jahre hinweg spürbar wachsen. Bezogen auf das Basisjahr 2005 prognostiziert das Statistische Bundesamt, dass sich die Zahl der Haushalte in Deutschland bis zum Jahr 2020 um 3% erhöhen wird. Diese Entwicklung hat mehrere Gründe. So nimmt die Zahl der Personen pro Haushalt seit Jahren ab, und dieser Trend wird auch in den kommenden Jahren weiter anhalten. Denn zum einen führt ein Wandel der Lebensstile in den jüngeren und mittleren Altersgruppen zu mehr Single-Haushalten. Zum anderen erhöht sich die Zahl der kleineren Haushalte, weil es immer mehr alleinlebende Senioren gibt.

Steigende Nachfrage und sinkendes Angebot lassen den Wohnraum in einigen Metropolen bereits jetzt knapp werden. In vielen Ballungsräumen steigen die Mieten, was steigende Immobilienpreise nach sich zieht. An diesen Standorten kann eine Wohnung als Kapitalanlage nicht nur den Wert sichern, sondern auch steigern.

Steuerliche Absetzbarkeit: Denkmalschutz bietet attraktive Möglichkeiten

Die steuerlichen Rahmenbedingungen für Immobilien haben sich in den vergangenen Jahren verschlechtert.



Allerdings bestehen weiterhin attraktive Steuersparmöglichkeiten im Zusammenhang mit der Errichtung, Modernisierung und Finanzierung von Immobilien. Besonders hohe Steuervorteile gibt es beim Kauf von denkmalgeschützten Immobilien bzw. Immobilien in Sanierungsgebieten. Nach § 7i bzw. § 7h des Einkommensteuergesetzes können von den Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jährlich bis zu 9 % abgeschrieben werden – danach vier Jahre lang jährlich bis zu 7 %. Dies ist eine der letzten Steueroasen in Deutschland.

Neben dieser Spezialregelung können Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung von Immobilien stets sofort durch Abschreibungen von Baumaßnahmen beziehungsweise dauerhaft durch die Gegenrechnung von Kreditzinsen als Ausgaben gemindert werden. Komplett steuerfrei sind außerdem Gewinne aus Immobilienverkäufen nach Ablauf der zehnjährigen Spekulationsfrist.

Immobilien: Inflationsschutz in (börsen)turbulenten Zeiten

Die Inflationsrate ist zwar im Juli 2009 im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 % zurückgegangen, dennoch ist die Sorge um hohe Inflationsraten nicht vom Tisch. Das Thema polarisiert. Thomas Straubhaar, Direktor des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstituts, geht für das zweite Halbjahr 2009 von anziehenden Energiepreisen aus und hält eine Verdopplung des Ölpreises auf bis zu 80 Dollar pro Fass für wahrscheinlich. Für die Zeit nach 2010 prognostiziert er Inflationsraten zwischen fünf und 10 % pro Jahr. Bei etwa 5 % lag die Teuerungsrate in Deutschland zuletzt Anfang der 1990er Jahre. Seine Theorie: Vor allem die aus dem Ruder laufenden öffentlichen Schulden in den

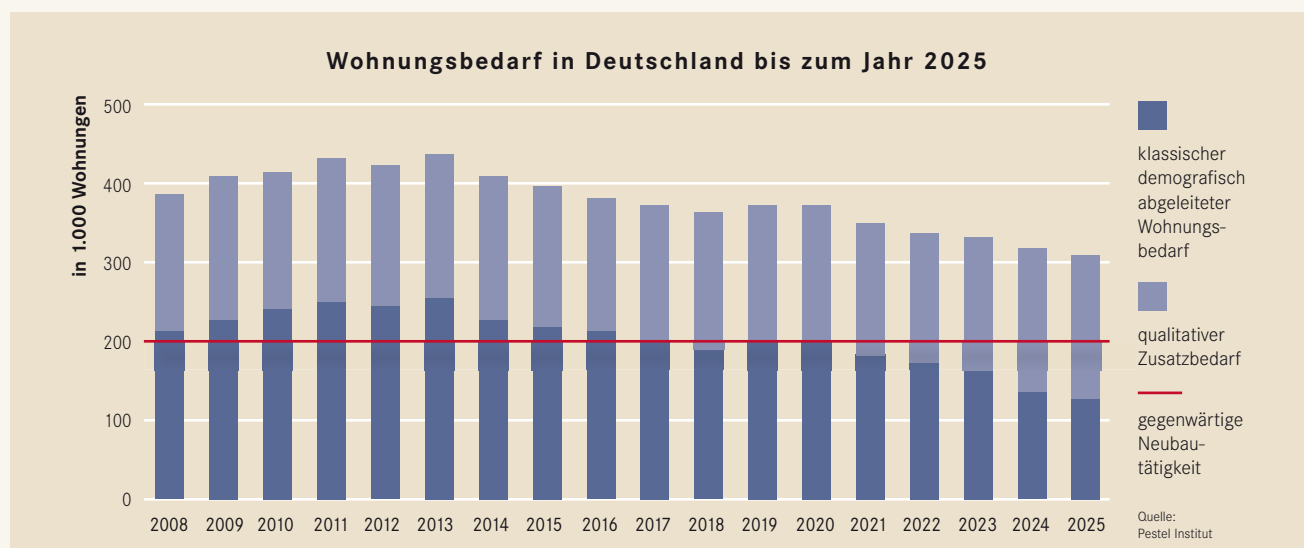
USA, Japan und Europa verstärken die Inflationssorgen. Die Konjunkturprogramme entsprechen 13 % des weltweiten Bruttoinlandsproduktes. Immer wieder erliegen Regierungen der Versuchung, über die Notenpresse ihre Schulden loszuwerden.

Um der Inflation nicht schutzlos ausgeliefert zu sein, flüchten Anleger spätestens seit dem Bankrott der US-Investmentbank Lehman Brothers in Sachwerte wie Immobilien. Wohnungen sind hervorragend als Inflationsschutz geeignet. Das bestätigt eine Anfang des Jahres erschienene Studie des deutschen Instituts der Wirtschaft. Dabei spielt es keine Rolle, ob selbst genutzt oder vermietet: in beiden Fällen sichern Anleger ihr Kapital gegen Wertverlust. Vor allem Immobilieneigentümer gehören in Zeiten hoher Inflation zu den Gewinnern.

Zum einen steigt der Wert ihrer Immobilien tendenziell mit der Inflation. Geldvermögen ist dagegen in vollem Umfang vom Wertverlust betroffen. Ein weiterer Vorteil ist die bei einer Immobilieninvestition übliche Aufnahme von Fremdkapital. Die Inflation „tilgt“ sozusagen einen Teil der Schulden, die bei fortschreitender Inflation an Wert verlieren.

Einzelverkauf von Wohnungen durch ESTAVIS

Mit 934 Einheiten hat der ESTAVIS-Konzern im Geschäftsjahr 2008/2009 mehr Eigentumswohnungen als je zuvor an Kapitalanleger verkauft. Der größte Teil entfällt auf denkmalgeschützte Wohnungen, die über die ESTAVIS-Tochter B&V Bauträger- und Vertriebsgesellschaft für Immobilien mbH vertrieben worden sind. Diese steueroptimierten Produkte werden von Kapitalanlegern besonders gut angenommen. Regionale Schwerpunkte der Immobilien waren insbesondere strukturstarke Städte wie Chemnitz und Leipzig.







*Konzern-**lagebericht*

- 24** Vorbemerkungen
- 25** Geschäft und Rahmenbedingungen
- 32** Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage
- 37** Risikobericht
- 44** Prognosebericht
- 48** Nachtragsbericht
- 49** 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 Zahlen der Berichtsperiode sind im Hinblick auf den unterschiedlichen Zeitraum (Vorjahr: 8 Monate) der Einbeziehung der B&V Bauträger- und Vertriebsgesellschaft für Immobilien mbH, Berlin, und ihrer Schwestergesellschaft, der Protect Vermittlungsgesellschaft für Kapitalanlagen mbH (nunmehr B&V Wohnbau GmbH), Stuttgart (nachfolgend zusammenfassend als B&V-Gruppe bezeichnet) und die Umgliederung der Vermögenswerte und Schulden des Konzerns der Hamburgischen Immobilien Invest SUCV AG (HAG-Konzern) in zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte/Schulden nur eingeschränkt mit denen der Vorjahresperiode vergleichbar.

Die Währungsangaben dieses Berichts erfolgen in Euro (EUR).

1 GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND -MODELL

Der ESTAVIS-Konzern gehört zu den führenden börsennotierten Immobilienhändlern in Deutschland. Seine Geschäftstätigkeit erstreckt sich geografisch ausschließlich auf inländische Immobilien vor allem in verschiedenen Ballungszentren im ost- und norddeutschen Raum. Der Schwerpunkt der Aktivitäten liegt auf dem Handel mit Wohnimmobilien. Das Geschäft des ESTAVIS-Konzerns gliedert sich in folgende Geschäftsfelder:

Immobilienverkauf an private Kapitalanleger

Dieser so genannte Retailhandel umfasst den Verkauf von Einzelobjekten (überwiegend Eigentumswohnungen) an private Kapitalanleger im Wesentlichen zum Zwecke der Altersversorgung sowie als steuerlich begünstigte Kapitalanlage. Der Schwerpunkt der Aktivitäten liegt dabei auf der Modernisierung und dem Verkauf denkmalgeschützter Immobilien, für die private Kapitalanleger besondere Steuervorteile nutzen können. Der Vertrieb der Immobilien erfolgt bundesweit durch externe Vertriebspartner.

Portfoliohandel

Im Portfoliohandel wird ESTAVIS als Market Maker zwischen Immobilienanbietern und Nachfragern von Immobilienportfolios tätig. 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 im Zuge des Weiterverkaufs saniert und/oder modernisiert.

Development

Im Bereich Development wird ESTAVIS aktiv, 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.

1.2 UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Die ESTAVIS AG ist das Mutterunternehmen des ESTAVIS-Konzerns. Für die Darstellung der aktuellen Unternehmensstruktur und eine Aufstellung der einzelnen Konzern- und Beteiligungsunternehmen der ESTAVIS AG wird auf den Konzernanhang verwiesen.

Mit der Veräußerung defizitärer Unternehmensbeteiligungen im Geschäftsjahr 2008/2009 wurde der Umfang der Konzernstruktur der ESTAVIS AG deutlich verringert und die Zahl der Geschäftsfelder von fünf auf drei reduziert (siehe Grafik). Die Segmente „Property Management“ und „Immobilienbestandshaltung“ werden nicht fortgeführt. Ein Teil des Segments „Retailhandel“ wird ebenfalls abgegeben.

Die nicht fortgeführten Aktivitäten umfassen die Mehrheitsbeteiligungen an der ESTAVIS Property Management GmbH, Berlin, sowie an der Hamburgische Immobilien Investment SUCV AG, Hamburg.

Im Rahmen eines Management-Buy-out hat die ESTAVIS AG ihre Mehrheitsbeteiligung in Höhe von 50,1% an der ESTAVIS Property Management GmbH, Berlin, an einen Minderheitsgesellschafter veräußert. Der Verkauf wurde zum Ende Dezember 2008 wirksam.

Am 22. Juni 2009 wurde die Mehrheitsbeteiligung (80,4%) an der Hamburgische Immobilien Investment SUCV AG an die VPE VARIO Private Equity AG, Hamburg, für 3,4 Mio. EUR verkauft.

Die folgende Übersicht zeigt die Verteilung der fortgeführten operativen Aktivitäten innerhalb des Konzerns. Die Geschäftsfelder Portfoliohandel und Development werden von den operativen Einheiten des ESTAVIS-Teilkonzerns betrieben. Die B&V-Gruppe ist auf den Immobilienverkauf an private Kapitalanleger fokussiert.



Verteilung der fortgeführten operativen Aktivitäten im ESTAVIS-Konzern.

1.3 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

a) Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das Geschäftsjahr 2008/2009 stand im Zeichen eines deutlichen Abschwungs der weltweiten Wirtschaftsaktivität. Obwohl die deutsche Wirtschaft im Jahr 2008 noch insgesamt um 1,3% wuchs, zeichneten sich bereits in der zweiten Jahreshälfte rezessive Tendenzen ab. In der ersten Jahreshälfte 2009 sank das Bruttoinlandsprodukt deutlich gegenüber dem Vorjahr. Die Bundesregierung prognostiziert für das Gesamtjahr 2009 einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von etwa 6%. Damit befindet sich die Bundesrepublik Deutschland in der schwersten Rezession seit ihrer Gründung. Eine Trendwende erwarten Wirtschaftsexperten erst ab 2010.

Der gesamtwirtschaftliche Abschwung während des Geschäftsjahres 2008/2009 ging mit einem deutlichen Rückgang der Investitionstätigkeit einher. Neben unsicheren Zukunftsprognosen beeinträchtigten verschlechterte Finanzierungsbedingungen das Investitionsverhalten von Unternehmen. In Folge der Subprime-Hypothekenkrise in den USA war der weltweite Finanzsektor schweren Turbulenzen ausgesetzt. Nach der Insolvenz der US-Investmentbank Lehman Brothers mussten weltweit Großbanken und Versicherungen durch staatliche Interventionen gerettet beziehungsweise massiv gestützt werden. Der damit einhergehende Vertrauensverlust innerhalb des Finanzsektors hat die Refinanzierung der Banken und damit die Kreditvergabe an Unternehmen stark beeinträchtigt.

Zur Stützung der Konjunktur haben die US-Notenbank sowie die Europäische Zentralbank die Leitzinsen in mehreren Schritten auf ein historisch niedriges Niveau gesenkt. Die Preissteigerungsrate in Deutschland lag im Laufe des Jahres 2009 deutlich unterhalb der Stabilitätsgrenze von 2%. Im Jahr 2008 hatte die Inflationsrate noch 2,6% betragen.

b) Entwicklung im deutschen Wohnungsmarkt

Der deutsche Wohnungsmarkt ist mit rund 39,9 Millionen Wohneinheiten der größte Europas, unterscheidet sich jedoch hinsichtlich der Eigentümerstruktur und der Preisentwicklung von anderen europäischen Ländern. Mit einer Eigentümerquote von 42 % weist der deutsche Markt einen relativ geringen Wert auf. Die Preisentwicklung bei Wohnimmobilien war im Gegensatz zu anderen großen Märkten wie Spanien oder Frankreich über viele Jahre stabil. Seit Beginn der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2007 entwickelte sich das Preisniveau rückläufig. Im Vergleich zu vielen westeuropäischen Ländern sowie den USA sind deutsche Wohnimmobilien dadurch relativ günstig bewertet. Dies gilt insbesondere für gebrauchte Immobilien. Im Gegensatz dazu stiegen die Mieten durchschnittlich um 0,5 % pro Jahr. Mit diesem Trend hat sich der deutsche Immobilienmarkt von seinen westeuropäischen Vergleichsmärkten abgekoppelt. So liegt die Mietrendite in Deutschland weiterhin höher als im internationalen Vergleich.

Der deutsche Wohnungsmarkt weist im europäischen Vergleich eine geringe Neubautätigkeit auf. Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen ging im Jahr 2008 um rund 4 % auf 176.000 Einheiten zurück. Damit wurden je 10.000 Einwohner nur 21 neue Wohnungen fertig gestellt. Mit einer Neubauquote (Zahl der neu errichteten Wohnungen im Verhältnis zum Gesamtbestand) von rund 0,4 % bewegt sich die Bautätigkeit damit auf einem historisch niedrigen Niveau und setzt den Trend der vergangenen Jahre fort. Dabei stagniert die Neubautätigkeit in Westdeutschland weitgehend und entwickelt sich in Ostdeutschland sogar rückläufig. Die Nachfrage im Wohnungsbau beruht vorwiegend auf energetischen Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand.

Günstige wirtschaftliche Rahmenbedingungen hatten dazu geführt, dass die institutionelle Investitionstätigkeit am deutschen Immobilienmarkt zwischen 2003 und 2007 deutlich angestiegen war, insbesondere durch ausländische Investoren, auf die 80 % des Transaktionsvolumens entfielen. Im Jahr 2007 erreichten die Immobilieninvestitionen mit einem geschätzten Gesamtvolumen von rund 60 Milliarden EUR ihren bisherigen Höhepunkt. Seit dem Ausbruch der internationalen Immobilien- und Finanzmarktkrise ist eine massive Zurückhaltung der institutionellen Investoren am deutschen Immobilienmarkt zu spüren. Die Transaktionsvolumina sind im Jahr 2008 nach Branchenschätzungen um über die Hälfte eingebrochen. Im ersten Halbjahr 2009 setzte sich der starke Rückgang mit einem Transaktionsvolumen von nur rund 3 Milliarden EUR fort. Diese Entwicklung ist aber nicht auf eine nachlassende Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes zurückzuführen, sondern auf die negativen Einflüsse der Krise auf die Finanzierungsbedingungen, die vor allem mit hohen Fremdkapitalanteilen finanzierte Investitionen erschweren.

Die Aussichten für den deutschen Wohnimmobilienmarkt sind dennoch als positiv einzuschätzen. Der Markt wird von langfristigen Tendenzen bestimmt und ist damit weniger anfällig für Konjunkturschwankungen. Die Zahl der Haushalte wird durch einen zunehmenden Trend zu kleineren Haushalten weiter steigen. Vor dem Hintergrund einer geringen Neubautätigkeit in Deutschland wird dies – insbesondere in Ballungsgebieten – zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum und damit zu steigenden Preisen und Mieten führen.

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 Regulierten 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 in Verbindung mit § 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. Derzeit besteht der Vorstand der Gesellschaft aus dem Vorsitzenden und drei 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 2009 auf 8.099.427 EUR. Es setzt sich zusammen aus 8.099.427 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Unterschiedliche Aktiengattungen liegen nicht vor.

Der Vorstand ist ermächtigt, bis zum 19. August 2010 bis zu 809.942 Stück eigene Aktien zu erwerben und unter Ausschluss des Bezugsrechts zu veräußern beziehungsweise mit Zustimmung des Aufsichtsrates einzuziehen.

Weiterhin 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 2.125.000 EUR zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I). 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 % 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.

Es obliegt dem Vorstand darüber hinaus, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die sonstigen Einzelheiten der Durchführung der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital festzulegen.

Der Vorstand ist außerdem 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 weitere bis zu 1.362.213 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 zuvor beschriebene Ermächtigung für das Genehmigte Kapital I.

Des Weiteren ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 19. Februar 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von bis zu 562.500 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital III). Das Genehmigte Kapital III ist hinsichtlich der Möglichkeit zum Ausschluss des Bezugsrechts und der weiteren Modalitäten ebenso ausgestaltet wie die zuvor beschriebene Ermächtigung für das Genehmigte Kapital I.

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 19. Februar 2014 einmalig oder mehrfach Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechten (gemeinsam nachfolgend „Schuldverschreibungen“ genannt) im Gesamtnennbetrag von bis zu 100 Mio. EUR zu begeben. 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;

- um die Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder die Genussrechte, die mit einem Wandlungs- oder Bezugsrecht versehen sind, einzelnen Investoren zur Zeichnung anzubieten, soweit unter entsprechender Beachtung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG der Anteil der aufgrund dieser Schuldverschreibungen auszugebenden Aktien 10% des vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt;
- um die Genussrechte ohne Wandlungs- oder Bezugsrecht einzelnen Investoren zur Zeichnung anzubieten, soweit der Ausgabepreis den nach anerkannten Methoden der Finanzmathematik ermittelten theoretischen Marktwert der Genussrechte nicht wesentlich unterschreitet und soweit die Genussrechte lediglich obligationsähnlich ausgestaltet sind, das heißt weder mitgliedschaftsähnliche Rechte noch Wandlungs- oder Bezugsrechte auf Aktien der Gesellschaft begründen, keine Beteiligung am Liquidationserlös gewähren und sich die Höhe der Ausschüttung nicht nach der Höhe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns oder der Dividende richtet;
- soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern von Umtausch- und Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder Konzernunternehmen der Gesellschaft auf Aktien der Gesellschaft eingeräumt wurden, in dem Umfang ein Bezugsrecht auf Schuldverschreibungen, die nach dieser Ermächtigung ausgegeben werden, zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung ihres Wandlungs- oder Bezugsrechts beziehungsweise nach Erfüllung einer etwaigen Wandlungspflicht zustünde (Verwässerungsschutz), oder
- soweit Schuldverschreibungen gegen Sachleistungen begeben werden und der Ausschluss des Bezugsrechts im überwiegenden Interesse der Gesellschaft liegt.

Es obliegt dem Vorstand, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Schuldverschreibungen, insbesondere Laufzeit, Ausgabe- und Ausübungszeiträume sowie Kündigung, Ausgabepreis der Schuldverschreibungen, Zinssatz, Stückelung und Anpassung des Bezugspreises und Begründung einer Wandlungspflicht festzusetzen.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Februar 2009 ist das Grundkapital um bis zu 3.239.770 EUR durch Ausgabe von bis zu 3.239.770 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2009). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie

- die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihr nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 20. Februar 2009 gefassten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 19. Februar 2014 ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- beziehungsweise Bezugsrechte aus diesem Bedingten Kapital zu bedienen, oder
- die zur Wandlung verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihren nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 20. Februar 2009 gefassten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 19. Februar 2014 ausgegeben wurden, ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- beziehungsweise Bezugsrechte aus diesem Bedingten Kapital zu bedienen.

d) Übertragungs- und Stimmrechtsbeschränkungen

Die Aktien der ESTAVIS AG unterliegen zum Abschlussstichtag keinen gesetzlichen oder satzungsmäßigen Stimmrechtsbeschränkungen. Alle zum 30. Juni 2009 ausgegebenen Stückaktien der Gesellschaft sind voll stimmberechtigt und gewähren in der Hauptversammlung eine Stimme.

e) Kapitalbeteiligungen und Kontrollrechte

Zum Abschlussstichtag hielt die Rainer Schorr Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin, direkt 31,9 % (Vorjahr: 38,5 %) der Aktien der ESTAVIS AG. Herrn Rainer Schorr waren direkt und indirekt über die Rainer Schorr Beteiligungsgesellschaft mbH 35,5 % (Vorjahr: 43,6 %) der Aktien der Gesellschaft zuzurechnen. Weitere direkte oder indirekte Beteiligungen am Grundkapital der Gesellschaft, die 10 % 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 ENTWICKLUNG DER ESTAVIS-AKTIE

Die ESTAVIS-Aktie wird im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard) seit dem 2. April 2007 gehandelt (Erstnotiz). Die Aktie ist darüber hinaus im Regulierten Markt der Berliner Börse und im Freiverkehr der Börsenplätze Hamburg, München, Stuttgart und Düsseldorf notiert.

Der Eröffnungskurs der ESTAVIS-Aktie im Geschäftsjahr 2008/2009 (XETRA-Handel) betrug 5,90 EUR. Die ESTAVIS-Aktie konnte sich im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres nicht der stark rückläufigen Entwicklung von Finanz- und Immobilienwerten entziehen. Am Ende des Geschäftsjahres am 30. Juni 2009 notierte die Aktie bei 1,45 EUR. Auf Basis der Gesamtzahl der ESTAVIS-Aktien von 8.099.427 Stück entspricht dies einer Marktkapitalisierung von rund 12 Mio. EUR.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen (XETRA) der ESTAVIS-Aktie betrug im Geschäftsjahr 2008/2009 9.168 Stück (Vorjahr: 11.760 Stück).

2 GESCHÄFTSVERLAUF UND WIRTSCHAFTLICHE LAGE

2.1 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG UND VERGLEICH DES TATSÄCHLICHEN MIT DEM PROGNOTIZIERTEN GESCHÄFTSVERLAUF

Die wirtschaftliche Entwicklung des ESTAVIS-Konzerns im Geschäftsjahr 2008/2009 wurde maßgeblich von der internationalen Immobilien- und Finanzmarktkrise beeinflusst. Die Investitionen institutioneller Anleger in den deutschen Immobilienmarkt entwickelten sich stark rückläufig im Vergleich zum Vorjahr. Davon war vor allem das volatile Segment Portfoliohandel betroffen. Nachdem zum Ende des Geschäftsjahres 2007/2008 der Verkauf von zwei Immobilienportfolios mit einem Gesamtumfang von rund 61 Mio. EUR vereinbart wurde, konnten diese Transaktionen nicht umgesetzt werden. Aufgrund der widrigen Marktverhältnisse wurde im Geschäftsjahr 2008/2009 kein weiteres Immobilienportfolio veräußert.

Dagegen entwickelte sich der Handel mit Eigentumswohnungen erfreulich. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2008/2009 aus fortgeführten Aktivitäten 660 Einheiten an private Kapitalanleger veräußert. Dies entspricht einem Zuwachs von 47% gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert. Diese positive Entwicklung bestätigt die verstärkte Ausrichtung der ESTAVIS AG auf das attraktive Marktsegment des Verkaufs von Eigentumswohnungen an private Kapitalanleger.

Im Segment Development wurden im Geschäftsjahr 2008/2009 aufgrund der widrigen Marktverhältnisse keine zur Entwicklung geeigneten Objekte erworben bzw. keine entwickelten Objekte veräußert.

Der Verkauf von Eigentumswohnungen konnte jedoch den Einbruch im Portfoliohandel nicht kompensieren, sodass der Gesamtumsatz des Geschäftsjahres 2008/2009 um rund 41% von 120,2 Mio. EUR auf 70,7 Mio. EUR sank.

Die Entwicklung der Ergebniskennzahlen war durch den Rückgang von Umsatz und Gesamtleistung (79,1 Mio. EUR gegenüber 109,2 Mio. EUR im Vorjahr) geprägt. Aufgrund der rückläufigen Preisentwicklung am deutschen Immobilienmarkt wurden darüber hinaus Teile des Vorratsvermögens abgewertet. Dies führte zu einer einmaligen, nicht-liquiditätswirksamen Belastung von 15,1 Mio. EUR. Aufgrund der genannten Effekte sank das Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten auf -27,9 Mio. EUR (Vorjahr: -3,6 Mio. EUR).

Unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus nicht fortgeführten Aktivitäten in Höhe von -18,3 Mio. EUR betrug das Konzernergebnis aus insgesamt -46,3 Mio. EUR.

Zur nachhaltigen Verbesserung der Ertragslage der Gesellschaft wurden im Geschäftsjahr 2008/2009 erhebliche operative Anpassungen vorgenommen. Mit einer Eigenkapitalquote von 23,7% (Vorjahr: 38,2%) weist die ESTAVIS AG weiterhin eine solide Eigenkapitalausstattung auf.

Als einer der größten deutschen Anbieter von Eigentumswohnungen als private Kapitalanlage ist ESTAVIS strategisch sehr gut positioniert. Das Segment „Retailhandel“ stellt auch zukünftig den Kernbereich der wirtschaftlichen Aktivitäten des ESTAVIS-Konzerns dar.

Vor dem Hintergrund der Veräußerung wesentlicher Beteiligungen im Geschäftsjahr 2008/2009 wird im Folgenden auf die Erläuterung der Kennzahlen aus fortgeführten Akti-

vitäten abgestellt, weil eine vergleichende Darstellung des Geschäftsverlaufs aufgrund der erheblichen Veränderungen in der Konzernstruktur nicht aussagekräftig ist. Zum Zweck der Vergleichbarkeit wurden die Werte der Vorjahresperiode angepasst. Für die detaillierte Darstellung der Kennzahlen aus nicht fortgeführten Aktivitäten wird auf den Konzernanhang, Abschnitt 6.25 verwiesen.

2.2 ERTRAGSLAGE

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniskennzahlen des ESTAVIS-Konzerns aus fortgeführten Aktivitäten haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

	2008/2009	2007/2008	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	in Prozent
Umsatzerlöse (aus fortgeführten Aktivitäten)	70,7	120,2	-41,2
EBIT (aus fortgeführten Aktivitäten)	-23,4	-4,4	427,9
Konzernergebnis (aus fortgeführten Aktivitäten)	-27,9	-3,6	674,1

Der Konzernumsatz aus fortgeführten Aktivitäten sank im Geschäftsjahr 2008/2009 um 41,2% auf 70,7 Mio. EUR. Verantwortlich für diesen Rückgang war ein Umsatzeinbruch beim Portfoliohandel. Im Segment des Einzelwohnungsverkaufs konnte dagegen ein deutlicher Umsatzzuwachs verzeichnet werden.

Im Einzelnen verteilt sich der Umsatz des ESTAVIS-Konzerns aus fortgeführten Aktivitäten auf folgende für Zwecke der Finanzberichterstattung abgegrenzten Geschäftsbereiche:

- Einzelwohnungsverkauf 62,1 Mio. EUR (Vorjahr: 44,6 Mio. EUR)
- Portfoliohandel 8,2 Mio. EUR (Vorjahr: 75,6 Mio. EUR)
- Sonstige 0,4 Mio. EUR (Vorjahr: 0,0 Mio. EUR)

Im Segment Einzelwohnungsverkauf wurden 660 Einheiten (Vorjahr: 448) mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 33.941 m² (Vorjahr: 24.521 m²) verkauft. Im Segment Portfoliohandel wurden in der Berichtsperiode keine Einheiten veräußert (Vorjahr: 1.402).

Aufgrund sinkender Umsätze sowie durch Sondereffekte ging das Ergebnis vor Zinsen und Steuern aus fortgeführten Aktivitäten (EBIT; Betriebsergebnis zuzüglich Ergebnis aus assoziierten Unternehmen) im Geschäftsjahr 2008/2009 im Vergleich zur Vorperiode um 19,0 Mio. EUR zurück. Dies führte parallel dazu, dass sich das Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten um 24,3 Mio. EUR auf -27,9 Mio. EUR verringerte.

Größter Verlustträger war der Portfoliohandel, der einen Segmentumsatz von 8,2 Mio. EUR (Vorjahr: 75,6 Mio. EUR) sowie ein Segmentergebnis von -25,9 Mio. EUR (Vorjahr: -4,1 Mio. EUR) beisteuerte. Wesentliche Faktoren für die Entwicklung des Ergebnisses im Segment „Portfoliohandel“ waren das Ausbleiben von Portfolioverkäufen sowie erhebliche Marktwertveränderungen von Immobilienvorräten (-15,0 Mio. EUR).

Im Segment Retailhandel stieg der Umsatz von 44,6 Mio. EUR im Vorjahr auf 62,1 Mio. EUR. Die Zahl der verkauften Einheiten stieg hierbei von 448 Einheiten im Vorjahr auf 660 Einheiten im Geschäftsjahr 2008/2009. Das Segmentergebnis erhöhte sich aufgrund der erfreulichen Umsatzentwicklung auf 2,5 Mio. EUR (Vorjahr: 40 TEUR).

Im Segment Development wurde ein Segmentergebnis in Höhe von 0,1 Mio. EUR aus Vermietungserlösen erzielt (Vorjahr: -0,2 Mio. EUR).

Eine detaillierte Darstellung der Segmentperformance erfolgt im Konzernanhang, Abschnitt 5.

Die Rohmarge aus fortgeführten Aktivitäten (Umsatz zuzüglich Bestandsänderungen und abzüglich Materialaufwand/Umsatz) betrug im Geschäftsjahr 2008/2009 10,4 % (Vorjahr: 9,0 %). Die Werte sind jedoch nicht vergleichbar. Einerseits ist der Materialaufwand des Vorjahres aus der Abwicklung der Effekte aus Kaufpreisallokation (vor allem aus dem Erwerb der B&V) wesentlich stärker belastet als der Materialaufwand der laufenden Periode. Andererseits ist der Materialaufwand der laufenden Periode mit Abwertungen auf Vorratsimmobilien in Höhe von 15,1 Mio. EUR belastet. Bezieht man die Vertriebsaufwendungen in die Rohmarge mit ein und bereinigt den Materialaufwand um die Abwertungen ergibt sich im Geschäftsjahr 2008/2009 eine Marge von 9,7 % (Vorjahr: 7,9 %).

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge (aus fortgeführten Aktivitäten) um 3,0 Mio. EUR beruht im Wesentlichen auf der Zunahme der Mieterträge aus Vorratsimmobilien in Höhe von 3,1 Mio. EUR. Dies hängt insbesondere mit der längeren Haltezeit eines größeren Bestands an Vorratsimmobilien im Bereich Portfoliohandel zusammen.

Die Personalaufwendungen (aus fortgeführten Aktivitäten) betrugen wie im Vorjahr 3,2 Mio. EUR.

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (aus fortgeführten Aktivitäten) war dagegen ein Anstieg um 18,6 Mio. EUR zu verzeichnen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf höhere Vertriebskosten (14,3 Mio. EUR) insbesondere aus dem Retailhandel zurückzuführen. In der Vorperiode waren diese Kosten in Folge der Übernahme der B&V-Gruppe überwiegend im Materialaufwand berücksichtigt, sodass ein Vergleich dieser Kostenposition mit dem Wert der Vorperiode nicht aussagekräftig ist.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen um 4,0 Mio. EUR. Wesentliche Gründe dafür sind eine Zunahme der Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 2,8 Mio. EUR sowie die Zunahme des Aufwands für Mietgarantien von 0,5 Mio. EUR.

Die Zinserträge sind gegenüber dem Vorjahr um 1,8 Mio. EUR gesunken, gleichzeitig stiegen die Zinsaufwendungen um 1,2 Mio. EUR. Dies ist im Wesentlichen auf die längeren Haltedauern von Vorratsimmobilien im Portfoliohandel zurückzuführen. Das Finanzergebnis (aus fortgeführten Aktivitäten) ging von -1,8 Mio. EUR in der Vorperiode auf -4,9 Mio. EUR zurück.

Aufgrund des negativen Konzernergebnisses beziehungsweise der Aktivierung von Steueransprüchen aus Verlustabzugsbeträgen hat sich in der Berichtsperiode ein Ertragsteuerertrag von 0,4 Mio. EUR (Vorjahr: 2,6 Mio. EUR) ergeben.

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

2.3 FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

In der Entwicklung der Finanz- und Vermögenslage des ESTAVIS-Konzerns zum 30. Juni 2009 spiegeln sich die erschwerten branchenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Geschäftsjahres 2008/2009 wider. Ein Vergleich der Bilanzpositionen mit denen der Vor-

periode ist jedoch nur eingeschränkt möglich, da die zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte und Schulden aus dem Beteiligungsverkauf des HAG-Konzerns umgruppiert sind und separat in der Bilanz ausgewiesen werden. Eine detaillierte Darstellung der zur Veräußerung bestimmten Vermögens- und Schuldenpositionen ist im Konzernanhang, Abschnitt 6.25, enthalten.

Die Bilanzsumme zum 30. Juni 2009 ging um 42,5 Mio. EUR von 249,8 Mio. EUR im Vorjahr auf 207,3 Mio. EUR zurück.

Die Veränderung des langfristigen Vermögens (–16,4 Mio. EUR) ist im Wesentlichen auf die Umgliederung des langfristigen Vermögens des HAG-Konzerns in die zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte zurückzuführen.

Der ESTAVIS-Konzern hat in der Berichtsperiode 0,4 Mio. EUR (Vorjahr: 0,7 Mio. EUR) in Sachanlagen und immaterielle Anlagegüter investiert. Die Finanzanlagen (ohne als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien) haben sich von 0,3 Mio. EUR in der Vorperiode auf 0,2 Mio. EUR verringert.

Das kurzfristige Vermögen ging (unter Berücksichtigung der Umgliederung in zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte) durch den Abbau von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (–25,6 Mio. EUR) sowie eine verringerte Liquiditätsposition (–21,9 Mio. EUR) zurück. Das kurzfristige Vermögen zum Ende der Berichtsperiode setzt sich zusammen aus dem Bestand an Handelsimmobilien (80,7 Mio. EUR; Vorjahr: 103,7 Mio. EUR), kurzfristigen Forderungen (53,4 Mio. EUR; Vorjahr: 81,7 Mio. EUR) und liquiden Mitteln (3,9 Mio. EUR; Vorjahr: 25,7 Mio. EUR) sowie den zur Veräußerung bestimmten gesamten Vermögenswerten des HAG-Konzerns (47,0 Mio. EUR).

Infolge des Konzernverlusts im Geschäftsjahr 2008/2009 ist die Eigenkapitalquote des Konzerns von 38,2 % im Vorjahr auf 23,7 % gesunken. Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) stieg damit von 61,8 % auf 76,3 %. Der negative Cashflow und die Umgliederung liquider Mittel in zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte haben darüber hinaus dazu geführt, dass die Relation von liquiden Mitteln und gesamten Aktiva in der Berichtsperiode von 10,3 % auf 1,9 % gesunken ist. Gleichzeitig verringerte sich die Barliquidität des Konzerns (liquide Mittel/kurzfristige Verbindlichkeiten ohne zur Veräußerung bestimmte Schulden) von 19,5 % im Vorjahr auf 2,5 % im Geschäftsjahr 2008/2009.

Die Finanzverbindlichkeiten weisen bedingt durch die Umgliederung in zur Veräußerung bestimmte Schulden einen Rückgang um 32,3 Mio. EUR auf 68,5 Mio. EUR auf und beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Davon entfallen 67,9 Mio. EUR auf kurzfristige und 0,6 Mio. EUR auf langfristige Verbindlichkeiten. Weitere Veränderungen haben sich bei den erhaltenen Anzahlungen ergeben, die unter Berücksichtigung der Umgliederung in zur Veräußerung bestimmte Schulden um 7,0 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert lagen. In den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten, die im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 Mio. EUR auf 25,6 Mio. EUR stiegen, sind überwiegend Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsgesellschaften aus kurzfristiger Darlehensgewährung und aus dem Verrechnungsverkehr enthalten.

Die liquiden Mittel sind im Berichtszeitraum deutlich um 21,9 Mio. EUR auf 3,9 Mio. EUR zurückgegangen. Der Rückgang ist auf die Umgliederung in zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte in Höhe von 8,8 Mio. EUR sowie einen negativen Cashflow von 13,0 Mio. EUR zurückzuführen.

Kennzahlen der Kapitalflussrechnung	2008/2009	2007/2008
	Mio. EUR	Mio. EUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-12,2	-3,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-0,7	-5,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-0,2	-1,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-13,0	-10,3
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	25,7	36,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	12,7	25,7
davon in zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte umgegliederter Finanzmittelfonds	8,8	-

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wies im Geschäftsjahr 2008/2009 mit -12,2 Mio. EUR einen deutlichen Rückgang gegenüber dem Vorjahr (-3,5 Mio. EUR) auf. Wesentlicher Einflussfaktor hierfür war die deutlich negative operative Ergebnisentwicklung des Konzerns in der Berichtsperiode.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in der Berichtsperiode bei -0,7 Mio. EUR (Vorjahr: -5,7 Mio. EUR). Im Vorjahr war der Cashflow aus der Investitionstätigkeit insbesondere durch den Erwerb der B&V-Gruppe mit 8,0 Mio. EUR belastet.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit war mit -0,2 Mio. EUR in der Berichtsperiode leicht negativ (Vorjahr: -1,2 Mio. EUR).

Weitere Details zur Höhe und Zusammensetzung der Cashflows werden in der Konzern-Kapitalflussrechnung sowie im Konzernanhang, Abschnitt 6.23, dargestellt.

Der deutliche Rückgang der liquiden Mittel sowie ein hoher Anteil kurzfristiger Verbindlichkeiten haben die Finanz- und Vermögenslage der ESTAVIS AG erheblich belastet und zu Liquiditätsengpässen geführt. Diese Engpässe wurden kurzfristig durch die Gewährung von Darlehen durch ein Mitglied des Vorstands bzw. durch ein nahe stehendes Unternehmen eines Vorstandsmitgliedes überbrückt (zusätzliche Erläuterungen im Konzernanhang, Abschnitt 6.27).

Gleichzeitig hat der Vorstand Maßnahmen eingeleitet und umgesetzt, um die zukünftige Ergebnis- und Liquiditätssituation des Unternehmens zu verbessern. Die wichtigsten Maßnahmen umfassen den Verkauf defizitärer Beteiligungen, die Reduzierung der Personalstärke im fortgeführten Geschäft sowie die deutliche Verringerung des allgemeinen Kostenniveaus.

Ferner wurden mit Kreditgebern Verhandlungen über die Prolongation sowie die Umfinanzierung eines wesentlichen Teils der kurzfristigen Verbindlichkeiten begonnen. Für eine kurzfristig fällige Kreditverbindlichkeit in Höhe von ca. 12 Mio. EUR wurde nach dem Bilanzstichtag eine Prolongation bis Ende Juni 2010 erreicht. Darüber hinaus befindet sich das Unternehmen in weit fortgeschrittenen Verhandlungen über die Umfinanzierung weiterer kurzfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von ca. 11 Mio. EUR (für zusätzliche Erläuterungen siehe 3. Risikobericht sowie 5. Nachtragsbericht).

2.4 SONSTIGE NICHTFINANZIELLE ERFOLGSFAKTOREN

Das fachliche Know-how und das Engagement der Mitarbeiter und Führungskräfte stellen zentrale Voraussetzungen 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.

3 RISIKOBERICHT

3.1 RISIKOMANAGEMENT

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 dem Vorstand ermöglicht, rechtzeitig vor Eintritt eines erheblichen Schadens gegensteuernde Maßnahmen zu ergreifen.

Mit der Aufgabe, insbesondere erhebliche ertrags- und liquiditätsrelevante und damit potenziell bestandsgefährdende Risikofaktoren rechtzeitig aufzudecken und gegenüber den Unternehmensorganen 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 vergleichsweise gering. 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. Die fortlaufend angemessene Ausstattung des Unternehmens mit Finanzmitteln wird durch ein kontinuierliches, rollierendes Liquiditätscontrolling überwacht.

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.

Die 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.

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 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 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.

Den Immobilienbestandsrisiken wird mit den unter Abschnitt 3.2 a beschriebenen Maßnahmen begegnet. Außerdem werden zur Absicherung gegen das Risiko, dass ein kurzfristiger Abverkauf nicht gelingt, 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) Baurisiken

Soweit bauliche Maßnahmen an den gehandelten oder vermieteten Objekten erforderlich sind, besteht das Risiko, dass die Baukosten die Sollwerte erheblich übersteigen. Diesem Risiko wird durch eine detaillierte Planung der Baukosten und deren straffe Überwachung begegnet.

d) 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. Dies gilt insbesondere für das Portfoliogeschäft, das geschäftsimmanent durch einen relativ überschaubaren Investorenkreis gekennzeichnet ist. Zur Sicherung und kontinuierlichen Verbreiterung der bestehenden Kundenbasis dient vor allem die Beteiligung der Vorstandsmitglieder am Aktienkapital, die dazu beitragen soll, deren besonderes persönliches Know-how und Engagement nachhaltig zu binden. Eine Risikobegrenzung durch Verminderung der Investorenabhängigkeit ist zudem Bestandteil des laufenden Risikocontrollings.

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. Ein Teil der Vergütung der externen Vertriebspartner wird üblicherweise mit Abschluss des Notarvertrages fällig. Dabei besteht das Risiko, dass der Käufer innerhalb einer gewährten Rücktrittsfrist vom Kaufvertrag zurücktritt. Die teilweise Vergütung des externen Vertriebspartners kann in diesem Falle zwar zurückgefordert werden. Es besteht jedoch das Risiko, dass diese Forderungen nicht einbringlich sind.

Bei der Immobilienvermietung besteht das wesentliche Risiko darin, dass die angebotenen Objekte hinter den Erwartungen der Mieter zurückbleiben und sich daraus Leerstände ergeben. ESTAVIS reduziert diese Risiken unter anderem durch eine laufende intensive Beobachtung des Vermietungsmarktes, die Analysen der Mieterbedürfnisse mit einschließt. Darüber hinaus wird dem Risiko gegebenenfalls durch bauliche Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Objektattraktivität begegnet.

e) Finanzierungs-, Liquiditäts- und Zinsrisiken

In Bezug auf die bestehenden Darlehen zur Finanzierung des gehaltenen Immobilienbestands und die für die Akquisition weiterer Immobilien erforderliche Aufnahme neuer Fremdmittel besteht das Risiko, dass unternehmens- und marktbezogene Entwicklungen die Fremdkapitalbeschaffung erschweren und/oder nur zu ungünstigeren Konditionen als bisher ermöglichen.

Vor dem Hintergrund einer anhaltend restriktiven Kreditpolitik in- und ausländischer Kreditinstitute besteht jedoch das Risiko, dass Darlehensgeber die zur Finanzierung von Immobilienbeständen gewährten Kredite vor Veräußerung des Objekts fällig stellen. Je nach Umfang des zur Fälligkeit gestellten Darlehens könnte der ESTAVIS-Konzern einem Risiko hinsichtlich der Zahlungsfähigkeit ausgesetzt sein. Um dieses Risiko zu begrenzen, hat der ESTAVIS-Konzern Darlehensverträge mit mehreren Kreditinstituten abgeschlossen.

Der ESTAVIS-Konzern befindet sich zum Zeitpunkt der Feststellung des Konzernjahresabschlusses in weit fortgeschrittenen Gesprächen mit Kreditgebern über die Prolongation sowie die Umfinanzierung eines wesentlichen Teils der kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Für eine kurzfristig fällige Kreditverbindlichkeit in Höhe von ca. 12 Mio. EUR wurde nach dem Bilanzstichtag eine Prolongation bis Ende Juni 2010 vereinbart. Darüber hinaus befindet sich das Unternehmen in weit fortgeschrittenen Verhandlungen über die Umfinanzierung kurzfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von ca. 11 Mio. EUR (siehe 5. Nachtragsbericht).

Es besteht jedoch das Risiko, dass weitere geplante Prolongationen sowie Umfinanzierungen nicht umgesetzt werden können.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die Erwerbergesellschaft VPE VARIO Private Equity AG ihre Zahlungsverpflichtungen aus dem Kauf der Anteile der HAG-Gruppe nicht termingerecht erfüllt. Bis zum Termin der Feststellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2008/2009 wurden schrittweise rund 52 % der HAG-Anteile auf die VPE VARIO Private Equity AG übertragen und entsprechende Zahlungen geleistet.

Zinsrisiken bestehen hinsichtlich der zur Prolongation bzw. Umfinanzierung vorgesehenen Verbindlichkeiten sowie bei geplanten Darlehen zur Finanzierung von Immobilienbeständen.

Eine Änderung des allgemeinen Zinsniveaus kann einen weiteren Einfluss auf die Cashflows und die Zinserträge aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten haben, der bei den bisherigen Verhältnissen aber gering sein dürfte. Wesentlicher wichtiger ist der mögliche mittelbare Effekt von Änderungen des allgemeinen Zinsniveaus auf die Immobiliennachfrage (siehe dazu die Ausführungen zu den konjunkturellen Risiken).

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

f) Forderungsausfallrisiken

Im Retailhandel wird das Risiko reduziert, indem die Übergabe des Objekts erst nach voller Zahlung des Kaufpreises erfolgt. Aufgrund der breit gefächerten Kundenstruktur im Retailhandel sind Forderungsausfallrisiken und deren Einfluss auf die Finanzlage des Unternehmens nur von geringer Bedeutung.

Im Portfoliogeschäft veräußert der Konzern seine 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 Kaufpreisanteile 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.

g) 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 so genannter Asset Deals verkauft werden, 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) Konjunktuelle Risiken

Der ESTAVIS-Konzern erzielt seine Umsätze bislang ausschließlich in Deutschland. In Anbetracht dessen kann insbesondere eine Verschlechterung der nationalen konjunkturellen Rahmenbedingungen zu einem (erheblichen) 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 das abgekühlte Wirtschaftsklima im europäischen Raum das Einkaufsverhalten ausländischer Investoren anhaltend beeinträchtigen.

Eine besondere Bedeutung für die nationale Immobiliennachfrage kommt der Entwicklung des Zinsniveaus in Deutschland zu. Eine 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

Eine Verschlechterung der Rahmenbedingungen am deutschen Immobilienmarkt könnte sich negativ auf die Geschäftsentwicklung der ESTAVIS AG auswirken. Ein weiterer Preisrückgang bei Immobilien würde die Realisierung von Verkaufsgewinnen aus im Bestand befindlichen Immobilien erschweren. Gleichzeitig könnte der Zugang zu günstigen Immobilien eingeschränkt sein, da potenzielle Verkäufer aufgrund des gesunkenen Preisniveaus von einem Verkauf Abstand nehmen.

Die Entwicklung der Immobilienbranche wird darüber hinaus entscheidend von der Verfügbarkeit von Finanzierungsinstrumenten beeinflusst. Eine anhaltend restriktive Kreditvergabe im In- und Ausland könnte die Nachfrage nach Immobilien insgesamt negativ beeinflussen.

Die Immobilienbranche ist vom intensiven Wettbewerb der zahlreichen Anbieter geprägt. Diesbezüglich besteht die Gefahr, dass sich die Konkurrenz die Wettbewerbsvorteile des ESTAVIS-Konzerns zu Eigen macht. Dies könnte zu einem verstärkten Preisdruck und geringeren Margen führen.

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.

Etwaige Änderungen der Steuergesetzgebung hinsichtlich der Absetzbarkeit von Sanierungsaufwendungen für Erwerber von Immobilien könnten Risiken für die Geschäftsentwicklung des Segments „Retailhandel“ darstellen. Derzeit bestehen jedoch keine Anhaltspunkte für eine diesbezügliche Änderung der Steuergesetzgebung.

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

Aufgrund der anhaltenden Restriktionen an den nationalen und internationalen Kreditmärkten hat sich die Einschätzung der Finanzierungsrisiken gegenüber dem Vorjahr geändert. Die für das Geschäftsmodell des ESTAVIS-Konzerns notwendigen Finanzierungen werden durch die Verknappung von Krediten derzeit erschwert. Die Finanzplanung für die kommenden Jahre berücksichtigt die veränderte Finanzierungssituation ausdrücklich.

Der ESTAVIS-Konzern befindet sich zum Zeitpunkt der Feststellung des Konzernjahresabschlusses in weit fortgeschrittenen Gesprächen mit Kreditgebern über die Prolongation sowie die Umfinanzierung eines wesentlichen Teils der kurzfristigen Verbindlichkeiten. Eine Bestandsgefährdung des Konzerns könnte sich hieraus nur dann ergeben, wenn die Prolongation sowie die Umfinanzierung von Schulden wider Erwarten nicht erreicht werden kann.

Eine Bestandsgefährdung des Konzerns kann sich außerdem ergeben, sollten das geplante Verkaufsvolumen sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Finanzierungssituation in wesentlichem Umfang nicht umgesetzt werden können.

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 Gesellschaft. 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 ESTAVIS ausgesetzt sieht, sind im Risikobericht erläutert.

4.1 KÜNFTIGE AUSRICHTUNG DES GESCHÄFTS UND DES KONZERNS

In den beiden kommenden Geschäftsjahren wird der ESTAVIS-Konzern die strategische und operative Ausrichtung auf attraktive Segmente des deutschen Immobilienmarktes fortführen und weiterentwickeln. Schwerpunkt der Geschäftsaktivitäten bleibt der Verkauf von Wohnimmobilien an private Kapitalanleger. Aufgrund der wachsenden Bedeutung von Immobilien für die private Altersvorsorge sowie insgesamt positiver Rahmenbedingungen am deutschen Immobilienmarkt geht das Unternehmen von zukünftig wachsenden Geschäftspotenzialen in diesem Segment aus.

Eine Belebung der Geschäftsaktivitäten im Bereich Portfoliohandel ist weitgehend von der Normalisierung an den internationalen Finanzmärkten abhängig. Vor dem Hintergrund der derzeit bestehenden Unsicherheiten am internationalen Finanzmarkt ist der Abschluss erfolgreicher Portfoliotransaktionen für das Geschäftsjahr 2009/2010 sowie 2010/2011 nicht vorhersagbar. Im Segment Development wird sich ESTAVIS an aussichtsreichen Projekten beteiligen, sofern der spätere Verkauf oder die Vermietung sichergestellt ist. Momentan gibt es keine derartigen Projekte.

Weiterhin wird ESTAVIS den im Geschäftsjahr 2008/2009 eingeschlagenen Weg der wirtschaftlichen Konsolidierung in den beiden kommenden Geschäftsjahren konsequent weiter verfolgen.

4.2 ENTWICKLUNG GESAMTWIRTSCHAFT UND WOHNUNGSMARKT

Nach aktuellen Prognosen führender Wirtschaftsforschungsinstitute sowie der deutschen Bundesregierung wird das Jahr 2009 mit einem erwarteten Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von rund 6% ein herausforderndes gesamtwirtschaftliches Umfeld bilden. Für das Jahr 2010 wird derzeit überwiegend von einer stagnierenden beziehungsweise leicht steigenden Wirtschaftsleistung ausgegangen.

Nach der deutlichen Absenkung der Leitzinsen durch die Notenbanken in Europa und den USA ist der Spielraum für weitere Zinssenkungen als Instrument zur Belebung der Konjunktur gering. Trotz einer derzeit sehr niedrigen Inflationsrate von unter 1% wird erwartet, dass die Leitzinsen mittelfristig angehoben werden müssen. Ursache hierfür ist der starke Anstieg der Geldmenge infolge konjunkturstützender Interventionen der wichtigsten Notenbanken weltweit. Mit dem Anheben der Leitzinsen würde eine starke Geldentwertung begrenzt, eine Erholung der Konjunktur jedoch gebremst werden.

Die Finanzmarktkrise hat zu einer restriktiven Kreditvergabe seitens der Banken geführt, wodurch Investitionen in den deutschen Immobilienmarkt erschwert werden. Hiervon sind im Wesentlichen institutionelle Anleger betroffen, die mit erhöhten Eigenkapitalanteilen und Bankmargen finanzieren müssen. Eine kurzfristige Erholung der institutionellen Investitionsaktivitäten ist vor dem Hintergrund der erschwerten Finanzierungsbedingungen nicht zu erwarten.

Die Finanzierung privater Immobilien-Anlagen wird nach unserer Einschätzung weiterhin nicht wesentlich von der Finanzmarktkrise beeinträchtigt werden. Dennoch ist für Anleger mit überwiegend geringem Einkommen der Zugang zu privaten Immobilienfinanzierungen durch den Rückzug einiger in- und ausländischer Kreditinstitute aus diesem Geschäftssegment erschwert. Gleichzeitig haben jedoch inländische Kreditinstitute die Aktivitäten im Privatkundengeschäft ausgebaut. Das derzeit geringe Zinsniveau unterstützt darüber hinaus die Entscheidung privater Kapitalanleger für eine Investition in Immobilien.

Für den deutschen Wohn-Immobilienmarkt gehen wir von einer weiterhin stabilen Entwicklung aus. Langfristige demografische Trends (Bevölkerungsrückgang, Verschiebungen der Altersstruktur) könnten einen dämpfenden Einfluss auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien haben. Diese Effekte werden aber durch bestimmte positive Einflussfaktoren (Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten, Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche) zumindest teilweise kompensiert, sodass sich die deutsche Immobilienwirtschaft grundsätzlich auch weiterhin als attraktiver Markt behaupten dürfte.

In Anbetracht der sehr 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 mit dazu beitragen, dass die seit Jahren anhaltende Stagnation der deutschen Immobilienpreise allmählich in eine Aufwärtsbewegung übergeht. Mit der sich abzeichnenden Marktverknappung wird zudem auch eine Steigerung des Mietniveaus erwartet.

4.3 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 Zukunft zunehmen werden. Nach Expertenschätzungen besteht in Deutschland ein jährlicher Bedarf von 330.000 bis 400.000 neuen Wohnungen. Dagegen lag die Neubauquote in den vergangenen Jahren deutlich unterhalb des Gesamtbedarfs. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2008 Baugenehmigungen für rund 170.000 Wohnungen erteilt. Mit einer Neubauquote von 0,4% weist Deutschland im Vergleich zu anderen europäischen Ländern eine geringe Neubautätigkeit auf.

Insbesondere in strukturstarken Ballungszentren führt dieser Trend – in Verbindung mit einer stärkeren Zuwanderung aus ländlichen Gebieten – zu steigenden Preisen und Mieten. Aus dieser Entwicklung ergeben sich attraktive Geschäftschancen für die ESTAVIS AG durch den Verkauf von Wohnimmobilien an private Kapitalanleger oder von Immobilienportfolios an institutionelle Anleger.

Historisch niedrige Hypothekenzinsen, eine durch die Finanzkrise verstärkte Orientierung auf Sachwerte sowie der wachsende Bedarf an privater Altersvorsorge bieten günstige Rahmenbedingungen für das Segment Retailhandel. Die ESTAVIS AG sieht insbesondere in diesem Geschäftssegment weiterhin gute Wachstumschancen. Der „Wohnungsmarktbericht 2008“ von CRE Accentro geht allein für die größten deutschen Städte (über 100.000 Einwohner) von einem Transaktionsvolumen von über 100.000 verkauften Eigentumswohnungen mit einem Gesamtwert von rund 14 Mrd. EUR für das Jahr 2007 aus.

Zusätzliche Absatzchancen im Bereich Portfoliohandel 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. Für die Belebung des institutionellen Portfoliohandels bedarf es jedoch einer weiteren Normalisierung des Finanzmarktes, deren Eintreten nicht vorhersehbar ist.

4.4 UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

a) Gesamteinschätzung

Das Geschäftsjahr 2009/2010 wird von einer weiterhin angespannten gesamtwirtschaftlichen Entwicklung geprägt sein. Die Vorhersage einer konjunkturellen Erholung ab dem Jahr 2010 ist mit einer hohen Unsicherheit behaftet. Die Entwicklung der institutionellen Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien ist von der Normalisierung der Finanzierungstätigkeit der Banken abhängig. Gleichzeitig sehen wir Wachstumschancen im Geschäft mit privaten Kapitalanlegern. Mit der verstärkten Ausrichtung auf dieses Marktsegment ist der ESTAVIS-Konzern strategisch gut positioniert.

Der Einzelverkauf von Eigentumswohnungen – überwiegend denkmalgeschützte Immobilien, die dem Erwerber besondere steuerliche Vorteile hinsichtlich der Absetzbarkeit von Sanierungsaufwendungen bieten – ist von einer vergleichsweise hohen Stetigkeit und Skalierbarkeit geprägt. Der ESTAVIS-Konzern verfügt mit der operativen B&V-Gruppe über einen langjährig erfahrenen und erfolgreichen Produktanbieter.

Es ist geplant, die Positionierung des Unternehmens beim Einzelverkauf von Immobilien zu stärken. In den kommenden beiden Jahren soll das Produktangebot zusätzlich um Immobilien für Eigennutzer ergänzt werden. Hier sieht der ESTAVIS-Konzern organische Wachstumsmöglichkeiten, die mit den bestehenden organisatorischen Strukturen und finanziellen Rahmenbedingungen erschlossen werden können. Durch die Erweiterung des externen Vertriebsnetzes soll darüber hinaus die Schlagkraft im Verkauf von Wohnungen erhöht werden.

b) Erwartete Entwicklung der Ertrags- und Finanzlage

Der Vorstand der ESTAVIS AG erwartet für das Geschäftsjahr 2009/2010 einen Konzernumsatz in einer Bandbreite von 75,0 bis 85,0 Mio. EUR. Dies entspricht einer moderat wachsenden Umsatzentwicklung gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert (70,7 Mio. EUR). Beim Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2009/2010 wird mit einer Rückkehr in die Gewinnzone gerechnet. Die Einschätzung der erwarteten Umsatz- und Ertragsentwicklung für das Geschäftsjahr 2009/2010 beruht in hohem Maße auf dem Volumen notarisierter Wohnungsverkäufe, das zum Bilanzstichtag sowie bis Ende des I. Quartals 2009/2010 erzielt wurde. Diese notarierten Wohnungsverkäufe führen mit hoher Wahrscheinlichkeit zu Umsatz und Ertrag im Geschäftsjahr 2009/2010.

Ferner erwartet der Vorstand auf Basis der prognostizierten Umsatz- und Ertragsentwicklung einen Zufluss an liquiden Mitteln. Dies wird nach Einschätzung des Vorstands – in Verbindung mit den bereits umgesetzten bzw. geplanten Maßnahmen zur Verbesserung der Finanzierungsstruktur des ESTAVIS-Konzerns – zu einer Stabilisierung der Finanz- und Liquiditätslage führen.

Die Prognosen für Umsatz und Ertrag beruhen auf einer planmäßigen Entwicklung des ESTAVIS-Konzerns ohne Berücksichtigung wesentlicher, unerwarteter Ereignisse.

Für das folgende Geschäftsjahr 2010/2011 geht der Vorstand von Wachstum beim Konzernumsatz und Konzernergebnis aus. Aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist eine Prognose für diesen Zeitraum jedoch mit hoher Unsicherheit behaftet.

Die Umsatz- und Ertragsentwicklung des ESTAVIS-Konzerns in den Geschäftsjahren 2009/2010 sowie 2010/2011 wird maßgeblich durch den stetigen Verkauf von Eigentumswohnungen an private Kapitalanleger (Retailhandel) beeinflusst. Es ist geplant, die Positionierung des Unternehmens in diesem Marktsegment zu stärken. Dabei soll das Produktangebot um Immobilien für Eigennutzer ergänzt werden.

Die Umsatz- und Ertragsentwicklung in den Segmenten Portfoliohandel und Development ist dagegen schwer prognostizierbar. Derzeit wird nicht mit einer kurzfristigen Verbesserung der Geschäftsentwicklung in diesen Segmenten gerechnet.

In den Geschäftsjahren 2009/2010 und 2010/2011 legt der Vorstand verstärktes Augenmerk auf eine verbesserte Ertragsentwicklung des Konzerns. Der bereits im Geschäftsjahr 2008/2009 eingeschlagene Weg der wirtschaftlichen Konsolidierung wird weiter fortgesetzt und die Kostenstrukturen verbessert. Frei werdende Ressourcen werden unter Wahrung einer stabilen Finanz- und Vermögenslage in weiteres Wachstum insbesondere im Segment Retailhandel investiert. Dieses Segment weist neben einer geringen Volatilität eine attraktive, stabile Gewinnmarge auf.

Die Finanz- und Liquiditätslage des Konzerns soll einerseits durch die Prolongation bzw. durch die Umfinanzierung wesentlicher Teile der kurzfristigen Verbindlichkeiten verbessert werden (siehe auch 5. Nachtragsbericht). Dabei wird eine deutliche Verlängerung der Kreditlaufzeiten (3-5 Jahre) wesentlicher Teile der derzeit kurzfristigen Verbindlichkeiten angestrebt. Gleichzeitig sollen zukünftig erwartete positive operative Cashflows zur finanziellen Stärkung der Finanz- und Liquiditätssituation beitragen.

c) Entwicklung der Mitarbeiterzahl

Für das Geschäftsjahr 2009/2010 geht der Vorstand der ESTAVIS AG von einer nur geringfügigen Veränderung der Mitarbeiterzahl aus, nachdem im abgelaufenen Geschäftsjahr 2008/2009 die Personalstärke deutlich verringert wurde. Zum Bilanzstichtag waren 40 Mitarbeiter in den Bereichen der fortgeführten Aktivitäten des ESTAVIS-Konzerns beschäftigt.

5 NACHTRAGSBERICHT

Am 22. Juni 2009 wurde die Mehrheitsbeteiligung (80,4%) an der Hamburgische Immobilien Investment SUCV AG an die VPE VARIO Private Equity AG, Hamburg, für 3,4 Mio. EUR veräußert. Der wirtschaftliche Übergang der Anteile an den Erwerber sowie die Zahlung des Kaufpreises erfolgen schrittweise nach dem Bilanzstichtag. Zum Zeitpunkt der Feststellung des Konzernabschlusses stehen Kaufpreiszahlungen in Höhe von rund 1,1 Mio. EUR aus.

Zum 1. Juli 2009 wurde Florian Lanz zum neuen Vorsitzenden des Vorstands bestellt. Der bisherige Vorstandsvorsitzende, Rainer Schorr, hat seinen am 30. Juni 2009 endenden Vertrag aus persönlichen Gründen nicht verlängert.

Die Rainer Schorr Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin, sowie der Vorsitzende des Vorstands der ESTAVIS AG, Herr Florian Lanz, haben im Oktober 2009 verbindliche Zusagen im Gesamtbetrag von 2,5 Mio. EUR zur Überbrückung potentieller Liquiditätsengpässe des Konzerns getroffen.

Weiterhin wurde im Oktober 2009 mit einem Kreditgeber für eine kurzfristig fällige Kreditverbindlichkeit in Höhe von ca. 12 Mio. EUR eine Prolongation bis Ende Juni 2010 vereinbart. Darüber hinaus befindet sich der Konzern in weit fortgeschrittenen Verhandlungen über die Umfinanzierung kurzfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von ca. 11 Mio. EUR.

Im Oktober 2009 hat der Vorstand der ESTAVIS AG einen Beschluss über Entnahmen aus den Kapitalrücklagen in Höhe von 32,8 Mio. EUR getroffen.

Darüber hinaus haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2008/2009 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 Grund 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 derzeit nicht vereinbart. Ein von der Hauptversammlung 2007 genehmigtes Aktienoptionsprogramm ist nicht umgesetzt worden. 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% 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-

A

abschluss

52 Bilanz

54 Gewinn- und Verlustrechnung

55 Kapitalflussrechnung

56 Eigenkapitalveränderung

58 Konzern-Anhang

107 Bestätigungsvermerk des
Abschlussprüfers

KONZERN-BILANZ AKTIVA

	Anhang	30.06.2009	30.06.2008
ESTAVIS AG			
Vermögenswerte		TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen			
Goodwill	6.1, 6.3	17.776	20.581
Sonstiges immaterielles Vermögen	6.1, 6.3	18	141
Sachanlagen	6.2	485	1.113
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	6.4	–	12.840
Anteile an assoziierten Unternehmen	6.5	50	32
Übrige Finanzanlagen	6.6	193	252
Latente Ertragsteuerforderungen	6.14	3.718	3.684
Summe langfristiges Vermögen		22.241	38.644
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	6.7	80.727	103.703
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.8	1.955	27.604
Sonstige Forderungen	6.8	49.424	52.328
Laufende Ertragsteuerforderungen		2.028	1.759
Liquide Mittel	6.9	3.884	25.733
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	6.25	47.029	–
Summe kurzfristiges Vermögen		185.047	211.127
Bilanzsumme		207.287	249.772

KONZERN-BILANZ PASSIVA

ESTAVIS AG	Anhang	30.06.2009	30.06.2008
Eigenkapital		TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	6.10	8.099	8.099
Kapitalrücklage		44.222	77.065
IAS 39-Rücklage		16	16
Noch nicht verwendete Ergebnisse		-3.597	1.413
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Eigenkapital		48.740	86.594
Minderheitenanteile		340	8.742
Summe Eigenkapital		49.080	95.336
Schulden			
Langfristige Schulden			
Rückstellungen	6.12	97	429
Finanzverbindlichkeiten	6.11	588	16.517
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	6.14	4.254	5.238
Summe langfristige Schulden		4.938	22.184
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	6.12	4.855	4.416
Finanzverbindlichkeiten	6.11	67.918	84.281
Erhaltene Anzahlungen		4.101	11.055
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		1.158	4.430
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.13	6.214	5.297
Sonstige Verbindlichkeiten	6.13	25.586	22.774
Zur Veräußerung bestimmte Schulden	6.25	43.437	-
Summe kurzfristige Schulden		153.269	132.252
Bilanzsumme		207.287	249.772

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Anhang	2008/2009	2007/2008
ESTAVIS AG			
		TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	6.15	70.710	120.209
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	6.4	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	6.18	6.989	3.984
Bestandsveränderungen		1.450	-14.962
Gesamtleistung		79.148	109.230
Materialaufwand	6.16	64.776	94.464
Personalaufwand	6.17	3.196	3.250
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6.3	135	139
Sonstiger betrieblicher Aufwand	6.18	34.468	15.839
Betriebsergebnis		-23.427	-4.463
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	6.5	19	29
Zinserträge	6.19	894	2.708
Zinsaufwendungen	6.19	5.776	4.530
Finanzergebnis		-4.882	-1.822
Ergebnis vor Ertragsteuern aus fortgeführten Aktivitäten		-28.289	-6.256
Ertragsteuern	6.20	-361	-2.648
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten		-27.928	-3.608
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	6.25	-18.310	-3.067
Konzernergebnis		-46.237	-6.675
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		-37.853	-5.435
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend		-8.385	-1.240
Ergebnis je Aktie (EUR)			
aus fortgeführten Aktivitäten		-3,45	-0,45
aus nicht fortgeführten Aktivitäten		-1,23	-0,23
aus Konzernergebnis	6.22	-4,67	-0,68

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2008/2009	2007/2008
ESTAVIS AG		
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	-46.237	-6.675
+ Abschreibungen Anlagevermögen	284	312
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	300	-2.715
+ Abwertung auf zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	11.468	-
+/- Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.249	1.345
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	66	345
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	63	-22
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	15.473	-28.738
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.499	32.678
-/+ Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Tochterunternehmen	680	-
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-12.154	-3.469
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	46	0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Finanzanlagevermögens	18	259
+ Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	135	3.020
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-38	-118
- Auszahlungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-768	-229
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-394	-576
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-	-2
+ Einzahlungen aus dem Abgang von vollkonsolidierten Unternehmen	293	0
- Auszahlungen aus dem Zugang von vollkonsolidierten Unternehmen	-	-8.048
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-708	-5.693
Einzahlungen von Gesellschaftern	-	25
- Auszahlungen an Gesellschafter	-78	-931
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	1.008	2.842
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückzahlung von (Finanz-) Krediten	-1.108	-3.089
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-178	-1.152
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-13.040	-10.315
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	25.733	36.048
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	12.694	25.733
davon in zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte umgliederter Finanzmittelfonds	8.810	-

Einzelne Bewegungen werden im Konzernanhang, Abschnitt 6.23 erläutert.

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2008 bis 30. Juni 2009

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	IAS 39- Rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Den Gesell- schaftern des Mutterunter- nehmens zustehendes Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	Summe
ESTAVIS AG							
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Juli 2008	8.099	77.065	16	1.413	86.594	8.742	95.336
Wertänderungen zur Veräußerung ver- fügbarer finanzieller Vermögenswerte	-	-	0	-	0	-	0
Konzernergebnis 1. Juli 2008 bis 30. Juni 2009	-	-	-	-37.853	-37.853	-8.385	-46.237
Summe der erfassten Erträge und Aufwendungen	-	-	0	-37.853	-37.853	-8.385	-46.237
Anteilserwerb an Tochterunternehmen	-	-	-	-1	-1	-19	-20
Veränderung Konsolidierungskreis	-	-	-	-	-	2	2
Entnahme aus der Kapitalrücklage der ESTAVIS AG zur Verlustdeckung	-	-32.843	-	32.843	0	-	0
Stand 30. Juni 2009	8.099	44.222	16	-3.597	48.740	340	49.080

Einzelne Bewegungen werden im Konzernanhang, Abschnitt 6.10 erläutert.

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2007 bis 30. Juni 2008

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	IAS 39- Rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Den Gesell- schaftern des Mutterunter- nehmens zustehendes Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	Summe
ESTAVIS AG							
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Juli 2007	7.724	70.577	73	7.280	85.654	10.514	96.168
Wertänderungen zur Veräußerung ver- fügbarer finanzieller Vermögenswerte	-	-	-57	-	-57	-	-57
Konzernergebnis 1. Juli 2007 bis 30. Juni 2008	-	-	-	-5.435	-5.435	-1.240	-6.675
Summe der erfassten Erträge und Aufwendungen	-	-	-57	-5.435	-5.491	-1.240	-6.732
Kapitalerhöhung bei Tochterunternehmen	-	-	-	-	0	25	25
Sachkapitalerhöhung (Erwerb B&V-Gruppe)	375	6.488	-	-	6.863	-	6.863
Anteilserwerb an Tochterunternehmen	-	-	-	-431	-431	-557	-988
Stand 30. Juni 2008	8.099	77.065	16	1.413	86.594	8.742	95.336

Einzelne Bewegungen werden im Konzernanhang, Abschnitt 6.10 erläutert.

KONZERN-ANHANG

- 59 1 Grundlegende Informationen
- 59 2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 76 3 Kapital- und Finanzrisikomanagement
- 76 4 Kritische Schätzungen und Annahmen bei der Bilanzierung
- 77 5 Segmentberichterstattung
- 81 6 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Positionen des Abschlusses
- 106 7 Sonstige Angaben

1 GRUNDLEGENDE INFORMATIONEN

Die ESTAVIS AG und ihre Tochtergesellschaften handeln mit Immobilien, an denen sie teilweise für Zwecke der Weiterveräußerung Instandsetzungen vornehmen. Des Weiteren werden Immobilien als Finanzinvestitionen gehalten. Sitz der Gesellschaft ist Berlin, Deutschland. Die Aktien der Gesellschaft sind an der Frankfurter Wertpapierbörse zum Handel im Regulierten Markt (Prime Standard) zugelassen.

Die ESTAVIS AG fungiert am 30. Juni 2009 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften. Ihre wesentlichen operativ tätigen Tochtergesellschaften sind die Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG, Hamburg, die CWI Real Estate AG, Bayreuth (zusammen: HAG-Konzern), und die B&V Bauträger- und Vertriebsgesellschaft für Immobilien mbH, Berlin (B&V-Gruppe). Die Gesellschaften des HAG-Konzerns sind mit Vertrag vom 22. Juni 2009 mit Wirkung zum Beginn des Geschäftsjahres 2009/2010 veräußert worden.

Die Zahlen der Berichtsperiode sind im Hinblick auf den unterschiedlichen Zeitraum der Einbeziehung der B&V-Gruppe (Vorjahr: 8 Monate) und die Umgliederung der Vermögenswerte und Schulden des HAG-Konzerns in zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte/Schulden nur eingeschränkt mit denen der Vorjahresperiode vergleichbar.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde im November 2009 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 für das Geschäftsjahr 2008/2009 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 für kapitalmarktorientierte Unternehmen verpflichtend 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.

Die im Konzernabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen jenen, die auch dem Konzernabschluss zum 30. Juni 2008 zugrunde liegen. Ergänzend wurden die Regelungen zur Darstellung nicht fortgeführter Aktivitäten beachtet.

Im IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2008/2009 waren folgende neue beziehungsweise geänderte Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation	geändert/neu
IAS 39 + Zulässige Umgliederung von finanziellen Vermögenswerten IFRS 7	geändert

Die Erstanwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften hat sich auf den IFRS-Konzernabschluss der ESTAVIS AG nicht ausgewirkt. Daneben wird IFRS 8 „Operative Segmente“ bereits seit dem Vorjahr vorzeitig angewandt. Des Weiteren werden der überarbeitete IAS 27 „Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS“ und der überarbeitete IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ vorzeitig angewandt. IAS 27 regelt die Behandlung von Anteilserwerben bzw. -verkäufen nach Erlangung und unter Beibehaltung der Beherrschungsmöglichkeit. Auf Minderheiten entfallende Verluste, die deren bilanziellen Wert übersteigen, werden abweichend von der bisherigen Regelung als negative Buchwerte im Konzerneigenkapital dargestellt. Der neue IFRS 3 umfasst Regelungen zum Anwendungsbereich, zu Kaufpreisbestandteilen, zur Behandlung von Minderheitsanteilen und des Geschäfts- oder Firmenwerts sowie zum Umfang der anzusetzenden Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden. Zudem enthält der Standard Regeln zur Bilanzierung von Verlustvorträgen und zur Klassifizierung von Verträgen des erworbenen Unternehmens.

Die folgenden vom IASB neu herausgegebenen oder geänderten 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 (Änderungen)	2009/2010
IAS 23 Zinsen (Änderungen)	2009/2010
IAS 32 + Änderungen: Finanzinstrumente mit Rückgaberecht und Verpflichtungen IAS 1 im Rahmen der Liquidation	2009/2010
IAS 39 Änderungen: zulässige Sachverhalte für Hedgebilanzierung	2009/2010
IFRS 1 + Änderungen: Anschaffungskosten von Tochterunternehmen, IAS 27 Joint Ventures und assoziierten Unternehmen	2009/2010
IAS 39 Änderungen: Umgliederung finanzieller Vermögenswerte: Zeitpunkt des Inkrafttretens und Übergangsvorschriften	2009/2010
IAS 39 + Änderungen: IFRIC 9 Eingebettete Derivate	2009/2010

Standard/Interpretation (Fortsetzung)		anzuwenden ab Geschäftsjahr
IFRS 2	Änderungen: Bedingungen für Unverfallbarkeit und Beendigung	2009/2010
IFRS 7	Änderungen: Verbesserte Angabe zu Finanzinstrumenten	2009/2010
IFRIC 12	Dienstleistungslizenzen	2009/2010
IFRIC 13	Kundentreueprogramme	2009/2010
IFRIC 14	Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswerts, Mindestfinanzierungsvorschriften und ihre Wechselwirkung	2009/2010
IFRIC 15	Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien	2009/2010
IFRIC 16	Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb	2009/2010
IFRIC 17	Unbare Ausschüttungen an Anteilseigner	2009/2010
IFRIC 18	Übertragungen von Vermögenswerten von Kunden	2009/2010
Diverse	Verbesserungen der IFRS 2008	2009/2010
Diverse	Verbesserungen der IFRS 2009	2010/2011
IFRS 2	Änderungen: Aktienbasierte Vergütungstransaktionen mit Barausgleich im Konzern	2010/2011
IFRS 1	Änderung: Zusätzliche Ausnahmen für erstmalige Anwender	2010/2011
IAS 32	Klassifikation von Bezugsrechten	2010/2011

Aus der künftigen Anwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften mit Ausnahme des geänderten IAS 23 erwartet das Unternehmen keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss. IAS 23 schreibt ab dem Geschäftsjahr 2009/2010 die Aktivierung von Zinsen in der Herstellungsphase von so genannten Qualifying Assets vor. Dies wird insbesondere bei Objekten, die vor Übertragung an den Kunden saniert werden, in Zukunft zu einer Aktivierung von Zinsen und damit in der Einführungsphase der neuen Regelung zu einem erhöhten bilanziellen Ergebnis führen.

Überarbeitung IFRS 1, First Time Adoption of IFRS (noch nicht von der EU anerkannt): Die Änderungen wurden am 27. November 2008 veröffentlicht und sind voraussichtlich für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2010 beginnen. Die Änderungen betreffen lediglich den formalen Aufbau von IFRS 1, wobei der Inhalt des Standards unverändert bleibt.

Änderungen zu IFRS 1 und IAS 27, Cost of an Investment in a Subsidiary, Jointly-Controlled Entity or Associate: Die Änderungen wurden im Mai 2008 verabschiedet und sind erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die Änderungen betreffen insbesondere die erstmalige Anwendung der IFRS. Mangels Einschlägigkeit werden sich aus diesen Änderungen für das Unternehmen keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. die Cashflows ergeben.

Änderungen zu IFRS 2, Share-Based Payment: Vesting Conditions and Cancellations. Der geänderte Standard ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. IFRS 2 enthält Klarstellungen sowie eine präzisierende Definition von Ausübungsbedingungen im Rahmen aktienbasierter Vergütungsvereinbarungen. Die Änderungen werden nach derzeitiger Einschätzung keine Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. die Cashflows haben.

Änderungen zu IAS 1, Presentation of Financial Statements – A Revised Presentation: Der überarbeitete Standard IAS 1 wurde am 6. September 2007 veröffentlicht und ist erstmals anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die Ände-

rungen betreffen insbesondere die Darstellung des Jahresabschlusses und Vergleichsinformationen. Die Änderungen werden nach derzeitiger Einschätzung keine Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. die Cashflows haben.

Änderungen zu IAS 32, Financial Instruments: Presentation and IAS 1 Presentation of Financial Statements. Der geänderte Standard ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. IAS 32 regelt, ob ein Finanzinstrument beim Emittenten als Eigenkapital oder als Verbindlichkeit zu klassifizieren ist. Unter bestimmten Bedingungen erlaubt die Neufassung des IAS 32 auch kündbare Finanzinstrumente als Eigenkapital auszuweisen. Die Änderungen werden nach derzeitiger Einschätzung keine Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. die Cashflows haben.

Änderungen zu IAS 39, Financial Instruments: Recognition and Measurement: Eligible Hedged Items (noch nicht von der EU anerkannt): Der überarbeitete Standard IAS 39 wurde im Juli 2008 veröffentlicht und ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen. Sie stellt klar, wie die Grundprinzipien des Hedge Accounting in zwei speziellen Situationen – der Designation von Inflationsrisiken als Grundgeschäft und der Designation eines einseitigen Risikos in einem Grundgeschäft – anzuwenden sind. Mangels derzeitiger Einschlägigkeit werden sich aus dieser Interpretation für das Unternehmen keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. die Cashflows ergeben.

Verbesserungen zu IFRS: Annual Improvements to IFRSs: Im Mai 2008 veröffentlichte das IASB im Rahmen seiner jährlichen Aktualisierungen Verbesserungen an den IFRS, die darauf abzielen, die internationalen Rechnungslegungsstandards zu straffen und deren Verständnis zu erleichtern. Diese umfassen 35 Änderungen und sind erstmals für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2009 bzw. 1. Juli 2009 beginnen, anzuwenden.

IFRIC 13, Customer Loyalty Programmes: IFRIC 13 wurde im Juni 2007 veröffentlicht und gilt erstmals für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2008 beginnen. IFRIC 13 widmet sich der Rechnungslegung von Unternehmen, die Prämiengutschriften („Treuepunkte“ oder Flugmeilen) an Kunden vergeben, die diese beim Kauf anderer Güter oder Dienstleistungen erhalten. Da das Unternehmen vergleichbare Prämiengutschriften nicht vergibt, werden sich aus dieser Interpretation für das Unternehmen keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. die Cashflows ergeben.

IFRIC 15, Agreements for the Construction of Real Estate: IFRIC 15 wurde im Juli 2008 veröffentlicht und ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Durch IFRIC 15 wird die Bilanzierung von solchen Immobilienverkäufen geregelt, bei denen der Vertragsabschluss mit dem Erwerber bereits vor Beendigung der Bauarbeiten erfolgt. Die neue Regelung wird nicht zu einer Änderung der bisherigen Bilanzierung führen.

IFRIC 16, Hedges of a Net Investment in A Foreign Operation: IFRIC 16 wurde im Juli 2008 veröffentlicht und gilt erstmals für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen. In IFRIC 16 wird klargestellt, wie in Fällen, in denen Unternehmen das aus einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb resultierende Fremdwährungsrisiko absichert, die Anforderungen von IAS 21 und IAS 39 zu erfüllen sind. Da die Gesellschaft derzeit keinen ausländischen Geschäftsbetrieb unterhält, werden sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. die Cashflows ergeben.

IFRIC 17, Distributions of Non-Cash Assets to Owners (noch nicht von der EU anerkannt): IFRIC 17 wurde im November 2008 veröffentlicht und gilt erstmals für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen. Hiernach ist eine Sachdividende dann als Verbindlichkeit anzusetzen, sobald der Beschluss über die Ausschüttung gefasst worden ist. Bewertet wird die Sachdividendenverbindlichkeit mit dem beizulegenden Zeitwert der auszugebenden Vermögenswerte. Bei Ausschüttung (Abgang der Vermögenswerte) ist die Differenz zwischen ihrem Buchwert und beizulegenden Zeitwert, mit dem die Verbindlichkeit bewertet worden ist, erfolgswirksam zu erfassen. Bisher war es möglich, Sachdividendenverbindlichkeiten entweder zum beizulegenden Zeitwert oder zum Buchwert der entsprechenden Vermögenswerte anzusetzen. IFRIC 17 stellt somit eine Abschaffung des Wahlrechts dar. Mangels derzeitiger Einschlägigkeit werden sich aus dieser Interpretation für das Unternehmen keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. die Cashflows ergeben.

IFRIC 18, Transfers of Assets from Customers (noch nicht von der EU anerkannt): IFRIC 18 wurde im Januar 2009 veröffentlicht und gilt erstmals für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen. IFRIC 18 ist insbesondere relevant für Versorgungsunternehmen und beschäftigt sich mit Vereinbarungen, bei denen ein Unternehmen von einem Kunden Sachanlagen bzw. Zahlungsmittel zum Erwerb oder Bau entsprechender Sachanlagen erhält, die zur Anbindung des Kunden an ein bestehendes Netz bzw. für die dauerhafte Versorgung des Kunden mit Gütern oder Dienstleistungen genutzt werden. Mangels Einschlägigkeit werden sich aus dieser Interpretation für das Unternehmen keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. die Cashflows ergeben.

Die Änderungen (2008) an IAS 39 und IFRS 7 „Reclassification of Financial Assets – Effective Date and Transition“ enthalten Übergangsregelungen und eine Klarstellung zum Anwendungszeitpunkt der im Jahr 2008 eingeführten Möglichkeit, bestimmte bisher zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende nicht derivative finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bewerten. Das IASB hat die verpflichtende Anwendung bereits für Geschäftsjahre vorgesehen, die am oder nach dem 1. Juli 2008 beginnen. Auf den Abschluss der ESTAVIS AG wird die erstmalige Anwendung voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen haben.

Die Änderungen an IFRIC 9 und IAS 39 „Embedded Derivatives“ stellen die Regelungen klar, nach denen bei einer Umgliederung eines bisher erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertenden Finanzinstruments in die Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet“ geprüft werden muss, ob darin eingebettete Derivate trennungspflichtig sind. Das IASB hat die verpflichtende Anwendung bereits für Geschäftsjahre vorgesehen, die am oder nach dem 30. Juni 2009 enden. Auf den Abschluss der ESTAVIS AG wird die erstmalige Anwendung voraussichtlich keine Auswirkungen haben.

IFRS 7 Änderungen (2009) „Improving Disclosures about Financial Instruments“ sehen erweiterte Anhangangaben zu Finanzinstrumenten vor. Insbesondere ist künftig in einer sogenannten „Fair Value Hierarchie“ darzustellen, inwieweit beizulegende Zeitwerte von Finanzinstrumenten auf Basis von veröffentlichten Marktpreisen oder nicht beobachtbaren internen Unternehmensdaten ermittelt worden sind. Ferner werden die Angabepflichten zu Liquiditätsrisiken aus Finanzinstrumenten erweitert. Das IASB hat die verpflichtende Anwendung bereits für Geschäftsjahre vorgesehen, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Im Abschluss der ESTAVIS AG werden durch die erstmalige Anwendung voraussichtlich keine zusätzlichen Anhangangaben erforderlich.

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 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 2.2 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.

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen beziehungsweise übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt (Date of Exchange). 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. Anteilserwerbe an Tochterunternehmen nach Erlangung der Beherrschung, werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert. Der Unterschied zwischen dem Kaufpreis der Anteile und dem abgehenden Minderheitenanteil wird direkt im Eigenkapital mit den noch nicht verwendeten Ergebnissen verrechnet.

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. Für gegebenenfalls zurückbleibende Restbeteiligungen gilt der Saldo der anteiligen Konzernbuchwerte der durch den Verkauf auscheidenden Vermögenswerte und Schulden als Anschaffungskosten.

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 Vermögenswertes 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. Eine Aufstellung der quotale eingezogenen Unternehmen, über die mit anderen Unternehmen die gemeinsame Führung ausgeübt wird, findet sich in Abschnitt 2.2.d.

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 %. Diese Beteiligungen werden nach der Equity Methode bilanziert. Eine Aufstellung der nach der Equity Methode einbezogenen assoziierten Unternehmen findet sich in Abschnitt 2.2.d.

Beteiligungen an assoziierten Unternehmen werden anfänglich mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Der Anteil des Konzerns an assoziierten Unternehmen beinhaltet den beim Erwerb entstandenen Goodwill (gegebenenfalls nach Berücksichtigung kumulierter Wertminderungen). In der Folge verändert sich der Wertansatz der Beteiligung entsprechend Einlagen und Entnahmen des Konzerns erfolgsneutral und entsprechend dem Anteil des Konzerns an erfolgswirksamen Gewinnen und Verlusten der assoziierten Unternehmen erfolgswirksam, bzw. im Falle direkt im Eigenkapital zu erfassender Ergebnisse der assoziierten Unternehmen entsprechend direkt gegen das Eigenkapital des Konzerns. Sobald der Verlustanteil des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen den Wertansatz der Beteiligung, inklusive anderer ungesicherter Forderungen gegenüber dem assoziierten Unternehmen, auf Null reduziert 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. Gewinne werden dann erst wieder erfasst, wenn die Fortschreibung des Wertansatzes zu einem positiven Beteiligungswert führt.

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 2009 81 Tochterunternehmen, ein Joint Venture und eine assoziierte Gesellschaft in den Konzernabschluss ein. Gegenüber dem 30. Juni 2008 haben sich folgende Änderungen im Konsolidierungskreis ergeben:

Im Geschäftsjahr hat sich der Konsolidierungskreis um 18 Objektgesellschaften erweitert. Daneben wird eine bis zum Ende des 1. Quartals assoziierte Objektgesellschaft seit Beginn des 2. Quartals aufgrund des Erwerbs weiterer Anteile vollkonsolidiert. Eine Objektgesellschaft ist veräußert worden und daher aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden.

Zum Ende des 2. Quartals wurde die 50,1-prozentige Beteiligung an der ESTAVIS Property Management GmbH veräußert (siehe hierzu auch die Angaben zu nicht fortgeführten Aktivitäten in Abschnitt 6.25).

Im Juni 2009 wurde die 80,36-prozentige Beteiligung an der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG (HAG-Konzern) mit Wirkung zum Beginn des Geschäftsjahres 2009/2010 veräußert. Damit scheiden die 23 Gesellschaften des HAG-Konzerns zu Beginn des nächsten Geschäftsjahres aus dem Konsolidierungskreis aus. Das Vermögen und die Schulden dieser Gesellschaften werden im vorliegenden Konzernabschluss als zur Veräußerung vorgesehen ausgewiesen. Die Aufwendungen und Erträge, die diese Gesellschaften in diesem Geschäftsjahr zum Konzernergebnis beigetragen haben, sowie der entstandene Abgangsverlust werden als Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten ausgewiesen (siehe hierzu auch die Angaben in Abschnitt 6.25).

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 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 mbH	Berlin	100 %
Erste SIBA Wohnen GmbH	Berlin	100 %
SIAG 28. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG 29. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
Estavis 30. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
Estavis 31. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
Estavis 26. Property GmbH	Berlin	100 %

Anteilsliste der Tochtergesellschaften (Fortsetzung)

Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil*
bis 31.12.08: Estavis Property Management GmbH (Hausverwaltung)	Berlin	50,1%
Estavis 28. Property GmbH	Berlin	100%
Estavis 29. Property GmbH	Berlin	100%
Estavis 30. Property GmbH	Berlin	100%
Estavis 32. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100%
Estavis 33. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100%
Estavis 34. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100%
Estavis 35. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100%
Estavis 36. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100%
Estavis 37. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100%
Estavis 38. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100%
Estavis 39. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100%
Estavis 40. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100%
Estavis 41. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100%
Estavis 42. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100%
Estavis 43. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100%
B&V 1. Property GmbH	Berlin	100%
B&V Bauträger- und Vertriebsgesellschaft für Immobilien mbH (Handel)	Berlin	94,8%
B&V Dölauer Str. GmbH & Co. KG	Berlin	94%
Estavis 31. Property GmbH	Berlin	100%
B&V 1. Immobilien GmbH & Co. KG	Berlin	100%
B&V 2. Immobilien GmbH & Co. KG	Berlin	100%
B&V 3. Immobilien GmbH & Co. KG	Berlin	100%
B&V 1. Denkmalschutz GmbH & Co. KG	Berlin	100%
B&V 2. Denkmalschutz GmbH & Co. KG	Berlin	100%
B&V 3. Denkmalschutz GmbH & Co. KG	Berlin	100%
B&V 4. Denkmalschutz GmbH & Co. KG	Berlin	100%
B&V 5. Denkmalschutz GmbH & Co. KG	Berlin	100%
B&V Wohnbaugesellschaft mbH	Berlin	100%
Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG (Handel)	Hamburg	80,36%
Hanseatische Immobilienbörse HIB GmbH (Makler)	Hamburg	100%
CWI Real Estate AG (Handel)	Bayreuth	54,76%
CWI Immobilien AG (Finanzimmobilien)	Berlin	90,95%
CWI Wohnen AG & Co. KG	Berlin	94%
2. CWI Wohnen AG & Co. KG	Berlin	94%
3. 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%
8. CWI Wohnen GmbH	Bayreuth	94%
9. CWI Wohnen GmbH	Bayreuth	100%
10. CWI Wohnen GmbH	Bayreuth	100%
Zemaitat & Partner 11. Immobilien GbR	Berlin	94%
Zemaitat & Partner 12. Immobilien GbR	Berlin	94%
Zemaitat & Partner 13. Immobilien GbR	Berlin	94%
11. CWI Wohnen GmbH	Bayreuth	100%
12. CWI Wohnen GmbH & Co. KG	Bayreuth	100%
14. CWI Wohnen GmbH	Bayreuth	100%
15. CWI Wohnen GmbH & Co. KG	Bayreuth	100%

Anteilsliste der Tochtergesellschaften

Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil *
16. CWI Wohnen GmbH & Co. KG	Bayreuth	100 %
Objektges. Leipzig-Taucha, Richard-Bogue-Str. 160 – 166 GmbH	Jena	94 %
CWI Consult GmbH	Bayreuth	100 %
CWI Bau und Boden AG (Finanzimmobilien)	Chemnitz	100 %

* Der Kapitalanteil bezeichnet die prozentuale Beteiligung des jeweils direkten Mutterunternehmens. An der B&V Bauträger- und Vertriebsgesellschaft, der 4. CWI, 5. CWI und 8. CWI werden die Restanteile von anderen Konzerngesellschaften gehalten. An der CWI Real Estate AG hält die ESTAVIS AG direkt weitere 2,33 % der Anteile.

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

Anteilsliste der Joint Ventures

Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil *
SP Center Verwaltungsgesellschaft mbH	Stuttgart	50 %

Anteilsliste der assoziierten Unternehmen

Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil *
SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	50 %

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

2.3 Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung folgt dem an den Geschäftsbereichen Portfoliohandel, Retailhandel, Development, Property Management und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgerichteten internen Berichtswesen an den Vorstand der ESTAVIS AG, der das oberste Führungsgremium im Sinne des IFRS 8 ist (Management Approach).

2.4 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. Geschäfte in anderen Währungen sind daher Fremdwährungsgeschäfte.

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.

2.5 Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien umfassen im Wesentlichen Wohngebäude, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen dienen. Für diese Objekte werden im Unterschied zu den Immobilien des Vorratsvermögens in der Regel erst nach einer längeren Haltedauer im Rahmen von Bestandsumschichtungen aktive Wiederverkaufsaktivitäten entfaltet. Sie werden im Zugangszeitpunkt zu Anschaffungskosten und nachfolgend zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und gesondert ausgewiesen.

Der beizulegende Zeitwert der Immobilien entspricht dem Preis, zu dem die Immobilien zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnten. Der beizulegende Zeitwert schließt insbesondere geschätzte Preise aus, die durch Nebenabreden oder besondere Umstände erhöht oder gesenkt werden, beispielsweise untypische Finanzierungen, Sale-and-Leaseback-Vereinbarungen oder besondere in Verbindung mit dem Verkauf gewährte Vergünstigungen oder Zugeständnisse.

Sämtliche als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Konzern werden grundsätzlich zum Bilanzstichtag durch unabhängige Grundstückssachverständige bewertet. Die Bewertung zum 30. Juni 2009 erfolgte durch die Grundstückssachverständigen überwiegend aufbauend auf den Gutachten zum Vorjahr. Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes erfolgte durch die Grundstückssachverständigen im Wesentlichen nach dem so genannten Ertragswertverfahren nach den Grundsätzen der Wertermittlungsverordnung. Der Ertragswert ergibt sich als Summe aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen Zustand in Folge unterlassener Instandhaltungsmaßnahmen oder bei Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine verkürzte wirtschaftliche Restbezugsdauer berücksichtigt sind.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ermittelt sich aus der vermietbaren Grundstücksfläche, die mit der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete multipliziert wird, vermindert um anfallende Bewirtschaftungskosten für Instandhaltung, Verwaltung und unter Berücksichtigung eines Mietausfallwagnisses. Der so ermittelte Jahresreinertrag wird durch einen so genannten Liegenschaftszinssatz, der unter Berücksichtigung risikoadäquater Vergleichsrenditen und der geschätzten Restnutzungsdauer für das Gebäude ermittelt wird, dividiert und ergibt damit den beizulegenden Zeitwert nach IAS 40 für das jeweilige Objekt.

2.6 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. Eine planmäßige Abschreibung findet nicht statt.

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 bis fünf Jahre.

2.7 Sachanlagen

Die Sachanlagen bestehen im Wesentlichen aus Computer-Hardware, sonstiger Büroausstattung und Kraftfahrzeugen. Sie werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich kumulierter 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

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 2.8).

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

2.8 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 Vermögenswertes seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Letzterer entspricht dem höheren Betrag aus dem Nettoveräußerungspreis des Vermögenswertes 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 auf Ebene des Segments, dem er zugeordnet ist.

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

2.9 Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte werden in die folgenden Bewertungskategorien unterteilt: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte, Darlehen und Forderungen, bis zur Endfälligkeit zu haltende Vermögenswerte und zur Veräu-

Berung 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 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 bestimmbar 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.

2.10 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.

Liegt kein aktiver Markt für einen zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswert vor, insbesondere bei Beteiligungen an Objektgesellschaften, erfolgt die Bewertung zu Anschaffungskosten und im Falle einer Wertminderung zum niedrigeren beizulegenden Zeitwert. Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst. Werterholungen werden nicht erfasst.

2.11 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 direkt zurechenbarer 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. Fremdkapitalzinsen werden nicht 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.

2.12 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.

2.13 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sind in der Bilanz mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Für Zwecke der Kapitalflussrechnung umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente Barmittel, Sichteinlagen bei Banken, sonstige kurzfristige, äußerst liquide Finanzinvestitionen mit einer ursprünglichen Laufzeit von nicht mehr als drei Monaten.

2.14 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.

Die Rückstellungen werden mit dem wahrscheinlichen Ressourcenabfluss bewertet. Bei der Bewertung langfristiger Rückstellungen wird eine Abzinsung mit dem risikoadäquaten Zins berücksichtigt.

2.15 Finanzverbindlichkeiten

Finanzverbindlichkeiten (mit Ausnahme von Derivaten) 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 Ausleiherung unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Derivate werden bei Zugang und nachfolgend mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Wertänderungen werden erfolgswirksam 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.

2.16 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 unter Berücksichtigung biometrischer Rechnungsgrundlagen und der zukünftig erwarteten Rentensteigerung 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.

2.17 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.

Die Veränderungen latenter Steuerposten werden grundsätzlich erfolgswirksam erfasst. Ausnahmen hiervon sind der erfolgsneutrale Zugang latenter Steuerposten im Rahmen der Kaufpreisallokation bei Unternehmenserwerben und latente Steuerposten im Zusammenhang mit direkt gegen Rücklagen zu erfassenden Wertänderungen, die ebenfalls direkt gegen Rücklagen erfasst werden.

2.18 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 mit dem Fortschritt der Baudienstleistungen erfasst. Im Falle von Sanierungsarbeiten vor Übergabe der Immobilien an den Käufer, wird der gesamte Verkaufserlös erst bei Übergabe vereinnahmt.

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. Den Mietern in Rechnung gestellte Nebenkosten werden grundsätzlich mit den entsprechenden Aufwendungen verrechnet, da die umlagefähigen Aufwendungen als im Interesse der Mieter vorauslagt gelten.

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

2.19 Provisionen für Geschäftsvermittlung

Provisionen für das Vermitteln eines konkreten Geschäftsabschlusses werden im Zeitpunkt der Erfüllung des vermittelten Geschäfts durch den Konzern als Aufwand erfasst. Bis zu diesem Zeitpunkt werden bereits gezahlte Provisionen unter den sonstigen Forderungen ausgewiesen.

2.20 Leasingverhältnisse

Konzerngesellschaften sind Leasingnehmer.

Leasingverhältnisse, bei denen Konzerngesellschaften die wesentlichen Risiken und den Nutzen aus dem Eigentum am Leasingobjekt tragen, 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 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 Mietleasing-Verträgen 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 2.18.

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 KAPITAL- UND FINANZRISIKOMANAGEMENT

Mit Hilfe des Kapitalmanagements verfolgt die ESTAVIS AG das Ziel, die Liquidität und Eigenkapitalbasis des Konzerns nachhaltig zu stärken, Mittel für ein eigenkapitalfinanziertes Wachstum des Konzerns zur Verfügung zu stellen und eine angemessene Rendite auf das eingesetzte Kapital zu erwirtschaften. Im Rahmen der objektbezogenen Geschäftstätigkeit des ESTAVIS-Konzerns werden aufgrund der weiterhin relativ günstigen Refinanzierungssituation die Ankaufsvolumina unter Beachtung steuerlicher Implikationen weitestmöglich mit Fremdkapital unterlegt. Das buchhalterische Eigenkapital des Konzerns fungiert als passives Steuerungskriterium. Als aktive Steuerungsgrößen werden Umsatz, Rohmarge und EBIT herangezogen.

Das Finanzrisikomanagement beinhaltet die Steuerung und Begrenzung der finanziellen Risiken aus der operativen Geschäftstätigkeit. Hier ist insbesondere das Liquiditätsrisiko (die Vermeidung von Störungen in der Zahlungsfähigkeit) und das Ausfallrisiko (Risiko eines Verlustes, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt) zu betrachten.

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes System zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen liquiden Mitteln, Kreditlinien bei Banken und weiteren Fazilitäten sowie durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows im Rahmen eines kontinuierlichen rollierenden Liquiditätscontrollings und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten. Des Weiteren reduziert der Konzern Liquiditätsrisiken dadurch, dass Ankaufsverträge über Vorratssimmobilien häufig mit einem Rücktrittsrecht zugunsten des Konzerns für den Fall ausgestattet sind, dass eine Refinanzierung des Ankaufs nicht erreicht wird.

Um Ausfallrisiken zu mindern, geht der Konzern Geschäftsverbindungen absatzseitig lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien ein. Zur weiteren Begrenzung des Forderungsausfallrisikos wird das Eigentum an verkauften Objekten grundsätzlich erst nach Einzahlung des Kaufpreises auf ein Notaranderkonto an den Erwerber übertragen.

Zinsänderungsrisiken spielen durch die überwiegende Kurzfristigkeit der Kreditaufnahme (in der Regel 1–2 Jahre) keine wesentliche Rolle. Derivative Finanzinstrumente zur Zinsicherung bestanden unterjährig nur in geringfügigem Maße.

4 KRITISCHE SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN BEI DER BILANZIERUNG

Die Gesellschaft trifft im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses Einschätzungen und Annahmen über erwartete zukünftige Entwicklungen auf der Grundlage der Verhältnisse am Bilanzstichtag. 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.

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 Retailhandel zugeordneten Goodwill bestehen Schätzbandbreiten insbesondere im Hinblick auf die zukünftig erzielbaren Umsatzerlöse und die zukünftig erzielbaren Handelsmargen. Im Hinblick auf die Einschätzung der relativen Werte des abgehenden und verbleibenden Teils des Segment Retailhandel und damit für die Höhe des abgehenden bzw. verbleibenden Goodwill bestehen ebenfalls Schätzbandbreiten.

5 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Der ESTAVIS-Konzern ist in folgenden Geschäftsbereichen organisiert:

1. Portfoliohandel: Der An- und Verkauf von Immobilien im Rahmen des Portfoliohandels, bei dem in der Regel größere Bestände an Objekten an Investoren verkauft werden. Hierzu gehört auch der Baubereich des Konzerns, da die Bauaktivitäten nur eine Nebenfunktion zu diesem Bereich darstellen.
2. Immobilienverkauf an Privatinvestoren: Den An- und Verkauf von Immobilien im Rahmen des Retailhandels, bei dem in der Regel einzelne Wohnungen an Investoren verkauft werden. Ein Teil dieses Geschäftsbereichs wird zu Beginn des nächsten Geschäftsjahrs aufgrund des Verkaufs der Anteile am HAG-Konzern abgehen (siehe hierzu auch Abschnitt 6.25).
3. Development: Im Development werden Objekte mit dem Ziel einer späteren Veräußerung entwickelt.
4. Property Management: Dienstleistungen im Rahmen der Hausverwaltung insbesondere für die Portfoliokunden, die aber auch Dritten angeboten werden. Dieser Geschäftsbereich wurde im Laufe des Geschäftsjahrs durch Veräußerung aufgegeben.
5. Finanzimmobilien: Das Halten von Immobilien als Finanzinvestitionen. Dieser Geschäftsbereich wird zu Beginn des nächsten Geschäftsjahrs aufgrund des Verkaufs der Anteile am HAG-Konzern abgehen.

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

Die Segmentergebnisse für das zum 30. Juni 2009 endende Geschäftsjahr stellen sich wie folgt dar:

fortgeführte Aktivitäten						nicht fortgeführte Aktivitäten			
	Portfolio-handel	Retail-handel	Develop-ment	Konsoli-dierung	Konzern	Retail-handel (HAG)	Finanz-immobi-lien	Property Manage-ment	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse (externe)	8.203	62.124	–	–	70.372	9.527	762	522	10.811
Umsatzerlöse (interne)	396	–	–	–14	382	452	–	145	597
Segmentergebnis	–25.908	2.498	63	–	–23.347	–3.337	–1.191	–1.306	–5.834
nicht zugeordnet				–	–80				–
Abwertungsverlust aus zur Veräußerung bestimmtem Vermögens				–	–				–11.915
Betriebsergebnis				–	–23.427				–17.749
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	19	–	–	–	19	8			8
Finanzergebnis				–	–4.882				–1.748
Ergebnis vor Ertragsteuern				–	–28.289				–19.489

Das Segmentergebnis des Portfoliohandels ist mit 15.031 TEUR Abschreibungen auf Immobilien des Vorratsvermögens belastet.

Die Segmentergebnisse des Vorjahrs stellen sich nach Berücksichtigung der Unterscheidung zwischen fortgeführten und nicht fortgeführten Aktivitäten wie folgt dar:

fortgeführte Aktivitäten						nicht fortgeführte Aktivitäten			
	Portfolio-handel	Retail-handel	Develop-ment	Konsoli-dierung	Konzern	Retail-handel (HAG)	Finanz-immobi-lien	Property Manage-ment	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse (externe)	75.589	44.619	–	–	120.208	25.721	948	574	27.243
Umsatzerlöse (interne)	–	–	–	–	–	–	–	97	97
Segmentergebnis	–4.111	40	–201	–	–4.272	–25	–985	–1.244	–2.254
nicht zugeordnet				–	–191	–			–
Währungsgewinn				–	–	–			16
Betriebsergebnis				–	–4.463	–			–2.238
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	29	–	–	–	29	–82			–82
Finanzergebnis				–	–1.822				–1.908
Ergebnis vor Ertragsteuern				–	–6.256				–4.228

Die nicht zugeordneten Kosten betreffen im Geschäftsjahr und Vorjahr die Abschreibung auf einen Wertpapierbestand.

Die Gesellschaft hat mit Großkunden folgende Umsätze, die größer als 10% der Gesamt-konzernumsätze sind, getätigt:

Geschäftsjahr 2008/2009

keine

Geschäftsjahr 2007/2008

Großkunde 1 mit Umsätzen von 74.132 TEUR

Die Umsätze betrafen das Segment Portfoliohandel und in kleinerem Umfang auch das Segment Retailhandel.

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

	fortgeführte Aktivitäten				nicht fortgeführte Aktivitäten			
	Portfolio-handel	Retail-handel	Develop-ment	Konzern	Retail-handel (HAG)	Finanz-immobilien	Property Manage-ment	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Abschreibungen Sachanlagen	108	13	–	121	64	–	58	122
Abschreibungen immaterielle Vermögenswerte	14	0	–	14	16	–	11	27
Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	–	–	–	–	–	–1.249	–	–

Für das Vorjahr ergibt sich folgende Verteilung auf die Segmente:

	fortgeführte Aktivitäten				nicht fortgeführte Aktivitäten			
	Portfolio-handel	Retail-handel	Develop-ment	Konzern	Retail-handel (HAG)	Finanz-immobilien	Property Manage-ment	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Abschreibungen Sachanlagen	120	9	–	129	72	–	85	157
Abschreibungen immaterielle Vermögenswerte	11	0	–	11	8	–	7	15
Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	–	–	–	–	–	–1.345	–	–

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellen sich zum 30. Juni 2009 wie folgt dar:

	Portfolio- handel	Retail- handel	Property Manage- ment	Finanz- immo- bilien	Develop- ment	Nicht zu- geordnet	Konsoli- dierung	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Segmentver- mögenswerte	84.063	62.331	0	0	3.197	17.700	-7.083	160.208
Zur Veräuße- rung bestimmte Segmentver- mögenswerte (HAG)	-	27.847	0	9.555	-	9.724	-97	47.029
At-equity bilanzierte Beteiligungen	50	0	-	-	-	-	-	50
Gesamtes Segment- vermögen	84.113	90.178	0	9.555	3.197	27.424	-7.180	207.287
Segment- schulden	30.831	11.408	0	0	7	79.675	-7.151	114.770
Zur Veräuße- rung bestimmte Segmentschul- den (HAG)	-	2.731	-	120	-	40.616	-29	43.437
Gesamte Segment- schulden	30.831	14.138	0	120	7	120.291	-7.180	158.207
Segment- investitionen	61	42	329	768	-	-	-	1.200

Für das Vorjahr ergaben sich folgende Werte:

	Portfolio- handel	Retail- handel	Property Manage- ment	Finanz- immo- bilien	Develop- ment	Nicht zu- geordnet	Konsoli- dierung	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Segmentver- mögenswerte	97.541	105.986	781	13.327	691	31.428	-14	249.740
At-equity bilanzierte Beteiligungen	32	0	-	-	-	-	-	32
Gesamtes Segment- vermögen	97.573	105.989	781	13.327	691	31.428	-14	249.772
Segment- schulden	36.378	7.028	438	127	14	110.465	-14	154.436
Segment- investitionen	312	9.305	365	227	-	-	-	10.209

Das Segmentvermögen umfasst in erster Linie Sachanlagen, die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, Vorräte und Forderungen. Der Geschäftswert ist dem Segment Retailhandel zugeordnet. Ausgeschlossen sind liquide Mittel, Steuerforderungen und Finanzanlagen.

Die Segmentschulden umfassen betriebliche Verbindlichkeiten. Nicht hierin enthalten sind Steuerverbindlichkeiten und Finanzverbindlichkeiten.

Die Segmentinvestitionen beinhalten Zugänge bei Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten (vgl. Abschnitt 6.3) sowie als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, jeweils inklusive solcher, die aus Unternehmenserwerben resultieren. Die Investition in Goodwill aus dem Erwerb der B&V-Gruppe betrug im Vorjahr 9.089 TEUR.

6 ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DES ABSCHLUSSES

6.1 Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte während der vergangenen beiden Jahre zeigt die Darstellung in Abschnitt 6.3. Im Zusammenhang mit dem anstehenden Verkauf der Anteile des ESTAVIS-Konzerns am HAG-Konzern war ein Teil des Goodwill in die zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte umzugliedern und vollständig abzuschreiben (siehe dazu Abschnitt 6.25).

Der verbleibende Goodwill ist für Zwecke des Impairmenttests dem fortgeführten Teil des Segments Retailhandel zugeordnet. Die Bestimmung des erzielbaren Betrages des Segments erfolgte durch die Ermittlung des Nutzungswerts des Segments. Die Berechnung basiert auf prognostizierten Cashflows, die aus der vom Vorstand verabschiedeten Dreijahres-Planung abgeleitet wurden.

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

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

Der Diskontierungssatz beträgt 10,3%, ist ein Vorsteuerzinssatz und reflektiert die spezifischen Risiken des Segments. Der Impairmenttest ergab für den verbleibenden Goodwill keinen Abwertungsbedarf.

6.2 Sachanlagen

Die Entwicklung des Anlagevermögens während der vergangenen beiden Jahre zeigt die Darstellung in Abschnitt 6.3.

In den Buchwerten für Betriebs- und Geschäftsausstattung sind 14 TEUR (Vorjahr: 28 TEUR) für Vermögenswerte enthalten, bei denen der Konzern Leasingnehmer in einem Finanzierungsleasing ist (zu den Leasingverbindlichkeiten vgl. Abschnitt 6.11). Diese Vermögenswerte stehen im rechtlichen Eigentum der Leasinggeber.

Der Konzern hat Mietleasingverträge über Geschäftsräume, Kraftfahrzeuge und Geschäftsausstattung abgeschlossen. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden Leasingaufwendungen für das fortgeführte Geschäft in Höhe von 546 TEUR (Vorjahr: 400 TEUR) erfasst.

6.3 Entwicklung des Anlagevermögens

Das Anlagevermögen entwickelte sich im Geschäftsjahr vom 1. Juli 2008 bis zum 30. Juni 2009 wie folgt:

	Goodwill	Andere immaterielle Vermögenswerte	Sachanlagevermögen	Zur Veräußerung bestimmtes Anlagevermögen (HAG)
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Juli 2008				
Anschaffungs-/Herstellungskosten	20.581	178	1.792	–
Kumulierte Abschreibungen	–	36	679	–
Buchwert zum 1. Juli 2008	20.581	141	1.113	–
Abgang Verkauf Property Management (–)	–	–95	–438	–
Zugänge (+)	–	38	394	–
Abgänge (–)	–	–	–46	–
Abschreibungen (–)		–42	–243	–3.125
Umgliederung in zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	–2.806	–25	–294	3.125
Buchwert zum 30. Juni 2009	17.776	18	485	0
Stand 30. Juni 2009				
Anschaffungs-/Herstellungskosten	17.776	44	852	3.472
Kumulierte Abschreibungen	–	26	366	3.472

Im Geschäftsjahr vom 1. Juli 2007 bis zum 30. Juni 2008 entwickelte sich das Anlagevermögen wie folgt:

	Goodwill	Andere immaterielle Vermögenswerte	Sachanlagevermögen
	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Juli 2007			
Anschaffungs-/Herstellungskosten	11.492	56	893
Kumulierte Abschreibungen	–	6	119
Buchwert zum 1. Juli 2007	11.492	50	775
Zugang Erwerb B&V-Gruppe (+)	9.089	–	145
Zugänge (+)	–	118	630
Abgänge (–)	–	–	–152
Abschreibungen (–)	–	–27	–285
Buchwert zum 30. Juni 2008	20.581	141	1.113
Stand 30. Juni 2008			
Anschaffungs-/Herstellungskosten	20.581	178	1.792
Kumulierte Abschreibungen	–	36	679

6.4 Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien haben sich wie folgt entwickelt:

	2008/2009	2007/2008
	TEUR	TEUR
Beginn des Geschäftsjahres	12.840	16.939
Zugänge	–	–
Sanierungen	768	227
Abgänge	–593	– 2.981
Aufwertungen	136	117
Abwertungen	– 1.385	– 1.462
Umgliederung in zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	–11.767	–
Ende des Geschäftsjahres	0	12.840

Durch den anstehenden Verkauf der Anteile des ESTAVIS-Konzerns am HAG-Konzern wird der gesamte Geschäftsbereich Finanzimmobilien veräußert. Die Finanzimmobilien sind daher in den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten enthalten. Im Rahmen der Allokation der für das abgehende Gesamtvermögen notwendigen Abwertung wurden die Finanzimmobilien um 2.242 TEUR auf 9.525 TEUR abgewertet (siehe Abschnitt 6.25).

Buchwerte in Höhe von 9.525 TEUR der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind mit Grundschulden zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belastet. Die Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden zum Bilanzstichtag von den Grundstückssachverständigen überwiegend aufbauend auf den Vorjahresgutachten mit insgesamt 11.767 TEUR ermittelt. Wäre im Rahmen dieser Ermittlung der zu Grunde liegende Zinssatz für die Bewertung um 0,5 Prozentpunkte erhöht worden, hätte sich zum Stichtag ein Zeitwert von insgesamt 10.936 TEUR ergeben. Wäre umgekehrt der Zinssatz um 0,5 Prozentpunkte reduziert worden, hätte sich ein Zeitwert von insgesamt 12.772 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:

Erträge und Aufwendungen aus den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		
	2008/2009	2007/2008
	TEUR	TEUR
Mieterlöse (Umsatzerlöse)	762	948
Materialaufwand	–116	–162
Verwaltungsaufwendungen	–623	–481

Von den Aufwendungen entfallen 40 TEUR (Vorjahr: 42 TEUR) auf Leerstände in den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

6.5 Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Anteile an assoziierten Unternehmen haben sich wie folgt entwickelt:

	2008/2009	2007/2008
	TEUR	TEUR
Beginn des Geschäftsjahres	32	917
Abgang	-8	-
Ausschüttungen		-850
Anteile an Gewinnen und Verlusten	26	-53
Verlustverrechnung mit Forderung		18
Ende des Geschäftsjahres	50	32

Eine bisher assoziierte Gesellschaft ist durch Erwerb der Mehrheit (Kaufpreis 81 TEUR) zu einem Tochterunternehmen geworden. Die Anteile des ESTAVIS-Konzerns an dem verbleibenden assoziierten Unternehmen, das nicht börsennotiert ist und inzwischen seinen wesentlichen Geschäftszweck erfüllt hat und sich in Restabwicklung befindet, stellt sich wie folgt dar:

	Anteil	Vermögen	Schulden	Erträge	Ergebnis
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG	50 %	4.893	4.843	19	19

6.6 Übrige Finanzanlagen

Die übrigen Finanzanlagen der Gesellschaft setzen sich wie folgt zusammen:

	30.06.2009	30.06.2008
	TEUR	TEUR
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	44	155
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	149	97
Summe	193	252

Bei den zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren handelt es sich um börsennotierte Aktien. Im Geschäftsjahr wurde auf einen Aktienbestand eine Abschreibung von 80 TEUR (Vorjahr: 191 TEUR) vorgenommen. Der Aufwand ist im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten. Eine nachfolgende Werterholung in Höhe von 16 TEUR wurde direkt über eine Rücklage im Eigenkapital erfasst.

Die sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte enthalten unter anderem Beteiligungen. Mangels verlässlicher Schätzung des beizulegenden Zeitwerts werden diese Beteiligungen zu Anschaffungskosten bewertet. Des Weiteren ist hier der längere Zeit gestundete Kaufpreis für eine veräußerte Beteiligung enthalten.

6.7 Vorräte

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

	30.06.2009	30.06.2008
	TEUR	TEUR
Verkaufsfertige Immobilien	62.345	81.737
Unfertige Sanierungsobjekte und sonstige Bauleistungen	18.380	19.496
Geleistete Anzahlungen	1	2.470
Summe	80.727	103.703

Die Immobilien sind zu Anschaffungskosten und Herstellungskosten für aufgelaufene Sanierungskosten bewertet. Abwertungen waren im dargestellten Zeitraum in Höhe von 15.139 TEUR (Vorjahr: keine) erforderlich. Diese Abwertungen werden im Materialaufwand ausgewiesen. Die ausgewiesenen Immobilien dienen als Sicherheit für Finanzverbindlichkeiten.

6.8 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:

	30.06.2009	30.06.2008
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.368	27.611
Wertberichtigung/Ausbuchung	-1.413	-7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)	1.955	27.604

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren zum 30. Juni 2009 wie folgt überfällig:

	30.06.2009	30.06.2008
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.955	27.604
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und nicht überfällig	1.104	27.121
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig bis 30 Tage	67	0
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig von 31 bis 60 Tage	183	0
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 61 und 90 Tage	263	108
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 91 und 180 Tage	136	224
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 181 und 360 Tage	63	125
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig über 360 Tage	139	25

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

	2008/2009		2007/2008	
	gesamt	davon EWB*	gesamt	davon EWB*
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand zum 1. Juli	7	0	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	–	7	–
Zuführungen (Wertminderungen)	1.406	1.401	–	–
Auflösungen	–	–	–	–
Ausbuchungen	0	0	–	–
Stand zum 30. Juni	1.413	1.401	7	0

*EWB: Einzelwertberichtigung

Die sonstigen Forderungen enthalten zum großen Teil Forderungen aus Provisionsvorauszahlungen auf noch nicht realisierte Handelsumsätze und Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften aus kurzfristigen Darlehen sowie aus Verrechnungskonten. Des Weiteren sind hierin Forderungen gegen nahestehende Personen in Höhe von 489 TEUR (Vorjahr: 1.310 TEUR) enthalten (siehe Abschnitt 6.27).

6.9 Liquide Mittel

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

6.10 Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der ESTAVIS AG beträgt am Bilanzstichtag 8.099.427 EUR. Es sind 8.099.427 voll eingezahlte nennwertlose Aktien, auf die ein rechnerischer Betrag am Grundkapital von je 1 EUR entfällt, ausgegeben.

Die Kapitalrücklage resultiert aus den bei den Kapitalerhöhungen der Vergangenheit über den Betrag des gezeichneten Kapitals hinaus erzielten Beträgen. Zur Abdeckung des ansonsten entstehenden Bilanzverlusts der ESTAVIS AG wurden 32.843 TEUR aus der Kapitalrücklage entnommen. Dieser Betrag erhöht das noch nicht verwendete Ergebnis.

Das noch nicht verwendete Ergebnis resultiert aus den Ergebnissen des Konzerns bis zum Bilanzstichtag, die nicht ausgeschüttet wurden.

Die Minderheitenanteile spiegeln das auf andere Gesellschafter von Tochterunternehmen entfallende Nettovermögen des Konzerns wider.

Die Zusammensetzung und Veränderung des Eigenkapitals ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

6.11 Finanzverbindlichkeiten

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

	30.06.2009	30.06.2008
	TEUR	TEUR
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Sonstiges auf Minderheitenanteile entfallendes Gesellschafterkapital	16	99
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	566	16.402
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	6	16
Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten	588	16.517
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Kurzfristiger Teil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	67.908	84.265
Kurzfristiger Teil der Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	10	16
Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	67.918	84.281

Vom Buchwert der langfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern entfallen auf Darlehensteile mit Restlaufzeit von über ein bis fünf Jahren 566 TEUR (Vorjahr: 10.176 TEUR) und mit Restlaufzeit über fünf Jahren 0 TEUR (Vorjahr: 6.341 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 4,9 und 8,3 % (Vorjahr: zwischen 4,9 und 9,0 %). Ansonsten bestanden im Geschäftsjahr kurzfristige Finanzierungen im Rahmen von Rahmenvereinbarungen deren Zinssätze als kurzfristiger Euribor oder Eonia zuzüglich Margen zwischen 1,25 und 2,5 % vereinbart sind. Daraus ergaben sich Zinssätze, die zwischen 2,8 und 7,1 % (Vorjahr: zwischen 5,64 und 6,77 %) lagen.

Alle Kredite lauten auf Euro.

Den gesamten Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing liegen die folgenden Mindestleasingzahlungen zugrunde:

	30.06.2009	30.06.2008
	TEUR	TEUR
Bis 1 Jahr		
Summe der Mindestleasingzahlungen	11	17
Zinsteil	1	1
Barwert der Mindestleasingzahlungen	10	17
Über 1 Jahr bis 5 Jahre		
Summe der Mindestleasingzahlungen	6	17
Zinsteil	1	2
Barwert der Mindestleasingzahlungen	6	15
Summe		
Summe der Mindestleasingzahlungen	17	34
Zinsteil	1	3
Barwert der Mindestleasingzahlungen	16	31

Der Zinssatz für die Leasingverbindlichkeiten beträgt unverändert zum Vorjahr 8,2 bis 10,1 %.

6.12 Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Ausstehende Bauleistungen	Mietgarantien	Sonstige	gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Juli 2008	1.087	2.629	1.128	4.844
Verbrauch	-740	-2.342	-44	-3.126
Auflösung	-2	-68	-188	-258
Zuführung	378	2.559	702	3.639
Umgliederung in zur Veräußerung bestimmte Schulden			-147	-147
30. Juni 2009	724	2.778	1.451	4.952

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

Die Rückstellung für Mietgarantien deckt Verpflichtungen des Konzerns aus den Erwerb von Immobilien für bestimmte Zeiträume zugesagten Mindest-Mieteinnahmen ab. Ein Teil dieser Rückstellung war im Vorjahr langfristig (224 TEUR).

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. Der Zeitpunkt des Abflusses ist ungewiss. Sie wird als kurzfristig ausgewiesen.

Im Vorjahr war des Weiteren in den sonstigen Rückstellungen eine (langfristige) Rückstellung für eine Pensionsverpflichtung in Höhe von 131 TEUR enthalten. Am Bilanzstichtag ist diese in Höhe von 89 TEUR in den zur Veräußerung bestimmten Schulden enthalten. 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%. Das Unternehmen hat diese Ansprüche bei einer Versicherung rückgedeckt. Die erwartete Verzinsung des Planvermögens beträgt 4,0%.

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

	30.06.2009	30.06.2008
	TEUR	TEUR
Barwert der Pensionsverpflichtung	314	339
Beizulegender Zeitwert des Rückdeckungsanspruchs	225	208
Pensionsrückstellung	89	131

Am 30. Juni 2007 betrug der Barwert der Pensionsverpflichtung 350 TEUR und der beizulegende Zeitwert des Rückdeckungsanspruch 191 TEUR.

Der Barwert der Pensionsverpflichtung entwickelte sich wie folgt:

	2008/2009	2007/2008
	TEUR	TEUR
Beginn des Geschäftsjahres	339	350
Pensionsaufwand	24	26
Zinsaufwand	20	19
Geleistete Zahlungen	–	–
Versicherungsmathematischer Gewinn	–69	–56
Ende des Geschäftsjahres	314	339

Der beizulegende Zeitwert des Rückdeckungsanspruchs entwickelte sich wie folgt:

	2008/2009	2007/2008
	TEUR	TEUR
Beginn des Geschäftsjahres	208	191
Einzahlung in Versicherung	8	9
Ertrag aus Versicherung	9	8
Geleistete Zahlungen	–	–
Ende des Geschäftsjahres	225	208

Die folgenden Beträge werden in der Gewinn- und Verlustrechnung (Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten; Vorjahr Personalaufwand) erfasst:

	2008/2009	2007 / 2008
	TEUR	TEUR
Laufender Dienstzeitaufwand	-24	-26
Zinsaufwand	-20	-18
Ertrag aus Versicherung	9	8
Versicherungsmathematischer Gewinn	69	56
Pensionsaufwand (Ertrag)	33	20

Die folgenden versicherungsmathematischen Annahmen wurden getroffen:

	30.06.2009	30.06.2008
Abzinsungssatz	7,0%	6,0%
Rentensteigerung	1,5%	1,5%

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

6.13 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Zu den Stichtagen bestanden Verbindlichkeiten in folgender Höhe:

	30.06.2009	30.06.2008
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.214	5.297
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen (Abschnitt 6.27)	3.742	1.342
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	21.844	21.432
Summe	31.800	28.071

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten enthalten überwiegend Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsgesellschaften aus kurzfristiger Darlehensgewährung und aus dem Verrechnungsverkehr.

6.14 Latente Steuern

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

	30.06.2009	30.06.2008
	TEUR	TEUR
Latente Steuerforderungen		
die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	2.909	1.797
die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	809	1.887
Summe	3.718	3.684
Latente Steuerverbindlichkeiten		
die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	4.179	3.782
die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	74	1.456
Summe	4.254	5.238

Die Veränderung der latenten Steuern stellt sich wie folgt dar:

	2008/2009	2007/2008
	TEUR	TEUR
Latente Steuerverbindlichkeit	-5.238	-2.666
Latente Steuerforderung	3.684	1.668
Saldo der latenten Steuerposten am Beginn des Geschäftsjahrs	-1.554	-998
Aufwand (-)/Ertrag (+) in der GuV	1.063	3.334
Aufwand (-)/Ertrag (+) in der GuV aufgrund geänderter Steuersätze	0	522
Sonstige direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	0	2
Zugänge durch Erwerb der B&V-Gruppe (Vorjahr)	-	-4.415
Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-491	-
Umgliederung in zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte/Schulden	447	-
Saldo der latenten Steuerposten am Ende des Geschäftsjahrs	-536	-1.554
Latente Steuerverbindlichkeit	-4.254	-5.238
Latente Steuerforderung	3.718	3.684

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

	Aus Differenzen bei Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	Aus Differenzen bei Immo- bilien im Vorrats- vermögen	Aus Differenzen bei sonstigen Forderungen	Aus Differenzen bei sonstigen Posten	gesamt
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
1. Juli 2007	1.303	1.140	–	223	2.666
Erfolgswirksam erfasste Beträge	–458	–5.942	2.764	73	–3.563
Zugang durch Erwerb der B&V-Gruppe	–	6.137	–	–	6.137
Erfolgsneutraler Abgang für latente Steuern für zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	–	–	–	–2	–2
30. Juni 2008	845	1.335	2.764	294	5.238
Erfolgswirksam erfasste Beträge	–353	–1.159	1.411	–102	–203
Erfolgsneutraler Abgang für latente Steuern für zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	–	–	–	0	–
Umgliederung in zur Veräußerung bestimmte Schulden	–492	–125	–	–164	–781
30. Juni 2009	0	51	4.175	28	4.254

Die latenten Steuerverbindlichkeiten aus Differenzen im Vorratsvermögen resultieren im Wesentlichen aus der Zugangsbewertung der Vorräte aus dem Erwerb des HAG-Konzerns im Geschäftsjahr 2006/2007 und aus dem Erwerb der B&V-Gruppe im Vorjahr. Die latenten Steuerverbindlichkeiten aus Differenzen bei sonstigen Forderungen resultieren aus der Aktivierung der Provisionsvorauszahlungen für noch nicht realisierte Handelsumsätze.

Die Veränderungen der latenten Steuerforderungen erklären sich wie folgt:

Ursache	Steuerlicher Verlustvortrag	Sonstige	gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR
1. Juli 2007	1.383	285	1.668
Erfolgswirksam erfasste Beträge	425	–131	294
Zugang durch Erwerb der B&V-Gruppe	1.480	242	1.722
Abgang durch Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–
30. Juni 2008	3.288	396	3.684
Erfolgswirksam erfasste Beträge	693	168	861
Abgang durch Änderung des Konsolidierungskreises	–491	–	–491
Umgliederung in zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	–216	–119	–335
30. Juni 2009	3.273	445	3.718

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 2009/2010/2011 einen Teil der sich ergebenden Verlustvorträge nutzen zu können. Für einige bestehende gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 33.684 TEUR (Vorjahr: 4.935 TEUR) und einige bestehende körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 21.353 TEUR (Vorjahr: 128 TEUR) wurde keine latente Steuerforderung angesetzt, da mit ihrer Realisierung nicht mit ausreichender Sicherheit gerechnet wird.

Auf Outside Basis Differences in Höhe von 323 TEUR (Vorjahr: 1.235 TEUR) sind keine latenten Steuerverbindlichkeiten angesetzt, da die Umkehr der Differenz vom Konzern beherrscht wird und in absehbarer Zeit nicht mit einer Umkehr zu rechnen ist.

6.15 Umsatzerlöse

	2008/2009	2007/2008
	TEUR	TEUR
Immobilienhandel	70.310	119.636
Mieterlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	–	–
sonstige Erlöse	400	572
Summe	70.710	120.209

Die Angaben für alle Posten der Gewinn- und Verlustrechnung beziehen sich auf das fortgeführte Geschäft. Zum Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten siehe Abschnitt 6.25.

6.16 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. In dieser Periode enthält er zudem Abwertungen auf Immobilien im Vorratsvermögen in Höhe von 15.139 TEUR.

6.17 Personalaufwand

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt 69 Mitarbeiter (Vorjahr: 88). Davon waren 42 Mitarbeiter im fortgeführten Geschäft tätig (Vorjahr: 47 Mitarbeiter). Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2008/2009	2007/2008
	TEUR	TEUR
Gehälter, sonstige Leistungen	2.906	2.884
Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung	291	366
Summe	3.196	3.250

Im Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung sind Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 144 TEUR (Vorjahr: 160 TEUR) enthalten.

6.18 Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

	2008/2009	2007/2008
	TEUR	TEUR
Mieterlöse aus Immobilien des Vorratsvermögens	5.613	2.471
Übrige sonstige betriebliche Erträge	1.376	1.513
Summe	6.989	3.984

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

	2008/2009	2007/2008
	TEUR	TEUR
Beratungskosten	2.439	2.595
Vertriebskosten	15.640	1.314
Aufwand für Mietgarantien	5.185	4.689
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	11.205	7.241
Summe	34.468	15.839

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten eine Abschreibung auf einen Wertpapierbestand in Höhe von 80 TEUR (Vorjahr: 191 TEUR) und Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 2.919 TEUR (Vorjahr: 132 TEUR).

6.19 Ergebnisanteile des sonstigen auf Minderheitenanteile entfallenden Gesellschafterkapitals

In den Zinserträgen sind 66 TEUR (Vorjahr: 57 TEUR) auf das sonstige Gesellschafterkapital (Minderheitsanteile an Tochtergesellschaften in der Rechtsform der KG) entfallende Verlustanteile enthalten. In den Zinsaufwendungen sind 0 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) auf das sonstige Gesellschafterkapital entfallende Gewinnanteile enthalten.

6.20 Ertragsteueraufwand

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

	2008/2009	2007/2008
	TEUR	TEUR
Laufender Ertragsteueraufwand	54	-520
Latenter Ertragsteueraufwand	-415	-2.128
Summe	-361	-2.648

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

Steuerüberleitungsrechnung

	2008/2009	2007/2008
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Steuern	-28.289	-6.256
Steuer, die sich auf Basis des Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens ermittelt	-8.536	-1.888
Effekt aus:		
abweichenden Steuersätzen	2	-25
Veränderung des Steuersatzes	26	-533
nicht oder teilweise nicht abzugsfähiger Aufwand	19	108
gewerbesteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	259	118
nicht angesetzten Verlustvorträgen	5.986	91
Steuern für Vorjahre		
originäre Steuern	-91	-828
Nutzung/Ansatz von bisher nicht angesetzten Verlustvorträgen	-36	-110
Wegfall bisher angesetzter Verlustvorträge	1.971	330
Sonstige Ursachen	39	90
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	-361	-2.648

Für das Mutterunternehmen wurde ein Steuersatz von 30,175 % (Vorjahr: 30,175 %) zugrunde gelegt.

6.21 Joint Venture

Aus dem quotal einbezogenen Joint Venture sind folgende Posten im Konzernabschluss enthalten:

	2008/2009	2007/2008
	TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen	-	-
Kurzfristiges Vermögen	3.271	712
Langfristige Schulden	-	-
Kurzfristige Schulden	3.484	747
Erträge	209	17
Aufwendungen	-306	-214

6.22 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.

	2008/2009	2007/2008
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Gewinn (TEUR)		
aus fortgeführten Aktivitäten	-27.928	-3.611
aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-9.926	-1.824
Gesamt	-37.853	-5.435
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend)	8.099	7.973
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)		
aus fortgeführten Aktivitäten	-3,45	-0,45
aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-1,23	-0,23
Gesamt	-4,67	-0,68

Im Geschäftsjahr 2008/2009 wurde keine Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr ausgezahlt. Auch für das Geschäftsjahr 2008/2009 wird keine Dividende vorgeschlagen werden.

6.23 Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Zahlungsströmen aus operativer Tätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Auf die nicht fortgeführten Aktivitäten entfällt ein Cashflow aus operativer Tätigkeit in Höhe von 3.527 TEUR (Vorjahr: -5.435 TEUR), ein Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -960 TEUR (Vorjahr: 2.356 TEUR) und ein Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von -162 TEUR (Vorjahr: -259 TEUR).

Die Ermittlung des Cashflows aus operativer Tätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode. Er beträgt -12.154 TEUR (Vorjahr: -3.469 TEUR). Hierin sind Ertragsteuerzahlungen in Höhe von 3.218 TEUR (Vorjahr: 2.845 TEUR), erstattete Ertragsteuern von 313 TEUR (Vorjahr: 103 TEUR), Zinseinzahlungen über 595 TEUR (Vorjahr: 2.008 TEUR) sowie gezahlte Zinsen über 6.474 TEUR (Vorjahr: 5.871 TEUR) enthalten. Hiervon entfallen auf nicht fortgeführte Aktivitäten: Ertragsteuerzahlungen 1.761 TEUR (Vorjahr: 1.783 TEUR), erstattete Ertragsteuern 249 TEUR (Vorjahr: 96 TEUR), Zinseinzahlungen 290 TEUR (Vorjahr: 359 TEUR) und Zinsauszahlungen 1.761 TEUR (Vorjahr: 1.783 TEUR). Bedingt durch den Aufbau von Working Capital hat sich der Cashflow aus operativer Tätigkeit gegenüber der Vorperiode verschlechtert.

Die im Finanzmittelfonds ausgewiesene Liquidität beinhaltet Barbestände und Bankguthaben.

6.24 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Am Bilanzstichtag hat die Gesellschaft aus schwebenden Ankaufsverträgen über Immobilien des Vorratsvermögens kein Obligo (Vorjahr: 26.281 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 Mietleasing-Verträgen betragen:

	30.06.2009	30.06.2008
	TEUR	TEUR
Bis zu 1 Jahr	304	689
Mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	450	1.177
Mehr als 5 Jahre	0	0

Der Konzern ist über verschiedene Tochtergesellschaften vollhaftender Gesellschafter mehrerer Beteiligungsgesellschaften. Hieraus ergibt sich eine Haftung für deren Schulden am Bilanzstichtag in Höhe von 67.650 TEUR (Vorjahr: 70.746 TEUR).

6.25 Unternehmensverkäufe

Zum Ende des 2. Quartals wurde die Beteiligung in Höhe von 50,1% an der ESTAVIS Property Management GmbH verkauft. Der Verkaufspreis betrug 387 TEUR und wird in unterschiedlichen Raten bis 2011 fällig. Der Verkauf betrifft Software und andere Betriebs- und Geschäftsausstattung mit einem Buchwert von 533 TEUR, Forderungen mit einem Buchwert von 777 TEUR und aktive latente Steuerforderungen in Höhe von 491 TEUR. Dem stehen abgehende Verbindlichkeiten in Höhe von 740 TEUR gegenüber. Im Rahmen des Verkaufs wurden liquide Mittel in Höhe von 5 TEUR übertragen. Hieraus ergab sich ein Abgangsverlust von 680 TEUR.

Zum Ende des Geschäftsjahrs wurden die Anteile des ESTAVIS-Konzerns am HAG-Teilkonzern mit Wirkung zum Beginn des Geschäftsjahres 2009/2010 veräußert. Die zum HAG-Teilkonzern gehörenden Vermögenswerte und Schulden werden als zur Veräußerung bestimmt gesondert ausgewiesen und umfassen:

	TEUR
Goodwill	0
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	9.525
Sonstiges Anlagevermögen	39
Immobilien im Vorratsvermögen	18.150
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10.505
Liquide Mittel	8.810
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	47.029
Rückstellungen	147
Finanzverbindlichkeiten	39.514
sonstige Verbindlichkeiten	3.776
Zur Veräußerung bestimmte Schulden	43.437

Der Veräußerungspreis für die Anteile am HAG-Konzern beträgt 3.400 TEUR. Hieraus ergab sich ein Abwertungsbedarf auf die zur Veräußerung stehenden Vermögenswerte in Höhe von 11.915 TEUR. Die Abwertung betraf den auf den abgehenden Teilgeschäftsbereich entfallenden Goodwill mit 2.806 TEUR und das übrige nicht-finanzielle Anlagevermögen mit 319 TEUR. Der übrige Abwertungsbedarf in Höhe von 8.791 TEUR wurde proportional auf die übrigen Vermögenswerte mit Ausnahme der liquiden Mittel verteilt. Der auf den abgehenden Geschäftsbereich entfallende Anteil des Goodwill, ist nach dem relativen Wert des abgehenden Anteils des Geschäftsbereichs Retailhandel zum verbleibenden Anteil dieses Geschäftsbereichs ermittelt worden.

Der Verkauf des HAG-Teilkonzerns bedeutet den Abgang eines wesentlichen Teils des Geschäftsbereichs Retailhandel und die vollständige Einstellung des Geschäftsbereichs Finanzimmobilien. Durch den Verkauf der Beteiligung an der ESTAVIS Property Management GmbH wurde der Geschäftsbereich Property Management aufgegeben. Das Ergebnis der nicht fortgeführten Aktivitäten setzt sich wie folgt zusammen:

	2008/2009	2007/2008
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse/sonstige Erträge (inklusive Umsätze mit den fortgeführten Aktivitäten)	13.305	28.784
Aufwendungen	18.459	31.022
Betriebsergebnis	-5.154	-2.238
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	8	-82
Zinsergebnis	-1.748	-1.908
Ergebnis vor Steuern aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-6.893	-4.228
Steueraufwand	-732	-1.161
Ergebnis nach Steuern aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-6.161	-3.067
Abgangsverlust	-680	-
Abwertungsverlust aus zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten	-11.915	-
Steueraufwand	-447	-
Abgangs-/Abwertungsverlust nach Steuern	-12.149	-
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-18.310	-3.067
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.527	-5.435
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-960	2.356
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-162	-259
Gesamter Cashflow aus nicht fortgeführten Aktivitäten	2.405	-3.338

6.26 Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

a) Klassen und Bewertungskategorien

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

	Buchwert 30.06.2009	davon im Anwendungs- bereich von IFRS 7	Bewertungs- kategorie gemäß IAS 39*	Fair Value der Finanzinstru- mente im Anwen- dungsbereich von IFRS 7	davon anhand von Börsen- kursen ermittelt
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
Übrige Finanzanlagen	193	193		193	44
Beteiligungen	69	69	AfS	69	44
Wertpapiere	0	0	AfS	0	0
Übrige Sonstige Finanzanlagen	124	124	LaR	124	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.955	1.955	LaR	1.955	0
Sonstige Forderungen	49.424	31.682	LaR	31.682	0
Liquide Mittel	3.884	3.884	LaR	3.884	0
Summe Vermögenswerte	55.456	37.715		37.715	44
Finanzverbindlichkeiten	68.506	68.506		68.506	0
Leasingverbindlichkeiten	16	16	n/a	16	0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	68.490	68.490	AmC	68.490	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.214	6.214	AmC	6.214	0
Sonstige Verbindlichkeiten	25.586	19.897	AmC	19.897	0
Summe Verbindlichkeiten	100.306	94.616		94.616	0

* AfS: Available-for-Sale Financial Assets (Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte); LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen); AmC: Amortised Cost (Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden); n/a: nicht anwendbar

	Buchwert 30.06.2008	davon im Anwendungs- bereich von IFRS 7	Bewertungs- kategorie gemäß IAS 39*	Fair Value der Finanzinstru- mente im Anwen- dungsbereich von IFRS 7	davon anhand von Börsen- kursen ermittelt
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
Übrige Finanzanlagen	252	252		252	150
Beteiligungen	187	187	AfS	187	125
Wertpapiere	30	30	AfS	30	25
Übrige Sonstige Finanz- anlagen	35	35	LaR	35	0
Forderungen aus Liefe- rungen und Leistungen	27.604	27.604	LaR	27.604	0
Sonstige Forderungen	52.328	40.590	LaR	40.590	3
Liquide Mittel	25.733	25.733	LaR	25.733	0
Summe Vermögenswerte	105.917	94.179		94.179	153
Finanzverbindlichkeiten	100.798	100.798		100.756	0
Leasingverbindlichkeiten	31	31	n/a	31	0
Sonstige Finanzverbind- lichkeiten	100.767	100.767	AmC	100.725	0
Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen	5.297	5.297	AmC	5.297	0
Sonstige Verbindlichkeiten	22.774	21.016	AmC	21.016	0
Summe Verbindlichkeiten	128.869	127.112		127.070	0

* AfS: Available-for-Sale Financial Assets (Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte); LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen); AmC: Amortised Cost (Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden); n/a: nicht anwendbar

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Verbindlichkeiten. Soweit die sonstigen Finanzinvestitionen an einem aktiven Markt notiert sind, stellte dessen Preisnotiz den beizulegenden Zeitwert dar. Der beizulegende Zeitwert von nicht aktiv gehandelten langfristigen Schuldtiteln wird ebenso wie der von verzinslichen Darlehen durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt.

Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeitadäquaten Marktzinses. Individuellen Merkmalen der zu bewertenden Finanzinstrumente wird durch marktübliche Bonitäts- beziehungsweise Liquiditätsspreads Rechnung getragen. Für Beteiligungen in Höhe von 25 TEUR (Vorjahr: 62 TEUR), für die kein aktiver Markt besteht, wurde auf eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert aufgrund nicht verlässlich ermittelbarer Cashflows verzichtet. Eine Ableitung des beizulegenden Zeitwerts aus vergleichbaren Transaktionen war ebenfalls nicht möglich. Sie werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Derzeit bestehen keine konkreten Absichten zur Veräußerung dieser Beteiligungen.

Das Nettoergebnis nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39 stellt sich wie folgt dar:

	Loans and Receivables (LaR)		Available-for-Sale Financial Assets (AfS)		Financial Liabilities measured at Amortised Cost (AmC)	
	1. Juli bis 30. Juni		1. Juli bis 30. Juni		1. Juli bis 30. Juni	
	08/09	07/08	08/09	07/08	08/09	07/08
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zinserträge	894	2.708	–	–	–	–
Zinsaufwendungen	–	–	–	–	5.774	4.527
Ertrag aus Währungsumrechnung	–	–	–	–		
Aufwand aus Währungsumrechnung	–	–	–	–		
Wertberichtigung	2.249	132	80	191	–	–
Erfolg aus Abgang	–	–			–	–
Verlust aus Abgang	–	0			–	–
Nettoergebnis	–1.356	2.577	–80	–191	–5.774	–4.527

Die Zinserträge und Zinsaufwendungen werden in den entsprechenden Positionen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Alle übrigen Aufwendungen und Erträge sind in den Positionen Sonstige betriebliche Aufwendungen beziehungsweise Sonstige betriebliche Erträge enthalten.

b) finanzielle Risiken

Der Konzern ist durch seine Geschäftstätigkeit unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Hierzu gehören insbesondere Liquiditäts-, Ausfall- und Zinsänderungsrisiken. Durch ein gezieltes Finanzrisikomanagement sollen negative Auswirkungen dieser Risiken auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Cashflows des Konzerns minimiert werden. Für die Beschreibung des Risikomanagementsystems wird auf Abschnitt 3 und den Lagebericht (Abschnitt 3.1) verwiesen.

Liquiditätsrisiko

In den nachstehenden Tabellen sind die undiskontierten vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen der in den Anwendungsbereich von IFRS 7 fallenden finanziellen Verbindlichkeiten enthalten:

	30. Juni 2009			
	Buchwert	Mittelabfluss in der nächsten Berichtsperiode	Mittelabfluss in der übernächsten Berichtsperiode	späterer Mittelabfluss
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing-verhältnissen	16	11	6	0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	68.490	69.874	37	671
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten	-	69.885	43	671
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.214	6.214	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	19.897	19.897	0	0
Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	-	26.111	-	-
Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7	-	95.996	43	671

	30. Juni 2008			
	Buchwert	Mittelabfluss in der nächsten Berichtsperiode	Mittelabfluss in der übernächsten Berichtsperiode	späterer Mittelabfluss
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing-verhältnissen	31	17	11	6
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	100.767	88.392	8.440	12.209
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten	-	88.409	8.451	12.215
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.297	5.297	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	22.774	22.774	0	0
Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	-	28.071	-	-
Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7	-	116.480	8.451	12.215

Bei verzinslichen Darlehen mit variablen Zinssätzen wurde zur Bestimmung der Zinsauszahlungen in zukünftigen Berichtsperioden auf die am jeweiligen Bilanzstichtag bestehenden Zinssätze abgestellt.

Für die Deckung des Liquiditätsrisikos stehen im ESTAVIS-Konzern liquide Mittel aus fortgeführten Aktivitäten in Höhe von 3.884 TEUR (Vorperiode: 25.733 TEUR) zur Verfügung. Für den Ankauf von Vorratsimmobilien existieren am Bilanzstichtag keine offenen Kreditlinien (Vorjahr: 107.000 TEUR; davon nicht ausgenutzt 78.000 TEUR). Es bestehen ungenutzte Kreditlinien zur Fertigstellung bestimmter Projekte in Höhe von 27.280 TEUR (Vorjahr: 48.000 TEUR).

Ausfallrisiko

Das maximale Ausfallrisiko des ESTAVIS-Konzerns wird durch die Buchwerte seiner finanziellen Vermögenswerte bestimmt. Es erhöht sich, da der Konzern über verschiedene Tochtergesellschaften vollhaftender Gesellschafter eines assoziierten Unternehmens und mehrerer Beteiligungsgesellschaften ist. Hieraus ergibt sich eine Haftung für deren Schulden am Bilanzstichtag in Höhe von 67.650 TEUR (Vorjahr: 70.746 TEUR).

Es sind folgende Risikokonzentrationen festzustellen: Am Bilanzstichtag bestehen 33 % der Sonstigen Forderungen gegenüber einem Beteiligungsunternehmen (Vorperiode: 29 % sowie 17 % gegenüber einem weiteren Beteiligungsunternehmen). In der Berichtsperiode wurden Sonstige Forderungen gegenüber dem Beteiligungsunternehmen in Höhe von 610 TEUR sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.310 TEUR abgewertet. Am Bilanzstichtag der Vergleichsperiode entfielen zudem 55 % der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf einen Großkunden.

Zinsänderungsrisiko

Das Zinsänderungsrisiko entsteht durch den Abschluss von variabel verzinslichen Kreditfazilitäten. Diese sind überwiegend kurzfristig. Zinsänderungen können damit in begrenztem Umfang zu höheren Zinszahlungen für die eingegangenen Finanzschulden führen. Durch eine Sensitivitätsanalyse ist für das Zinsänderungsrisiko zu ermitteln, welche Auswirkungen eine Änderung des Zinsniveaus auf den Erfolg zum Bilanzstichtag hat. Dabei wird unterstellt, dass der jeweilige Bestand der einem Zinsänderungsrisiko unterliegenden Finanzinstrumente am Bilanzstichtag repräsentativ für die Berichts- beziehungsweise Vergleichsperiode ist. Wenn das Marktzinsniveau zum Bilanzstichtag (Stichtag der Vergleichsperiode) um 100 Basispunkte höher (niedriger) gewesen wäre, hätte sich zum Bilanzstichtag der Zinsaldo um 329 TEUR (Vorjahr: 304 TEUR) verschlechtert (verbessert).

6.27 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 war bis zum 30. Juni 2009 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 Vorjahr in Höhe von 200 TEUR vom ESTAVIS-Konzern für Gesellschaften der Schorr-Gruppe erbrachten wurden und umgekehrt von Gesellschaften der Schorr-Gruppe in Höhe von 284 TEUR für den Konzern erbracht wurden, belaufen sich am Stichtag auf 489 TEUR Forderungen (Vorjahr: 700 TEUR) und 594 TEUR Verbindlichkeiten (Vorjahr: 829 TEUR). Die Verbindlichkeiten enthalten zudem die Gewinnanteile des Geschäftsjahres 2006/2007 aus den Minderheitsbeteiligungen, die von Herrn Schorr gehalten werden. Die Salden werden mit 6 % verzinst.

Die Rainer Schorr Unternehmensberatung hatte Leasingverträge über Geschäftsausstattung und Kraftfahrzeuge abgeschlossen, die vom ESTAVIS-Konzern genutzt werden. Zum Beginn dieses Geschäftsjahrs wurden diese Leasingverhältnisse auf die ESTAVIS AG übertragen und bestehen seitdem direkt mit den Leasinggesellschaften.

Herr Rainer Schorr hat im Jahr 2006 für die ESTAVIS AG ein Darlehen aufgenommen. Die ESTAVIS AG ist im Jahr 2006 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 valuiert am Bilanzstichtag noch mit 18 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 % angenommen. Hieraus ergab sich eine Forderung der Gesellschaft in Höhe von 0 TEUR (Vorjahr: 7 TEUR).

Eine zu Herrn Schorr verbundene Gesellschaft hat der ESTAVIS AG im Geschäftsjahr ein Darlehen in Höhe von 2.564 TEUR zu einem Zinssatz von 12,5 % gewährt. Es ist bis zum 31. Dezember 2009 in mehreren Raten zur Rückzahlung fällig und beträgt am Bilanzstichtag 2.591 TEUR. Es ist durch Grundschulden und die Abtretung von Kaufpreisforderungen besichert.

Eine zu Herrn Schorr verbundene Gesellschaft hat einer Objektgesellschaft des Konzerns ein bebautes Grundstück zum Preis von 100 TEUR veräußert.

Herr Eric Mozanowski, Mitglied des Vorstands der ESTAVIS AG, hat einer Konzerngesellschaft im Geschäftsjahr fünf kurzfristige Darlehen zwischen 40 TEUR und 500 TEUR zu Zinssätzen zwischen 8,5 % und 10,5 % gewährt. Diese Kredite sind bis auf 300 TEUR bis zum Ende des Geschäftsjahres zurückbezahlt worden. Die Kredite waren durch Forderungsabtretungen besichert. Des Weiteren erwarb Herr Mozanowski ein bebautes Grundstück von einer Konzerngesellschaft zum Preis von 350 TEUR. Der Vertrag war zum Stichtag noch nicht vollzogen.

Der ESTAVIS-Konzern hat gegenüber der assoziierten Beteiligung an der SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG zum Stichtag eine kurzfristige Verbindlichkeit von 258 TEUR. Dieser Betrag resultiert aus dem Abrechnungsverkehr zwischen den Gesellschaften.

Die Vorstände der ESTAVIS AG haben folgende Bezüge erhalten:

	2008/2009			2007/2008		
	fest	variabel	gesamt	fest	variabel	gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Rainer Schorr (Vorstandsvorsitzender)	427	–	427	454	–	454
Corina Büchold	307	–	307	190	–	190
Eric Mozanowski	219	–	219	–	–	–
Hans Wittmann	310	–	310	193	–	193

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für das Geschäftsjahr eine Vergütung von insgesamt 36 TEUR (Vorjahr: 39 TEUR).

6.28 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der in Abschnitt 6.25 erläuterte Verkauf der Anteile der ESTAVIS AG am HAG-Konzern wurde bereits teilweise vollzogen.

7 SONSTIGE ANGABEN

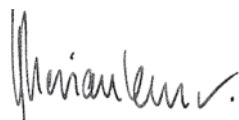
Der Abschlussprüfer hat folgende Leistungen an den ESTAVIS-Konzern erbracht:

	2008/2009	2007/2008
		TEUR
Abschlussprüfungen	754	538
Sonstige Bestätigungs- und Bewertungsleistungen	-	-
Steuerberatungsleistungen	-	-
Sonstige Leistungen	13	49
Summe	767	586

Die angegebenen Beträge sind Bruttobeträge, da die Konzerngesellschaften nicht vorsteuerabzugsberechtigt sind.

Die Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG wurde am 26. August 2009 abgegeben und den Aktionären auf der Homepage der ESTAVIS AG (www.estavis.de) dauerhaft zugänglich gemacht.

Berlin, den 30. Oktober 2009



Florian Lanz
Vorstandsvorsitzender



Corina Büchold
Vorstandsmitglied



Eric Mozanowski
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 2008 bis 30. Juni 2009 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.

Pflichtgemäß weisen wir darauf hin, dass der Fortbestand der Mutter- und Konzerngesellschaften von Risiken bedroht ist, die im Abschnitt „Risikobericht“ des Konzernlageberichts dargestellt sind. Für die Konzernfinanzierung wesentliche Kreditlinien laufen kurzfristig aus. Der Fortbestand der Gesellschaften hängt davon ab, dass die aufgenommenen Verhandlungen über Prolongationen und Umfinanzierungen zu erfolgreichen Abschlüssen führen. Weiterhin ist es für die Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit erforderlich, dass geplante Umsätze aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien realisiert werden können.

Berlin, den 12. November 2009

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Hartman)
Wirtschaftsprüfer

(ppa. Schultz)
Wirtschaftsprüfer



weitere I nformationen

112 Personalia

114 Versicherung der gesetzlichen
Vertreter

114 Zukunftsgerichtete Aussagen

115 Finanzkalender

116 Impressum

PERSONALIA

Der Aufsichtsrat

Dr. Karl-Josef Stöhr (Vorsitzender)

Mitglied des Aufsichtsrates seit 2006

Rechtsanwalt und Gesellschafter, Sozietät Heuking Kühn Lüer Wojtek, Berlin

Michael Kremer (stellvertretender Vorsitzender)

Mitglied des Aufsichtsrates seit 2006

Selbstständiger Unternehmensberater

weitere Mandate:

Vorsitzender des Aufsichtsrats der Deutsche Operating Leasing AG, Frankfurt

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Hamburgische Immobilien Invest

SUCV AG, Hamburg (Mandat niedergelegt zum 10. September 2009)

Mitglied des Aufsichtsrats der Aveco Holding AG, Frankfurt

John W. Cutts

Mitglied des Aufsichtsrates seit 2007

Geschäftsführer, Pall Mall Capital Ltd, London

Denham Eke

Mitglied des Aufsichtsrates seit 2007

Geschäftsführer, Jimsam Trust, Isle of Man

Ulrich Wogart

Mitglied des Aufsichtsrates seit 2007

Bankkaufmann, Vorstandsmitglied der Sparelog AG, Knesebeck

Der Vorstand

Dipl.-Ing. Rainer Schorr (Vorsitzender bis 30. Juni 2009)

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

(Mandat niedergelegt zum 10. September 2009)

Aufsichtsratsvorsitzender der CWI Real Estate AG, Bayreuth

(Mandat niedergelegt zum 10. September 2009)

Florian Lanz (Vorsitzender ab 1. Juli 2009)

Erstmals bestellt am: 1. Juli 2009

Zurzeit bestellt bis: 30. Juni 2012

Zuständigkeit im Vorstand der ESTAVIS AG:

Strategie, Kommunikation, Key Accounting

Corina Büchold

Erstmals bestellt am: 30. Juni 2006

Zurzeit bestellt bis: 31. Dezember 2011

Zuständigkeit im Vorstand der ESTAVIS AG:

Personal, Koordination, Immobilienakquisition und Asset Management

Eric Mozanowski

Erstmals bestellt am: 1. Oktober 2008

Zurzeit bestellt bis: 31. Dezember 2010

Zuständigkeit im Vorstand der ESTAVIS AG:

Privatkundengeschäft

Dipl.-Kfm. Hans Wittmann

Erstmals bestellt am: 30. Juni 2006

Zurzeit bestellt bis: 31. Dezember 2010

Zuständigkeit im Vorstand der ESTAVIS AG:

Rechnungswesen, Controlling, Construction und Development

weitere Mandate:

Stellvertreter Aufsichtsratsvorsitzender der CWI Real Estate AG, Bayreuth

(Mandat niedergelegt zum 10. September 2009)

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzern-Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Berlin, den 30. Oktober 2009

ESTAVIS AG
Der Vorstand

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 2009/2010**2009**

25. November Veröffentlichung 3-Monats-Abschluss 2009/2010

2010

12. Februar Veröffentlichung 6-Monats-Abschluss 2009/2010

12. Mai Veröffentlichung 9-Monats-Abschluss 2009/2010

24. September Veröffentlichung Jahresabschluss 2009/2010

Termine vorläufig, bitte entnehmen Sie die endgültigen Termine unserer Website.

IMPRESSUM

ESTAVIS AG
Uhlandstraße 165
10719 Berlin

Telefon: +49 (0)30 887 181-0
Telefax: +49 (0)30 887 181-11

E-Mail: mail@estavis.de
Home: www.estavis.de



ESTAVIS AG
THE REAL ESTATE INVESTMENT GROUP

Vorstand

Florian Lanz (Vorsitzender)
Corina Büchold
Eric Mozanowski
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: Marco Urban
Einleitungsseiten: Power-DesignThing GmbH, Fotolia



ESTAVIS AG

THE REAL ESTATE INVESTMENT GROUP