

ESTAVIS

REAL ESTATE PERFORMANCE

GESCHÄFTSBERICHT 2011/12

ESTAVIS AG
GESCHÄFTSBERICHT 2011/12



Übersicht Finanzkennzahlen

	2011/12	2010/11*
ESTAVIS AG		
Umsatz und Ertrag		TEUR
Umsatz	51.251	57.849
Gesamtleistung	52.938	56.622
EBIT	1.363	4.923
Ergebnis vor Steuern	-2.937	703
Konzernergebnis	-2.950	706

*angepasst an Ausweisänderung

	30.06.2012	30.06.2011
ESTAVIS AG		
Vermögens- und Kapitalstruktur		TEUR
Langfristiges Vermögen	80.859	55.730
Kurzfristiges Vermögen	96.406	90.627
Eigenkapital	59.048	60.699
Eigenkapitalquote	33,3 %	41 %
Bilanzsumme	177.264	146.357

ESTAVIS AG		
Aktie		
Börsensegment		Prime Standard
ISIN		DE000AOKFB3
WKN		AOKFB
Anzahl Aktien zum 30. Juni 2012		14.319.352 Stück
Freefloat (gemäß Mitteilungen der Aktionäre)		42,4 %
Höchstkurs (1. Juli 2011–29. Juni 2012*)		2,50 EUR
Tiefstkurs (1. Juli 2011–29. Juni 2012*)		1,68 EUR
Schlusskurs am 29. Juni 2012*		2,04 EUR
Marktkapitalisierung zum 30. Juni 2012*		29,2 Mio. EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

Dieser Geschäftsbericht enthält den Konzernabschluss der ESTAVIS AG und den Lagebericht des Konzerns für das Geschäftsjahr 2011/12 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
 - 8** Bericht des Aufsichtsrats
 - 11** Corporate Governance Bericht
 - 15** Die ESTAVIS-Aktie
-

KONZERN-LAGEBERICHT

- 20** Vorbemerkungen
 - 21** Geschäft und Rahmenbedingungen
 - 31** Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage
 - 36** Chancen- und Risikobericht
 - 43** Prognosebericht
 - 46** Nachtragsbericht
 - 47** Grundzüge des Vergütungssystems
für Organmitglieder
-

KONZERN-ABSCHLUSS

- 50** Bilanz
 - 52** Gewinn- und Verlustrechnung
 - 53** Gesamtergebnisrechnung
 - 54** Kapitalflussrechnung
 - 55** Eigenkapitalveränderungsrechnung
 - 56** Anhang
 - 95** Bestätigungsvermerk des
Abschlussprüfers
-

WEITERE INFORMATIONEN

- 99** Personalia
- 100** Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 100** Zukunftsgerichtete Aussagen
- 101** Finanzkalender
- 102** Impressum



Berichte

6 Vorwort des Vorstands

8 Bericht des Aufsichtsrats

11 Corporate Governance Bericht

15 Die ESTAVIS-Aktie

Vorwort des Vorstands

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



Andreas Lewandowski

Jacopo Mingazzini

die Entwicklung der ESTAVIS AG war im Geschäftsjahr 2011/12 durch eine weiterhin sehr erfreuliche Entwicklung im Bereich Wohnungsprivatisierung und durch ein ausgesprochen positives Marktumfeld in den für uns relevanten Wohnimmobilienmärkten geprägt. Gleichzeitig haben wir die Strategie des Unternehmens neu ausgerichtet und bei den Altlasten aufgeräumt, was zu einmaligen Belastungen des Ergebnisses führt. Im Interesse einer schnellen Umsetzung unseres neuen Geschäftsmodells haben wir uns zügig von Grundstücksentwicklungsprojekten getrennt, aus denen wir keinen kurzfristig positiven Cashflow erwarteten. Dabei haben wir zum Teil auch Buchverluste in Kauf genommen.

Zusätzlich wurde das Ergebnis durch Abschreibung von Alt-Forderungen beeinflusst. Mit dem veränderten Geschäftsmodell des Unternehmens schaffen wir nun Strukturen, mit denen das Unternehmen künftig deutlich besser von den zweifellos positiven Rahmenbedingungen an den deutschen Wohnimmobilienmärkten profitieren kann, als das in der Vergangenheit möglich war.

Wir sind überzeugt davon, dass wir durch die strategische Neuausrichtung des ESTAVIS-Konzerns die Risikostruktur spürbar optimieren und eine deutlich höhere Ertragskontinuität erreichen werden als dies im Bereich Development möglich wäre. Die Grundlage dafür schaffen wir mit dem konsequenten und systematischen Ausbau des eigenen Immobilienbestands. Der Erwerb und die Bewirtschaftung eigener, cashflow-positiver Wohnimmobilienbestände werden künftig eines der zentralen Geschäftsfelder des ESTAVIS-Konzerns sein; parallel dazu werden wir unsere bisherigen Aktivitäten im Bereich Wohnungsprivatisierung – in eigenen Beständen ebenso wie als Dienstleister im Auftrag Dritter – weiterführen. Insofern sehen wir die Belastungen des Ergebnisses im Geschäftsjahr 2011/12 als einen notwendigen Zwischen- schritt auf dem Weg zu einer grundlegenden Neuausrichtung des ESTAVIS-Konzerns an, die sowohl dessen Wettbewerbsfähigkeit als auch seine Attraktivität für die Aktionäre deutlich verbessern wird.

Veränderungen gibt es aufgrund der Anpassung des Geschäftsmodells auch in der Finanzierungsstruktur. Dazu hat neben dem strikten Kosten- und Liquiditätsmanagement vor allem die Begebung einer Wandelanleihe im Juni 2012 beigetragen. Zugleich führen erste Bestandszukäufe zu einer deutlichen Bilanzverlängerung. Dies hat auch Auswirkungen auf die Eigenkapitalquote, die nun bei 33,3 % und damit wieder etwa auf dem Niveau der vorangegangenen Geschäftsjahre liegt.

Positives Marktumfeld für den deutschen Wohnimmobilienmarkt

Die Entwicklung an den deutschen Wohnimmobilienmärkten wurde im Berichtsjahr von einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnungen zur Eigennutzung und zur Kapitalanlage sowie von insgesamt steigenden Miet- und Kaufpreisen bestimmt. In diesen Entwicklungen spiegeln sich der tendenziell wachsende Wohnungsbedarf, dem vielerorts ein immer knapperes Wohnungsangebot gegenübersteht, sowie die ausgeprägte Präferenz vieler privater und institutioneller Investoren für Sachwertanlagen, insbesondere für Immobilien, wider. Hinzu kommt die wachsende Bedeutung der privaten Altersvorsorge, für die eine selbstgenutzte Wohnimmobilie eine wesentliche Komponente darstellen kann. Darüber hinaus profitiert der deutsche Immobilienmarkt aktuell auch von einem beachtlichen Zufluss von Kapital ausländischer Investoren, die Deutschland als einen im internationalen Vergleich relativ sicheren Markt schätzen.

Vor diesem Hintergrund beurteilen wir das Potenzial der Märkte, die für unsere Segmente Handel und Bestand relevant sind, auch für die kommenden Jahre sehr positiv, und wir sehen uns in unserer Einschätzung nicht zuletzt auch durch die Erfahrungen der Vergangenheit bestätigt: Wohnimmobilien erweisen sich im Vergleich zu anderen Immobilieninvestments erfahrungsgemäß als deutlich weniger konjunktursensitiv. Und sie haben – wie Untersuchungen belegen – in den zurückliegenden Jahren signifikant höhere Gesamtrenditen erzielt als Immobilien anderer Nutzungsarten.

Ausblick für das Geschäftsjahr 2012/13

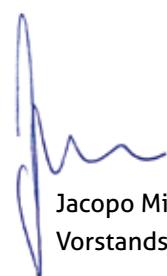
Für das Geschäftsjahr 2012/13 gehen wir davon aus, dass sich der Umsatz des ESTAVIS-Konzerns einschließlich der noch anfallenden Erlöse aus den abzuwickelnden Development-Aktivitäten deutlich erhöhen wird. Zudem erwarten wir, dass wir wieder ein positives Konzernergebnis erreichen werden. In den dann folgenden Geschäftsjahren ab 2013/14 werden wir durch positive Cashflows aus dem Bestandsaufbau auch beim Ergebnis deutliche Steigerungen erzielen können. Parallel dazu rechnen wir angesichts der günstigen Rahmenbedingungen im Bereich Wohnungsprivatisierung ebenfalls mit einer weiterhin positiven Entwicklung.

Die Entwicklungen im Geschäftsjahr 2011/12 haben nicht zuletzt auch hohe Anforderungen an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ESTAVIS gestellt. Ihr hoher Einsatz hat wesentlich dazu beigetragen, dass wir bei der Umsetzung unserer neuen Strategie bereits nach wenigen Monaten sichtbare Erfolge erzielt haben. Dafür gilt ihnen der herzliche Dank des Vorstands. Zugleich danken wir den Aktionärinnen und Aktionären der ESTAVIS AG für ihre Verbundenheit mit dem Unternehmen. Wir würden uns freuen, wenn Sie die ESTAVIS auch in den kommenden Jahren weiter begleiten.

Der Vorstand



Andreas Lewandowski
Vorstandsmitglied



Jacopo Mingazzini
Vorstandsmitglied

Bericht des Aufsichtsrats

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

während des Geschäftsjahrs 2011/12 hat die ESTAVIS AG eine strategische Neuausrichtung eingeleitet, um sich künftig auf den Erwerb und die Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen sowie auf den Handel mit Wohnimmobilien im Rahmen der Wohnungsprivatisierung zu fokussieren. In diesem Zusammenhang werden die bisherigen Aktivitäten in den Bereichen Projektentwicklung und Handel mit Sanierungsobjekten beendet und abgewickelt. Damit hat die Gesellschaft eine Basis für eine kontinuierlichere künftige Entwicklung ihres Geschäfts, insbesondere auch der Erträge, geschaffen.

Überwachung der Geschäftsführung des Vorstands

Der Aufsichtsrat der ESTAVIS AG hat während des Geschäftsjahrs 2011/12 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 Aufsichtsrats 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 vom Vorstand die Zustimmung des Aufsichtsrats für seine Entscheidungen eingeholt wurde, 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 regelmäßiger 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. Karl-Josef Stöhr, der Sozietät Heuking Kühn Lüer Wojtek als Partner angehört, die beratend für die ESTAVIS AG tätig ist sowie daraus, dass das Aufsichtsratsmitglied Herr Rolf Elgeti Vorstandsvorsitzender der TAG Immobilien AG ist sowie Organfunktionen in weiteren Immobiliengesellschaften ausübt.

Veränderungen im Vorstand

Herr Eric Mozanowski ist zum Ablauf seiner Bestellung zum 31. Dezember 2011 aus dem Vorstand der ESTAVIS AG ausgeschieden. Mit Wirkung zum 16. März 2012 wurde Jacopo Mingazzini, Geschäftsführer der Accentro GmbH, vom Aufsichtsrat zum Mitglied des Vorstands der ESTAVIS AG berufen. Herr Florian Lanz legte sein Amt als Vorstandsvorsitzender zum 17. April 2012 nieder und schied zu diesem Zeitpunkt aus dem Vorstand aus. Daraufhin berief der Aufsichtsrat mit Wirkung vom 3. Mai 2012 Herrn Andreas Lewandowski zum Mitglied des Vorstands der ESTAVIS AG. Die neuen Vorstandsmitglieder verfügen beide über umfangreiche Erfahrung im Immobiliengeschäft.

Sitzungen und Ausschüsse

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben insgesamt vier ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrats stattgefunden, in denen der Aufsichtsrat sich eingehend mit der wirtschaftlichen Lage und der operativen sowie strategischen Entwicklung der Gesellschaft und seiner Geschäftsfelder befasste. Der Aufsichtsrat der ESTAVIS AG hat sich auch außerhalb von Sitzungen beraten und fünf Beschlüsse durch telefonische, schriftliche oder in Textform übermittelte Stimmabgaben gefasst. An diesen Beschlussfassungen haben jeweils alle Mitglieder des Aufsichtsrats teilgenommen.

In der Sitzung am 19. September 2011 hat sich der Aufsichtsrat unter Anwesenheit des verantwortlichen Prüfungspartners des Abschlussprüfers eingehend mit dem Jahres- und dem Konzernabschluss zum 30. Juni 2011, mit dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands sowie mit der Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2011/12 befasst. Anschließend wurden der Jahres- und Konzernabschluss einstimmig vom Aufsichtsrat gebilligt.

Die Sitzung des Aufsichtsrats am 19. September 2011 fand zusammen mit dem Vorstand statt. In der Sitzung wurde die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex erörtert und verabschiedet.

Der Aufsichtsrat hat sich auch intensiv mit dem Finanzierungsbedarf aus dem operativen Geschäft befasst. Insbesondere hat der Aufsichtsrat durch Beschluss vom 25. Mai 2012 dem Vorschlag des Vorstands zur Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung mit Bezugsrecht für die Aktionäre zugestimmt und die Maßnahme intensiv geprüft.

Ein wesentliches Thema der Aufsichtsratsarbeit waren auch die Veränderungen im Vorstand. Der Aufsichtsrat hat sich intensiv mit diesen Personalfragen auseinandergesetzt, Gespräche mit potenziellen Kandidaten für den Vorstand geführt und die entsprechenden Beschlussfassungen zu den Personalveränderungen herbeigeführt. Hierbei hat der Aufsichtsrat u. a. die Größe der Gesellschaft und die strategische Ausrichtung berücksichtigt und über die Qualifikation der Kandidaten, Vergütungsstruktur und Höhe sowie die Modalitäten des Ausscheidens der früheren Vorstände beraten.

Der Aufsichtsrat hat aufgrund der Tatsache, dass ihm nur drei Mitglieder angehören, auf die Einrichtung von Ausschüssen verzichtet, weil der Aufsichtsrat angesichts der Anzahl der Mitglieder 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.

Veränderungen im Aufsichtsrat

Im Berichtsjahr wurde Herr Rolf Elgeti, Vorstandsvorsitzender der TAG Immobilien AG, am 18. Juli 2011 zum Mitglied des Aufsichtsrats der ESTAVIS AG bestellt und trat die Nachfolge von Herrn John W. Cutts an, der zum 1. Juli 2011 aus dem Gremium ausgeschieden war. Herr Elgeti gehört weiteren Kontrollgremien der deutschen Immobilienwirtschaft an. Die Hauptversammlung am 9. Dezember 2011 hat Herrn Elgeti dann bis zum Ablauf des Geschäftsjahrs 2012/13 zum Aufsichtsratsmitglied gewählt.

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 September 2012 haben die Organe der ESTAVIS AG die Entsprechenserklärung auf Basis der Kodexfassung vom 15. Mai 2012 verabschiedet und diese den Aktionären auf der Homepage der ESTAVIS AG dauerhaft zugänglich gemacht.

Jahres- und Konzernabschluss, Abschlussprüfung

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat die eidel & partner Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Kehl am Rhein (eidel & partner), als Abschlussprüfer gewählt. Der Aufsichtsrat erteilte eidel & partner daraufhin den Prüfungsauftrag. Der Aufsichtsrat informierte sich über die Prüfungsmaßnahmen von eidel & partner zur Qualitätssicherung und Abschlussprüferunabhängigkeit. Der Jahresabschluss der ESTAVIS AG und der Konzernabschluss zum 30. Juni 2012, der Lagebericht der ESTAVIS AG sowie der Konzernlagebericht wurden von eidel & partner 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 24. September 2012 ausführlich beraten. Der verantwortliche Prüfungspartner 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 2011/12 sowie den zugehörigen Lagebericht und Konzernlagebericht. Der Jahresabschluss ist damit gemäß § 172 Aktiengesetz festgestellt.

Im Namen der Mitglieder des Aufsichtsrats danke ich dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der ESTAVIS AG für die geleistete Arbeit, ihren außerordentlichen Einsatz und ihre Loyalität.

Berlin, 24. September 2012

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 2012

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. Die nachfolgende Erklärung bezieht sich auf den Kodex in seiner Fassung vom 15. Mai 2012, die am 15. Juni 2012 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wurde. Der Wortlaut der Erklärung ist auf der Webseite der Gesellschaft www.estavis.de veröffentlicht.

Vorstand und Aufsichtsrat der ESTAVIS AG erklären:

„Die ESTAVIS AG hat seit der Abgabe der letzten Entsprechenserklärung im September 2011 den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der jeweils aktuellen Fassung mit folgenden Ausnahmen entsprochen und beabsichtigt, den Kodexempfehlungen auch im kommenden Geschäftsjahr mit folgenden Ausnahmen zu entsprechen:

Kodex Ziffer 2.3.1 und 2.3.3 (Briefwahl)

Die Gesellschaft beabsichtigt derzeit nicht, vor und in der Hauptversammlung zusätzlich zur Stimmrechtsvertretung durch weisungsgebundene Stimmrechtsvertreter eine Briefwahl durchzuführen, zumal die nach § 118 Abs. 2 AktG dafür erforderliche satzungsmäßige Grundlage nicht vorliegt. Die Einführung der Briefwahl neben der bereits möglichen mittelbaren Mitwirkung an den Abstimmungen der Hauptversammlung in Form einer Stimmrechtsvertretung durch von der Gesellschaft benannten Stimmrechtsvertreter führt nach Ansicht der Gesellschaft nur zu zusätzlichem Aufwand für die Hauptversammlung, ohne wesentliche Vorteile für die Willensbildung der Aktionäre zu bieten. Auch in der letzten Hauptversammlung wurde dies nicht angeboten.

Kodex Ziffer 3.8 (D&O-Versicherung)

Die als Gruppenvertrag abgeschlossene D&O-Versicherung sieht für die Mitglieder des Aufsichtsrats derzeitig keinen Selbstbehalt vor. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass ein solcher Selbstbehalt für die Aufsichtsratsmitglieder nicht erforderlich ist, um diese zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Überwachungsaufgabe anzuhalten.

Kodex Ziffer 4.2.1 (Zusammensetzung des Vorstands)

Der Vorstand der ESTAVIS AG besteht derzeit aus zwei Mitgliedern, hat jedoch gegenwärtig keinen Vorsitzenden oder Sprecher, da dies aufgrund der Struktur der Aufgabenverteilung im Vorstand als nicht sinnvoll angesehen wird.

Kodex Ziffer 4.2.3 (Vergütung)

Die Gesamtvergütung des Vorstands umfasst derzeit fixe und variable Bestandteile, jedoch keine Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter. Darüber hinaus wurde und wird der Empfehlung nicht entsprochen, bei den variablen Bestandteilen der Gesamtvergütung eine negative Entwicklung der Gesellschaft zu berücksichtigen. Nach Auffassung des Aufsichtsrats ist beides nicht erforderlich, um die Loyalität des Vorstands und seinen Einsatz für die Gesellschaft sicherzustellen. Ein Abfindungs-Cap für ausscheidende Vorstandsmitglieder ist derzeit nicht vereinbart, da dies der Aufsichtsrat nicht für erforderlich hält.

Kodex Ziffer 5.1.2 (Zusammensetzung des Vorstands, Altersgrenze und Nachfolgeplanung)

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

Aufsichtsrat und Vorstand begrüßen ausdrücklich alle Bestrebungen, die einer geschlechtlichen wie auch jeder anderen Form von Diskriminierung entgegenwirken und die Vielfalt (Diversity) angemessen fördern. Bei der Besetzung des Vorstands legt der Aufsichtsrat ausschließlich Wert auf die Kompetenz, Qualifikation und Erfahrung der in Frage kommenden Personen, weitere Eigenschaften wie das Geschlecht oder nationale Zugehörigkeit waren und sind für diese Entscheidung deshalb ohne Bedeutung.

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 und wird dies auch zukünftig tun, weil der Aufsichtsrat angesichts der Anzahl 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 angebracht erscheint.

Kodex Ziffer 5.4.1 (Zusammensetzung des Aufsichtsrats)

Der Empfehlung des Kodex zur Formulierung von konkreten Zielen zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats und deren Veröffentlichung im Corporate Governance Bericht, die insbesondere auch eine angemessene Beteiligung von Frauen beinhaltet, wird derzeit nicht entsprochen, da nach Ansicht des Aufsichtsrats eine solche Zielaufstellung für die effektive und erfolgreiche Arbeit des Aufsichtsrats nicht erforderlich ist. Der Aufsichtsrat wird prüfen, inwieweit diesen Empfehlungen zukünftig entsprochen werden kann.

Kodex Ziffer 5.4.2. (Zusammensetzung des Aufsichtsrats)

Das Aufsichtsratsmitglied Herr Elgeti ist Vorstand der TAG Immobilien AG. Seit Mitte 2012 sollen dem Aufsichtsrat keine Mitglieder angehören, die Organfunktion bei wesentlichen Wettbewerbern angehören. Dies könnte bei Herrn Elgeti der Fall sein. Wesentliche Interessenkonflikte sind bei Herrn Elgeti bislang nicht aufgetreten. Der Aufsichtsrat wird dies weiterhin überwachen. Bei künftigen Wahlvorschlägen von Aufsichtsratsmitgliedern wird der Aufsichtsrat diese neue Empfehlung des Kodex berücksichtigen.

Kodex Ziffer 5.4.6 (Aufsichtsratsvergütung)

Die ESTAVIS AG zahlt an die Mitglieder des Aufsichtsrats persönlich keine Vergütungen für von diesen erbrachte Beratungs- und Vermittlungsleistungen gegenüber der Gesellschaft. Soweit für die Beratungsleistungen eines Aufsichtsratsmitglieds Vergütungen an eine Rechtsanwaltskanzlei gezahlt werden oder für andere Anwälte derselben Rechtsanwaltskanzlei Ver-

gütungen gezahlt werden, werden diese Leistungen nicht im Corporate Governance Bericht aufgeführt, da nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat eine solche Angabe im Corporate Governance Bericht keinen wesentlichen Informationswert für den Kapitalmarkt hat.

Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder soll den Vorsitz und den stellvertretenden Vorsitz im Aufsichtsrat sowie den Vorsitz und die Mitgliedschaft in Ausschüssen berücksichtigen. Die Vergütungsregelung für die Aufsichtsratsmitglieder der ESTAVIS AG berücksichtigt derzeitig nur den Vorsitz im Aufsichtsrat, sieht jedoch in Anbetracht der Anzahl von lediglich drei Mitgliedern keine Differenzierung zwischen stellvertretendem Aufsichtsratsvorsitzenden und einfachem Mitglied vor. Ausschüsse sind nicht gebildet.

Wird den Aufsichtsratsmitgliedern eine erfolgsorientierte Vergütung zugesagt, soll sie nach dem Kodex auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet sein. Welche Anforderungen an eine solche Form der erfolgsorientierten Vergütung zu stellen sind, konkretisiert der Kodex nicht. Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder enthält einen variablen Bestandteil, der sich daran orientiert, ob die Entwicklung der Aktienkurse einer Peer Group übertroffen wurde. Aus Sicht der ESTAVIS AG stellt dies eine nachhaltige Vergütung dar.

Kodex Ziffer 7.1.2 (Befassung des Aufsichtsrats mit Zwischenberichten und Veröffentlichung der Zwischenberichte)

Derzeit werden Quartalsberichte vor Veröffentlichung nicht mit dem Aufsichtsrat erörtert. Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat auf monatlicher Basis schriftlich über die Lage der Gesellschaft und den Gang der Geschäfte. Eine zusätzliche quartalsweise Berichterstattung hält der Aufsichtsrat nicht für erforderlich.“

Grundsätzlich veröffentlicht die ESTAVIS AG ihre Zwischenberichte 45 Tage nach Ende des Berichtszeitraums. In Ausnahmefällen kann es aufgrund spezieller organisatorischer Abläufe zu einer geringen zeitlichen Verzögerung kommen. Den gesetzlichen Vorgaben nach § 37w WpHG wird in jedem Fall entsprochen.

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 2011/12 beliefen sich die Bezüge des Vorstands auf insgesamt 442 TEUR.

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

ESTAVIS AG	Fixe Bezüge	Variable Bezüge	Gesamtbezüge
	TEUR	TEUR	TEUR
Andreas Lewandowski (seit 3.5.2012)	39	8	47
Jacopo Mingazzini (seit 16.3.2012)	67	14	81
Florian Lanz (Vorstandsvorsitzender bis 17.4.2012)	175	18	193
Eric Mozanowski (bis 31.12.2011)	110	11	121
Summe	391	51	442

Die ausgeschiedenen Vorstände sind dem Konzern über Beratungsverträge weiter verbunden. Herr Lanz und Herr Mozanowski erhielten für Beratungsleistungen nach ihrem Ausscheiden aus dem Vorstand im Geschäftsjahr 2011/12 Vergütungen in Höhe von 22 TEUR bzw. 60 TEUR.

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 jeweils 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 % der festen Jahresvergütung zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer, sofern diese abzuführen ist.

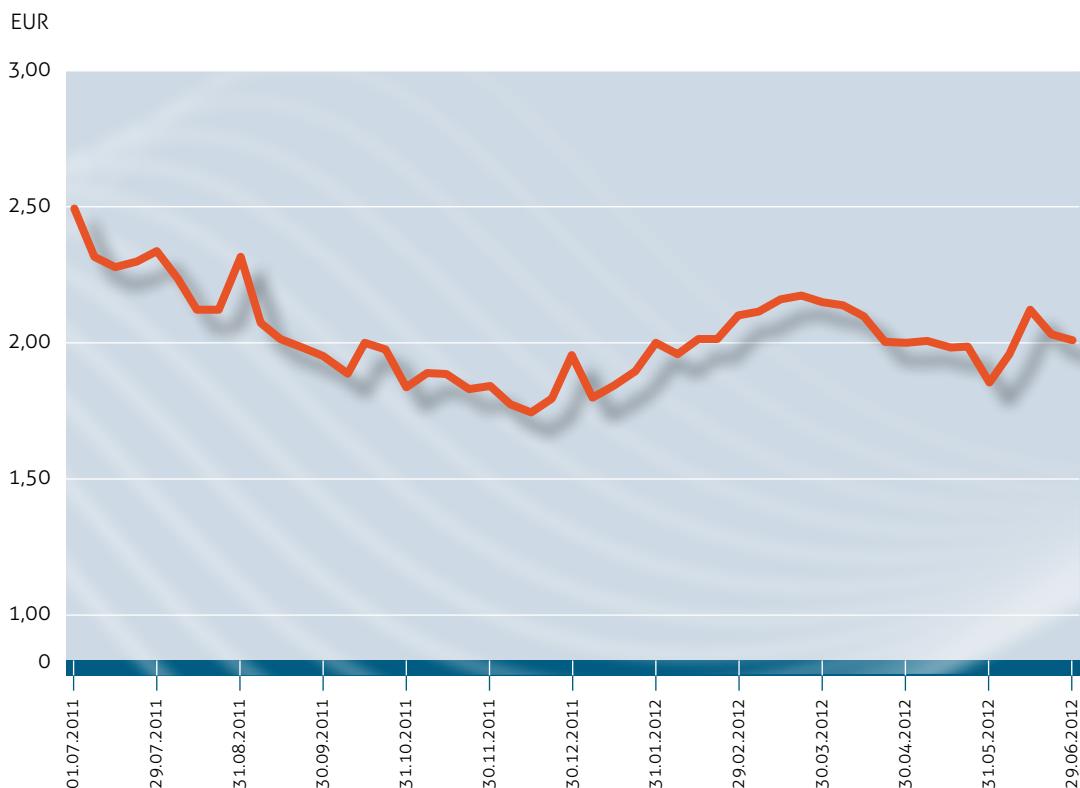
Die Bezüge der Aufsichtsratsmitglieder beliefen sich im Geschäftsjahr 2011/12 auf insgesamt 20 TEUR. Im Einzelnen wurden folgende Bezüge gewährt:

ESTAVIS AG	Fixe Vergütung	Variable Vergütung	Gesamt- vergütung
	TEUR	TEUR	TEUR
Dr. Karl-Josef Stöhr	10	–	10
Michael Kremer	5	–	5
Rolf Elgeti (seit 18.7.2011)	5	–	5
Summe	20	–	20

■ Die ESTAVIS-Aktie

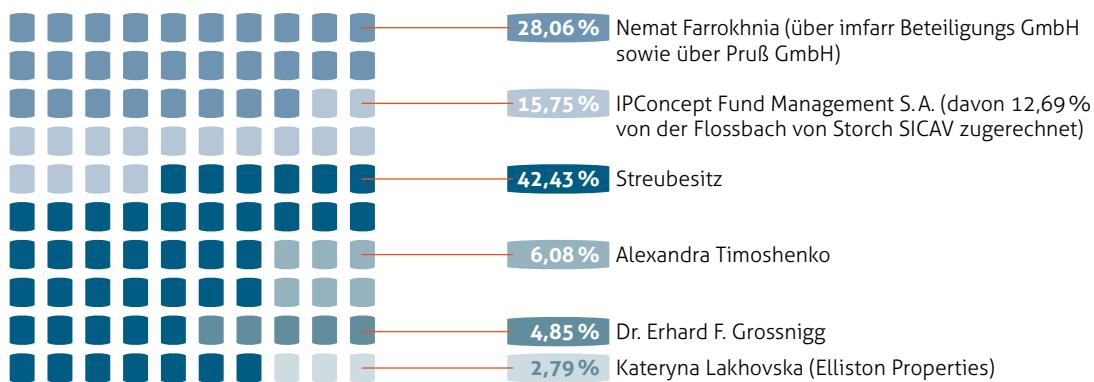
Während des Geschäftsjahrs 2011/12 wurde das Börsenklima in hohem Maße durch die Staats-schuldenkrise in mehreren Euroländern und die Diskussionen um deren Auswirkungen auf die globale Konjunkturentwicklung geprägt. Die von Volkswirten zunehmend thematisierte Gefahr einer deutlichen Konjunkturabkühlung oder sogar einer Rezession hatten in der zweiten Jahreshälfte 2011 zu einer beträchtlichen Verunsicherung und teilweise deutlichen Kursrück-gängen an den Aktienmärkten geführt. In der ersten Jahreshälfte 2012 wirkten die anhaltende Staatsschuldenkrise und die Rezession in weiten Teilen des Euroraums sowie die nachlassen-de Wachstumsdynamik in Deutschland ungeachtet zwischenzeitlicher Erholungstendenzen, insbesondere kurz vor dem Ende des ersten Halbjahrs, weiter belastend auf das Börsenklima.

Die ESTAVIS-Aktie konnte sich dieser Entwicklung nicht entziehen und musste insbesondere in der ersten Hälfte des Berichtsjahrs Kursrückgänge hinnehmen, die im zweiten Halbjahr jedoch zum Teil wieder kompensiert werden konnten. Der Xetra-Schlusskurs der Aktie der ESTAVIS AG lag am letzten Börsenhandelstag des Geschäftsjahrs 2011/12, dem 29. Juni 2012, bei 2,04 EUR. Das entspricht einem Rückgang um rund 18 % gegenüber dem Kurs zu Beginn des Geschäftsjahrs am 1. Juli 2011 (2,50 EUR). Die Marktkapitalisierung der ESTAVIS AG belief sich auf Basis der Gesamtzahl von 14.319.352 Aktien am 30. Juni 2012 auf rund 29,2 Mio. EUR. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der ESTAVIS-Aktie im Xetra-Handel lag im Geschäftsjahr 2011/12 bei 24.205 Stück (Vorjahr: 39.011 Stück).



Kursverlauf der ESTAVIS-Aktie im Geschäftsjahr 2011/12

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



Aktionärsstruktur am 30. Juni 2012 (Angaben gemäß Mitteilungen der Aktionäre)

Aktionärsstruktur

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der ESTAVIS AG betrug am Bilanzstichtag (30. Juni 2012) 14.319.352 EUR. Es setzt sich zusammen aus 14.319.352 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Während der Berichtsperiode gab es keine Veränderung des gezeichneten Kapitals. Hauptaktionär ist Nemat Farrokhnia, der über die Imfarr Beteiligungs GmbH sowie über die Prüß GmbH insgesamt 28,06 % der Anteile der ESTAVIS AG hält.

Die ESTAVIS-Aktie im Überblick

ESTAVIS AG

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000AOKFKB3
WKN	AOKFKB
Anzahl Aktien zum 30. Juni 2012	14.319.352 Stück
Freefloat (gemäß Mitteilungen der Aktionäre)	42,4 %
Höchstkurs (1. Juli 2011–29. Juni 2012*)	2,50 EUR
Tiefstkurs (1. Juli 2011–29. Juni 2012*)	1,68 EUR
Schlusskurs am 29. Juni 2012*	2,04 EUR
Marktkapitalisierung zum 30. Juni 2012*	29,2 Mio. EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

Investor-Relations-Aktivitäten

Eine transparente Kommunikation mit privaten und institutionellen Anlegern ist ein wichtiges Anliegen der ESTAVIS AG. Dazu gehört insbesondere auch die Teilnahme an wichtigen Investorenkonferenzen.

Wie bereits in den vergangenen Jahren, hat die ESTAVIS AG auch 2011 an der Fachkonferenz der Initiative Immobilien-Aktie e.V. (IIA), der sie als Mitglied angehört, teilgenommen. Die Veranstaltung wird in enger Kooperation zwischen der IIA, der European Public Real Estate Association (EPRA) und dem Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V. organisiert. Die 11. Fachkonferenz der IIA fand am 19. Oktober 2011 in Frankfurt am Main statt. Der damalige Vorstandsvorsitzende der ESTAVIS AG Florian Lanz nutzte die Veranstaltung, um in einer Unternehmenspräsentation über das Geschäftsmodell des Unternehmens, dessen Geschäftsentwicklung sowie aktuelle Immobilienprojekte zu informieren und mehrere Einzelgespräche zu diesen Themen zu führen.

Am 1. Februar 2012 nahm Herr Lanz zudem an der von der Close Brothers Seydler Bank AG organisierten Small & Mid Cap Conference teil, die in der Industrie- und Handelskammer in Frankfurt am Main stattfand. Auch bei dieser Gelegenheit präsentierte er das Unternehmen und führte darüber hinaus eine Reihe von Einzelgesprächen.

Die Unternehmensentwicklung der ESTAVIS AG wird kontinuierlich durch Analysten mehrerer Institute beobachtet. Derzeit liegen die folgenden aktuellen Analysteneinschätzungen zur ESTAVIS-Aktie vor:

- Close Brothers Seydler Research AG, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 2,50 EUR
- Warburg Research, Anlageempfehlung: „Halten“, Kursziel 2,20 EUR
- WestLB, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 2,40 EUR

Konzern-Lagebericht

- 20** Vorbemerkungen
- 21** Geschäft und Rahmenbedingungen
- 31** Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage
- 36** Chancen- und Risikobericht
- 43** Prognosebericht
- 46** Nachtragsbericht
- 47** Grundzüge des Vergütungssystems
für Organmitglieder

Vorbemerkungen

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

Die Währungsangaben dieses Berichts erfolgen in Euro (EUR). 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.

■ 1 Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1 Geschäftstätigkeit und -modell

Der ESTAVIS-Konzern ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit dem Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland. Seine Geschäftstätigkeit erstreckt sich geografisch ausschließlich auf inländische Immobilien vor allem an wirtschaftlich attraktiven Standorten. Im Laufe des Geschäftsjahrs 2011/12 hat der ESTAVIS-Konzern eine strategische Neuausrichtung vorgenommen. Der Schwerpunkt der Aktivitäten liegt nunmehr zum einen auf dem Erwerb und der Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen und zum anderen auf dem Handel mit Wohnimmobilien. Das Geschäft des ESTAVIS-Konzerns gliedert sich demnach in das Segment Handel, bislang als Retailhandel bezeichnet, sowie in das Segment Bestand, das bislang als Sonstiges bezeichnet worden war. Die bisher dem Handelssegment zugeordneten Aktivitäten im Bereich Projektentwicklung und Handel mit denkmalgeschützten Objekten werden im Rahmen der beschriebenen Neuausrichtung zukünftig eingestellt und die insoweit noch gehaltenen Bestände abgewickelt.

Bestand

Im Segment Bestand identifiziert der ESTAVIS-Konzern mithilfe seines deutschlandweiten Einkaufsnetzwerks Wohnungsbestände mit hohem Wertschöpfungspotenzial und nutzt sein Management-Know-how, um diese Potenziale effizient zu heben und durch die Bewirtschaftung der erworbenen Bestände regelmäßige Cashflows zu erzielen.

Handel

Das Segment Handel des ESTAVIS-Konzerns umfasst den Handel mit Wohnimmobilien und Einzelwohnungen, insbesondere den Verkauf von Wohnungen an Eigennutzer und Kapitalanleger im Rahmen der Einzelprivatisierung von Wohnungsbeständen. Dabei handelt es sich sowohl um die Privatisierung von Wohnungen aus Eigenbeständen des ESTAVIS-Konzerns als auch um Privatisierungsleistungen im Auftrag Dritter.

1.2 Unternehmensstruktur

Die ESTAVIS AG fungiert als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften sowie einer Dienstleistungsgesellschaft, die sich auf den Bereich Wohnungsprivatisierung fokussiert, und nimmt übergeordnete Aufgaben der Unternehmenssteuerung, Finanzierung und Administration im ESTAVIS-Konzern wahr.

Für die Darstellung der aktuellen Unternehmensstruktur und eine Aufstellung der einzelnen Konzern- und Beteiligungsunternehmen der ESTAVIS AG wird auf den Konzernanhang verwiesen.

1.3 Wirtschaftliches Umfeld

a) Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Während des Geschäftsjahrs 2011/12 hat sich das Wachstumstempo der Wirtschaft in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr etwas vermindert. Gleichwohl erwies sich die deutsche Wirtschaft als relativ widerstandsfähig. Im Schlussquartal des Geschäftsjahrs (2. Quartal 2012) ergab sich nach Angaben des Statistischen Bundesamts ein preis-, saison- und kalenderbereinigtes Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,3% gegenüber dem Vorquartal. Verglichen mit dem entsprechenden Quartal des Vorjahrs ergab sich ein preisbereinigter Anstieg um 0,5%; kalenderbereinigt betrug das BIP-Wachstum im Vorjahresvergleich 1,0%. Positive Impulse kamen insbesondere aus dem Bereich der Exporte (+2,5%), aber auch von

den Konsumausgaben der Privathaushalte (+0,8 %) und des Staates (+1,1 %). Dadurch konnte der gleichzeitige Rückgang der Investitionen zum größten Teil kompensiert werden. Die Ausrüstungsinvestitionen gingen im Vorjahresvergleich um 3,1 % zurück, während der Rückgang der Bauinvestitionen mit –1,2 % moderater ausfiel. Letzterer ist insbesondere auf deutliche Einbußen beim öffentlichen Bau zurückzuführen, während in Wohnbauten mehr investiert wurde als im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigt sich weiterhin robust. So wurde die Wirtschaftsleistung im 2. Quartal 2012 nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes von rund 41,6 Millionen Erwerbstätigen im Inland erbracht. Das entspricht einer Zunahme um 514.000 Personen beziehungsweise 1,3 % gegenüber dem Vorjahr. Gemäß den Ergebnissen der Arbeitskräfteerhebung lag die Zahl der Erwerbslosen im Juni 2012 um 12,9 % niedriger als im Juni 2011. Die bereinigte Erwerbslosenquote wurde für Juni 2012 mit 5,4 % angegeben.

Der Preisauftrieb hat sich im Laufe des Geschäftsjahrs tendenziell abgeschwächt. Während die Verbraucherpreise in den Monaten Juli 2011 bis einschließlich April 2012 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat jeweils um mehr als zwei Prozent höher lagen, stieg der Verbraucherpreisindex in den Monaten Mai und Juni 2012 gegenüber dem Vorjahr nur noch um 1,9 % beziehungsweise 1,7 %. Eine Inflationsrate von weniger als zwei Prozent war zuvor letztmalig im Dezember 2010 registriert worden.

Während der Berichtsperiode hat sich das Zinsniveau spürbar verringert. Die Europäische Zentralbank (EZB), die den Festsatz für Hauptfinanzierungsgeschäfte kurz nach Beginn des Geschäftsjahrs im Juli 2011 noch auf 1,5 % erhöht hatte, reduzierte ihn wenige Monate später, am 9. November und am 14. Dezember 2011, bereits wieder um jeweils 25 Basispunkte auf nunmehr 1,0 %. Kurz nach dem Abschlussstichtag des Geschäftsjahrs 2011/12 folgte dann am 11. Juli 2012 eine weitere Leitzinssenkung um 25 Basispunkte, womit ein historischer Tiefstand des Hauptfinanzierungssatzes von 0,75 % erreicht wurde.

b) Entwicklung im deutschen Wohnungsmarkt

Die Rahmenbedingungen am deutschen Wohnungsmarkt lassen in den kommenden Jahren eine anhaltende Nachfrage nach Wohnungen – zur Miete, als Kapitalanlage oder als selbst genutztes Wohneigentum – erwarten. Die Zahl der Haushalte, die ein wichtiger Einflussfaktor für die Wohnraumnachfrage ist und in Deutschland im Jahr 2009 bei etwa 40,2 Millionen lag, wird nach Vorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes bis zum Jahr 2030 voraussichtlich auf etwa 41 Millionen ansteigen. Darüber hinaus wird die Nachfrage auch durch steigende Ansprüche im Hinblick auf die Wohnfläche stimuliert. So rechnet das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung bis zum Jahr 2025 beispielsweise mit einer Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche der Mieterhaushalte um rund drei Quadratmeter auf 41 Quadratmeter in den alten und auf 38 Quadratmeter in den neuen Bundesländern. Für Eigentümerhaushalte wird parallel eine Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche um rund vier Quadratmeter auf etwa 53 Quadratmeter in den alten Bundesländern und 47 Quadratmeter in den neuen Bundesländern prognostiziert. Langfristig wird allerdings insbesondere mit Blick auf den Trend zum Wohnen in recht teuren Ballungsräumen und steigende Energiepreise von einer sich abschwächenden Wachstumsdynamik ausgegangen.

Die Bautätigkeit im Wohnimmobilienbereich erreicht in Deutschland weiterhin nicht den Umfang, der erforderlich wäre, um den prognostizierten Bedarf zu decken. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2011 insgesamt 183.000 Wohnungen fertiggestellt, was einer Zunahme um 23.000 Wohnungen beziehungsweise 14,6 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Laut einer Studie der Prognos AG beläuft sich jedoch allein der demo-

grafisch begründete rein quantitative Wohnungsbedarf bei steigender Zuwanderung in den Jahren 2011 bis 2013 auf rund 250.000 Wohnungen jährlich und wird in den folgenden Jahren immer noch bei rund 150.000 Wohnungen pro Jahr liegen. Berücksichtigt man nicht nur den quantitativen, sondern auch den qualitativen Bedarf, so werden laut Prognos bis 2025 im Schnitt 400.000 neue Wohnungen jährlich benötigt, um den steigenden Bedarf decken und zugleich Wohnungsabgänge durch Zusammenlegungen, Nutzungsänderungen oder Abrisse ausgleichen zu können.

Diese Markttendenzen wirken sich insgesamt weiterhin stimulierend auf die Entwicklung der Mieten und der Kaufpreise aus. Nach Analysen des Forschungsinstituts empirica stiegen die inserierten Angebotsmieten im Zweijahresvergleich Anfang 2012 weiter an und lagen deutschlandweit um 5 % über dem Niveau vom 1. Quartal 2010. Dabei fiel der Anstieg in den kreisfreien Städten mit 7,1 % deutlich stärker aus als in den Landkreisen, wo er lediglich 3,6 % betrug. Auch die Angebotspreise für Eigentumswohnungen stiegen erneut deutlich an. Hier ergab sich ebenfalls ein besonders starker Anstieg in den kreisfreien Städten, wo die Preise um 6,1 % höher lagen als im Vorjahresquartal. Im bundesweiten Durchschnitt stiegen sie um 3,9 %, in den Landkreisen um 2,3 %. Diese Trends setzten sich auch im Laufe des Jahres 2012 weiter fort. Die Attraktivität des deutschen Wohnimmobilienmarkts für Investoren und Kapitalanleger belegte erneut auch die Entwicklung des IPD Germany Annual Property Index für 2011, der die Entwicklung der Wertänderungs-, Miet- und Gesamtrenditen (Total Returns) von Immobilien differenziert nach Nutzungsarten abbildet. Demnach erbrachten Wohnimmobilieninvestments 2011 auf Ein-Jahres-Basis im Schnitt einen Total Return von 7,8 %, eine Mietrendite von 4,5 % und eine Wertänderungsrendite von 3,2 %. Das stellt eine signifikante Erhöhung gegenüber dem Vorjahr dar, insbesondere bei der Wertänderungsrendite. Sowohl im Jahr 2011 als auch im Vergleich der Total Returns über einen Zeitraum von drei, fünf und zehn Jahren erzielten sie insgesamt das beste Ergebnis unter allen für den Index analysierten Immobilien-Nutzungsarten.

Angesichts der oben dargestellten Rahmenbedingungen und der weiterhin hinter dem Bedarf zurückbleibenden Neubautätigkeit werden die Perspektiven für den deutschen Wohnimmobilienmarkt von Marktteilnehmern weiterhin positiv beurteilt. Zudem bleiben Anlagen in Immobilien ein wesentliches Element für den privaten Vermögensaufbau. Vor dem Hintergrund der wachsenden Bedeutung der privaten Altersvorsorge dürfte die Bedeutung von Immobilienanlagen und selbst genutztem Wohneigentum in den kommenden Jahren tendenziell eher zunehmen. Zudem ist die Eigentumsquote in Deutschland weiterhin deutlich niedriger als in vielen anderen Ländern; somit verfügt Deutschland im internationalen Vergleich über ein relativ großes Potenzial für die Privatisierung von Wohnungen. In diesem Zusammenhang bieten Wohnimmobilien den Vorteil, dass der Wohnimmobilienmarkt stärker von langfristigen Trends wie der demografischen Entwicklung als von kurzfristigen konjunkturellen Schwankungen beeinflusst wird. Dabei zeigen die aktuellen Marktentwicklungen, dass sich die nachfragebegünstigenden Rahmenbedingungen vor allem in Ballungsgebieten beziehungsweise im städtischen Raum auswirken.

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 Wertpapierbörsse (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 zwei 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 in Verbindung mit § 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 2012 auf 14.319.352 EUR. Es setzt sich zusammen aus 14.319.352 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Unterschiedliche Aktiengattungen liegen nicht vor. Das Grundkapital blieb während der Berichtsperiode unverändert.

Der Vorstand ist ermächtigt, bis zum 15. Februar 2015 bis zu 809.942 Stück eigene Aktien zu erwerben und mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter Ausschluss des Bezugsrechts zu veräußern bzw. einzuziehen.

Von der Ermächtigung wurde nach Ablauf des Geschäftsjahrs erstmalig teilweise Gebrauch gemacht (siehe Abschnitt 5).

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Februar 2010 ist der Vorstand darüber hinaus ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. Februar 2015 einmalig oder mehrfach Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechten (gemeinsam nachfolgend „Schuldverschreibungen“ genannt) im Gesamtnennbetrag von bis zu 200 Mio. EUR zu begeben. Den Inhabern der Schuldverschreibungen können Wandlungs- oder Bezugsrechte auf bis zu 20.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu 20.000.000 EUR gewährt werden. 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:

- um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht auszunehmen;
- 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 bei Wirksamwerden dieser Ermächtigung und bei der Beschlussfassung über die Ausübung der Ermächtigung vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabepreis der Schuldverschreibungen den nach anerkannten Methoden der Finanzmathematik ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet. Auf den Betrag von 10 % des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben bzw. veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist;
- 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, d. h. 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 bzw. nach Erfüllung einer etwaigen Wandlungspflicht zusteht (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.

Im Zusammenhang mit der vorstehend beschriebenen Möglichkeit zur Gewährung von Wandlungs- und Bezugsrechten ist das Grundkapital der ESTAVIS AG 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 Geschäftsjahrs ihrer Ausgabe bedingt erhöht worden (Bedingtes Kapital 2010/I). 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 16. Februar 2010 gefassten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 15. Februar 2015 ausgegeben wur-

den, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. 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 16. Februar 2010 gefassten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 15. Februar 2015 ausgegeben wurden, ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem Bedingten Kapital zu bedienen.

Die Ausgabe der Aktien unter Ausnutzung des Bedingten Kapitals 2010/I erfolgt gemäß den Vorgaben des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 16. Februar 2010, d.h. insbesondere zu mindestens 80 % des durchschnittlichen Börsenkurses der ESTAVIS-Aktie in der Eröffnungsauktion im XETRA-Handel an den letzten zehn Börsenhandelstagen vor der Beschlussfassung des Vorstands über die Ausgabe der jeweiligen Schuldverschreibungen, unter Berücksichtigung von Anpassungen gemäß der im Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Februar 2010 bestimmten Verwässerungsschutzregeln.

Von der vorstehenden Ermächtigung hat der Vorstand im abgelaufenen Geschäftsjahr mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung mit einem Nominalbetrag von 8.591.611,20 EUR teilweise Gebrauch gemacht.

Der Vorstand ist des Weiteren durch die Beschlüsse der Hauptversammlungen vom 13. Dezember 2010 und 9. Dezember 2011 ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 8. Dezember 2016 einmalig oder mehrfach Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechten (gemeinsam nachfolgend „Schuldverschreibungen“ genannt) im Gesamtnennbetrag von bis zu 28.000.000 EUR zu begeben. Den Inhabern der Schuldverschreibungen können Wandlungs- oder Bezugsrechte auf bis zu 3.910.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu 3.910.000 Euro gewährt werden. 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:

- um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht auszunehmen;
- 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 bei Wirksamwerden dieser Ermächtigung und bei der Beschlussfassung über die Ausübung der Ermächtigung vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabepreis der Schuldverschreibungen den nach anerkannten Methoden der Finanzmathematik ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet. Auf den Betrag von 10 % des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben bzw. veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist;

- 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, d.h. 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 bzw. nach Erfüllung einer etwaigen Wandlungspflicht zustünde (Verwässerungsschutz), oder
- soweit Schuldverschreibungen gegen Sachleistungen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen und Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie Patenten, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstigen Finanzinstrumenten, 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.

Im Zusammenhang mit der vorstehend beschriebenen Möglichkeit zur Gewährung von Wandlungs- und Bezugsrechten ist das Grundkapital der ESTAVIS AG um bis zu 3.919.906 EUR durch Ausgabe von bis zu 3.919.906 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahrs ihrer Ausgabe bedingt erhöht worden (Bedingtes Kapital 2010/II). 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 13. Dezember 2010 gefassten, durch Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Dezember 2011 modifizierten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 8. Dezember 2016 ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem Bedingten Kapital 2010/II 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 13. Dezember 2010 gefassten, durch Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Dezember 2011 modifizierten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 8. Dezember 2016 ausgegeben wurden, ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem Bedingten Kapital 2010/II zu bedienen.

Die Ausgabe der Aktien unter Ausnutzung des Bedingten Kapitals 2010/II erfolgt gemäß den Vorgaben des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 13. Dezember 2010 in der durch Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Dezember 2011 modifizierten Fassung, d.h. insbesondere zu mindestens 80 % des durchschnittlichen Börsenkurses der ESTAVIS-Aktie in der Eröffnungsauktion im XETRA-Handel an den letzten zehn Börsenhandelstagen vor der Beschlussfassung des Vorstands über die Ausgabe der jeweiligen Schuldverschreibungen, unter Berücksichtigung von Anpassungen gemäß der im Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Dezember 2010 bestimmten und durch Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Dezember 2011 modifizierten Verwässerungsschutzregeln.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Dezember 2011 ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 8. Dezember 2016 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um insgesamt bis zu 7.159.676 EUR zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2011). 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 ganz oder teilweise auszuschließen:

- bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn Aktien der Gesellschaft an der Börse gehandelt werden (regulierter Markt oder Freiverkehr bzw. die Nachfolger dieser Segmente), die Kapitalerhöhung 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits an der Börse gehandelten Aktien der Gesellschaft gleicher Gattung und Ausstattung nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet. Auf den Betrag von 10 % des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben bzw. veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist. 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 von dem oder den Dritten zu zahlen ist;
- bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen und Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie Patenten, Marken oder hierauf eingerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstigen Finanzinstrumenten;
- soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern der von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- oder Wandlungsrechts bzw. nach Erfüllung einer Options- oder Wandlungspflicht zusteht, oder
- für Spitzenbeträge, die infolge des Bezugsverhältnisses entstehen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die sonstigen Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzulegen, und zu bestimmen, dass die neuen Aktien gemäß § 186 Abs. 5 AktG von einem Kreditinstitut oder einem nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 KWG tätigen

Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden sollen, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem jeweiligen Umfang der Erhöhung des Grundkapitals aus dem Genehmigten Kapital 2011 abzuändern.

Am 30. Mai 2012 beschloss der Vorstand der ESTAVIS AG mit Zustimmung des Aufsichtsrats aufgrund der von der Hauptversammlung der ESTAVIS AG am 16. Februar 2010 erteilten Ermächtigung, eine Wandelanleihe, eingeteilt in bis zu 7.159.676 Wandelschuldverschreibungen im Nennbetrag von je 2,40 EUR mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 17.183.222,40 zu begeben. Den Aktionären der ESTAVIS AG wurde ein mittelbares Bezugsrecht durch die Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt am Main, auf diese Schuldverschreibungen eingeräumt mit Wandlungsrecht in Inhaber-Stammaktien der Gesellschaft ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 1,00 EUR je Aktie und voller Gewinnberechtigung ab dem Beginn des Geschäftsjahrs, in dem sie ausgegeben werden.

Dabei erhielten die Aktionäre das Recht, für jeweils zwei Aktien der Gesellschaft eine Schuldverschreibung mit Wandlungsrecht in anfänglich eine Aktie je Schuldverschreibung nach Maßgabe der Anleihebedingungen zu den dort genannten Konditionen zum Bezugspreis zu beziehen, wobei der Bezugspreis und der Nennbetrag je Schuldverschreibung dem anfänglichen Wandlungspreis entsprechen. Ein sogenannter „Über-“ oder „Mehrbezug“ von Schuldverschreibungen wurde nicht vorgesehen. Für sich aus dem individuellen Aktienbestand aufgrund des Bezugsverhältnisses von 2:1 rechnerisch ergebende Bruchteile von Schuldverschreibungen konnten die Aktionäre keine Schuldverschreibungen beziehen. Es war nur der Bezug einer ganzen Schuldverschreibung oder einem ganzzahligen Vielfachen davon möglich. Maßgeblich für die Berechnung der Anzahl der den Aktionären zustehenden Bezugsrechte war deren jeweiliger Bestand an Aktien mit Ablauf des 1. Juni 2012 um 24.00 Uhr (MEZ). Am 19. Juni 2012 gab die ESTAVIS AG bekannt, dass die Wandelanleihe im Gesamtnennbetrag von 8,6 Mio. EUR platziert wurde.

d) Übertragungs- und Stimmrechtsbeschränkungen

Die Aktien der ESTAVIS AG unterliegen zum Abschlussstichtag keinen gesetzlichen oder satzungsmäßigen Stimmrechtsbeschränkungen. Alle zum 30. Juni 2012 ausgegebenen Stückaktien der Gesellschaft sind voll stimmberechtigt und gewähren in der Hauptversammlung eine Stimme.

Im Rahmen des Ankaufs einer Immobilie in der Berichtsperiode wurde vereinbart, einen Teil des Kaufpreises in (eigenen) Aktien der ESTAVIS AG zu leisten. Die entsprechenden kaufvertraglichen Regelungen sehen vor, dass diese 440.000 Aktien der Gesellschaft einer Veräußerungssperre bis zum 31. Dezember 2012 unterliegen.

Die von der TAG Immobilien AG, Hamburg (TAG), ehemals an der ESTAVIS AG gehaltenen Aktien unterlagen aufgrund einer entsprechenden vertraglichen Regelung im Zusammenhang mit der im Geschäftsjahr 2009/10 durchgeführten Sachkapitalerhöhung einer Sperrfrist („Lock-up“) bis zum 16. September 2011, das heißt, bis zu diesem Zeitpunkt durfte TAG Aktien der ESTAVIS AG weder veräußern noch anbieten, vermarkten oder sonstige Geschäfte tätigen, die einer Veräußerung wirtschaftlich entsprechen.

e) Kapitalbeteiligungen und Kontrollrechte

Zum Abschlussstichtag hielt Nemat Farrokhnia über die Imfarr Beteiligungs GmbH sowie über die Prüß GmbH 28,06 % der Aktien der ESTAVIS AG. Darüber hinaus hielt die Flossbach von Storch SICAV, Luxemburg, direkt 12,69 % der Aktien der ESTAVIS AG. Der IPConcept Fund Management S. A., Luxemburg, waren direkt und indirekt über die Flossbach von Storch SICAV

15,75 % 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

Eine im Geschäftsjahr 2013/14 auslaufende Finanzierungsvereinbarung der Gesellschaft über 7 Mio. EUR beinhaltete ein außerordentliches Kündigungsrecht des Gläubigers für den Fall eines Kontrollwechsels bei der ESTAVIS AG. Diese Finanzierungsvereinbarung wurde nach Ablauf der Berichtsperiode zum 15. Juli 2012 gekündigt. Die im Juni 2012 ausgegebene Wandelanleihe über 8,6 Mio. EUR, fällig im Juni 2017, enthält für den Fall eines Kontrollwechsels – definiert als Übernahme von mehr als 30 % der Stimmrechte an der ESTAVIS AG – ein vorzeitiges Kündigungsrecht der Anleiheinhaber. Außerdem sieht der Anstellungsvertrag eines Vorstandsmitglieds ein Sonderkündigungsrecht mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende im Fall eines Kontrollwechsels vor. Darüber hinaus bestehen keine wesentlichen Vereinbarungen zwischen der ESTAVIS AG und anderen Parteien, die bei einem Kontrollwechsel in der Gesellschaft infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden.

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 Wertpapierbörsse (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 Schlusskurs der ESTAVIS-Aktie am ersten Handelstag des Geschäftsjahrs 2011/12 (1. Juli 2011, XETRA-Handel) lag bei 2,50 EUR. Am 29. Juni 2012, dem letzten Börsenhandelstag vor dem Abschlussstichtag, schloss die Aktie bei 2,04 EUR. Das entspricht einem Rückgang um rund 18 %. Auf Basis der Gesamtzahl der ESTAVIS-Aktien von 14.319.352 Stück betrug die Marktkapitalisierung am 29. Juni 2012 rund 29,2 Mio. EUR.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen (XETRA) der ESTAVIS-Aktie betrug im Geschäftsjahr 2011/12 24.205 Stück (Vorjahr: 39.011 Stück).

■ 2 Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

2.1 Zusammenfassende Beurteilung des Geschäftsverlaufs und Vergleich des tatsächlichen mit dem prognostizierten Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf im Geschäftsjahr 2011/12 war einerseits von einer insgesamt positiven Immobilienmarktentwicklung sowie einer sehr dynamischen Entwicklung im Bereich Wohnungsprivatisierung und andererseits von der im Frühjahr 2012 eingeleiteten strategischen Neuausrichtung des ESTAVIS-Konzerns geprägt. Dabei entstanden insbesondere im Zusammenhang mit der Aufgabe der bisherigen Aktivitäten in den Bereichen Development und Vermarktung von Denkmalimmobilien erhebliche Buchverluste aus Verkäufen geplanter Grundstücksentwicklungen sowie aus der Abschreibung von Forderungen gegenüber Vertriebspartnern. Zudem erfolgt die Fertigstellung des letzten Bauabschnitts des Entwicklungsprojekts „Glanzfilmfabrik“ erst nach dem 30. Juni 2012 und wurde mithin im Berichtsjahr nicht mehr ertragswirksam.

Vor dem Hintergrund der Fokussierung auf den weiteren Erwerb und die Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen im Segment Bestand hat sich der Bestand der vom ESTAVIS-Konzern als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr deutlich erhöht.

Insbesondere aufgrund der genannten Einflussfaktoren erreichte der ESTAVIS-Konzern die ursprünglich prognostizierte Zunahme des Umsatzes auf über 53,0 Mio. EUR und die Steigerung des Vorjahresergebnisses (0,7 Mio. EUR) nicht und beendete das Geschäftsjahr stattdessen mit einem Konzernverlust von 2,95 Mio. EUR bei einem Umsatz von 51,3 Mio. EUR.

2.2 Ertragslage

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

	2011/12	2010/11*
	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	51,3	57,8
EBIT	1,4	4,9
Konzernergebnis	-2,95	0,7

* angepasst an den geänderten Ausweis der im Anhang, Abschnitt 2.1., 6.16., 6.17. und 6.19 erläuterten Positionen

Der Konzernumsatz reduzierte sich im Geschäftsjahr 2011/12 um 11,4 % auf 51,3 Mio. EUR. Er verteilt sich wie folgt auf die für Zwecke der Finanzberichterstattung abgegrenzten Segmente:

- Handel 42,7 Mio. EUR (Vorjahr: 44,1 Mio. EUR)
- Bestand 8,6 Mio. EUR (Vorjahr: 13,7 Mio. EUR)

Im Segment Handel ging der Umsatz von 44,1 Mio. EUR im Vorjahr auf 42,7 Mio. EUR zurück. Der Umsatzrückgang ist im Wesentlichen durch eine stichtagsübergreifende Verzögerung bei der Fertigstellung des letzten Bauabschnitts des Entwicklungsprojekts „Glanzfilmfabrik“ bedingt, der nur teilweise durch die Umsatzentwicklung im Bereich Wohnungsprivatisierung kompensiert werden konnte. Das Betriebsergebnis (EBIT) des Segments Handel lag umsatzbedingt bei -1,4 Mio. EUR (Vorjahr: -1,6 Mio. EUR). Wesentliche Ursachen für das erneute

negative Ergebnis waren neben den geringeren Umsatzerlösen Belastungen des Segments mit Forderungsausfällen beziehungsweise Wertberichtigungen in Höhe von 1,4 Mio. EUR; zudem war im Vorjahr ein Ertrag aus negativem Unterschiedsbetrag aus Geschäftserwerb in Höhe von 0,6 Mio. EUR angefallen.

Im Segment Bestand verringerte sich der Umsatz auf 8,6 Mio. EUR nach 13,7 Mio. EUR im vorangegangenen Geschäftsjahr. Das in diesem Segment erzielte Betriebsergebnis (EBIT) reduzierte sich auf 2,8 Mio. EUR (Vorjahr: 6,5 Mio. EUR). Darin sind Erträge aus Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von 1,8 Mio. EUR, Erträge aus verjährten Verbindlichkeiten in Höhe von 1,0 Mio. EUR sowie Erträge aus Werterholungen bei Vorräten in Höhe von 0,2 Mio. EUR enthalten. Während sich der Beitrag der Vermietungsaktivitäten zum Ergebnis des Segments Bestand relativ stabil entwickelte, wurde das Ergebnis im Berichtsjahr durch geringere Umsatzerlöse aus Handelsaktivitäten im Bereich Bestand, durch Abwertungen auf Vorräte in Höhe von 0,9 Mio. EUR sowie durch Ausfälle beziehungsweise Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von 1,7 Mio. EUR belastet. Im Vorjahr waren zudem positive Sondereffekte wie Erträge aus Aufwertungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Mietgarantien und ausstehende Bauverpflichtungen in das Segmentergebnis eingeflossen.

Beim Vergleich der Umsatzerlöse im Berichtsjahr mit denen der Vorperiode ist zu beachten, dass im Zusammenhang mit der Neuausrichtung der Unternehmensstrategie im Unterschied zu früheren Berichtsjahren nunmehr auch die Mieterlöse aus Immobilien des Vorratsvermögens in den Umsatzerlösen ausgewiesen werden. Die Vorjahreszahlen wurden daher entsprechend angepasst. Eine detaillierte Darstellung der Segmentperformance erfolgt im Konzernanhang, Abschnitt 5.

Das Konzernergebnis belief sich in der Berichtsperiode auf –2,95 Mio. EUR (Vorjahr: 0,7 Mio. EUR).

Wesentliche Gründe für den Rückgang des Konzernergebnisses im Vergleich zur Vorperiode waren zum einen Buchverluste aus Verkäufen ursprünglich geplanter Grundstücksentwicklungen sowie aus der Abschreibung von Forderungen an Vertriebspartner, die im Zusammenhang mit der strategischen Neuausrichtung des Konzerns erfolgt sind, sowie zum anderen die Tatsache, dass sich die Fertigstellung des letzten Bauabschnitts des Entwicklungsprojekts „Glanzfilmfabrik“ in Berlin-Köpenick über den Bilanzstichtag hinaus verzögert hat und somit erst im Geschäftsjahr 2012/13 ergebniswirksam wird.

Die Rohmarge (Umsatz zuzüglich Bestandsänderungen und abzüglich Materialaufwand/Umsatz) lag im Geschäftsjahr 2011/12 bei 28,6% (Vorjahr: 36,0%). Der Rückgang erklärt sich insbesondere durch die erfolgten Abschreibungen auf Vorräte. Für die Aktivitäten in den Bereichen Immobilienhandel und Immobilienvermittlung errechnet sich für das Berichtsjahr eine Rohmarge von 24,0% (Vorjahr: 32,6%), während diese im Bereich der Vermietungsaktivitäten bei 66,7% (Vorjahr: 69,6%) lag. Dabei betrifft die erstgenannte Marge überwiegend das Segment Handel, während sich die zweite überwiegend auf das Segment Bestand bezieht; es besteht jedoch keine vollständige Kongruenz der jeweils in den Margen erfassten Aktivitäten mit den betreffenden Segmenten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge summierten sich auf 2,8 Mio. EUR nach 2,3 Mio. EUR in der Vorperiode. Sie enthalten neben Werterholungen bei Vorräten in Höhe von 0,2 Mio. EUR (Vorjahr: 0,2 Mio. EUR) übrige sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 2,7 Mio. EUR (Vorjahr: 2,0 Mio. EUR). Letztere umfassen im Berichtsjahr einen Ertrag aus verjährten Verbindlichkeiten in

Höhe von 1,0 Mio. EUR (Vorjahr: 0,5 Mio. EUR). Im Vorjahr war in dieser Position der Ertrag aus der Vereinnahmung des negativen Unterschiedsbetrags aus dem damaligen Unternehmenserwerb in Höhe von 0,6 Mio. EUR enthalten.

Die Personalaufwendungen betrugen in der Berichtsperiode 3,1 Mio. EUR (Vorjahr: 2,7 Mio. EUR).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verminderten sich um 4,1 Mio. EUR von 18,8 Mio. EUR auf 14,7 Mio. EUR. Grund für den Rückgang waren insbesondere die geringeren Aufwendungen für Vertriebskosten, deren Verringerung den Anstieg der übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen, insbesondere der Abschreibungen beziehungsweise Wertberichtigungen auf Forderungen, überkompensierte.

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahrs 2011/12 lag mit –4,3 Mio. EUR annähernd auf dem Niveau der Vorperiode (–4,2 Mio. EUR).

Das Ergebnis vor Steuern ging aus den eingangs dargestellten Gründen auf –2,95 Mio. EUR nach 0,7 Mio. EUR im Vorjahr zurück. Unter Berücksichtigung der Ertragsteuern von 0,01 Mio. EUR (Vorjahr: –0,003 Mio. EUR) ergibt sich ein Konzernverlust von 2,95 Mio. EUR.

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

2.3 Finanz- und Vermögenslage

Auch die Finanz- und Vermögenslage des ESTAVIS-Konzerns zum Bilanzstichtag am 30. Juni 2012 spiegelt zum Teil bereits die im Frühjahr 2012 begonnene strategische Neuausrichtung des Konzerns wider.

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 30,9 Mio. EUR auf 177,3 Mio. EUR (Vorjahr: 146,4 Mio. EUR). Der Anstieg erklärt sich im Wesentlichen durch Zunahme der gehaltenen Immobilien um 23,7 Mio. EUR und der liquiden Mittel um 7,3 Mio. EUR.

Die langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich zum 30. Juni 2012 deutlich um 25,1 Mio. EUR auf 80,9 Mio. EUR (Vorjahr: 55,7 Mio. EUR). Der Wert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, der zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahrs 32,5 Mio. EUR betragen hatte, belief sich zum Bilanzstichtag auf 57,5 Mio. EUR. Darin sind Zugänge aus den Vorräten in Höhe von 14,8 Mio. EUR sowie Zugänge durch Erwerb von Immobilien in Höhe von 13,0 Mio. EUR enthalten.

Die Erhöhung der kurzfristigen Vermögenswerte um 5,8 Mio. EUR auf 96,4 Mio. EUR (Vorjahr: 90,6 Mio. EUR) ist vor allem durch den Anstieg der liquiden Mittel sowie durch die Umgruppierung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien als zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte bedingt. Hierdurch wurden die Rückgänge bei den Vorräten und bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen überkompensiert. Die Erhöhung der liquiden Mittel zum Bilanzstichtag ist wesentlich durch den Zufluss des Emissionserlöses aus der Begebung der Wandelanleihe im Juni 2012 bedingt.

Die Vorräte verminderten sich um 5,2 Mio. EUR auf 56,4 Mio. EUR (Vorjahr: 61,6 Mio. EUR). Dabei wurden Zugänge zu den Vorräten im Zusammenhang mit dem Baufortschritt bei dem Entwicklungsprojekt „Glanzfilmfabrik“ durch die Abnahme infolge der Umgruppierung von Vorräten in die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im Volumen von 14,8 Mio. EUR überkompensiert. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die im Wesentlichen aus

Immobilienverkäufen resultieren, verminderten sich – korrespondierend mit der Umsatzentwicklung – um 1,7 Mio. EUR auf 4,5 Mio. EUR (Vorjahr: 6,2 Mio. EUR). Die sonstigen Forderungen erhöhten sich um 1,2 Mio. EUR auf 19,9 Mio. EUR (Vorjahr: 18,7 Mio. EUR). Hierin sind Forderungen aus Bankguthaben mit Verwendungsrestriktionen, Provisionszahlungen auf noch nicht realisierte Handelsumsätze, kurzfristige Darlehensbeträge an externe Vertriebsdienstleister sowie Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften aus kurzfristigen Darlehen und aus Verrechnungskonten erfasst.

Die liquiden Mittel erhöhten sich deutlich von 3,6 Mio. EUR auf 10,9 Mio. EUR, wobei der Zuwachs von 7,3 Mio. EUR im Wesentlichen durch den Zufluss des Emissionserlöses der im Juni 2012 begebenen Wandelanleihe begründet ist.

Das Eigenkapital reduzierte sich infolge des im Geschäftsjahr 2011/12 angefallenen Konzernverlusts leicht von 60,7 Mio. EUR im Vorjahr auf 59,0 Mio. EUR zum 30. Juni 2012. Zugleich ging die Eigenkapitalquote, die im vorherigen Geschäftsjahr infolge einer Kapitalerhöhung bei gleichzeitigem Rückgang der Bilanzsumme deutlich bis auf 41,5 % angestiegen war, wieder zurück und betrug zum Bilanzstichtag 33,3 %.

Die langfristigen Schulden erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 19,5 Mio. EUR auf 33,5 Mio. EUR (Vorjahr: 14,1 Mio. EUR). Die Veränderung ist primär auf die Zunahme der langfristigen Finanzverbindlichkeiten zurückzuführen, die sich um 19,3 Mio. EUR von 11,6 Mio. EUR auf 31,0 Mio. EUR erhöhten. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der bilanziellen Umgliederung ursprünglich kurzfristiger Verbindlichkeiten aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Darlehensprolongationen sowie aus der Begebung der Wandelanleihe. Zudem erhöhten sich die latenten Ertragsteuerverbindlichkeiten um 0,1 Mio. EUR.

Die kurzfristigen Schulden erhöhten sich um 13,1 Mio. EUR auf 84,7 Mio. EUR (Vorjahr: 71,6 Mio. EUR), insbesondere aufgrund einer Zunahme der erhaltenen Anzahlungen um 11,5 Mio. EUR im Zusammenhang mit dem kurz vor der Fertigstellung stehenden letzten Bauabschnitts des Entwicklungsprojekts „Glanzfilmfabrik“ sowie der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die sich um 4,6 Mio. EUR erhöhten.

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) erhöhte sich im Berichtsjahr von 58,5 % auf 66,7 %. Die Relation zwischen den liquiden Mitteln und den gesamten Aktiva lag mit 6,2 % deutlich über dem Vorjahreswert (2,5 %). Die Barliquidität des Konzerns (liquide Mittel/kurzfristige Verbindlichkeiten) erhöhte sich deutlich von 5,0 % auf 12,9 %.

Kennzahlen der Kapitalflussrechnung

	2011/12	2010/11
	Mio. EUR	Mio. EUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1,1	–5,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0,4	–3,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	5,9	8,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	7,3	–0,5
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3,6	4,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10,9	3,6

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2011/12 auf 1,1 Mio. EUR (Vorjahr: -5,5 Mio. EUR). Hierin spiegeln sich unter anderem die im Vergleich zur Vorperiode höheren erhaltenen Anzahlungen und der Zufluss von Mitteln im Zusammenhang mit der Verminderung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um 1,7 Mio. EUR wider.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in der Berichtsperiode bei 0,4 Mio. EUR (Vorjahr: -3,1 Mio. EUR). Hier war der Vorjahreswert stark durch Auszahlungen für den Erwerb des Geschäftsbereichs Wohnungsprivatisierung der Colonia Real Estate AG und der Colonia Residential Sales GmbH von 3,0 Mio. EUR geprägt gewesen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug in der Berichtsperiode 5,9 Mio. EUR (Vorjahr: 8,1 Mio. EUR). Hierbei war der Vorjahreswert stark durch den Zufluss liquider Mittel aus der damals durchgeführten Kapitalerhöhung geprägt, während im Berichtsjahr dem Zufluss von Mitteln im Zusammenhang mit der Emission der Wandelanleihe Abflüsse für die Tilgung von Darlehen gegenüberstanden.

Während des Geschäftsjahrs 2011/12 konnte die Finanzierungsstruktur insgesamt weiter verbessert werden, insbesondere durch die Begebung der Wandelanleihe im Juni 2012 und das strikte Kosten- und Liquiditätsmanagement. Im Hinblick auf die Liquiditätssituation ergab sich, bezogen auf den Bilanzstichtag, ein deutlicher Anstieg der liquiden Mittel um rund 7,3 Mio. EUR, der vor allem durch den Zufluss des Emissionserlöses aus der Begebung der Wandelanleihe im Monat zuvor resultierte.

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

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 Geschäftsbeziehungen aufrecht zu erhalten.

3 Chancen- und Risikobericht

3.1 Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem des ESTAVIS-Konzerns ist darauf ausgerichtet, bestehende Erfolgspotenziale der geschäftlichen Aktivitäten des Konzerns zu erkennen, zu sichern und auszuschöpfen, um eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts 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 bzw. 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.

Zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit der Finanzberichterstattung in Konzernabschluss, Konzernlagebericht und Quartalsberichten hat die ESTAVIS AG präventive und überwachende Kontrollmaßnahmen in Bezug auf die buchführungs- und rechnungslegungsbezogenen Unternehmensprozesse in ihr internes Kontrollsysteem (IKS) integriert. Zu diesen Maßnahmen zählen unter anderem Funktionstrennungen, vordefinierte Genehmigungsgrundsätze und systemgestützte Verfahren zur Verarbeitung rechnungslegungsbezogener Daten. Die wesentlichen organisatorischen Maßnahmen sind Bestandteil eines IKS-Handbuchs, in dem die Kerngeschäftsprozesse der Gesellschaft niedergelegt sind. Bei Bedarf werden Spezialgebiete der Rechnungslegungsprozesse über den Einsatz externer Berater abgedeckt.

Die Einheitlichkeit der Rechnungslegungsprozesse der in den Konzernabschluss eingehenden Tochterunternehmen ist durch eine grundsätzlich zentrale Buchführung beim Mutterunternehmen gewährleistet. Die Verlässlichkeit der Überleitung der Einzelrechnungslegung der einbezogenen Gesellschaften auf die IFRS und ihre Zusammenführung zur Konzernrechnungslegung ist im Wesentlichen durch den Einsatz externer Berater gesichert.

Die nachfolgende Darstellung der Einzelrisiken und der Chancen bezieht sich auf einen Planungshorizont von zwei Geschäftsjahren.

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. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Art und die Bedeutung der einzelnen, für den ESTAVIS-Konzern relevanten Risiken im Zusammenhang mit der in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahrs 2011/12 eingeleiteten strategischen Neuausrichtung dahingehend verändern, dass die mit dem Projektentwicklungsgeschäft und dem primär investorenorientierten Einzelwohnungsverkauf im Bereich denkmalgeschützter Immobilien verbundenen Risiken sukzessive an Bedeutung verlieren, während die mit dem Aufbau und der Bewirtschaftung eines zur Vermietung bestimmten Immobilienbestandes der Gesellschaft und mit dem Wohnungsprivatisierungsgeschäft verbundenen Risiken stärker in den Vordergrund treten, und zwar jeweils in dem Maße, in dem die betreffenden Aktivitäten des Konzerns reduziert beziehungsweise ausgebaut werden. 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) Risiken bei der Auswahl von Immobilien

Der wirtschaftliche Erfolg des ESTAVIS-Konzerns ist maßgebend von Auswahl und Erwerb geeigneter Immobilien für den Eigenbestand an vermieteten Wohnimmobilien beziehungsweise für den Verkauf von Wohnungen an Eigennutzer und Kapitalanleger 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 Mieter- oder Käufersicht entscheidungsrelevanter Faktoren dazu führen, dass die Bewirtschaftung der betreffenden Immobilie nicht zu den erwarteten Ergebnissen führt beziehungsweise dass sich zur Privatisierung bestimmte Wohnungen nicht im geplanten Umfang, nicht zu den geplanten Konditionen und/oder nicht innerhalb des vorgesehenen Zeitraums veräußern lassen.

Diesen objektspezifischen Risiken wird durch eine eingehende Prüfung der betreffenden Immobilien begegnet. 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 erwirbt und hält Immobilienbestände, um aus der Bewirtschaftung dieser Bestände über einen längeren Zeitraum möglichst stabile Cashflows zu erzielen. Während 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.

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.

Zu den Baurisiken können auch Unsicherheiten beitragen, ob, wann und unter welchen Auflagen und/oder Nebenbedingungen die baurechtlichen Genehmigungen für die Projekte erteilt werden. So ist das Unternehmen teilweise auf die Ausübung von Ermessen einzelner Behörden angewiesen, und auch Auseinandersetzungen mit Be- und Anwohnern können die Erteilung von Genehmigungen erheblich verzögern oder negativ beeinflussen. Jeder dieser Umstände kann dazu führen, dass geplante Baumaßnahmen nicht zu den angenommenen Kosten, nicht im geplanten Zeitrahmen oder gar nicht durchgeführt werden können. Diese Risikofaktoren werden bereits bei der Akquisition von Immobilien beziehungsweise im Vorfeld einzelner Baumaßnahmen eingehend überprüft.

d) Absatz- und Vertriebsrisiken

Soweit sich der ESTAVIS-Konzern im Bereich Handel beziehungsweise bei der Wohnungsprivatisierung externer Vertriebspartner bedient, 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 Notarvertrags 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.

Im Bereich Wohnungsprivatisierung wird der Geschäftserfolg des ESTAVIS-Konzerns zudem maßgeblich von der Bereitschaft von Eigennutzern und Kapitalanlegern zum Kauf der angebotenen Wohnungen beeinflusst. Diese Bereitschaft kann zum einen durch Entwicklungen in der Sphäre der betreffenden Immobilien, beispielsweise durch eine Verschlechterung des sozialen Umfelds am Standort oder durch bauliche Probleme, zum anderen aber auch durch allgemeine Entwicklungen, beispielsweise der Konjunktur und des Arbeitsmarkts, beeinflusst werden. Es besteht das Risiko, dass derartige Entwicklungen die Kaufbereitschaft insoweit beeinträchtigen, als zum Verkauf bestimmte Wohnungen sich nicht im geplanten Umfang, nicht zu den geplanten Konditionen und/oder nicht innerhalb des vorgesehenen Zeitraums veräußern lassen.

Bei der Immobilienvermietung besteht das wesentliche Risiko darin, dass die angebotenen Objekte hinter den Erwartungen der Mieter zurückbleiben oder dass es in den jeweiligen lokalen Wohnungsmärkten zu Angebotsüberhängen kommt und sich daraus Leerstände ergeben. Der ESTAVIS-Konzern reduziert diese Risiken unter anderem durch eine laufende intensive Beobachtung des Vermietungsmarkts, 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 insoweit anhaltend restriktiven Kreditpolitik der Kreditinstitute in Bezug auf die Käuferzielgruppe besteht jedoch insbesondere im Hinblick auf die Immobilien des Umlaufvermögens 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. Darüber hinaus bemüht sich der Konzern fortlaufend um eine Erhöhung des langfristigen Fremdkapitals, um die Finanzierungsstruktur weiter zu diversifizieren bzw. an die Vermögensstrukturen anzunähern.

Zinsrisiken bestehen regelmäßig hinsichtlich der zur Prolongation bzw. Umfinanzierung anstehenden 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. Wesentlich 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

Das Risiko von Forderungsausfällen im Segment Handel wird reduziert, indem die Übergabe des Objekts erst nach voller Zahlung des Kaufpreises erfolgt. Dies gilt auch, wenn Sanierungs-

maßnahmen an den Objekten durchgeführt werden müssen. Aufgrund der breit gefächerten Kundenstruktur, insbesondere in der Einzelprivatisierung von Wohnungen, sind Forderungsausfallrisiken und deren Einfluss auf die Finanzlage des Unternehmens insoweit nur von nachrangiger Bedeutung. Letzteres gilt auch für das Ausfallrisiko hinsichtlich der Mietforderungen gegen einzelne Mieter im Bereich Wohnungsvermietung.

Ein Bonitätsrisiko trägt der Konzern auch für den Fall, dass er 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 insbesondere in den Fällen, in denen bei Immobilienverkäufen kein Haftungsausschluss vereinbart wird.

Sofern sich der ESTAVIS-Konzern zur Durchführung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen verpflichtet hat, übernimmt er, 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.

Im Zusammenhang mit zahlreichen Immobilienverkaufsverträgen wurden kurz- bis mittelfristige Mietgarantien abgegeben. Diese können zu entsprechenden Ausgleichsverpflichtungen führen.

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

In bestimmten Ländern sind juristische Markenrechtsverfahren mit einem anderen Markeninhaber in Bezug auf die Bezeichnung ESTAVIS anhängig. Es besteht daraus das Risiko, dass die Benutzung der Bezeichnung zukünftig zu unterlassen ist und die Gesellschaft daher umfirmieren muss. Außerdem könnten Schadensersatzansprüche für die Nutzung der Bezeichnung in der Vergangenheit geltend gemacht werden.

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

Marktbezogene Risiken

a) Konjunkturelle Risiken

Der ESTAVIS-Konzern erzielt seine Umsätze bislang ausschließlich in Deutschland. In Anbetracht dessen kann insbesondere eine Verschlechterung der nationalen konjunkturellen

Rahmenbedingungen, verbunden mit einem Anstieg der Erwerbslosenzahl, 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.

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 des ESTAVIS-Konzerns auswirken. Ein Rückgang der Immobilienpreise würde die Realisierung von Verkaufsgewinnen aus im Bestand befindlichen Immobilien erschweren. Gleichzeitig könnte der Zugang zu günstigen (Bestands-)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 könnte die Nachfrage nach Immobilien insgesamt negativ beeinflussen.

Die Immobilienbranche ist vom intensiven Wettbewerb der zahlreichen Anbieter geprägt. Diesbezüglich besteht die Gefahr, dass die Konkurrenz zu einem verstärkten Preisdruck und geringeren Margen führt.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien könnte schließlich durch den erwarteten Rückgang der Bevölkerungszahl in Deutschland und einem 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.

Risikokonzentrationen

Der Geschäftserfolg des ESTAVIS-Konzerns hängt teilweise überproportional von wenigen Projekten und Beständen ab, auf die ein erheblicher Teil des Umsatzes entfällt. Insbesondere das Geschäft mit Großprojekten ist in besonderem Maße anfällig für die beschriebenen Einzelrisiken, vor allem Kostensteigerungs-, Projektverzögerungs- und Zahlungsausfallrisiken. So können der Ausfall eines Projekts oder Verzögerungen bei dessen Fertigstellung ganz erheblich zu Umsatz- und/oder Ertragsausfällen oder -verschiebungen führen. Dasselbe gilt auch für eventuelle Baumaßnahmen in vom ESTAVIS-Konzern erworbenen Beständen, etwa im Rahmen von Modernisierungen. Außerdem könnte die Liquidität des ESTAVIS-Konzerns erheblich beeinträchtigt werden, insbesondere wenn für die Projektabwicklung Zwischenfinanzierungen eingegangen wurden, die auslaufen und nicht mehr bedient werden können oder vorzeitig

fällig gestellt werden. Im Bereich der Wohnungsprivatisierung wird derzeit ein hoher Anteil des Umsatzes durch Privatisierungsleistungen im Auftrag eines Kunden erzielt. Neben der damit allgemein verbundenen Kundenabhängigkeit besteht das Risiko, dass sich eventuelle Verzögerungen oder Probleme bei der Privatisierung dieser Bestände überproportional auf den Geschäftserfolg des ESTAVIS-Konzerns auswirken können.

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

In der Berichtsperiode hat sich die Finanzierungsstruktur des ESTAVIS-Konzerns verbessert, insbesondere durch eine Zunahme langfristiger Finanzverbindlichkeiten bei gleichzeitiger Abnahme kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten. Hierzu trug insbesondere auch die Begebung einer Wandelanleihe im Juni 2012 bei. Mit der Stärkung der Langfristfinanzierung soll vor allem der teilweise längerfristigen Bindung von Mitteln im Zusammenhang mit dem Aufbau eines zum längerfristigen Halten bestimmten Immobilienbestandes Rechnung getragen werden. Die Liquiditätssituation hat sich zum Abschlussstichtag ebenfalls verbessert, insbesondere durch die Erhöhung der liquiden Mittel um rund 7,3 Mio. EUR, die ebenfalls im Zusammenhang mit der Begebung der Wandelanleihe zu betrachten ist. Ein Teil dieser Liquidität wurde kurz nach dem Abschlussstichtag für Investitions- und Finanzierungszwecke verwendet. Der Vorstand erwartet, dass die Gesellschaft nach dem Abschluss der strategischen Neuausrichtung wieder positive operative Cashflows erzielen und Gewinne erwirtschaften wird.

Auf der Grundlage der vorliegenden Informationen sieht der Vorstand der ESTAVIS AG gegenwärtig keine konkreten Risiken, die einzeln oder kumuliert den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten oder die geeignet sind, dessen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich zu beeinträchtigen.

3.5 Entwicklung der Chancen

Wachsende Zahl der Haushalte

Trotz eines erwarteten langfristigen Bevölkerungsrückgangs in Deutschland rechnen Experten mit einer weiterhin steigenden Zahl der Haushalte und damit auch mit einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum. Begründet wird diese Erwartung durch den Trend zu abnehmenden Haushaltsgrößen sowie durch steigende Ansprüche an die Wohnraumqualität und an die verfügbare Wohnfläche. Dabei ist zu beachten, dass sich die Entwicklung regional zum Teil sehr unterschiedlich vollzieht. Während sich in wirtschaftlich prosperierenden Regionen und Ballungsräumen bereits heute ein spürbarer Nachfrageüberhang abzeichnet, kommt es in strukturschwachen Regionen und im ländlichen Raum teilweise zu gegensätzlichen Entwicklungen. Die wachsende Nachfrage nach Wohnraum an attraktiven Standorten bietet dem ESTAVIS-Konzern langfristige Chancen für die Umsetzung seines Geschäftsmodells. Dies gilt für den Bereich Bestand, der von einer steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen und einem dadurch stimulierten Mietpreiswachstum profitieren kann, ebenso wie für den Bereich Handel, der durch das rege Interesse von Kapitalanlegern und Eigennutzern am Erwerb von

Wohnimmobilien begünstigt wird. Darüber hinaus kann auch die im europäischen Vergleich nach wie vor geringe Eigentumsquote in Deutschland als zusätzliche Chance für die Privatisierung von Wohnungen interpretiert werden.

Geringe Neubautätigkeit

Der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum in Regionen mit positivem Wanderungssaldo steht ein zunehmend knapper werdendes Angebot gegenüber. Wie in Kapitel 1.3 b dargestellt, bleiben die Neubauaktivitäten im Wohnimmobiliensegment in Deutschland weiterhin deutlich hinter der prognostizierten Entwicklung des Bedarfs zurück.

Angesichts der Tatsache, dass einer steigenden Nachfrage an wirtschaftlich attraktiven Standorten ein zusehends knapper werdendes Angebot gegenüber steht, sieht sich der ESTAVIS-Konzern mit seinem Angebot an Mietwohnungen im eigenen Immobilienbestand sowie mit den zur Privatisierung bestimmten Wohnungen gut positioniert, um von diesem Trend zu profitieren.

Volkswirtschaftliche Entwicklung und Zinsniveau

Die positive Arbeitsmarktentwicklung und das sehr niedrige Zinsniveau bieten ein günstiges Umfeld für den privaten Wohnungserwerb, sowohl für die Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage. Darüber hinaus ist zu beobachten, dass insbesondere private Investoren auf globale Konjunkturrisiken, insbesondere auf eine mögliche Zuspitzung der Staatsschuldenkrise, und die verbreitete Erwartung einer steigenden Inflationsrate weiterhin mit einem wachsenden Interesse an Sachwertanlagen, insbesondere auch an Immobilien, reagieren.

Stärkung der privaten Altersvorsorge

Die Stärkung der privaten Altersvorsorge gewinnt aufgrund der demografischen Entwicklung in Deutschland weiterhin an Bedeutung. Dabei werden vor allem Wohnimmobilien als Anlageform geschätzt und auch als bester Schutz gegen Inflation angesehen. Der Erwerb von privatem Wohneigentum zur Altersvorsorge wird staatlicherseits u.a. durch die so genannte Wohn-Riester-Förderung unterstützt.

■ 4 Prognosebericht

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

4.1 Künftige Ausrichtung des Geschäfts und des Konzerns

Der ESTAVIS-Konzern hat im Berichtsjahr eine strategische Neuausrichtung vollzogen und konzentriert sich seither auf den Aufbau und die Bewirtschaftung eines cashflow-positiven Bestands an Wohnimmobilien sowie auf die Weiterführung der Aktivitäten im Bereich der Wohnungsprivatisierung. Letztere schließen neben dem Verkauf von Wohnungen an Eigennutzer und Privatanleger insbesondere auch Privatisierungsdienstleistungen ein, die im Auftrag Dritter erbracht werden. Zur Umsetzung seiner Strategie identifiziert der ESTAVIS-Konzern mithilfe seines deutschlandweiten Einkaufsnetzwerks Wohnungsbestände mit hohem Wert-

schöpfungspotenzial und nutzt sein Management-Know-how, um diese Potenziale effizient zu heben. Neben dem regelmäßigen Cashflow aus den gehaltenen Immobilienbeständen erzielt der Konzern Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien und aus Vergütungen für Privatisierungsdienstleistungen.

Die Geschäftsbereiche Bestand und Handel werden auch im Geschäftsjahr 2012/13 sowie in den Folgejahren im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie und der operativen Aktivitäten stehen. Dabei wird das Tätigkeitspektrum im Segment Handel gegenüber den vorangegangenen Geschäftsjahren insofern reduziert, als das Engagement des ESTAVIS-Konzerns in den Bereichen Development und Vermarktung von Denkmalimmobilien aufgegeben wird und sich die Aktivitäten künftig auf den Bereich der Wohnungsprivatisierung konzentrieren.

Angesichts der erwarteten Entwicklung des Wohnungsbedarfs in Deutschland und insgesamt positiver Rahmenbedingungen am deutschen Wohnimmobilienmarkt geht das Unternehmen von künftig wachsenden Geschäftspotenzialen aus. Diese Einschätzung wird auch durch das rege Interesse von Eigennutzern und privaten Anlegern an Immobilien – insbesondere Eigentumswohnungen – gestützt, die zur Kapitalanlage erworben oder – im Falle der Eigennutzer – auch als Komponente der privaten Altersvorsorge genutzt werden, die künftig voraussichtlich noch erheblich an Bedeutung gewinnen wird.

4.2 Entwicklung Gesamtwirtschaft und Wohnungsmarkt

Die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den Jahren 2012 und 2013 wird in hohem Maße davon abhängen, inwieweit es gelingt, die Staatsschuldenkrise im Euroraum zu bewältigen. Das Institut für Weltwirtschaft (IfW) an der Universität Kiel konstatierte in seiner Herbst-Prognose 2012 eine deutliche Verlangsamung der weltwirtschaftlichen Expansion und hat seine Prognose für das globale Wirtschaftswachstum 2012 nochmals leicht auf nunmehr 3,3 % reduziert. Für das Jahr 2013 rechnen die Experten weiterhin mit einer Erhöhung des Wachstumstempos, nahmen ihre Wachstumsprognose jedoch von 3,9 % auf 3,6 % zurück. Deutlich kritischer beurteilt das IfW die Situation im Euroraum, wo für 2012 aufgrund der anhaltenden Rezession ein Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,4 % und für das Jahr 2013 lediglich ein BIP-Wachstum um 0,3 % prognostiziert wird. Mit Blick auf Deutschland geht das IfW jedoch für 2012 und 2013 davon aus, dass das BIP um 0,8 % beziehungsweise 1,1 % wachsen wird. Die im Vergleich zum Sommer 2012 um 0,6 Prozentpunkte reduzierte Prognose für 2013 wird mit einem nunmehr später einsetzenden Investitionsaufschwung begründet, der den Beginn der Hochkonjunktur nicht vor dem Jahr 2014 erwarten lasse.

Angesichts nicht mehr rückläufiger beziehungsweise wieder anziehender Energiepreise rechnet das IfW für das Gesamtjahr 2012 in Deutschland mit einem Anstieg der Verbraucherpreise um 2,0 %. Dieser dürfte sich nach Einschätzung der Experten im Jahr 2013 auf 2,1 % erhöhen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass in der für 2013 erwarteten Zunahme der binnenwirtschaftlichen Preisauftriebskräfte für die weitere Entwicklung deutlich höhere Inflationsraten angelegt seien. Angesichts der verlangsamten Konjunkturentwicklung geht das IfW auch davon aus, dass sich die Zahl der Arbeitslosen wieder etwas erhöht und Ende 2013 nur noch knapp unter der 3-Millionen-Marke liegen wird.

Nachhaltige demografische und regionale Trends sorgen jedoch insgesamt dafür, dass die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch künftig ein positives Umfeld für die geschäftlichen Aktivitäten des ESTAVIS-Konzerns bieten. Die zunehmende Wohnungsnachfrage an Standorten mit steigender Bevölkerungszahl bei weiterhin knappem Angebot lässt grundsätzlich weitere Miet- und Kaufpreissteigerungen erwarten. Es bleibt jedoch abzuwarten,

inwieweit diese Entwicklung durch konjunkturelle Einflüsse vorübergehend abgeschwächt oder unterbrochen wird. Der Vorstand geht jedoch davon aus, dass die grundsätzlichen Trends am Immobilienmarkt, wie sie bereits in Kapitel 1.3 b dargestellt worden sind, auch die Marktentwicklung in den kommenden Jahren prägen werden.

Beim Zinsniveau sind nach Einschätzung des IfW kurzfristig keine Änderungen zu erwarten. Vor dem Hintergrund stark unausgelasteter Produktionskapazitäten im Euroraum sowie der moderaten langfristigen Inflationserwartungen dürfte der Hauptrefinanzierungssatz vielmehr weiterhin auf dem historischen Tiefststand von 0,75 % belassen werden. Das Umfeld für den Immobilienerwerb bleibt damit von der Finanzierungsseite her grundsätzlich günstig. Gleichwohl lassen sich daraus keine generellen Rückschlüsse auf die Kreditvergabebereitschaft von Banken ableiten, da diese auch durch die konjunkturelle Entwicklung und die daraus abgeleiteten Risikoeinschätzungen beeinflusst wird.

Die mit Blick auf das Sicherheits- sowie das Renditeprofil überwiegend positiven Erwartungen führen dazu, dass der deutsche Wohnimmobilienmarkt im Allgemeinen als unverändert attraktiver Standort für Immobilieninvestments und Erwerbe zur Eigennutzung eingestuft wird.

4.3 Erwartete Entwicklung der Ertrags- und Finanzlage

Die Verbesserung der Ertragsentwicklung des ESTAVIS-Konzerns und die Nutzung von Wachstumspotenzialen stehen auch in den beiden kommenden Geschäftsjahren im Fokus des Vorstands. Frei werdende Ressourcen sollen unter Wahrung einer stabilen Finanz- und Vermögenslage in das Wachstum des Konzerns reinvestiert werden. Im Fokus stehen dabei vor allem Investitionen in den weiteren Aufbau des eigenen Wohnimmobilienbestands, aber auch der Erwerb von Immobilien für die Wohnungsprivatisierung und der Ausbau des Dienstleistungsgeschäfts.

Der Vorstand der ESTAVIS AG geht davon aus, dass der ESTAVIS-Konzern im Geschäftsjahr 2012/13 inklusive der noch anfallenden Erlöse aus abzuwickelnden Developmentaktivitäten seine Umsätze im Vergleich zur Berichtsperiode deutlich steigern und wieder ein positives Konzernergebnis erzielen wird, sofern die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen nicht zu einer Verschlechterung der Rahmenbedingungen führen. Auf Basis der aktuellen Planung werden sich die Konzernumsätze dann im folgenden Geschäftsjahr 2013/14 nach dem Wegfall der Developmentaktivitäten und nach Abschluss der strategischen Neuausrichtung zunächst deutlich reduzieren, während sich das Ergebnis durch die damit verbundenen Einspareffekte und durch den Wegfall der bislang mit den Developmentaktivitäten verbundenen Belastungsfaktoren signifikant erhöht. In den folgenden Jahren wird sich mit wachsenden Umsatzbeiträgen aus dem Segment Bestand auch der Gesamtumsatz des Konzerns wieder erhöhen; zudem wird mit einer weiteren Verbesserung des Ergebnisses gerechnet. Ergebnis- beziehungsweise Wertbeiträge werden dabei im Segment Bestand sowohl aus den laufenden Cashflows der gehaltenen Immobilien als auch aufgrund möglicher Steigerungen der Immobilienwerte und der Mieten erwartet.

Die Finanz- und Liquiditätslage des Konzerns soll in den beiden kommenden Geschäftsjahren weiter gestärkt werden. Hierfür sind Maßnahmen wie die Prolongation und die Umfinanzierung bestehender Schulden vorgesehen, um eine dem langfristigen Charakter der Investitionen in den Ausbau des vom Konzern gehaltenen Immobilienbestands entsprechende Finanzierungsstruktur zu erreichen. Darüber hinaus soll die Eigenkapitalbasis des Unternehmens weiter gestärkt werden.

4.4 Gesamteinschätzung

Im Geschäftsjahr 2012/13 ist allenfalls mit einer moderaten Verbesserung der konjunkturellen Wachstumsdynamik in Deutschland zu rechnen. Zudem bestehen nach wie vor erhebliche Unsicherheitsfaktoren für die globale Konjunkturentwicklung, wobei insbesondere die Staats-schuldenkrise im Euroraum im Vordergrund steht.

Gleichzeitig sind die mittel- und langfristigen Rahmenbedingungen für den deutschen Wohnimmobilienmarkt positiv. Zum Teil können sich konjunkturelle Risiken und Unsicherheits-faktoren sogar stimulierend auf das Interesse von privaten Kapitalanlegern und Eigennutzern an Wohnimmobilien auswirken, weil diese als Sachwertanlagen geschätzt werden.

Der ESTAVIS-Konzern beabsichtigt, durch einen weiteren Ausbau seines eigenen Bestands an Wohnimmobilien sowie durch seine Aktivitäten im Bereich Wohnungsprivatisierung seine Um-sätze in diesen beiden Bereichen sowie sein Ergebnis zu steigern und rechnet auf der Basis eines stabilen Geschäftsverlaufs und tragfähiger Kostenstrukturen in den beiden kommenden Jahren mit einer Verbesserung seiner Ertrags- und Finanzlage.

5 Nachtragsbericht

Ablösung einer Mezzaninkapitalfinanzierung

Zur Senkung der laufenden Finanzierungskosten löste der ESTAVIS-Konzern im Juli 2012 eine Mezzaninkapitalfinanzierung im Volumen von 7,0 Mio. EUR vorzeitig ab, wofür im Wesentlichen der Erlös aus der Platzierung der im Juni 2012 begebenen Wandelanleihe genutzt wurde.

Aktienrückkaufprogramm

Auf der Grundlage der durch Beschluss der Hauptversammlung der ESTAVIS AG vom 16. Februar 2010 erteilten Ermächtigung wurde im Juli 2012 die Durchführung eines Aktienrückkauf-programms beschlossen. Im Rahmen dieses Programms sollen im Zeitraum bis zum 31. Dezem-ber 2012 bis zu 500.000 Stück eigene Aktien der ESTAVIS AG (bis zu rund 3,5 % des Grund-kapitals) zu einem maximalen Kaufpreis von insgesamt 1.025 Mio. EUR erworben werden. Bis einschließlich 7. September 2012 waren im Rahmen dieses Aktienrückkaufprogramms 172.617 Stückaktien der ESTAVIS AG zu einem Preis von insgesamt 328.384,93 EUR zurück-gekauft worden.

Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital gegen Sacheinlagen

Im September 2012 haben Vorstand und Aufsichtsrat der ESTAVIS AG eine Sachkapitaler-höhung aus genehmigtem Kapital unter Bezugsrechtsausschluss der Altaktionäre beschlossen. Danach wird das Grundkapital der Gesellschaft um einen Betrag von 440.000,00 EUR durch Ausgabe von 440.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien zum Ausgabebetrag von 1,00 EUR je Aktie erhöht. Die Kapitalerhöhung dient der Begleichung einer entsprechenden Leistungs-verpflichtung aus dem Erwerb einer Bestandsimmobilie.

Darüber hinaus haben sich nach Schluss des Geschäftsjahrs 2011/12 keine Vorgänge ereig-net, die eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des ESTAVIS-Konzerns haben.

■ 6 Grundzüge des Vergütungssystems für Organmitglieder

Die Verträge der aktuellen Vorstandsmitglieder der ESTAVIS AG wurden für eine Dauer von drei Jahren abgeschlossen. Hierbei ist eine ordentliche Kündigung während der Laufzeit der Verträge für beide Seiten nicht vorgesehen. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder setzt sich aus einer festen jährlichen Grundvergütung und einer variablen, vom EBIT der Gesellschaft abhängigen Tantieme zusammen. Die Vorstandsmitglieder erhalten außerdem einen Zuschuss zur Krankenversicherung, es steht ihnen ein Dienstfahrzeug zur Verfügung und die ESTAVIS AG hat für sie eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) sowie eine Unfallversicherung abgeschlossen.

Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung sind mit den Vorstandsmitgliedern derzeit nicht vereinbart. Den Vorstandsmitgliedern wurden auch 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 Gehalts freizustellen, und dem Recht eines Vorstandsmitglieds, in diesem Fall eine sofortige Auszahlung der Vergütung für die restliche Vertragslaufzeit verlangen zu können. 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 und die individuellen Vergütungen der Organmitglieder sind im Konzernanhang sowie im Corporate-Governance-Bericht aufgeführt.

Konzern-Abschluss

50 Bilanz

52 Gewinn- und Verlustrechnung

53 Gesamtergebnisrechnung

54 Kapitalflussrechnung

55 Eigenkapitalveränderungsrechnung

56 Anhang

95 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Konzern-Bilanz Aktiva

	Anhang	30.06.2012	30.06.2011
ESTAVIS AG			
Vermögenswerte		TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen			
Goodwill	6.1, 6.3	17.776	17.776
Sonstiges immaterielles Vermögen	6.3	85	95
Sachanlagen	6.2, 6.3	298	388
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	6.4	57.490	32.547
Anteile an assoziierten Unternehmen	6.5	122	122
Übrige Finanzanlagen	6.6	1.737	1.665
Latente Ertragsteuerforderungen	6.15	3.352	3.137
Summe langfristiges Vermögen		80.859	55.730
 Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	6.7	56.411	61.642
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.8	4.520	6.209
Sonstige Forderungen	6.8	19.909	18.662
Laufende Ertragsteuerforderungen		800	516
Liquide Mittel	6.9	10.915	3.598
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	6.10	3.850	–
Summe kurzfristiges Vermögen		96.406	90.627
Bilanzsumme		177.264	146.357

■ Konzern-Bilanz Passiva

	Anhang	30.06.2012	30.06.2011
ESTAVIS AG			
Eigenkapital		TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	6.11	14.319	14.319
Kapitalrücklage	6.11	40.909	48.198
Sonderposten aus Sacheinlage	6.11	1.053	–
IAS 39-Rücklage		–	1
Noch nicht verwendete Ergebnisse	6.11	2.766	-1.819
Summe Eigenkapital		59.048	60.699
 Schulden			
Langfristige Schulden			
Rückstellungen	6.13	64	74
Finanzverbindlichkeiten	6.12	30.956	11.607
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	6.15	2.463	2.370
Summe langfristige Schulden		33.482	14.050
 Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	6.13	2.319	2.520
Finanzverbindlichkeiten	6.12	46.871	50.357
Erhaltene Anzahlungen		15.196	3.741
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		1.491	2.250
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.14	13.246	8.628
Sonstige Verbindlichkeiten	6.14	5.612	4.112
Summe kurzfristige Schulden		84.734	71.608
Bilanzsumme		177.264	146.357

■ Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	Anhang	2011/12	2010/11*
ESTAVIS AG		TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	6.16	51.251	57.849
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	6.4	1.774	3.431
Sonstige betriebliche Erträge	6.19	2.843	2.258
Bestandsveränderungen		-2.930	-6.915
Gesamtleistung		52.938	56.622
Materialaufwand	6.17	33.657	30.117
Personalaufwand	6.18	3.105	2.729
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6.3	138	125
Sonstiger betrieblicher Aufwand	6.19	14.675	18.791
Betriebsergebnis		1.363	4.860
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		0	63
Zinserträge		195	141
Zinsaufwendungen	6.20	4.494	4.361
Finanzergebnis		-4.299	-4.220
Ergebnis vor Ertragsteuern		-2.937	703
Ertragsteuern	6.21	13	-3
Konzernergebnis		-2.950	706
Ergebnis je Aktie (EUR)	6.22	-0,21	0,07

*angepasst an Ausweisänderung, siehe Abschnitte 2.1, 6.16, 6.17, 6.19

■ Konzern-Gesamtergebnisrechnung

	2011/12	2010/11
ESTAVIS AG	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	-2.950	706
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	-1	1
Unrealisierte Wertänderung	-1	1
Ergebniswirksame Reklassifizierung	0	0
Ertragsteuern	0	0
Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisse	-1	1
Konzern-Gesamtergebnis	-2.951	708

■ Konzern-Kapitalflussrechnung

	2011/12	2010/11
ESTAVIS AG		
Konzernergebnis	-2.950	706
+ Abschreibungen Anlagevermögen	138	125
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-211	-1.600
+/- Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-1.774	-3.431
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	1	-696
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	14
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-22.323	22.295
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	28.188	-22.931
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.070	-5.518
+ Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten	-	7
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	115
+ Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.000	0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Finanzanlagevermögens	9	33
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-14	-63
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-24	-107
- Auszahlungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-613	-35
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-48
- Auszahlungen aus dem Zugang vollkonsolidierter Unternehmen	-	-2.957
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	358	-3.056
+ Einzahlungen von Gesellschaftern	254	8.114
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	7.994	0
- Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-2.359	-6
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	5.889	8.108
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	7.316	-466
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.598	4.065
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.915	3.598

Ergänzende Erläuterungen im Konzernanhang, Abschnitt 6.23.

■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2011 bis 30. Juni 2012

ESTAVIS AG	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage*	IAS 39- Rücklage	Noch nicht verwen- dete Ergebnisse	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Juli 2011	14.319	48.198	1	-1.819	60.699
Konzern-Gesamtergebnis	-	-	-1	-2.950	-2.951
Ausgabe Wandelanleihe	-	254	-	-	254
Eigenkapitalbeschaffungskosten	-	-7	-	-	-7
Sacheinlage	-	1.053	-	-	1.053
Entnahme aus der Kapitalrücklage der ESTAVIS AG zur Verlustdeckung	-	-7.535	-	7.535	-
Stand 30. Juni 2012	14.319	41.963	-	2.766	59.048

*enthält den in der Bilanz gesondert ausgewiesenen Sonderposten aus Sacheinlage.
Einzelne Bewegungen werden im Konzernanhang, Abschnitt 6.11 erläutert.

■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2010 bis 30. Juni 2011

ESTAVIS AG	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	IAS 39- Rücklage	Noch nicht verwen- dete Ergebnisse	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Juli 2010	9.546	45.249	-	-2.525	52.270
Konzern-Gesamtergebnis	-	-	1	706	708
Barkapitalerhöhung	4.773	3.341	-	-	8.114
Eigenkapitalbeschaffungskosten	-	-393	-	-	-393
Stand 30. Juni 2011	14.319	48.198	1	-1.819	60.699

Konzern-Anhang

- 57** 1 Grundlegende Informationen
- 57** 2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 69** 3 Kapital- und Finanzrisikomanagement
- 70** 4 Kritische Schätzungen und Annahmen bei der Bilanzierung
- 71** 5 Segmentberichterstattung
- 73** 6 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Positionen des Abschlusses
- 94** 7 Sonstige Angaben

■ 1 Grundlegende Informationen

Die ESTAVIS AG mit ihren Tochtergesellschaften ist sowohl als Bestandhalter von Immobilien als auch als Immobilienhändler tätig. Sitz der Gesellschaft ist Berlin, Deutschland. Die Aktien der Gesellschaft sind an der Frankfurter Wertpapierbörsen zum Handel im Regulierten Markt (Prime Standard) zugelassen.

Die ESTAVIS AG fungiert am 30. Juni 2012 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde im September 2012 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 2011/12 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 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 bis auf nachfolgend erläuterte Änderungen jenen, die auch dem Konzernabschluss zum 30. Juni 2011 zugrunde liegen.

Im IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2011/12 waren folgende neue beziehungsweise geänderte Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation	geändert/neu
IAS 24 Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	geändert
IFRIC 14 Beitragsvorauszahlungen bei bestehenden Mindest-Dotierungsverpflichtungen	geändert
Diverse Verbesserungen der IFRS 2010	geändert

Hieraus ergaben sich für den Konzernabschluss der ESTAVIS AG keine Änderungen in der Rechnungslegung. Es werden keine Vorschriften vorzeitig angewandt.

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
IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben	2012/13
IFRS 1 Änderung: Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten	2012/13
IAS 1 Änderung: Darstellung einzelner Posten des sonstigen Ergebnisses	2012/13
IAS 12 Änderung: Latente Steuern: Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte	2012/13
IAS 19 Änderung: Leistungen an Arbeitnehmer	2013/14
IFRS 10 Konzernabschlüsse	2013/14
IFRS 11 Gemeinschaftliche Vereinbarungen	2013/14
IFRS 12 Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen	2013/14
IFRS 13 Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert	2013/14
IAS 27 Neue Fassung: Einzelabschlüsse	2013/14
IAS 28 Neue Fassung: Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	2013/14
IFRIC 20 Kosten der Abraumbeseitigung während des Abbaubetriebes im Tagebau	2013/14
IFRS 1 Änderung: Erstmalige Anwendung der IFRS – Darlehen der öffentlichen Hand	2013/14
Diverse Verbesserungen der IFRS (Mai 2012)	2013/14
Diverse Änderungen IFRS 10, 11, 12 : Übergangsregelungen	2013/14
IAS 32 Änderung: Finanzinstrumente: Darstellung – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten	2014/15
IFRS 9 Finanzinstrumente	2015/16

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

Im vorliegenden Konzernabschluss werden abweichend von der bisherigen Vorgehensweise die Mieterräge aus Immobilien des Vorratsvermögens in den Umsatzerlösen (bisher in den sonstigen betrieblichen Erträgen) und die entsprechenden Bewirtschaftungskosten im Materialaufwand (bisher in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen) ausgewiesen und somit der Behandlung der entsprechenden Erträge und Aufwendungen aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien angepasst. Der bisherige Ausweis war gewählt worden, weil die Immobilien des Vorratsvermögens (gegebenenfalls nach Beendigung der Sanierung) in der Regel nur eine sehr kurze Verweildauer im Konzern haben sollten, und daher nur mit geringfügigen Mieterrägen gerechnet wurde. Für einen größeren Teil der Vorräte, die jetzt teilweise zum

30.6.2012 von den Vorräten in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien umgruppiert wurden, hat sich jedoch tatsächlich eine längere Haltedauer ergeben, so dass die Mieterträge eine wesentliche Bedeutung erlangten. Darüber hinaus ist die Haltedauer der Immobilien des Vorratsvermögens, die im jetzt verstärkt verfolgten Geschäft der Wohnungsprivatisierung gehalten werden, planmäßig durchschnittlich 2–3 Jahre, so dass auch hier die Mieterträge eine wesentliche Bedeutung erlangen. Vor diesem Hintergrund stellt die Gleichbehandlung der Mieterträge/Bewirtschaftungskosten aus Immobilien des Vorratsvermögens und aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien eine Verbesserung der Aussagefähigkeit des Abschlusses dar. Der Ausweis der Vorjahreszahlen wird entsprechend angepasst.

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 ausscheidenden Ver-

mögenswerte und Schulden als Anschaffungskosten. Werden Immobilien durch Erwerb einer Objektgesellschaft erworben, wird dies entsprechend als Erwerb einer Immobilie abgebildet. Die Anschaffungskosten ergeben sich aus dem Kaufpreis der Anteile an der Objektgesellschaft zuzüglich der übernommenen Schulden abzüglich sonstiger Vermögenswerte der Objektgesellschaft.

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 Quoten-konsolidierung einbezogen. Hierbei handelt es sich um Unternehmen, deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern direkt oder indirekt gemeinsam mit einem konzernfremden Dritten beherrschen kann.

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

c) Assoziierte Unternehmen

Assoziierte Unternehmen sind diejenigen Unternehmen, auf die der Konzern maßgeblichen Einfluss ausübt, aber keine Kontrolle besitzt; regelmäßig begleitet von einem Stimmrechtsanteil zwischen 20 und 50 %. 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 Wertminde-rungen). 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, beziehungsweise 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 Unterneh-men 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 2012 42 Tochterunternehmen und eine assoziierte Gesellschaft in den Konzernabschluss ein. Gegenüber dem 30. Juni 2011 haben sich folgende Änderungen im Konsolidierungskreis ergeben:

Im 3. Quartal des Geschäftsjahrs sind zwei Objektgesellschaften durch Anwachsung auf eine andere Objektgesellschaft des Konzerns erloschen. Eine inaktive Objektgesellschaft wurde erworben.

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	Berlin	94 %
SIAG Dritte Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG Fünfte Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG Zwölfte Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	94 %
SIAG Fünfundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG Siebenundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG Achtundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG Neunundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
ESTAVIS 32. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
ESTAVIS Wohneigentum GmbH	Berlin	94 %
ESTAVIS Friedrichshöhe GmbH	Berlin	100 %
ESTAVIS 34. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
B&V Denkmalbauten Birkenhöfe-Augsburg 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 Filmfabrik GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
ESTAVIS 43. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
ESTAVIS 44. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
ESTAVIS 45. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
ESTAVIS 46. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
Erste Sachsen Wohnbauten GmbH & Co. KG	Leipzig	94,9 %
Zweite Sachsen Wohnbauten GmbH & Co. KG	Leipzig	94,9 %
Dritte Sachsen Wohnbauten GmbH & Co. KG	Leipzig	100 %
Dritte Sachsen Denkmalbauten GmbH & Co. KG	Leipzig	94,9 %
Vierte Sachsen Denkmalbauten GmbH & Co. KG	Leipzig	100 %
Fünfte Sachsen Denkmalbauten GmbH & Co. KG	Leipzig	100 %
Leipziger Wohnen GmbH & Co. KG	Leipzig	94,8 %
B&V Dölauer Str. GmbH & Co. KG	Berlin	94 %
Estavis Grundstücksgesellschaft GmbH	Berlin	100%
B&V Wohnbaugesellschaft mbH	Leipzig	100 %
Erste SIBA Wohnen GmbH	Berlin	100 %
ESTAVIS Vermögensverwaltungs GmbH	Berlin	100 %

Anteilsliste der Tochtergesellschaften

Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil*
ESTAVIS 28. Property GmbH	Berlin	100 %
SP Center Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG	Berlin	50 %
SD Sachsen Denkmal GmbH	Leipzig	100 %
B&V 1. Property GmbH	Berlin	100 %
RealEstate4U GmbH & Co. KG	Leipzig	100 %
Accentro GmbH (Vermittlungsdienstleistungen)	Berlin	100 %

* Der Kapitalanteil bezeichnet die prozentuale Beteiligung des jeweils direkten Mutterunternehmens. Die restlichen Anteile werden mit Ausnahme bei der ESTAVIS Beteiligungs KG, der 12. SIAG KG und der B&V Dölaue Str. KG von anderen Konzerngesellschaften gehalten.

Die vorstehend als Tochtergesellschaften angeführten Personenhandelsgesellschaften sind nach § 264b HGB von den für Kapitalgesellschaften geltenden Aufstellungs-, Prüfungs- und Offenlegungspflichten für Jahresabschluss und Lagebericht befreit. Die Accentro GmbH ist nach § 264 Abs. 3 HGB von den für Kapitalgesellschaften geltenden Aufstellungs-, Prüfungs- und Offenlegungspflichten für Jahresabschluss und Lagebericht befreit.

Anteilsliste der assoziierten Unternehmen

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

2.3 Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung folgt dem an den Geschäftsbereichen Handel und Bestand ausgerichteten internen Berichtswesen an den Vorstand der ESTAVIS AG, der das oberste Führungsgremium im Sinne des IFRS 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 Immobilien, 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 ent-

faltet. Sie werden zum 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.

Der weit überwiegende Teil der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Konzern wurden zum Zeitpunkt der Zuordnung zu dieser Kategorie durch unabhängige Grundstücks-sachverständige bewertet. Ein kleinerer Teil wurde intern bewertet. Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts erfolgte im Wesentlichen nach dem sogenannten 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 sogenannten 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.

Werden Immobilien zunächst zu Handelszwecken erworben und entsprechend den Vorräten zugeordnet, erfolgt eine Umgliederung in die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien dann, wenn sich abzeichnet, dass die unmittelbare Verwertung durch Verkauf nicht umgesetzt werden kann und stattdessen eine voraussichtlich längere Phase der Entwicklung der Immobilie (Sanierung, Neuvermietung) im eigenen Bestand zu erwarten ist.

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 sonstigen 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 Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Letzterer entspricht dem höheren Betrag aus dem Nettoveräußerungspreis des Vermögenswerts und den diskontierten Netto-Cashflows aus der weiteren Nutzung (Nutzungswert). Zur Beurteilung der Wertminderung werden die Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zu Zahlungsmittel generierenden Einheiten zusammengefasst, für die sich Cashflows weitgehend unabhängig vom restlichen Unternehmen identifizieren lassen. Die Prüfung des Goodwills erfolgt 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 Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte. Die Klassifizierung hängt vom jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Das Management bestimmt die

Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz und überprüft die Klassifizierung zu jedem Stichtag. In der Berichtsperiode und der Vergleichsperiode hatte der Konzern nur finanzielle Vermögenswerte der Kategorien Darlehen und Forderungen sowie zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

a) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

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

b) Darlehen und Forderungen

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

c) Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

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

2.10 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. Für Bauvorhaben mit Projektbeginn nach dem 30. Juni 2009 werden Fremdkapitalzinsen, die durch auflaufende Herstellungskosten verursacht sind, als Herstellungskosten aktiviert. Für Bauvorhaben mit einem Projektbeginn vor dem 1. Juli 2009 werden die Fremdkapitalzinsen weiterhin 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 und 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 zurück-

gestellten 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 Ausleihung 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 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.

2.17 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 umfangreicherer ausstehender 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 werden in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Den Mietern in Rechnung gestellte Nebenkosten werden grundsätzlich mit den entsprechenden Aufwendungen verrechnet, da die umlagefähigen Aufwendungen als im Interesse der Mieter verauslagt gelten.

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

2.18 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.

2.19 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.

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 von Immobilien. Bei den Leasingverträgen handelt es sich um Operating Leases. Zur Behandlung der Mieterträge siehe Abschnitt 2.17.

2.20 Residualansprüche und Dividendenausschüttungen

Der Konzern ist an einigen 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. Führte die Fortschreibung zu einem rechnerischen Anspruch gegen den Gesellschafter, wird sie ausge setzt, 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 Gewinnverwendungs beschlusses der Gesellschafterversammlung ausgewiesen.

2.21 Kapitalflussrechnung

Zahlungsströme aus der Aufnahme und Rückführung von Krediten zur Refinanzierung von Vorratsimmobilien werden in der Kapitalflussrechnung dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit zugeordnet. Dies verbessert die Aussagefähigkeit der Kapitalflussrechnung, weil dadurch unabhängig davon, ob Refinanzierungen beim Kauf oder Verkauf der Immobilien mit übertragen werden, im Zeitablauf ein positiver bzw. negativer Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit gezeigt wird, je nachdem, ob der erzielte Verkaufserlös über oder unter dem Ankaufspreis gelegen hat.

■ 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.

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.

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

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

Im Rahmen des Ansatzes von Rückstellungen insbesondere für Prozessrisiken bestehen Schätzbandbreiten über die möglichen zukünftigen Belastungen des Konzerns.

■ 5 Segmentberichterstattung

Der ESTAVIS-Konzern ist in folgenden Geschäftsbereichen organisiert:

1. **Handel:** der An- und Verkauf von Immobilien, bei dem in der Regel einzelne Wohnungen an Privatinvestoren verkauft werden. Auch das Vermittlungsgeschäft im Rahmen der Wohnungsprivatisierung ist in diesem Geschäftsbereich enthalten.
2. **Bestand:** Hierin sind die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und die Vorratsimmobilien enthalten, die nicht als Einzelwohnungen verkauft werden sollen.

Im Vorjahr war das Segment „Handel“ als „Retailhandel“, das Segment „Bestand“ als „Sonstige Aktivitäten“ bezeichnet. Es handelt sich um eine reine Umbenennung. Eine Änderung der Tätigkeitsabgrenzung ist damit nicht verbunden. Im Unterschied zum Vorjahr wird die Segmentierung des Ergebnisses in diesem Jahr bis zum Ergebnis vor Steuern vorgenommen. Entsprechend werden bei der Segmentierung des Vermögens und der Schulden in diesem Jahr auch die Finanzschulden und die konzerninternen Forderungen und Schulden zwischen den Segmenten den Segmenten zugeordnet. Die Vorjahreszahlen sind entsprechend angepasst.

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

Die Segmentergebnisse für das zum 30. Juni 2012 endende Geschäftsjahr stellen sich im Vergleich zum Vorjahr – unter Anpassung der Umsatzerlöse des Vorjahrs durch die Einbeziehung der Mieten aus Immobilien des Vorratsvermögens – wie folgt dar:

	Handel		Bestand		Konzern	
	2011/12	2010/11	2011/12	2010/11	2011/12	2010/11
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse (externe)	42.676	44.091	8.575	13.758	51.251	57.849
Umsatzerlöse (interne)	–	–	–	–	–	–
Betriebsergebnis	-1.441	-1.602	2.804	6.462	1.363	4.860
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	–	–	0	63	0	63
Finanzergebnis	-2.530	-2.138	-1.769	-2.082	-4.299	-4.220
Ergebnis vor Ertragsteuern	-3.971	-3.740	1.034	4.443	-2.937	703

Das Segmentergebnis „Handel“ war im Geschäftsjahr mit Forderungsausfällen beziehungsweise Wertberichtigungen in Höhe von 1.399 TEUR (Vorjahr: 235 TEUR) belastet. Im Vorjahr war darin daneben ein Ertrag aus negativem Unterschiedsbetrag aus Geschäftserwerb in Höhe von 643 TEUR enthalten.

Das Segmentergebnis „Bestand“ enthält im Geschäftsjahr Erträge aus verjährten Verbindlichkeiten in Höhe von 999 TEUR (Vorjahr: 505 TEUR), aus Werterholungen bei Vorräten in Höhe von 165 TEUR (Vorjahr: 210 TEUR) und aus Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von 1.774 TEUR (Vorjahr: 3.431 TEUR). Im Vorjahr waren darin des Weiteren Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Mietgarantien und ausstehende Bauverpflichtungen in Höhe von 1.456 TEUR enthalten. Belastet war das Segmentergebnis im Geschäftsjahr mit Abwertungen auf Vorräte in Höhe von 923 TEUR und Forderungsausfällen bzw. -wertberichtigungen in Höhe von 1.658 TEUR (Vorjahr: 1.013 TEUR).

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

Geschäftsjahr 2011/12

2 Großkunden mit Umsätzen von insgesamt 12.925 TEUR im Segment Handel

Geschäftsjahr 2010/11

1 Großkunde mit Umsätzen von 5.500 TEUR im Segment Handel

Die Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte sowie die Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien teilen sich im Geschäftsjahr wie folgt auf die Segmente auf:

		Handel		Bestand		Konzern	
		2011/12	2010/11	2011/12	2010/11	2011/12	2010/11
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Abschreibungen Sachanlagen		-108	-99	-6	-11	-114	-110
Abschreibungen immaterielle Vermögenswerte		-25	-15	-	-	-25	-15
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		-	-	1.774	3.431	1.774	3.431

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellen sich zum 30. Juni 2012 wie folgt dar:

		Handel	Bestand	Nicht zugeordnet	Konsolidierung	Konzern
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Segmentvermögenswerte		108.657	75.325	16.803	-27.492	173.292
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte			3.850			3.850
At-equity bilanzierte Beteiligungen		-	122	-	-	122
Gesamtes Segmentvermögen		108.657	79.297	16.803	-27.492	177.264
Segmentschulden		75.109	66.646	3.954	-27.492	118.217
Segmentinvestitionen		44	13.111	-	-	13.155

Für das Vorjahr ergaben sich folgende Werte:

	Handel	Bestand	Nicht zugeordnet	Konsolidie- rung	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Segmentvermögens- werte	97.118	67.056	8.916	-26.854	146.234
At-equity bilanzierte Beteiligungen	-	122	-	-	122
Gesamtes Segmentvermögen	97.118	67.178	8.916	-26.854	146.357
Segmentschulden	49.523	58.447	4.542	-26.854	85.658
Segmentinvestitionen	206	42	-	-	248

Das Segmentvermögen umfasst in erster Linie Sachanlagen, die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, Vorräte, Forderungen und Forderungen gegenüber dem anderen Segment. Der Geschäftswert ist dem Segment Handel zugeordnet. Bei den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten handelt es sich um als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien. Nicht den Segmenten zugeordnet sind liquide Mittel, Steuerforderungen und Finanzanlagen.

Die Segmentschulden umfassen Finanzverbindlichkeiten, betriebliche Verbindlichkeiten und die Verbindlichkeiten gegenüber dem anderen Segment. Nicht zugeordnet sind Steuerverbindlichkeiten.

Die Segmentinvestitionen beinhalten Zugänge bei Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten (vgl. Abschnitt 6.3) sowie bei als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (vgl. Abschnitt 6.4). Daneben wurde gegen Ende des Geschäftsjahrs 2010/11 ein Geschäftserwerb in das Segment Handel getätigt.

■ 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.

Der Goodwill ist dem Segment Handel zugeordnet. Die Bestimmung des erzielbaren Betrages des Segments für Zwecke des Impairmenttests 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 ein Wachstum in Höhe der langfristigen allgemeinen Preissteigerung von 1,5 % 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 13,5 % (Vorjahr: 10,3 %), ist ein Vorsteuerzinssatz und reflektiert die spezifischen Risiken des Segments. Der Impairmenttest ergab für den Goodwill keinen Abwertungsbedarf.

6.2 Sachanlagen

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

Der Konzern hat Mietleasingverträge über Geschäftsräume, Kraftfahrzeuge und Geschäftsausstattung abgeschlossen. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden Leasingaufwendungen in Höhe von 435 TEUR (Vorjahr: 418 TEUR) erfasst.

6.3 Entwicklung des Anlagevermögens

Das Anlagevermögen entwickelte sich im Geschäftsjahr vom 1. Juli 2011 bis zum 30. Juni 2012 wie folgt:

	Goodwill	Andere immaterielle Vermögenswerte	Sachlage- vermögen
	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungs-/Herstellungskosten	17.776	141	833
Kumulierte Abschreibungen	–	45	445
Buchwert zum 1. Juli 2011	17.776	95	388
Zugänge (+)	–	14	31
Geschäftserwerb (+)	–	–	–
Abgänge (–)	–	–	–7
Abschreibungen (–)	–	–25	–114
Buchwert zum 30. Juni 2012	17.776	85	298
Anschaffungs-/Herstellungskosten	17.776	153	834
Kumulierte Abschreibungen	–	68	536

Im Geschäftsjahr vom 1. Juli 2010 bis zum 30. Juni 2011 entwickelte sich das Anlagevermögen wie folgt:

	Goodwill	Andere immaterielle Vermögenswerte	Sachanlage- vermögen
	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungs-/Herstellungskosten	17.776	74	920
Kumulierte Abschreibungen	–	36	434
Buchwert zum 1. Juli 2010	17.776	37	486
Zugänge (+)	–	73	90
Geschäftserwerb (+)	–	–	50
Abgänge (–)	–	–	–128
Abschreibungen (–)	–	–15	–110
Buchwert zum 30. Juni 2011	17.776	95	388
Anschaffungs-/Herstellungskosten	17.776	141	833
Kumulierte Abschreibungen	–	45	445

6.4 Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien haben sich wie folgt entwickelt:

	2011/12	2010/11
	TEUR	TEUR
Beginn des Geschäftsjahrs	32.547	–
Zugänge aus Vorräten	14.753	29.082
Zugänge	12.963	–
Sanierungen	303	35
Abgänge	–1.000	–
Umgliederung in zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	–3.850	–
Aufwertungen	2.694	3.431
Abwertungen	–920	–
Ende des Geschäftsjahrs	57.490	32.547

Buchwerte in Höhe von 57.440 TEUR (Vorjahr: 32.341 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 zum weit überwiegenden Teil von externen Grundstückssachverständigen und zum kleineren Teil auf Grundlage intern erstellter Gutachten mit insgesamt 57.490 TEUR (Vorjahr: 32.547 TEUR) ermittelt.

In den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind acht Gewerbeobjekte, sechs Wohnhäuser und fünf gemischt genutzte Objekte enthalten, die 179 Gewerbeeinheiten (46.400 m²) und 463 Wohnungen (24.200 m²) umfassen. Die Bandbreite der Mieten pro Quadrat-

meter für die Gewerbeeinheiten liegt zwischen 1,00 EUR und 48,00 EUR und für die Wohn-einheiten zwischen 1,00 EUR und 10,50 EUR. Die Quote der Bewirtschaftungskosten zu den Mieterlösen liegt in den Gewerbeobjekten in einer Bandbreite von 20% bis 33% und bei den Wohn- und gemischt genutzten Objekten zwischen 14% und 35%. Der Kalkulationszins für die Bewertung der Gewerbeobjekte liegt in einer Bandbreite von 6,25% bis 7,5%; für die Wohn- und gemischt genutzten Objekte liegt die Bandbreite zwischen 5,25% und 7,5%.

Wäre im Rahmen dieser Ermittlung der Zeitwerte der Grundstücke der zu Grunde liegende Zinssatz für die Bewertung um 0,5 Prozentpunkte erhöht worden, hätte sich zum Stichtag ein Zeitwert von insgesamt 53.010 TEUR (Vorjahr: 30.297 TEUR) ergeben. Wäre umgekehrt der Zinssatz um 0,5 Prozentpunkte reduziert worden, hätte sich ein Zeitwert von insgesamt 63.440 TEUR (Vorjahr: 35.127 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:

	2011/12	2010/11
	TEUR	TEUR
Mieterlöse (Umsatzerlöse)	2.487	112
Materialaufwand	-534	-63
Instandhaltungsaufwand (Materialaufwand)	-109	-

Von den Aufwendungen entfallen 147 TEUR (Vorjahr: 28 TEUR) auf Leerstände in den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Da die Zugänge sowie die Zugänge aus Vorräten im Geschäftsjahr zum Ende des Geschäftsjahrs erfolgt sind, beziehen sich diese Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung auf den Bestand der Finanzimmobilien zu Beginn des Geschäftsjahrs.

6.5 Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Anteile an assoziierten Unternehmen haben sich wie folgt entwickelt:

	2011/12	2010/11
	TEUR	TEUR
Beginn des Geschäftsjahrs	122	59
Anteile an Gewinnen und Verlusten	0	63
Ende des Geschäftsjahrs	122	122

Die Anteile des ESTAVIS-Konzerns an dem 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%	136	14	1	0

6.6 Übrige Finanzanlagen

Die übrigen Finanzanlagen der Gesellschaft setzen sich wie folgt zusammen:

	30.06.2012 TEUR	30.06.2011 TEUR
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	1	4
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	1.736	1.661
Summe	1.737	1.665

Bei den zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren handelt es sich um börsennotierte Aktien. Im Geschäftsjahr wurde auf einen Aktienbestand eine Abschreibung von 1 TEUR (Vorjahr: 10 TEUR) vorgenommen. Der Aufwand ist im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten. Auf die sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte bestehen Abwertungen in Höhe von 642 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).

6.7 Vorräte

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

	30.06.2012 TEUR	30.06.2011 TEUR
Verkaufsfertige Immobilien	35.077	47.496
Unfertige Sanierungsobjekte und sonstige Bauleistungen	19.429	14.146
Geleistete Anzahlungen	1.905	–
Summe	56.411	61.642

Die Immobilien sind zu Anschaffungskosten und Herstellungskosten für aufgelaufene Sanierungskosten bewertet. Abwertungen waren im dargestellten Zeitraum in Höhe von 1.035 TEUR (Vorjahr: 161 TEUR) erforderlich. Diese Abwertungen werden im Materialaufwand ausgewiesen. Bei Immobilien des Vorratsvermögens sind im Geschäftsjahr Werterholungen in Höhe von 172 TEUR (Vorjahr: 210 TEUR) eingetreten. Durch die wieder verbesserten Refinanzierungsmöglichkeiten seitens der potenziellen Käufer hat sich die Einschätzung des erwarteten Verkaufserlöses verbessert. Dieser Ertrag ist im sonstigen betrieblichen Ertrag enthalten. Die ausgewiesenen Immobilien dienen durch Belastung mit Grundschulden 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:

	30.06.2012 TEUR	30.06.2011 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.600	6.234
Wertberichtigung	–80	–25
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)	4.520	6.209

Die Forderungen aus Lieferung und Leistung dienen als Sicherheit für Finanzverbindlichkeiten.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren zum Bilanzstichtag wie folgt überfällig:

	30.06.2012 TEUR	30.06.2011 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.520	6.209
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und nicht überfällig	3.235	4.779
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig bis 30 Tage	140	67
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig von 31 bis 60 Tage	12	29
davon zum Berichtstag nicht wertberichtet und überfällig zwischen 61 und 90 Tage	43	188
davon zum Berichtstag nicht wertberichtet und überfällig zwischen 91 und 180 Tage	117	343
davon zum Berichtstag nicht wertberichtet und überfällig zwischen 181 und 360 Tage	353	408
davon zum Berichtstag nicht wertberichtet und überfällig über 360 Tage	620	396

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

	2011/12		2010/11	
	gesamt TEUR	davon EWB* TEUR	gesamt TEUR	davon EWB* TEUR
Stand zum 1. Juli	25	10	141	129
Veränderung Konsolidierungskreis	–	–	–127	–127
Zuführungen (Wertminderungen)	59	59	13	10
Auflösungen	–4	–	–2	–2
Ausbuchungen	–	–	–	–
Stand zum 30. Juni	80	69	25	10

*EWB: Einzelwertberichtigung

Die sonstigen Forderungen enthalten:

	30.06.2012 TEUR	30.06.2011 TEUR
Forderungen aus Provisionsvorauszahlungen	3.850	5.611
Forderungen gegenüber Beteiligungsgesellschaften	3.661	3.756
Forderungen aus Vermietung	3.945	2.710
Bankguthaben mit Verwendungsrestriktion	6.060	2.217
Übrige sonstige Forderungen	2.393	4.368
Summe	19.909	18.662

Die Forderungen aus Provisionsvorauszahlung resultieren aus Provisionszahlungen auf noch nicht realisierte Handelsumsätze. Die Forderungen gegenüber Beteiligungsgesellschaften resultieren aus Verrechnungskonten. Die Forderungen aus Vermietung betreffen Ansprüche aus noch nicht abgerechneten umlagefähigen Nebenkosten. Die Bankguthaben mit Verwendungsrestriktion dürfen nur zur Tilgung bestimmter kurzfristiger Finanzschulden genutzt werden. In den übrigen sonstigen Forderungen sind unter anderem kurzfristige Darlehen an Vertriebe enthalten. Auf sonstige Forderungen bestehen Abwertungen in Höhe von 770 TEUR (Vorjahr: 526 TEUR).

6.9 Liquide Mittel

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

6.10 Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte

Der Ausweis betrifft mehrere als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, für die am Bilanzstichtag ein Verkaufsvertrag besteht, der voraussichtlich im 1. Quartal des Geschäftsjahrs 2012/13 vollzogen wird. Die Veräußerung ist mit einem Verlust von 765 TEUR verbunden, der in der Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien enthalten ist. Der Vorgang betrifft das Segment „Bestand“.

6.11 Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der ESTAVIS AG beträgt am Bilanzstichtag 14.319.352 EUR. Es sind 14.319.352 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 abzüglich der Kapitalbeschaffungskosten nach Steuern. Die Zuführung zur Kapitalrücklage in diesem Geschäftsjahr in Höhe von 246 TEUR resultiert aus der Ausgabe einer Wandelanleihe mit einem Nominalbetrag von 8.592 TEUR. Für die damit verbundenen 3.578.838 Wandlungsrechte (mit einer Dauer von fünf Jahren) in je eine Aktie der ESTAVIS AG zu einem Kurs von 2,40 EUR wurde ein Entgelt in Höhe von 254 TEUR erzielt. Die anteiligen Kosten der Kapitalbeschaffung betrugen 10 TEUR. Die damit verbundenen ersparten Steuern belaufen sich auf 3 TEUR. Zur Abdeckung des ansonsten entstehenden Bilanzverlusts der ESTAVIS AG wurden 7.535 TEUR aus der Kapitalrücklage entnommen. Dieser Betrag erhöht das noch nicht verwendete Ergebnis.

Der Sonderposten aus Sacheinlage resultiert aus dem Umstand, dass beim Erwerb einer Immobilie ein Teilkaufpreis in Aktien der ESTAVIS AG zugesagt ist. Der Zeitwert der Sacheinlage wurde durch einen externen Gutachter auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt. Die Immobilie ist bereits auf die ESTAVIS AG übergegangen, die Verpflichtung zur Lieferung der Aktien durch die AG ist am Stichtag noch nicht erfüllt. Gemäß Beschluss vom 6.9.2012 wird für die Bedienung dieser Verpflichtung eine Sachkapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital der ESTAVIS AG vorgenommen.

Das noch nicht verwendete Ergebnis resultiert aus den Ergebnissen des Konzerns bis zum Bilanzstichtag, die nicht ausgeschüttet wurden, zuzüglich der Beträge die zur Abdeckung von Bilanzverlusten der ESTAVIS AG aus der Kapitalrücklage entnommen wurden.

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

6.12 Finanzverbindlichkeiten

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

	30.06.2012 TEUR	30.06.2011 TEUR
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Wandelanleihe	7.995	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	22.961	11.607
Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten	30.956	11.607
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Kurzfristiger Teil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	46.871	50.357

Vom Buchwert der langfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern entfallen auf Darlehensteile mit Restlaufzeit von über ein bis fünf Jahren 18.198 TEUR (Vorjahr: 1.409 TEUR) und mit Restlaufzeit über fünf Jahren 4.763 TEUR (Vorjahr: 10.198 TEUR). Die Wandelanleihe hat eine Restlaufzeit von knapp 5 Jahren.

Die Bankschulden sind durch den jeweiligen Immobilienbestand und die daraus resultierenden Miet- und Verkaufsforderungen besichert, für dessen Finanzierung sie aufgenommen wurden.

Alle Kredite lauten auf Euro.

6.13 Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Ausstehende Bauleistungen TEUR	Mietgarantien TEUR	Sonstige TEUR	Gesamt TEUR
1. Juli 2011	1.006	277	1.310	2.594
Verbrauch	-1.329	-198	-228	-1.755
Auflösung	-	-1	-14	-15
Zuführung	840	383	335	1.558
30. Juni 2012	517	462	1.404	2.382

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 Erwerbern von Immobilien für bestimmte Zeiträume zugesagten Mindest-Mieteinnahmen ab.

In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für Gewährleistungen, Prozessrisiken und Archivierungskosten (langfristig) enthalten.

6.14 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Zu den Stichtagen bestanden Verbindlichkeiten in folgender Höhe:

	30.06.2012 TEUR	30.06.2011 TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.246	8.628
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen (Abschnitt 6.27)	272	500
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	5.340	3.612
Summe	18.858	12.740

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten enthalten unter anderem Verbindlichkeiten aus Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter, Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsgesellschaften aus kurzfristiger Darlehensgewährung und aus dem Verrechnungsverkehr und Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer.

6.15 Latente Steuern

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

	30.06.2012 TEUR	30.06.2011 TEUR
Latente Steuerforderungen		
die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	2.621	2.094
die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	731	1.043
Summe	3.352	3.137
Latente Steuerverbindlichkeiten		
die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	1.221	609
die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	1.242	1.761
Summe	2.463	2.370

Die Veränderung der latenten Steuern stellt sich wie folgt dar:

	2011/12 TEUR	2010/11 TEUR
Latente Steuerverbindlichkeit	-2.370	-3.583
Latente Steuerforderung	3.137	4.024
Saldo der latenten Steuerposten am Beginn des Geschäftsjahrs	768	441
Aufwand (-)/Ertrag (+) in der GuV	121	314
Zugänge durch Unternehmenserwerb	-	12
Saldo der latenten Steuerposten am Ende des Geschäftsjahrs	889	768
Latente Steuerverbindlichkeit	-2.463	-2.370
Latente Steuerforderung	3.352	3.137

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

	Aus Differenzen bei als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	Aus Differenzen bei Immobi- lien im Vorrats- vermögen	Aus Differenzen bei sonstigen Forderungen	Aus Differenzen bei sonstigen Posten	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Juli 2010	-	511	3.035	36	3.583
Erfolgswirksam erfasste Beträge	110	0	-1.312	-11	-1.213
Übertragung	499	-499			0
30. Juni 2011	609	13	1.723	25	2.370
Erfolgswirksam erfasste Beträge	509	0	-546	131	93
30. Juni 2012	1.118	13	1.176	156	2.463

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 2010	3.724	300	4.024
Erfolgswirksam erfasste Beträge	-904	5	-899
Zugang aus Unternehmenserwerb		12	12
30. Juni 2011	2.820	317	3.137
Erfolgswirksam erfasste Beträge	253	-38	215
30. Juni 2012	3.073	279	3.352

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 nächsten fünf Geschäftsjahren einen Teil der sich ergebenden Verlustvorträge nutzen zu können. Von den angesetzten latenten Steuerforderungen aus Verlustvorträgen sind 1.184 TEUR (Vorjahr: 770 TEUR) nicht durch latente Steuerverbindlichkeiten aus temporären Unterschieden gedeckt, sondern allein aufgrund erwarteter übersteigender Steuergewinne angesetzt. Für einige bestehende gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 15.212 TEUR (Vorjahr: 22.335 TEUR) und einige bestehende körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 7.900 TEUR (Vorjahr: 9.862 TEUR) wurde keine latente Steuerforderung angesetzt, da mit ihrer Realisierung nicht mit ausreichender Sicherheit gerechnet wird.

Auf Outside Basis Differences in Höhe von 35 TEUR (Vorjahr: 21 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.

6.16 Umsatzerlöse

	2011/12	2010/11
	TEUR	TEUR
Immobilienhandel	38.626	52.041
Vermittlungsumsätze	7.137	653
Mieterlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	2.487	112
Mieterlöse aus Immobilien des Vorratsvermögens	2.921	4.839
Sonstige Erlöse	81	204
Summe	51.251	57.849

Abweichend vom Vorjahr werden jetzt auch die Mieterlöse aus Immobilien des Vorratsvermögens in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen sind entsprechend angepasst.

6.17 Materialaufwand

	2011/12	2010/11
	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten der verkauften Immobilien und Baukosten	26.651	28.153
Bezogene Leistungen für Vermittlungsumsätze	4.169	296
Bewirtschaftungskosten der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	643	63
Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Vorratsvermögens	1.159	1.444
Abwertungen auf Vorräte	1.035	161
Summe	33.657	30.177

Der ausgewiesene Materialaufwand umfasst im Wesentlichen die Buchwerte der in der jeweiligen Periode veräußerten Immobilien sowie Aufwendungen für Bauleistungen.

Abweichend vom Vorjahr werden jetzt auch die Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Vorratsvermögens im Materialaufwand ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen sind entsprechend angepasst.

6.18 Personalaufwand

Der Konzern beschäftigte im Jahrsdurchschnitt 42 Mitarbeiter (Vorjahr: 48). Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2011/12 TEUR	2010/11 TEUR
Gehälter, sonstige Leistungen	2.824	2.443
Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung	281	286
Summe	3.105	2.729

Im Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung sind Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 163 TEUR (Vorjahr: 163 TEUR) enthalten.

6.19 Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

	2011/12 TEUR	2010/11 TEUR
Werterholung bei Vorräten	172	210
Übrige sonstige betriebliche Erträge	2.671	2.048
Summe	2.843	2.258

In den übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen ist ein Ertrag aus verjährten Verbindlichkeiten in Höhe von 999 TEUR (Vorjahr: 505 TEUR) und im Vorjahr des Weiteren der Ertrag aus der Ver- einnahme des negativen Unterschiedsbetrags aus dem damaligen Unternehmenserwerb in Höhe von 643 TEUR enthalten.

Abweichend vom Vorjahr werden jetzt auch die Mieterlöse aus Immobilien des Vorratsvermögens nicht mehr im sonstigen betrieblichen Ertrag, sondern in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen sind entsprechend um 4.839 TEUR angepasst.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

	2011/12 TEUR	2010/11 TEUR
Beratungskosten	1.508	1.446
Vertriebskosten	4.272	10.152
Aufwand für Mietgarantien	314	717
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	8.581	6.477
Summe	14.675	18.791

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten eine Abschreibung auf einen Wertpapierbestand in Höhe von 1 TEUR (Vorjahr: 10 TEUR) und Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 3.058 TEUR (Vorjahr: 1.250 TEUR).

Abweichend vom Vorjahr werden jetzt auch die Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Vorratsvermögens nicht mehr im sonstigen betrieblichen Aufwand, sondern im Materialaufwand ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen sind entsprechend um 1.444 TEUR angepasst.

6.20 Als Herstellungskosten aktiverter Zinsaufwand

Für Bauprojekte mit einem Baubeginn nach dem 30. Juni 2009 wurden Zinsen in Höhe von 458 TEUR (Vorjahr: 935 TEUR) als Herstellungskosten der entsprechenden Projekte aktiviert. Die Zinssätze ergeben sich aus den dem Bauprojekt zugeordneten Bankkrediten.

6.21 Ertragsteueraufwand

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

	2011/12	2010/11
	TEUR	TEUR
Laufender Ertragsteueraufwand	135	311
Latenter Ertragsteueraufwand/-ertrag	-121	-314
Summe	13	-3

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

Steuerüberleitungsrechnung

	2011/12	2010/11
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Steuern	-2.937	703
Steuer, die sich auf Basis des Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens ermittelt	-886	212
Effekt aus:		
abweichenden Steuersätzen	7	31
nicht oder teilweise nicht abzugsfähigem Aufwand	35	16
gewerbesteuerlichen Hinzurechnungen und Kürzungen	164	192
steuerfreien Erträgen	-264	-124
nicht angesetzten Verlustvorträgen	1.861	937
Steuern für Vorjahre		
Originäre Steuern	138	-93
Nutzung/Ansatz von bisher nicht angesetzten Verlustvorträgen	-1.400	-1.623
Wegfall bisher angesetzter Verlustvorträge	337	421
sonstigen Ursachen	23	29
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	13	-3

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

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 Geschäftsjahrs ohne vom Unternehmen gehaltene eigene Anteile.

	2011/12 TEUR	2010/11 TEUR
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Gewinn (TEUR)	-2.950	706
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend)	14.319	10.647
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,21	0,07

Aus der zum Ende dieses Geschäftsjahrs begebenen Wandelanleihe bestehen 3.578.838 Wandlungsrechte in je eine Aktie der ESTAVIS AG, die zukünftig das Ergebnis je Aktie verwässern könnten. Die Wandlungsrechte bestehen bis Juni 2017. Im Geschäftsjahr 2011/12 liegt kein Verwässerungseffekt vor.

Im Geschäftsjahr 2011/12 wurde keine Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr ausgezahlt. Auch für das Geschäftsjahr 2011/12 wird keine Dividende vorgeschlagen werden.

6.23 Kapitalflussrechnung

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

Die Ermittlung des Cashflows aus operativer Tätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode. Er beträgt 1.070 TEUR (Vorjahr: -5.518 TEUR). Hierin sind Ertragsteuerzahlungen in Höhe von 996 TEUR (Vorjahr: 759 TEUR), erstattete Ertragsteuern von 30 TEUR (Vorjahr: 1.297 TEUR), Zinseinzahlungen über 72 TEUR (Vorjahr: 34 TEUR) sowie gezahlte Zinsen über 5.151 TEUR (Vorjahr: 4.161 TEUR) enthalten.

Die Auszahlung für den Unternehmenserwerb im Vorjahr in Höhe von 3.508 TEUR ist um den erworbenen Bestand liquider Mittel in Höhe von 550 TEUR gekürzt.

Die im Finanzmittelfonds ausgewiesene Liquidität beinhaltet Barbestände und Bankguthaben.

6.24 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Am Bilanzstichtag hat die Gesellschaft aus schwelenden Ankaufsverträgen über Immobilien des Vorratsvermögens ein Obligo in Höhe von 900 TEUR (Vorjahr: 0 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:

	30.06.2012 TEUR	30.06.2011 TEUR
Bis zu 1 Jahr	340	392
Mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	165	175
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 59.831 TEUR (Vorjahr: 66.589 TEUR).

6.25 Unternehmenserwerb

Der ESTAVIS-Konzern hat im vorigen Geschäftsjahr am 20. Mai 2011 gegen Zahlung eines Borkaufpreises in Höhe von 3.500 TEUR den Geschäftsbereich Wohnungsprivatisierung von der Colonia Real Estate AG erworben. Dies vollzog sich teilweise im Rahmen des Erwerbs der Vermögenswerte und Schulden des Geschäftsbereichs (Asset Deal), teilweise als Erwerb von 100 % der Anteile an der jetzigen ESTAVIS Wohneigentum GmbH, Berlin. Die Hauptgeschäftstätigkeit des erworbenen Geschäfts besteht in der Vermittlung des Verkaufs von Wohnungen für große Bestandshalter sowie in dem Verkauf von Wohnungen aus einem eigenen Bestand. Der Erwerb dient der Stärkung des Segments „Handel“ des Konzerns.

Aus dem Erwerb ergab sich ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von 643 TEUR, der erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Erträgen des Vorjahrs vereinnahmt wurde.

Seit dem 20. Mai 2011 haben die neu erworbenen Gesellschaften 936 TEUR zum Umsatz des Vorjahrs und 142 TEUR (ohne den Erfolg aus Vereinnahmung des negativen Unterschiedsbetrags) zum Konzernerfolg des Vorjahrs beigetragen. Wäre der Erwerb bereits zum 1. Juli 2010 erfolgt, hätte der Konzernumsatz des Vorjahrs zirka 63.567 TEUR und der Konzernerfolg des Vorjahrs zirka 1.249 TEUR betragen.

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 30.06.2012	davon im Anwendungsbereich von IFRS 7	Bewertungskategorie gemäß IAS 39*	Fair Value der Finanzinstrumente im Anwendungsbereich von IFRS 7	davon anhand von Börsenkursen ermittelt
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
Übrige Finanzanlagen	1.737	1.737		1.697	1
Beteiligungen	1	1	AfS	1	1
Übrige Sonstige Finanzanlagen	1.735	1.735	LaR	1.696	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.520	4.520	LaR	4.520	–
Sonstige Forderungen	19.909	15.552	LaR	15.552	–
Liquide Mittel	10.915	10.915	LaR	10.915	–
Summe Vermögenswerte	37.080	32.723		32.684	1
Finanzverbindlichkeiten	77.827	77.827	AmC	78.200	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.246	13.246	AmC	13.246	–
Sonstige Verbindlichkeiten	5.612	3.678	AmC	3.678	–
Summe Verbindlichkeiten	96.685	94.751		95.124	–

* 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 30.06.2011	davon im Anwendungsbereich von IFRS 7	Bewertungskategorie gemäß IAS 39*	Fair Value der Finanzinstrumente im Anwendungsbereich von IFRS 7	davon anhand von Börsenkursen ermittelt
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
Übrige Finanzanlagen	1.665	1.665		1.617	4
Beteiligungen	4	4	AfS	4	4
Übrige Sonstige Finanzanlagen	1.661	1.661	LaR	1.613	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.209	6.209	LaR	6.209	–
Sonstige Forderungen	18.662	12.326	LaR	12.326	–
Liquide Mittel	3.598	3.598	LaR	3.598	–
Summe Vermögenswerte	30.134	23.798		23.750	4
Finanzverbindlichkeiten	61.964	61.964	AmC	61.838	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.628	8.628	AmC	8.628	–
Sonstige Verbindlichkeiten	4.112	3.597	AmC	3.597	–
Summe Verbindlichkeiten	74.704	74.189		74.063	–

* 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, stellt 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 Merkmale der zu bewertenden Finanzinstrumente wird durch marktübliche Bonitäts- beziehungsweise Liquiditätsspreads Rechnung getragen.

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	
	2011/12	2010/11	2011/12	2010/11	2011/12	2010/11
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zinserträge	195	141	–	–	–	–
Zinsaufwendungen	–	–	–	–	4.494	4.361
Ertrag aus Währungsumrechnung	–	–	–	–	–	–
Aufwand aus Währungsumrechnung	–	–	–	–	–	–
Wertberichtigung	3.058	1.250	1	10	–	–
Zuschreibung	7	2	–	–	–	–
Erfolg aus Abgang	–	–	–	–	–	–
Verlust aus Abgang	–	–	–	–	–	–
Nettoergebnis	-2.855	-1.107	-1	-10	-4.494	-4.361

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 2012			
	Buchwert	Mittelabfluss in der nächsten Berichtsperiode	Mittelabfluss in der übernächsten Berichtsperiode	Späterer Mittelabfluss	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten	77.827	50.026	6.872	27.092	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.246	13.246	–	–	
Sonstige Verbindlichkeiten	3.678	3.678	–	–	
Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		16.924	–	–	
Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7		66.950	6.872	27.092	

		30. Juni 2011			
	Buchwert	Mittelabfluss in der nächsten Berichtsperiode	Mittelabfluss in der übernächsten Berichtsperiode	Späterer Mittelabfluss	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten	61.964	52.884	651	19.527	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.628	8.628	–	–	
Sonstige Verbindlichkeiten	3.597	3.597	–	–	
Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		12.225	–	–	
Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7		65.109	651	19.527	

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

Die Wandelanleihe enthält eine Klausel, wonach die Wandelanleihegläubiger das Recht haben, die Wandelanleihe vorzeitig zu kündigen, wenn es zu einer Übernahme von mehr als 30 % der Anteile an der ESTAVIS AG durch einen Investor oder eine Investorengruppe kommt. Hieraus besteht für den Konzern ein mögliches Liquiditätsrisiko.

Für die Deckung des Liquiditätsrisikos stehen im ESTAVIS-Konzern liquide Mittel in Höhe von 10.915 TEUR (Vorperiode: 3.598 TEUR) zur Verfügung. Es bestehen ungenutzte Kreditlinien zur Fertigstellung bestimmter Projekte in Höhe von 4.535 TEUR (Vorjahr: 15.001 TEUR).

Ausfallrisiko

Das maximale Ausfallrisiko des ESTAVIS-Konzerns wird durch die Buchwerte seiner finanziellen Vermögenswerte bestimmt. Es erhöht sich, da der Konzern über eine Tochtergesellschaft vollhaftender Gesellschafter mehrerer Beteiligungsgesellschaften ist. Hieraus ergibt sich eine Haftung für deren Schulden am Bilanzstichtag in Höhe von 59.831 TEUR (Vorjahr: 66.589 TEUR).

Es sind folgende Risikokonzentrationen festzustellen: Am Bilanzstichtag bestehen 18,3 % der Sonstigen Forderungen gegenüber einem Beteiligungsunternehmen (Vorperiode: 20,1 %). Im Vorjahr entfielen 2.009 TEUR (32 %) 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 Zinssaldo um 323 TEUR (Vorjahr: 416 TEUR) verschlechtert (verbessert).

6.27 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Herr Florian Lanz, Vorstandsvorsitzender der ESTAVIS AG (bis 17. April 2012), und Herr Eric Mozanowski, Mitglied des Vorstands der ESTAVIS AG (bis 31. Dezember 2011), haben im Geschäftsjahr 2010/11 für verschiedene Kredite des ESTAVIS-Konzerns Bürgschaften in Höhe von jeweils 3.500 TEUR übernommen. Hierfür wurde eine Vergütung von jeweils 5 % p.a. vereinbart. Durch Rückführung der verbürgten Kredite ist diese Bürgschaft bis zum Bilanzstichtag auf jeweils 1.000 TEUR zurückgegangen. Im 3. Quartal des Geschäftsjahrs 2011/12 wurde für einen neuen Kredit des ESTAVIS-Konzerns eine weitere Bürgschaft mit einem Betrag von 1.000 TEUR zu den gleichen Bedingungen übernommen.

Herr Mozanowski hat von verschiedenen Konzerngesellschaften vier Wohnungen zum Preis von 388 TEUR erworben.

Der ESTAVIS-Konzern hat gegenüber der assoziierten Beteiligung an der SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG zum Stichtag eine kurzfristige Verbindlichkeit von 272 TEUR. Dieser Betrag resultiert aus dem Abrechnungsverkehr zwischen den Gesellschaften.

Die Vorstände der ESTAVIS AG haben folgende Bezüge erhalten:

	2011/12			2010/11		
	fest	variabel	gesamt	fest	variabel	gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Andreas Lewandowski (seit 3.5.2012)	39	8	47	–	–	–
Jacopo Mingazzini (seit 16.3.2012)	67	14	81	–	–	–
Florian Lanz (Vorstandsvorsitzender bis 17.4.2012)	175	18	193	220	36	256
Eric Mozanowski (bis 31.12.2011)	110	11	121	220	36	256

Die ausgeschiedenen Vorstände sind dem Konzern über Beratungsverträge weiter verbunden. Herr Lanz und Herr Mozanowski erhielten für Beratungsleistungen nach ihrem Ausscheiden aus dem Vorstand im Geschäftsjahr Vergütungen in Höhe von 22 TEUR bzw. 60 TEUR.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für das Geschäftsjahr folgende Vergütung:

	2011/12			2010/11		
	fest	variabel	gesamt	fest	variabel	gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Dr. Karl-Josef Stöhr (Vorsitzender)	10	–	10	10	–	10
Michael Kremer	5	–	5	5	–	5
Rolf Elgeti (seit 18.7.2011)	5	–	5	–	–	–
John W. Cutts (bis 1.7.2011)	–	–	–	5	–	5

6.28 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Juli 2012 hat die ESTAVIS AG eine Mezzaninfinanzierung in Höhe von 7.000 TEUR zwecks Minderung des zukünftigen Zinsaufwands vorzeitig zurückgeführt. Dadurch wird das 1. Quartal des neuen Geschäftsjahrs mit 535 TEUR aus Vorfälligkeitsentschädigung belastet.

7 Sonstige Angaben

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

	2011/12 TEUR	2010/11 TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	293	258
Andere Bestätigungsleistungen	15	64
Steuerberatungsleistungen	–	–
Sonstige Leistungen	–	–
Summe	308	322

In den Leistungen für Abschlussprüfungen sind 1 TEUR (Vorjahr: 17 TEUR), in den sonstigen Bestätigungsleistungen 6 TEUR Vorjahre betreffend enthalten.

Die Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG wurde am 24. September 2012 abgegeben und den Aktionären auf der Homepage der ESTAVIS AG (www.estavis.de) dauerhaft zugänglich gemacht.

Berlin, den 24. September 2012



Andreas Lewandowski
Vorstandsmitglied



Jacopo Mingazzini
Vorstandsmitglied

■ Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der ESTAVIS AG, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2011 bis 30. Juni 2012 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 liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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 Kontrollsysteams 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 der gesetzlichen Vertreter 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 gegen die Konzernrechnungslegung der Gesellschaft 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 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.

Kehl am Rhein, 24. September 2012

eidel & partner
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Michael Strickmann
Wirtschaftsprüfer

Andreas Eidel
Wirtschaftsprüfer

weitere Informationen

99 Personalia

100 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

100 Zukunftsgerichtete Aussagen

101 Finanzkalender

102 Impressum

 Personalia

Der Aufsichtsrat

Dr. Karl-Josef Stöhr (Vorsitzender)

Mitglied des Aufsichtsrats seit 2006

Rechtsanwalt und Gesellschafter, Sozietät Heuking Kühn Lüer Wojtek, Berlin

Michael Kremer (stellvertretender Vorsitzender)

Mitglied des Aufsichtsrats seit 2006

Selbstständiger Unternehmensberater

weitere Mandate:

Vorsitzender des Aufsichtsrats der Deutsche Operating Leasing AG, Frankfurt

Mitglied des Aufsichtsrats der Aveco Holding AG, Frankfurt

(Mandat niedergelegt zum 25. August 2011)

Rolf Elgeti

Mitglied des Aufsichtsrats seit 18. Juli 2011

Vorstandsvorsitzender der TAG Immobilien AG, Hamburg

weiteres Mandat:

Mitglied des Aufsichtsrats der Sirius Real Estate Limited, Guernsey

Der Vorstand

Andreas Lewandowski

Erstmals bestellt am: 3. Mai 2012

Zurzeit bestellt bis: 30. April 2015

Zuständigkeit im Vorstand der ESTAVIS AG:

Bestand

Jacopo Mingazzini

Erstmals bestellt am: 16. März 2012

Zurzeit bestellt bis: 15. März 2015

Zuständigkeit im Vorstand der ESTAVIS AG:

Handel

Herr Florian Lanz ist mit Wirkung zum Ablauf des 17. April 2012 und Herr Eric Mozanowski mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2011 aus dem Vorstand der Gesellschaft ausgeschieden.

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 24. September 2012

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 2012/13

2012

19. November 2012 Zwischenbericht 1. Quartal 2012/13

2013

11. Februar 2013 Zwischenbericht 1. Halbjahr 2012/13 – Halbjahresbericht

13. Mai 2013 Zwischenbericht 3. Quartal 2012/13 – Neunmonatsbericht

Termine vorläufig. Bitte entnehmen Sie die endgültigen Termine unserer Website.

Impressum

ESTAVIS

REAL ESTATE PERFORMANCE

ESTAVIS AG
Uhlandstraße 165
10719 Berlin
Telefon: +49 (0)30 887 181 - 0
Telefax: +49 (0)30 887 181 - 11
E-Mail: mail@estavis.de
Home: www.estavis.de

Vorstand

Andreas Lewandowski, Jacopo Mingazzini

Aufsichtsratsvorsitzender

Dr. Karl-Josef Stöhr, Berlin

Kontakt

ESTAVIS AG
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



ESTAVIS

REAL ESTATE PERFORMANCE