

# ESTAVIS AG

THE REAL ESTATE INVESTMENT GROUP



GESCHÄFTSBERICHT 2009/10



**ESTAVIS AG**  
**GESCHÄFTSBERICHT 2009/10**

# Übersicht Finanzkennzahlen

	2009/10	2008/09
ESTAVIS AG (fortgeführte Aktivitäten)		
Umsatz und Ertrag	TEUR	TEUR
Umsatz	71.328	70.710
Gesamtleistung	83.155	79.148
EBIT	4.724	-23.408
Ergebnis vor Steuern	1.317	-28.289
Konzernergebnis	645	-27.928

	30.06.2010	30.06.2009
ESTAVIS AG		
Vermögens- und Kapitalstruktur	TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen	22.537	22.241
Kurzfristiges Vermögen	132.864	185.047
Eigenkapital	52.270	49.080
Eigenkapitalquote	34 %	24 %
Bilanzsumme	155.401	207.287

ESTAVIS AG	
Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien zum 30. Juni 2010	9.546.235 Stück
Freefloat gemäß Deutscher Börse	71,1 %
Höchstkurs (1. Juli 2009 – 30. Juni 2010*)	2,55 EUR
Tiefstkurs (1. Juli 2009 – 30. Juni 2010*)	1,25 EUR
Schlusskurs am 30. Juni 2010*	1,93 EUR
Marktkapitalisierung zum 30. Juni 2010*	18 Mio. EUR

\* Schlusskurse Xetra-Handel

Dieser Geschäftsbericht enthält den Konzernabschluss der ESTAVIS AG und den Lagebericht des Konzerns für das Geschäftsjahr 2009/10 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](http://www.estavis.de) abrufen oder unentgeltlich anfordern bei:  
ESTAVIS AG, Uhlandstraße 165, 10719 Berlin.



# *Inhalt*

## **Berichte**

- 6** Vorwort des Vorstands
- 9** Bericht des Aufsichtsrats
- 12** Corporate Governance Bericht
- 16** Die ESTAVIS-Aktie
- 18** Interview mit Florian Lanz  
Vorstandsvorsitzender  
der ESTAVIS AG

## **Konzern-Lagebericht**

- 22** Vorbemerkungen
- 23** Geschäft und Rahmenbedingungen
- 30** Geschäftsverlauf und  
wirtschaftliche Lage
- 35** Chancen- und Risikobericht
- 42** Prognosebericht
- 44** Nachtragsbericht
- 45** Grundzüge des Vergütungssystems  
für Organmitglieder

## **Konzern-Abschluss**

- 48** Bilanz
- 50** Gewinn- und Verlustrechnung
- 51** Gesamtergebnissrechnung
- 52** Kapitalflussrechnung
- 53** Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 54** Anhang
- 94** Bestätigungsvermerk des  
Abschlussprüfers

## **weitere Informationen**

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





# *erichte*

- 6** Vorwort des Vorstands
- 9** Bericht des Aufsichtsrats
- 12** Corporate Governance Bericht
- 16** Die ESTAVIS-Aktie
- 18** Interview mit Florian Lanz  
Vorstandsvorsitzender  
der ESTAVIS AG



## VORWORT DES VORSTANDS



Florian Lanz  
Vorstandsvorsitzender

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

die ESTAVIS AG ist im Geschäftsjahr 2009/10 wieder in die Erfolgsspur zurückgekehrt. Die Ausrichtung des Unternehmens auf werthaltige Geschäftsaktivitäten und unser struktureller Neuanfang beginnen sich auszuzahlen. Unser wichtigstes Jahresziel – das Erreichen der Gewinnzone – haben wir erfüllt.

Beim Umsatz verzeichneten wir einen leichten Anstieg auf 71,3 Mio. EUR (Vorjahr: 70,7 Mio. EUR). Unsere Ergebniskennziffern haben wir im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbessern können. So stieg das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) auf 4,7 Mio. EUR (Vorjahr: –23,4 Mio. EUR), das Konzernergebnis erhöhte sich auf 1,1 Mio. EUR (Vorjahr: –46,2 Mio. EUR). Dies entspricht einem Gewinn je Aktie von 13 Cent (Vorjahr: –4,67 EUR).



Eric Mozanowski  
Vorstandsmitglied

Zur erfreulichen Geschäftsentwicklung haben die sich schrittweise verbessernden Rahmenbedingungen in der Immobilienwirtschaft beigetragen. Insbesondere Wohnimmobilien werden von institutionellen und privaten Investoren zunehmend als wichtiges Element des Vermögensaufbaus angesehen.

### **Mehr Planungssicherheit bei Finanzierung**

Nach Ablauf des Geschäftsjahrs haben wir die Verlängerung einer umfangreichen Immobilienfinanzierung mit der kreditgebenden Bank vereinbart. Das Finanzierungsvolumen beträgt 28,5 Mio. EUR und deckt etwa 60 % unseres vermieteten Immobilienbestands (Stand: 30. Juni 2010) ab.

Der Vertrag gibt uns bis zum Ende des Jahres 2011 Planungssicherheit und verbessert zugleich unsere Finanzierungsstruktur. Gleichzeitig eröffnen sich damit weitere Gestaltungsspielräume in der Finanzierung von neuen Projekten.

### **Immobilienpipeline gut gefüllt**

Aufgrund der hohen Nachfrage nach hochwertigen Wohnimmobilien an wirtschaftlich attraktiven Standorten wie Berlin und Leipzig haben wir unsere Immobilienkäufe in diesen Regionen verstärkt. Wir setzen hier vor allem auf Denkmalimmobilien, die privaten Investoren neben einer sanierten Eigentumswohnung zusätzlich Steuervorteile gemäß § 7 Einkommensteuergesetz bieten. Insbesondere diese steuergeförderte Form des Immobilieninvestments stößt bei Kapitalanlegern und Eigennutzern auf großes Interesse.

In Berlin haben wir mit dem Denkmal-Areal „Glanzfilmfabrik“, einem ehemaligen Industrie-Ensemble direkt an der Spree, eine viel versprechende Immobilie erworben. In den kommenden beiden Jahren soll das Ensemble hochwertig saniert und umgebaut werden. In drei Bauabschnitten entstehen 230 Wohnungen sowie mehrere Stadthäuser. Das Umsatzvolumen des Projekts liegt bei 65 Mio. EUR und schafft damit eine solide Basis für unsere zukünftige Geschäftsentwicklung.



Darüber hinaus haben wir selektiv weitere aussichtsreiche Immobilien, vor allem im süd-deutschen Raum, erworben. Diese Immobilien bieten zukünftig ein gutes Wertschöpfungspotenzial, und die aktuellen Mieten tragen positiv zur Ergebnisentwicklung von ESTAVIS bei.

### **TAG Immobilien AG neuer Kernaktionär**

Mit einer Beteiligung von rund 20 % ist die TAG Immobilien AG (TAG), ein erfolgreiches börsennotiertes Immobilienunternehmen aus Hamburg, seit Mai 2010 größter Einzel-Aktionär der ESTAVIS AG. Die Beteiligung der TAG erfolgte mittels Kapitalerhöhung durch Sacheinlage sowie durch Anteilskäufe am Aktienmarkt.

Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurden rund 1,4 Millionen neue Aktien zu einem Preis von 2,35 EUR gezeichnet. Gegenstand der Sacheinlage war eine denkmalgeschützte Immobilie in einer sehr gefragten Berliner Innenstadtlage. Auf einer Wohnfläche von rund 3.300 Quadratmetern entstehen durch die geplante Sanierung des im Jahr 1910 erbauten Gebäudes 41 hochwertige Wohnungen beziehungsweise Lofts (Projekt „Kastaniengärten“). Aus dem Verkauf der Immobilie erwarten wir einen Gesamterlös von rund 11 Mio. EUR.

Wir begrüßen das Engagement der TAG ausdrücklich und sehen darin einen Vertrauensbeweis für unsere Unternehmensstrategie. Die Beteiligung der TAG stärkt zudem unsere Aktionärsstruktur und bietet darüber hinaus interessante Geschäftsperspektiven für beide Unternehmen.

### **Ausblick für das Geschäftsjahr 2010/11**

ESTAVIS ist als Anbieter von Wohn-Investments bereits heute gut im Markt etabliert. Auf dem Erreichten wollen wir aufbauen und das Unternehmen operativ und strategisch weiterentwickeln. Als Exit-Spezialist werden wir zukünftig verstärkt Immobilienbestände übernehmen, optimieren und über ein breites Spektrum von Exit-Kanälen an Investoren veräußern und damit Wertschöpfungspotenziale realisieren. Unsere Geschäftsaktivitäten wollen wir dabei zunehmend auf die höheren Preissegmente im Immobilienmarkt ausrichten. Dies wird langfristig zu höheren durchschnittlichen Verkaufspreisen und Ertragsmargen führen.

Für das Geschäftsjahr 2010/11 gehen wir auf Basis eines stetigen Verkaufs von Denkmal- und Bestandsimmobilien von einem Anstieg bei Umsatz und Konzernergebnis vor Steuern aus.

Weiterhin wird die planmäßige Entwicklung unserer Berliner Denkmalprojekte „Glanzfilmfabrik“ sowie der „Kastaniengärten“ im Fokus unserer Anstrengungen stehen. Der Verkaufsprozess sowie die Vorbereitungen für die Sanierung der Objekte haben bereits begonnen.

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

ESTAVIS geht aus der erfolgreichen Neustrukturierung gestärkt hervor und hat den Turn-around geschafft. Wir sind in die Gewinnzone zurückgekehrt und haben wichtige Schritte zur Stärkung der Unternehmensfinanzierung umgesetzt. Dank einer gefüllten Immobilienpipeline verfügen wir über aussichtsreiche Geschäftsperspektiven, die wir zukünftig weiter ausbauen und verbessern wollen.

Wir danken unseren Aktionärinnen und Aktionären für das bisher gezeigte Vertrauen in unsere Leistungsfähigkeit und würden uns freuen, wenn Sie unseren Weg auch zukünftig begleiten. Unser Dank gilt an dieser Stelle auch unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit ihrem außerordentlichen Einsatz in hohem Maße zum Erfolg von ESTAVIS beigetragen haben.

Der Vorstand



Florian Lanz  
*Vorstandsvorsitzender*



Eric Mozanowski  
*Vorstandsmitglied*

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

die ESTAVIS AG hat im Geschäftsjahr 2009/10 den notwendigen Turnaround vollzogen und die Auswirkungen der Finanzkrise erfolgreich bewältigt. Die Unternehmensstrategie wurde auf werthaltige, weniger konjunkturanfällige Geschäftsaktivitäten fokussiert. Gleichzeitig ist das Unternehmen strukturell, personell und operativ neu ausgerichtet worden.

### Überwachung der Geschäftsführung des Vorstands

Der Aufsichtsrat der ESTAVIS AG hat während des Geschäftsjahres 2009/10 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 für Entscheidungen des Vorstands die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich war, haben die Mitglieder des Aufsichtsrats die Vorlagen sorgfältig geprüft, im Plenum erörtert und ihre Beschlüsse gefasst. Zusätzlich zu der intensiven Arbeit innerhalb des Gremiums standen die Mitglieder des Aufsichtsrats auch außerhalb von Sitzungen in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand, um sich über die aktuelle Geschäftsentwicklung und die wesentlichen Geschäftsvorfälle zu informieren und den Vorstand beratend zu unterstützen. Darüber hinaus wurden in einzelnen Gesprächen mit dem Vorstand die Perspektiven und die künftige Ausrichtung der Geschäftstätigkeit sowie der Gesellschaften des ESTAVIS-Konzerns erörtert. Der Aufsichtsrat hat sich auch mit möglichen Interessenkonflikten beschäftigt, die sich daraus ergeben können, dass der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Dr. Karl-Josef Stöhr der Sozietät Heuking Kühn Lüer Wojtek als Partner angehört, die beratend für die ESTAVIS AG tätig ist.

### Sitzungen und Ausschüsse

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben insgesamt fünf 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.

In der Sitzung am 24. September 2009 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die wirtschaftliche Lage und Entwicklung der ESTAVIS AG. Im Vordergrund stand dabei der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008/09. Weiterhin wurden Fragen der Objektfinanzierung erörtert und entsprechende Beschlüsse gefasst.

Die Sitzung des Aufsichtsrats am 10. November 2009 fand zusammen mit dem Vorstand statt. In der Sitzung wurde die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex erörtert und verabschiedet. Darüber hinaus wurde die Tagesordnung der

Ordentlichen Hauptversammlung der ESTAVIS AG beschlossen. Ferner wurden die Bestellungen verschiedener Mitglieder zu Geschäftsführern von Gesellschaften des ESTAVIS-Konzerns genehmigt.

In der Sitzung am 13. November 2009 hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahres- und dem Konzernabschluss zum 30. Juni 2009, mit dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands sowie mit der Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2009/10 befasst. Anschließend wurden der Jahres- und Konzernabschluss einstimmig vom Aufsichtsrat gebilligt.

In der Sitzung am 16. Februar 2010 im Anschluss an die Ordentliche Hauptversammlung stand die Wahl des Vorsitzenden und stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats auf der Tagesordnung. Weiterhin wurden die Beteiligung einer ESTAVIS-Konzerngesellschaft an einer Objektgesellschaft genehmigt sowie sonstige Themen beraten.

Die geschäftliche Situation des Unternehmens stand im Mittelpunkt der Sitzung am 18. Juni 2010. Hierzu berichtete der Vorstand dem Aufsichtsrat in ausführlicher Weise. Beschlüsse wurden in dieser Sitzung nicht gefasst.

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

Der Aufsichtsrat hat vor dem Hintergrund der Verkleinerung des Aufsichtsrats auf drei Mitglieder 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.

### **Neuwahl und Verkleinerung des Aufsichtsrats**

Am 16. Februar 2010 hat die Ordentliche Hauptversammlung den Aufsichtsrat neu gewählt. Dem Aufsichtsrat gehören gemäß Beschluss der Hauptversammlung drei Mitglieder an. In den Aufsichtsrat wurden Dr. Karl-Josef Stöhr, Michael Kremer und John Cutts gewählt. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats im Anschluss an die Hauptversammlung wurde Dr. Karl-Josef Stöhr zum Vorsitzenden und Michael Kremer zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Vorstand und Aufsichtsrat danken den ausscheidenden Mitgliedern des Aufsichtsrats, Herrn Denham Eke und Herrn Ulrich Wogart, für ihr Engagement seit Bestehen der ESTAVIS AG.

### **Veränderungen im Vorstand**

Auf Beschluss des Aufsichtsrats wurde der Vorstand der ESTAVIS AG im Rahmen der strategischen Neuausrichtung des Unternehmens zum 1. Januar 2010 von vier auf zwei Mitglieder verkleinert. Die Vorstandsmitglieder Frau Corina Büchold und Herr Hans Wittmann legten ihre Vorstandsmandate zum 31. Dezember 2009 nieder. Frau Büchold hat nach ihrem Ausscheiden aus dem Vorstand eine Führungsposition innerhalb des Unternehmens eingenommen. Herr Wittmann stand der ESTAVIS AG nach seinem Ausscheiden in beratender Funktion zur Seite.

Der Vorstandsvorsitzende sowie der Aufsichtsrat der ESTAVIS AG danken Frau Büchold und Herrn Wittmann ausdrücklich für ihr außerordentliches Engagement seit der Unternehmensgründung im Jahr 2006 sowie für ihren persönlichen Beitrag bei der Umgestaltung und Neupositionierung der ESTAVIS AG.

Die Bestellung des Vorstandsmitglieds Herrn Eric Mozanowski wurde um ein Jahr bis zum 31. Dezember 2011 verlängert.

### **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 2010 haben die Organe der ESTAVIS AG die Entsprechenserklärung auf Basis der Kodexfassung vom 26. Mai 2010 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. In diesem Rahmen wurden auch Schwerpunkte der Prüfung durch den Aufsichtsrat festgelegt. 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 2010, 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 20. September 2010 ausführlich beraten. Der Prüfungsleiter des Abschlussprüfers nahm an der Beratung teil und erläuterte die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung. Zu einzelnen Aspekten befragte der Aufsichtsrat den Vorstand.

Die Prüfung des Jahresabschlusses der ESTAVIS AG, des Konzernabschlusses sowie des Lageberichts und des Konzernlageberichts durch den Aufsichtsrat hat keinen Anlass zu Einwendungen gegeben. Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers nach dem abschließenden Ergebnis der eigenen Prüfung des Aufsichtsrats zu. Der Aufsichtsrat billigte den Konzernabschluss und den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009/10 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, 20. September 2010

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 2010

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. Für den Zeitraum seit der letzten Entsprechenserklärung vom 10. November 2009 bis zum 1. Juli 2010 bezieht sich die nachfolgende Erklärung auf die Kodex-Fassung vom 18. Juni 2009. Seit dem 2. Juli 2010 bezieht sich die Erklärung auf den Kodex in seiner neuen Fassung vom 26. Mai 2010, die am 2. Juli 2010 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wurde. Der Wortlaut der Erklärung ist auf der Webseite der Gesellschaft [www.estavis.de](http://www.estavis.de) veröffentlicht.

*Vorstand und Aufsichtsrat der ESTAVIS AG erklären:*

*„Den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes in der jeweils aktuellen Fassung wurde und wird durch die ESTAVIS AG mit folgenden Ausnahmen entsprochen:*

#### *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 (Altersgrenze)*

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

#### *Kodex Ziffer 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 (Ausschüsse)*

*Der Aufsichtsrat hat bislang auf die Einrichtung von Ausschüssen verzichtet, insbesondere auch auf die Einrichtung eines Prüfungs- und eines Nominierungsausschusses 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 neu eingefügten Empfehlung in der Fassung des Kodexes vom 26. Mai 2010 zur Formulierung von konkreten Zielen zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats 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 dieser Empfehlung zukünftig entsprochen werden kann.*

*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 Vergütungen 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.*

*Kodex Ziffer 7.1.2 (Befassung des Aufsichtsrats mit Zwischenberichten)*

*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.“*

**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 2009/10 beliefen sich die Bezüge des Vorstands auf insgesamt 796 TEUR.

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



ESTAVIS AG	Fixe Bezüge	Variable Bezüge	Gesamtbezüge
	TEUR	TEUR	TEUR
Florian Lanz	238	33	271
Eric Mozanowski	220	33	253
Corina Büchold (bis 31. Dezember 2009)	115	17	132
Hans Wittmann (bis 31. Dezember 2009)	117	24	140
<b>Summe</b>	<b>690</b>	<b>107</b>	<b>796</b>

Des Weiteren hat die ESTAVIS AG eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) sowie eine Unfallversicherung für die Vorstandsmitglieder abgeschlossen.

Pensionszusagen an Vorstandsmitglieder bestehen nicht.

### ***Vergütung des Aufsichtsrats***

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

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

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

Die Bezüge der Aufsichtsratsmitglieder beliefen sich im Geschäftsjahr 2009/10 auf insgesamt 56 TEUR. Im Einzelnen wurden folgende Bezüge gewährt:

ESTAVIS AG	Fixe Vergütung	Variable Vergütung	Gesamt- vergütung
	EUR	EUR	EUR
Dr. Karl-Josef Stöhr	11.900	8.925	20.825
Michael Kremer	5.950	4.463	10.413
John W. Cutts	5.950	4.463	10.413
Denham Eke (bis 16. Februar 2010)	3.966	2.975	6.942
Ulrich Wogart (bis 16. Februar 2010)	3.966	2.975	6.942

### Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aktienbesitz des Vorstands von ESTAVIS-Aktien setzt sich per 30. Juni 2010 wie folgt zusammen:

ESTAVIS AG	Anzahl Aktien
Florian Lanz (unmittelbar und mittelbar über LAGO Invest GmbH, Berlin)	860.000
Eric Mozanowski	190.250

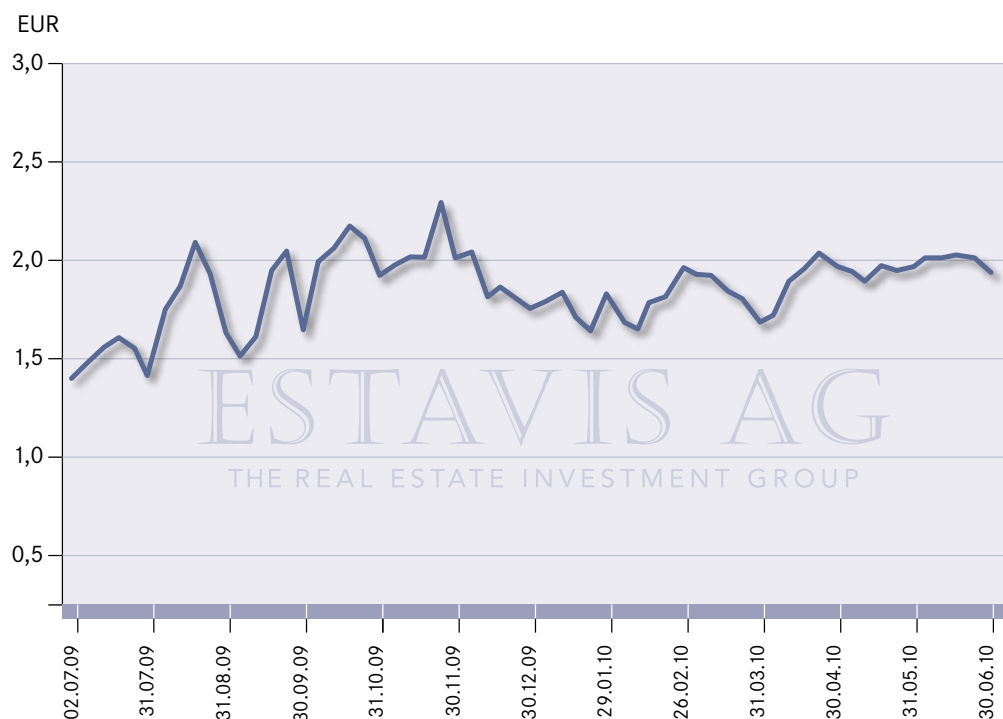
Mitglieder des Aufsichtsrats hielten zum Bilanzstichtag keine Anteile am Unternehmen.

## DIE ESTAVIS-AKTIE

Auf der Grundlage verbesserter konjunktureller Aussichten und steigender Unternehmensgewinne haben sich die weltweiten Börsen während des Geschäftsjahres 2009/10 deutlich von ihren Tiefs im Vorjahreszeitraum erholt. Aufkeimende Sorgen über die Kreditwürdigkeit mehrerer europäischer Staaten sowie Zweifel an der Stärke des konjunkturellen Aufschwungs stellten jedoch die Zuversicht an den globalen Finanzmärkten auf harte Proben. Die daraus resultierende Volatilität war ein wesentliches Merkmal der Börsenentwicklung im vergangenen Geschäftsjahr. Sachwerte wie Gold und Immobilien verzeichneten vor diesem Hintergrund dagegen eine rege Nachfrage.

Die ESTAVIS-Aktie gewann im Laufe des Geschäftsjahres 2009/10 deutlich an Wert. Mit einem Xetra-Schlussstand von 1,93 EUR am 30. Juni 2010 wies sie einen Zuwachs von rund 30 % gegenüber dem Beginn des Geschäftsjahres (1,48 EUR) auf. Die Marktkapitalisierung der ESTAVIS AG lag auf Basis des Schlusskurses im Geschäftsjahr 2009/10 bei rund 18 Mio. EUR.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen (XETRA) der ESTAVIS-Aktie stieg im Geschäftsjahr 2009/10 auf 54.448 Stück (Vorjahr: 9.168 Stück).

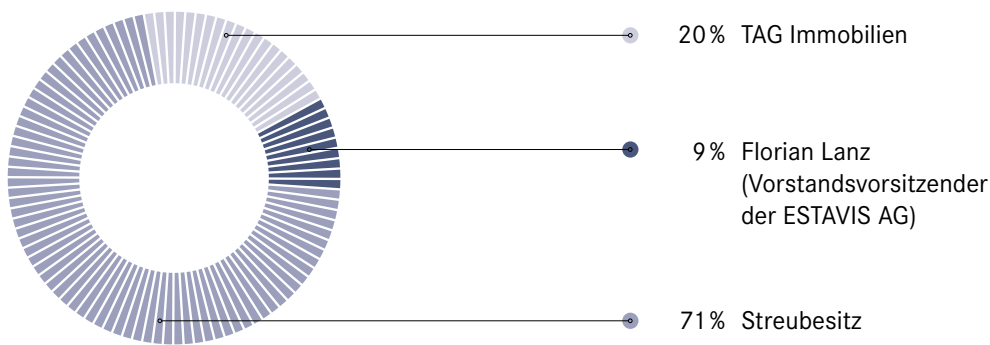


Kursverlauf der ESTAVIS-Aktie im Geschäftsjahr 2009/10

### Aktionärsstruktur

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der ESTAVIS AG betrug am Bilanzstichtag (30. Juni 2010) 9.546.235 EUR. Es setzt sich zusammen aus 9.546.235 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung war das gezeichnete Kapital in der Berichtsperiode um 1.446.808 EUR angestiegen. Alleiniger Zeichner der Kapitalerhöhung war die TAG Immobilien AG (Hamburg), die mit rund 20 % der Anteile nunmehr Hauptaktionär der ESTAVIS AG ist.

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



Aktionärsstruktur am 30. Juni 2010

### Investor-Relations-Aktivitäten

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

Im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2010/11 werden wir auf der Konferenz der „Initiative Immobilienaktie“, deren Mitglied ESTAVIS ist, präsentieren. In der zweiten Jahreshälfte des Geschäftsjahres ist die Teilnahme an weiteren Investoren-Treffen und Konferenzen vorgesehen.

Die Unternehmensentwicklung der ESTAVIS AG wird kontinuierlich durch Analysten der WestLB und SES Research beobachtet. Die aktuellen Analysteneinschätzungen zur ESTAVIS-Aktie gehen von einem deutlichen Kurssteigerungspotenzial aus.

- WestLB, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 3,30 EUR
- SES Research, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 3,40 EUR

### Die ESTAVIS-Aktie im Überblick

ESTAVIS AG

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien zum 30. Juni 2010	9.546.235 Stück
Freefloat gemäß Deutscher Börse	71,1 %
Höchstkurs (1. Juli 2009– 30. Juni 2010*)	2,55 EUR
Tiefstkurs (1. Juli 2009– 30. Juni 2010*)	1,25 EUR
Schlusskurs am 30. Juni 2010*	1,93 EUR
Marktkapitalisierung zum 30. Juni 2010*	18 Mio. EUR

\* Schlusskurse Xetra-Handel

## INTERVIEW

mit Florian Lanz, Vorstandsvorsitzender der ESTAVIS AG

### **Die ESTAVIS AG hat sich auf das Segment Wohnimmobilien fokussiert. Warum?**

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist sowohl für private als auch für institutionelle Investoren sehr interessant, denn er bietet vergleichsweise kontinuierliche Renditen bei überschaubaren Risiken. Und für uns ist es das Marktsegment, in dem wir uns gut auskennen und wo wir attraktive Chancen sehen. Wir haben im Laufe der Jahre umfangreiche Erfahrungen gesammelt und verfügen über die notwendige fachliche Expertise mit Wohnimmobilieninvestments. Dass wir uns auf diesen Markt konzentrieren, ist deshalb nahe liegend, und wir stellen dabei an uns selbst den Anspruch, dass Qualität wichtiger ist als bloße Quantität.

### **Die Bevölkerung Deutschlands nimmt in den kommenden Jahrzehnten immer weiter ab. Ist angesichts dieser demografischen Entwicklung nicht mit einem Überangebot am Wohnungsmarkt zu rechnen?**

Die demografische Entwicklung sollte natürlich jeder Immobilieninvestor im Blick behalten. Aber gerade für den Wohnimmobilienmarkt sind hier die Perspektiven deutlich besser als beispielsweise bei Büroimmobilien. Die Menschen werden immer älter, das heißt, sie nutzen ihre Wohnungen auch länger. Und für die Nachfrage am Wohnungsmarkt ist in erster Linie entscheidend, wie sich die Zahl der Haushalte entwickelt. Prognosen besagen, dass die Zahl der Haushalte in Deutschland in den kommenden Jahren weiter zunehmen wird. Es gibt mehrere Trends, die gleichzeitig zu dieser Entwicklung beitragen. So wächst zum einen der individuelle Flächenbedarf; die Wohnfläche pro Kopf nimmt weiter zu. Zugleich nimmt die Haushaltgröße ab, das heißt, es leben immer weniger Menschen in einem Haushalt zusammen. Die Zahl der Single-Haushalte und der Zwei-Personen-Haushalte steigt, während es immer weniger größere Haushalte gibt. Von der Nachfrageseite her haben wir also grundsätzlich sehr positive Rahmenbedingungen. Und da die Bautätigkeit mit dem Neubaubedarf seit Jahren nicht mehr Schritt hält, ist bundesweit auf absehbare Zeit nicht mit einem Überangebot an Wohnungen zu rechnen.

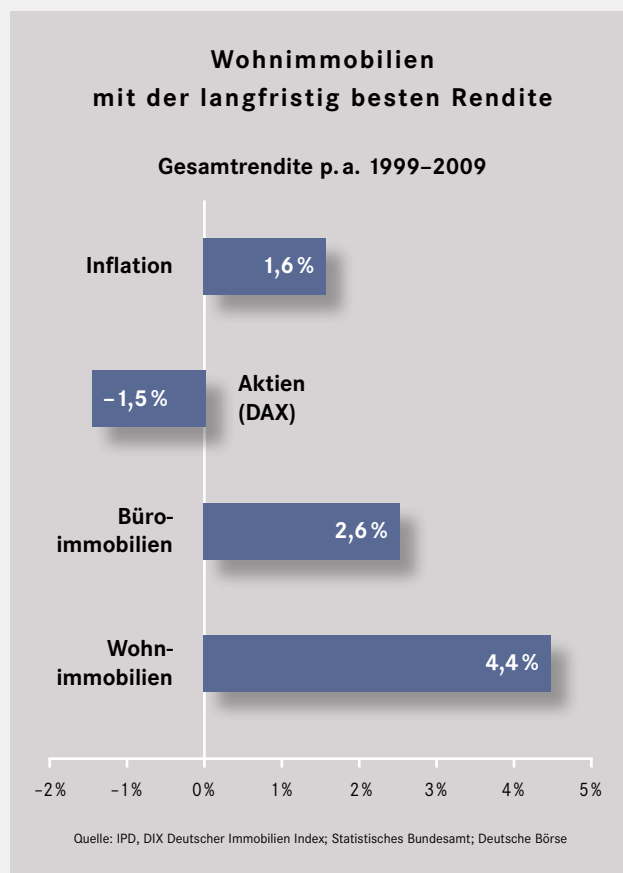
### **Es gibt aber in den neuen Bundesländern, und zunehmend auch in den alten Bundesländern, eine Reihe von Regionen, aus denen viele Menschen abwandern, Wohnungen leer stehen und zum Teil sogar umfangreichere Abrisse von Wohnbauten geplant werden. Wie passt das zusammen?**

Tatsache ist, dass bereits heute die Leerstandsrate am Wohnungsmarkt sinkt, und dass sich an vielen Standorten bereits deutlich eine Wohnungsknappheit abzeichnet. Auf Basis des Techem-Empirica-Leerstandsindex lag der Wohnungsleerstand in Deutschland 2006 noch bei 4,0%, 2009 war er bereits auf 3,7% zurückgegangen. Und nach einer Studie des Forschungsinstituts Prognos wird das Wohnungsangebot bis 2025 in 75% der Regionen Deutschlands nicht mehr ausreichen, um den erwarteten Bedarf zu decken. In den Regionen, wo das nicht zutrifft, wird es in der Tat zu höheren Leerständen kommen. Das gilt vor allem für solche Wohnhäuser, die wegen ihres Ausstattungsstandards und ihres Zustandes nicht mehr vermarktbar sind. Dort ist dann natürlich der Abriss eine Option. Wer in Wohnimmobilien investiert, sollte sich also immer genau ansehen, für welchen Standort er sich entscheidet. Die ESTAVIS fokussiert sich deshalb auf wachsende Standorte in Metropolregionen wie Berlin und Potsdam oder auch Leipzig.

### **Lassen sich die Vorteile von Wohnimmobilieninvestitionen im Vergleich zu anderen Immobiliennutzungsarten mit Zahlen belegen?**

Dazu sind in jüngster Zeit einige interessante Daten veröffentlicht worden. So hat die IPD Investment Property Databank GmbH für das Jahr 2009 für den Deutschen Immobilienindex (DIX) einen Rückgang der Gesamterträge auf 2,5% ermittelt. Das ist die Verzinsung, die ein Immobilieninvestor als Summe aus Mietrendite und Wertänderungsrendite im vergangenen Jahr durchschnittlich erzielt hat. Insgesamt ist der deutsche Immobilienmarkt damit relativ glimpflich durch die Krise gekommen. Allerdings gab es dabei bemerkenswerte Unterschiede zwischen den einzelnen Nutzungsarten. So ergab sich bei Wohnimmobilieninvestments institutioneller Investoren 2009 ein Total Return von 5,3%, das war deutlich mehr als bei Handels- und Büroimmobilien. Außerdem hat sich der Total Return bei Wohnimmobilien deutlich erhöht,

während er in den anderen beiden Segmenten zurückging. Interessant ist auch ein Vergleich über einen längeren Zeitraum: Wenn man die Renditen von Wohnimmobilien, Büroimmobilien und Aktien über die letzten zehn Jahre betrachtet, dann lagen Wohnimmobilien mit Abstand vorn. Ihre Gesamtrendite lag bei 4,4% pro Jahr. Die jährliche Inflationsrate betrug im selben Zeitraum aber durchschnittlich nur 1,6%. Wohnimmobilieninvestoren konnten also unter dem Strich reale Vermögenszuwächse verbuchen.



### **Einen wesentlichen Schwerpunkt der Aktivitäten von ESTAVIS stellen denkmalgeschützte Immobilien dar. Warum?**

Bei Gebäuden unter Denkmalschutz beziehungsweise in Sanierungsgebieten können Anleger nach den §§ 7h bzw. 7i EStG erhöhte Abschreibungen geltend machen. Das ist faktisch der letzte nennenswerte Steuervorteil, der Anlegern bei Immobilienanlagen heute noch geblieben ist – und es macht diese Objekte natürlich für viele Anleger attraktiv. Hinzu kommt aber noch ein anderer wesentlicher Aspekt. Käufer und Interessenten machen uns in Gesprächen oft deutlich, dass sie neben allen anderen Aspekten vor allem auch die Individualität eines denkmalgeschützten Gebäudes und die oft sehr interessante Historie des Objekts beziehungsweise des Standortes schätzen. Eine ehemalige Industrieanlage wie unser jüngstes Projekt, die frühere Glanzfilmfabrik in Berlin-Köpenick, ist eben etwas Einmaliges und lässt sich nicht beliebig reproduzieren. Als Käufer haben Sie damit schon von vornherein eine gewisse Exklusivität, die Neubauten nicht bieten können.

### **Was werden Ihre Schwerpunkte für die kommenden Monate sein?**

Wir konzentrieren uns weiterhin auf Standorte mit einem interessanten Renditepotenzial, und wir fokussieren uns weiterhin auf Wohnimmobilien. Denkmalschutzobjekte stehen dabei im Mittelpunkt, sind aber kein Muss. Entscheidend ist jeweils das Potenzial, das wir in einem Objekt und in einem Standort sehen. Tendenziell wollen wir uns vor allem mehr im höherwertigen Segment engagieren.









*Konzern-*

*L*

*lagebericht*

- 22 Vorbemerkungen
- 23 Geschäft und Rahmenbedingungen
- 30 Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage
- 35 Chancen- und Risikobericht
- 42 Prognosebericht
- 44 Nachtragsbericht
- 45 Grundzüge des Vergütungssystems für Organmitglieder

## VORBEMERKUNGEN

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

Im Zuge seiner Neuausrichtung im vorangegangenen Geschäftsjahr 2008/09 hat der ESTAVIS-Konzern einen Teil der Geschäftsaktivitäten veräußert. Um einen aussagekräftigen Vergleich zu gewährleisten, beziehen sich – sofern nicht anders vermerkt – die in diesem Bericht verwendeten Kennzahlen (auch des Vorjahres) auf das fortgeführte Geschäft des ESTAVIS-Konzerns. Für die detaillierte Darstellung der Kennzahlen aus nicht fortgeführten Aktivitäten wird auf den Konzernanhang, Abschnitt 6.25, verwiesen.

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 gehört zu den führenden börsennotierten Immobilienhändlern in Deutschland. Seine Geschäftstätigkeit erstreckt sich geografisch ausschließlich auf inländische Immobilien vor allem an wirtschaftlich attraktiven Standorten. Der Schwerpunkt der Aktivitäten liegt auf dem Erwerb, der Optimierung beziehungsweise Modernisierung und dem Verkauf von Wohnimmobilien. Das Geschäft des ESTAVIS-Konzerns gliedert sich in die Segmente Retailhandel sowie sonstige Aktivitäten.

In der Berichtsperiode hat der ESTAVIS-Konzern einen Strategiewechsel vollzogen. Das Geschäftsmodell beruht nunmehr im Wesentlichen auf dem Einzelwohnungsverkauf. Das frühere Portfoliogeschäft mit institutionellen Investoren wurde eingestellt.

#### ***Retailhandel (Immobilienverkauf an private Kapitalanleger)***

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

#### ***Sonstige Aktivitäten***

Die sonstigen Aktivitäten umfassen im Wesentlichen die Verwertung von Vorratsimmobilien außerhalb des Retailgeschäfts. Der ESTAVIS-Konzern erzielt dabei aus Wohnimmobilienbeständen, die zum Zwecke der zukünftigen Veräußerung gehalten werden, regelmäßige Mieteinnahmen. Des Weiteren sind in dem Segment geringfügige gewerbliche Development-Aktivitäten enthalten.

### 1.2 UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Die ESTAVIS AG fungiert als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften und nimmt übergeordnete Aufgaben der Unternehmenssteuerung, Finanzierung und Administration im ESTAVIS-Konzern wahr.

Im Rahmen eines Restrukturierungsprogramms hat der ESTAVIS-Konzern seit dem Geschäftsjahr 2008/09 verschiedene defizitäre Unternehmensbeteiligungen veräußert und die Konzernstruktur dadurch verschlankt. In diesem Zusammenhang wurde unter anderem die damalige Mehrheitsbeteiligung (80,4 %) an der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG (HAG-Konzern) im Juni 2009 an einen externen Investor veräußert. Der Verkauf ist in der Berichtsperiode wirksam geworden.

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

Die konjunkturelle Lage in Deutschland hat sich nach einem starken Einbruch in Folge der weltweiten Finanzkrise im Laufe des Geschäftsjahres 2009/10 verbessert. Mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 4,1% im zweiten Quartal 2010 (gegenüber dem Vorjahr) wies Deutschland die höchste Wachstumsrate in der Europäischen Union auf. Das hohe Wachstum wurde sowohl durch verstärkte Nachfrage aus dem Ausland als auch durch private und staatliche Konsumausgaben getragen. Die Arbeitslosenquote ging im Laufe des Geschäftsjahres 2009/10 von 8,2% (Juli 2009) auf 7,5% (Juni 2010) zurück.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresmittel 2009 nur sehr gering um 0,4% – der niedrigsten Teuerungsrate seit der Wiedervereinigung. In der ersten Jahreshälfte 2010 verzeichneten die Verbraucherpreise dagegen wieder einen Anstieg.

Die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank war in der Berichtsperiode auf die Stimulierung der konjunkturellen Entwicklung ausgelegt. Nach der Absenkung des Leitzinses auf 1,0% im Mai 2009 hielt die Europäische Zentralbank das geringe Zinsniveau aufrecht (Stand: September 2010).

Trotz der einsetzenden gesamtwirtschaftlichen Erholung lagen die Investitionstätigkeit sowie die privaten Konsumausgaben weiterhin deutlich unterhalb des Vorkrisenniveaus. Die Kreditvergabe der Banken an Unternehmen und Verbraucher als wichtige Grundlage für wirtschaftliches Wachstum erfolgte weiterhin restriktiv.

#### b) Entwicklung im deutschen Wohnungsmarkt

Der deutsche Wohnungsmarkt ist mit aktuell rund 40,2 Millionen Wohneinheiten der größte Europas, unterscheidet sich jedoch hinsichtlich der Eigentümerstruktur und der Preisentwicklung von anderen europäischen Ländern. Mit einer Eigentümerquote von 43% weist Deutschland im europäischen Vergleich einen geringen Wert auf. Die Preisentwicklung bei deutschen Wohnimmobilien war im Gegensatz zu anderen großen Märkten wie den USA, Spanien oder Frankreich über viele Jahre stabil. In den Jahren der Finanzkrise zwischen 2007 und 2009 verzeichneten diese ausländischen Märkte im Unterschied zum deutschen Markt erhebliche Preisrückgänge.

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist im europäischen Vergleich von einer geringen Neubautätigkeit gekennzeichnet. Die Zahl der Fertigstellungen von Wohnungen sank im Jahr 2009 gegenüber dem Vorjahr um rund 10% auf 140.000 Einheiten. Damit wurden je 10.000 Einwohner nur 17 neue Wohnungen fertig gestellt. Mit einer Neubauquote (Zahl der neu errichteten Wohnungen im Verhältnis zum Gesamtbestand) von rund 0,3% bewegt sich die Bautätigkeit weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau.

Vor dem Hintergrund der geringen Neubautätigkeit in Deutschland steigt insbesondere in Ballungsgebieten die Nachfrage nach Wohnraum und führt damit zu höheren Preisen und Mieten. Nach einer Erhebung des Immobilienverbands Deutschland (IVD) in 390 Städten im Jahr 2009 stiegen die Wohnungsmieten in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um durchschnittlich 0,9%. In Großstädten mit über 100.000 Einwohnern war der Mietanstieg mit 1,9% etwa doppelt so hoch wie der Durchschnitt. Laut IVD-Studie wiesen insbesondere gut ausgestattete, sanierte Altbauwohnungen in Großstädten hohe Mietsteigerungen auf

(2,0%). Wir betrachten die Ergebnisse der IVD-Studie als wichtigen statistischen Beleg für unsere Ausrichtung auf hochwertige Wohnimmobilien in prosperierenden Städten wie Berlin, Leipzig und Dresden.

Die Aussichten für den deutschen Wohnimmobilienmarkt werden von Branchenkennern weiterhin als positiv eingeschätzt. Die Immobilienanlage bleibt für private und institutionelle Anleger ein wichtiges Element des Vermögensaufbaus. Insbesondere der Wohnimmobilienmarkt wird von langfristigen Tendenzen bestimmt und ist damit weniger anfällig für Konjunkturschwankungen.

#### 1.4 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

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

##### a) **Leitungsorgan**

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

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 2010 auf 9.546.235 EUR. Es setzt sich zusammen aus 9.546.235 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Unterschiedliche Aktiengattungen liegen nicht vor. Das Grundkapital wurde in der Berichtsperiode mittels Sachkapitalerhöhung um 1.446.808 EUR erhöht.

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 beziehungsweise einzuziehen.

Nach teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals für Zwecke der Sachkapitalerhöhung in der Berichtsperiode ist der Vorstand darüber hinaus ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 22. Februar 2012 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage, insgesamt aber höchstens um bis zu 678.192 EUR zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I). Vorbehaltlich der nachfolgend beschriebenen Regelungen haben die Aktionäre ein Bezugsrecht.

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

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

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

Der Vorstand ist außerdem ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 22. Februar 2012 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage, insgesamt aber höchstens um bis zu 1.362.213 EUR zu erhöhen (Genehmigtes Kapital II). Das Genehmigte Kapital II ist hinsichtlich der Möglichkeit zum Ausschluss des Bezugsrechts und der weiteren Modalitäten ebenso ausgestaltet wie die zuvor beschriebene Ermächtigung für das Genehmigte Kapital I.

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

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise in den folgenden Fällen auszuschließen:

- bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn Aktien der Gesellschaft an der Börse gehandelt werden (regulierter Markt oder Freiverkehr beziehungsweise die Nachfolger dieser Segmente), die Kapitalerhöhung zehn vom Hundert des Grundkapitals nicht übersteigt, und zwar weder zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch zum 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 Absatz 1 und 2, 186 Absatz 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 beziehungsweise 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 Betrag, 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 gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen; 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. Der Vorstand ist ermächtigt, 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 Vorstand ist 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 beziehungsweise 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 beziehungsweise nach Erfüllung einer etwaigen Wandlungspflicht zustünde (Verwässerungsschutz), oder
- soweit Schuldverschreibungen gegen Sachleistungen begeben werden und der Ausschluss des Bezugsrechts im überwiegenden Interesse der Gesellschaft liegt.

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

Im Zusammenhang mit der vorstehend beschriebenen Möglichkeit zur Gewährung von Wandlungs- und Bezugsrechten ist das Grundkapital der ESTAVIS AG mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Februar 2010 um bis zu 3.239.770 EUR durch Ausgabe von bis zu 3.239.770 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht worden (Bedingtes Kapital 2010). 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 wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- beziehungsweise Bezugsrechte aus diesem Bedingten Kapital zu bedienen, oder

- die zur Wandlung verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihren nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 16. Februar 2010 gefassten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 15. Februar 2015 ausgegeben wurden, ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- beziehungsweise Bezugsrechte aus diesem Bedingten Kapital zu bedienen.

Die Ausgabe der Aktien unter Ausnutzung des Bedingten Kapitals 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.

#### **d) Übertragungs- und Stimmrechtsbeschränkungen**

Die TAG Asset Management GmbH, Hamburg (TAG), hat im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen in der Berichtsperiode 1.446.808 Stück auf den Inhaber lautende neue ESTAVIS-Aktien zum Ausgabebetrag von 1,00 EUR je Aktie erworben. Das Grundkapital der ESTAVIS AG hat sich durch die Kapitalmaßnahme von 8.099.427 EUR auf 9.546.235 EUR erhöht.

Die neu ausgegebenen Aktien unterliegen einer vertraglichen Sperrfrist („Lock-up“) bis zum 1. April 2011. Innerhalb der Sperrfrist ist die TAG verpflichtet, die neu ausgegebenen Aktien weder direkt noch indirekt ohne schriftliche Zustimmung der ESTAVIS AG anzubieten, zuzuteilen, auszugeben, zu verkaufen, sich zu deren Verkauf zu verpflichten, eine Erwerbsoption darauf zu verkaufen, eine Veräußerungsoption darauf zu kaufen oder die neuen Aktien anderweitig abzugeben oder zu veräußern. Ebenfalls ist ihnen durch die Vereinbarung untersagt, innerhalb des genannten Zeitraums Geschäfte (einschließlich Geschäfte in Derivaten oder anderen Finanzinstrumenten) abzuschließen oder durchzuführen, durch die das wirtschaftliche Risiko des Aktienbesitzes ganz oder teilweise auf einen Dritten übertragen wird, unabhängig davon, ob diese Geschäfte durch Lieferung von Anteilen, durch Geldzahlungen oder andere Leistungen zu erfüllen sind. Die TAG war jedoch berechtigt, die neuen Aktien ohne Zustimmung der ESTAVIS AG an die TAG Immobilien AG, Hamburg, oder andere zum TAG-Konzern gehörende Unternehmen zu übertragen.

Die im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung zur Übernahme der B&V-Gruppe im Oktober 2007 mit den Alt-Gesellschaftern vereinbarte Sperrfrist ist in der Berichtsperiode abgelaufen.

Die Aktien der ESTAVIS AG unterliegen zum Abschlussstichtag keinen gesetzlichen oder satzungsmäßigen Stimmrechtsbeschränkungen. Alle zum 30. Juni 2010 ausgegebenen Stückaktien der Gesellschaft sind voll stimmberechtigt und gewähren in der Hauptversammlung eine Stimme.

#### **e) Kapitalbeteiligungen und Kontrollrechte**

Zum Abschlussstichtag hielt die TAG Immobilien AG, Hamburg, 20,03 % der Aktien der ESTAVIS AG. Weitere direkte oder indirekte Beteiligungen am Grundkapital der Gesellschaft, die 10 % der Stimmrechte überschreiten, sind nicht bekannt.

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

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

#### **f) Auswirkungen potenzieller Übernahmeangebote**

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

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

### **1.5 ENTWICKLUNG DER ESTAVIS-AKTIE**

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

Der Eröffnungskurs der ESTAVIS-Aktie im Geschäftsjahr 2009/10 (XETRA-Handel) betrug 1,48 EUR. Am Ende des Geschäftsjahres am 30. Juni 2010 notierte die Aktie bei 1,93 EUR. Dies entspricht einem Anstieg von rund 30 %. Auf Basis der Gesamtzahl der ESTAVIS-Aktien von 9.546.235 Stück betrug die Marktkapitalisierung am 30. Juni 2010 rund 18,4 Mio. EUR.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen (XETRA) der ESTAVIS-Aktie betrug im Geschäftsjahr 2009/10 54.448 Stück (Vorjahr: 9.168 Stück).

## **2 GESCHÄFTSVERLAUF UND WIRTSCHAFTLICHE LAGE**

### **2.1 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS UND VERGLEICH DES TATSÄCHLICHEN MIT DEM PROGNOTIZIERTEN GESCHÄFTSVERLAUF**

Der Geschäftsverlauf im Geschäftsjahr 2009/10 war von einer stabilen Nachfrage nach Eigentumswohnungen geprägt. Das günstige Zinsniveau sowie das gestiegene Interesse an Sachwerten in Folge der Verwerfungen der Finanzkrise waren wesentliche Treiber der erfreulichen Markt- und Geschäftsentwicklung.

Der außergewöhnlich lange und strenge Winter führte zu einer unterjährigen Verschiebung der Fertigstellungen von Sanierungsmaßnahmen an einzelnen Objekten. Diese Verzögerungen konnten im Schlussquartal 2009/10 jedoch aufgeholt werden.

Auf der Grundlage des erreichten Umsatzanstiegs gegenüber dem Vorjahr sowie der Rückkehr in die Gewinnzone beim Konzernergebnis im Geschäftsjahr 2009/10 entsprach der tatsächliche Geschäftsverlauf im Wesentlichen der prognostizierten Entwicklung.

Die positive Entwicklung des Konzernergebnisses im Vergleich zur Vorperiode ist im Wesentlichen auf die Verbesserung der sonstigen betrieblichen Erträge (vor allem durch Wertaufholungen bei Forderungen und Vorräten), auf einen geringeren Materialaufwand (im Wesentlichen aufgrund von Abwertungen auf Vorratsimmobilien in der Vorperiode), der Senkung von Personalkosten, dem Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen (insbesondere geringere Mietgarantien und übrige sonstige betriebliche Aufwendungen) sowie einem verbesserten Finanzergebnis zurückzuführen.

## 2.2 ERTRAGSLAGE

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

	2009/10	2008/09
	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	71,3	70,7
EBIT	4,7	-23,4
Konzernergebnis	0,6	-27,9

Der Konzernumsatz stieg im Geschäftsjahr 2009/10 um 0,9 % auf 71,3 Mio. EUR. Er verteilt sich im Einzelnen auf folgende für Zwecke der Finanzberichterstattung abgegrenzte Segmente:

- Retailhandel 56,3 Mio. EUR (Vorjahr: 62,1 Mio. EUR)
- Sonstige Aktivitäten 15,1 Mio. EUR (Vorjahr: 8,6 Mio. EUR)

Im Segment Retailhandel ging der Umsatz von 62,1 Mio. EUR im Vorjahr auf 56,3 Mio. EUR zurück. Der Umsatzrückgang ist auf eine geringere Zahl umgesetzter Wohneinheiten in Folge längerer Bearbeitungsfristen bei der Endkundenfinanzierung der Banken zurückzuführen. Das Segmentergebnis (EBIT) lag bei 1,6 Mio. EUR (Vorjahr: 2,5 Mio. EUR).

Im Segment Sonstige Aktivitäten stieg der Umsatz von 8,6 Mio. EUR im Vorjahr auf 15,1 Mio. EUR. Der Umsatzanstieg ist im Wesentlichen auf den Verkauf eines Immobilienpakets in Höhe von 10,3 Mio. EUR zurückzuführen. Das Segmentergebnis (EBIT) erhöhte sich auf 3,1 Mio. EUR (Vorjahr: -25,8 Mio. EUR). Wesentliche Ursachen für die Ergebnisentwicklung im Segment waren Wertaufholungen bei Vorräten und Forderungen in Höhe von 3,6 Mio. EUR im Vergleich zu Abwertungen auf Vorratsimmobilien in Höhe von 15,0 Mio. EUR in der Vorperiode.

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

Das Konzernergebnis stieg in der Berichtsperiode auf 0,6 Mio. EUR (Vorjahr: -27,9 Mio. EUR).

Die positive Entwicklung des Konzernergebnisses im Vergleich zur Vorperiode ist im Wesentlichen auf die Verbesserung der sonstigen betrieblichen Erträge (vor allem durch Wertaufholungen bei Forderungen und Vorräten), auf einen geringeren Materialaufwand (im Wesentlichen aufgrund von Abwertungen auf Vorratsimmobilien in der Vorperiode), der Senkung von Personalkosten, dem Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen (insbesondere geringere Mietgarantien und übrige sonstige betriebliche Aufwendungen) sowie einem verbesserten Finanzergebnis zurückzuführen.

Die Rohmarge (Umsatz zuzüglich Bestandsänderungen und abzüglich Materialaufwand/ Umsatz) betrug im Geschäftsjahr 2009/10 34,5 % (Vorjahr: 10,4 %). Die Werte sind jedoch nicht vergleichbar, da der Materialaufwand der Vergleichsperiode mit Abwertungen auf Vorratsimmobilien in Höhe von 15,0 Mio. EUR belastet war. Ohne Berücksichtigung der Abwertungseffekte lag die Rohmarge in der Vergleichsperiode bei 31,7 %.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge um 2,7 Mio. EUR ist im Wesentlichen auf die Werterholung bei Forderungen und Vorräten zurückzuführen.

Die Personalaufwendungen gingen um 0,5 Mio. EUR von 3,2 Mio. EUR im Vorjahr auf 2,7 Mio. EUR zurück. Maßgeblich für diese Entwicklung waren eine verringerte durchschnittliche Personalstärke im Vergleich zur Vorperiode sowie die Verkleinerung des Vorstands zum 31. Dezember 2009.

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen war ein Rückgang um 7,7 Mio. EUR von 34,5 Mio. EUR auf 26,8 Mio. EUR zu verzeichnen. Hierbei wirkten sich vor allem geringere Aufwendungen für Mietgarantien sowie ein verringerter Umfang der übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen (im Wesentlichen geringere Wertberichtigungen auf Forderungen) aus.

Die Zinserträge sind gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Mio. EUR durch den Rückgang liquider Mittel gesunken. Die Zinsaufwendungen gingen um 2,1 Mio. EUR zurück. Der Rückgang der Zinsaufwendungen ist im Wesentlichen auf eine geringere Inanspruchnahme von Projektfinanzierungen, dem Verkauf von fremdfinanzierten Immobilien sowie auf ein geringeres Zinsniveau zurückzuführen. Das Finanzergebnis verbesserte sich dadurch insgesamt um 1,5 Mio. EUR von -4,9 Mio. EUR in der Vorperiode auf -3,4 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2009/10.

Das Ergebnis vor Steuern verbesserte sich auf 1,3 Mio. EUR (Vorjahr: -28,3 Mio. EUR). Unter Berücksichtigung der Ertragsteuern von -0,7 Mio. EUR (Vorjahr: 0,4 Mio. EUR) sowie dem Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten von 0,4 Mio. EUR (Vorjahr: -18,3 Mio. EUR) betrug der Konzerngewinn 1,1 Mio. EUR (Vorjahr: -46,2 Mio. EUR).

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

## 2.3 FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Die Neuausrichtung und Konsolidierung der geschäftlichen Aktivitäten des ESTAVIS-Konzerns im Geschäftsjahr 2009/10 spiegeln sich in der Finanz- und Vermögenslage zum 30. Juni 2010 wider.

Die Bilanzsumme ging um 51,9 Mio. EUR auf 155,4 Mio. EUR (Vorjahr: 207,3 Mio. EUR) zurück. Diese Veränderung ist im Wesentlichen auf den Abgang der zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte und Schulden aus dem Beteiligungsverkauf des HAG-Konzerns zurückzuführen.

Das langfristige Vermögen veränderte sich nur geringfügig um 0,3 Mio. EUR auf 22,5 Mio. EUR (Vorjahr: 22,2 Mio. EUR). Die Veränderung beruht auf dem Anstieg latenter Ertragsteuerforderungen.

Der ESTAVIS-Konzern hat in der Berichtsperiode 0,2 Mio. EUR (Vorjahr: 0,4 Mio. EUR) in Sachanlagen und immaterielle Anlagegüter investiert. Die Finanzanlagen blieben mit 0,2 Mio. EUR (Vorjahr: 0,2 Mio. EUR) unverändert.

Der deutliche Rückgang beim kurzfristigen Vermögen in Höhe von 52,2 Mio. EUR beruht im Wesentlichen auf dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte im Rahmen des Verkaufs des HAG-Konzerns in Höhe von 47,0 Mio. EUR. Darüber hinaus gingen die Forderungen um rund 8,6 Mio. EUR zurück. Während die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um rund 17,6 Mio. EUR anstiegen, gingen die sonstigen Forderungen um 25,1 Mio. EUR zurück. Ein wesentlicher Grund hierfür ist die konzerninterne Verrechnung von Positionen innerhalb der sonstigen Forderungen mit entsprechenden Gegenpositionen der sonstigen Verbindlichkeiten mit einem Gesamteffekt von 12,0 Mio. EUR.

Das Vorratsvermögen stieg aufgrund von Immobilienerwerben um 3,2 Mio. EUR auf 84,0 Mio. EUR (Vorjahr: 80,7 Mio. EUR). Die liquiden Mittel erhöhten sich geringfügig auf 4,1 Mio. EUR (Vorjahr: 3,9 Mio. EUR).

Das Eigenkapital stieg infolge des im Geschäftsjahr 2009/10 erwirtschafteten Konzerngewinns sowie der Kapitalerhöhung im April 2010 auf 52,3 Mio. EUR (Vorjahr 49,1 Mio. EUR). Die Eigenkapitalquote verbesserte sich damit auf 33,6% (Vorjahr: 23,7%).

Die langfristigen Schulden stiegen um rund 15,2 Mio. EUR auf 20,1 Mio. EUR. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf den Anstieg der langfristigen Finanzverbindlichkeiten um 15,9 Mio. EUR in Verbindung mit Immobilienerwerben zurückzuführen.

Die kurzfristigen Schulden gingen um 70,3 Mio. EUR auf 83,0 Mio. EUR zurück (Vorjahr: 153,3 Mio. EUR). Wesentliche Ursachen dieser Veränderungen waren der Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Schulden im Rahmen des Verkaufs des HAG-Konzerns in Höhe von 43,4 Mio. EUR, der Rückgang der sonstigen Verbindlichkeiten um 20,3 Mio. EUR (davon 12,0 Mio. EUR durch konzerninterne Verrechnung mit entsprechenden Gegenpositionen der sonstigen Forderungen) sowie der Abbau von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 8,1 Mio. EUR.

Der Rückgang bei den sonstigen Verbindlichkeiten – ohne Berücksichtigung der Effekte aus konzerninterner Verrechnung – ist im Wesentlichen auf die Rückführung von Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen zurückzuführen. Durch die Fertigstellung und Übergabe von Sanierungsobjekten sowie durch den Verkauf von Bestandsimmobilien wurden die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten von 67,9 Mio. EUR auf 59,8 Mio. EUR abgebaut.

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) ging von 76,3% auf 66,4% zurück. Die Relation von liquiden Mitteln und gesamten Aktiva verbesserte sich leicht von 1,9% auf 2,6%. Gleichzeitig stieg die Barliquidität des Konzerns (liquide Mittel/kurzfristige Verbindlichkeiten) von 2,5% im Vorjahr auf 4,9%.

Kennzahlen der Kapitalflussrechnung	2009/10	2008/09
	Mio. EUR	Mio. EUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-3,5	-12,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4,6	-0,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-0,5	-0,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-8,6	-13,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	12,7	25,7
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4,1	12,7

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wies im Geschäftsjahr 2009/10 mit -3,5 Mio. EUR eine Verbesserung gegenüber dem Vorjahr (-12,2 Mio. EUR) auf. Wesentlicher Einflussfaktor hierfür war die verbesserte operative Ergebnisentwicklung des Konzerns in der Berichtsperiode.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in der Berichtsperiode bei -4,6 Mio. EUR (Vorjahr: -0,7 Mio. EUR). In der Berichtsperiode war der Cashflow aus der Investitionstätigkeit insbesondere durch den Abgang des HAG-Konzerns (Abgang liquider Mittel in Höhe von 8,8 Mio. EUR) belastet.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit lag mit -0,5 Mio. EUR in der Berichtsperiode leicht unter dem Vorjahresniveau (-0,2 Mio. EUR).

In der Berichtsperiode konnten die Finanzierungssituation verbessert und Liquiditätsengpässe beseitigt werden. Dazu haben ein striktes Kosten- und Liquiditätsmanagement, eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage, die Aufnahme von mittelfristigem Fremdkapital sowie die Rückführung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten durch den Verkauf von Immobilienbeständen beigetragen.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres hat der ESTAVIS-Konzern mit seinem größten kreditgebenden Bankinstitut die Verlängerung einer Immobilienfinanzierung im Volumen von 28,5 Mio. EUR bis Ende des Jahres 2011 vereinbart (siehe 5. Nachtragsbericht).

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

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

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

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

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

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

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

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 Kontrollsystem (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 die Nutzung 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 die Nutzung 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. Nach Einschätzung des Vorstands der ESTAVIS AG sind die folgenden unternehmens- und marktbezogenen Einzelrisiken hervorzuheben.

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

#### **Unternehmensbezogene Risiken**

##### **a) Projektauswahlrisiken**

Der wirtschaftliche Erfolg des ESTAVIS-Konzerns ist maßgebend von Auswahl und Erwerb geeigneter Immobilien abhängig. Damit verbunden ist das Risiko, die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Belastungen der anzukaufenden Objekte falsch einzuschätzen oder nicht zu erkennen. Darüber hinaus könnten sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der Immobilien nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Insbesondere könnten falsche Einschätzungen hinsichtlich der Attraktivität des Objektstandorts und anderer aus Investorensicht kaufentscheidender Faktoren dazu führen, dass sich die betreffende Immobilie nicht zu den geplanten Konditionen und/oder innerhalb des vorgesehenen Zeitraums veräußern lässt.

Diesen objektspezifischen Risiken wird durch eine eingehende Prüfung der betreffenden Immobilien begegnet. Im Rahmen der Objektbeurteilung werden unter anderem der zu erwartende Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf bestimmt sowie der Ertragswert und die grundsätzliche Schuldendienstfähigkeit nach bankenkonformen Maßstäben untersucht.

#### **b) Immobilienbestandsrisiken**

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

Den Immobilienbestandsrisiken wird mit den unter Abschnitt 3.2 a beschriebenen Maßnahmen begegnet. Außerdem werden zur Absicherung gegen das Risiko, dass ein kurzfristiger Abverkauf nicht gelingt, teilweise Rücktrittsrechte im Erwerbsvertrag vereinbart. In diesen Fällen beschränkt sich das Risiko in der Regel auf Anzahlungen, die zumeist in erheblicher Höhe zu leisten sind und im Fall eines Rücktritts vom Erwerbsvertrag nicht zurückgefordert werden können.

#### **c) Baurisiken**

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

#### **d) Absatz- und Vertriebsrisiken**

Im Bereich des Wohnimmobilienhandels bedient sich der ESTAVIS-Konzern eines umfangreichen Netzwerks erfahrener externer Vertriebspartner. Somit hängt der geschäftliche Erfolg in hohem Maße davon ab, qualifizierte Vermittler zu gewinnen und längerfristig zu binden. Dies soll vor allem durch attraktive Vergütungsbedingungen erreicht werden. Ein Teil der Vergütung der externen Vertriebspartner wird üblicherweise mit Abschluss des Notarvertrages fällig. Dabei besteht das Risiko, dass der Käufer innerhalb einer gewährten Rücktrittsfrist vom Kaufvertrag zurücktritt. Die teilweise Vergütung des externen Vertriebspartners kann in diesem Falle zwar zurückgefordert werden. Es besteht jedoch das Risiko, dass diese Forderungen nicht einbringlich sind.

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

#### **e) Finanzierungs-, Liquiditäts- und Zinsrisiken**

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

Vor dem Hintergrund einer anhaltend restriktiven Kreditpolitik der Kreditinstitute besteht jedoch das Risiko, dass Darlehensgeber die zur Finanzierung von Immobilienbeständen gewährten Kredite vor Veräußerung des Objekts fällig stellen. Je nach Umfang des zur Fälligkeit gestellten Darlehens könnte der ESTAVIS-Konzern einem Risiko hinsichtlich der Zahlungsfähigkeit ausgesetzt sein. Um dieses Risiko zu begrenzen, hat der ESTAVIS-Konzern Darlehensverträge mit mehreren Kreditinstituten abgeschlossen. In der Berichtsperiode hat der Konzern darüber hinaus mittelfristiges Fremdkapital aufgenommen, um die Finanzierungsstruktur weiter zu diversifizieren.

Zinsrisiken bestehen regelmäßig hinsichtlich der zur Prolongation beziehungsweise 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. Wesentlicher wichtiger ist der mögliche mittelbare Effekt von Änderungen des allgemeinen Zinsniveaus auf die Immobiliennachfrage (siehe dazu die Ausführungen zu den konjunkturellen Risiken).

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

#### **f) Forderungsausfallrisiken**

Das Risiko von Forderungsausfällen wird reduziert, indem die Übergabe des Objekts erst nach voller Zahlung des Kaufpreises erfolgt. Dies gilt auch, wenn Sanierungsmaßnahmen an den Objekten durchgeführt werden müssen. Aufgrund der breit gefächerten Kundenstruktur im Retailhandel sind Forderungsausfallrisiken und deren Einfluss auf die Finanzlage des Unternehmens nur von geringer Bedeutung.

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.

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

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

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

### Marktbezogene Risiken

#### a) Konjunkturelle Risiken

Der ESTAVIS-Konzern erzielt seine Umsätze bislang ausschließlich in Deutschland. In Anbetracht dessen kann insbesondere eine Verschlechterung der nationalen konjunkturellen Rahmenbedingungen zu einem (erheblichen) Rückgang der Nachfrage nach Immobilieninvestitionen führen, negative Einflüsse auf das Miet- und Preisniveau nehmen und die Bonität der potenziellen Mieter und Käufer von Immobilien beeinträchtigen. Darüber hinaus wird das Marktumfeld in Deutschland mittelbar auch von der internationalen konjunkturellen Entwicklung beeinflusst.

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 Preisrückgang bei Immobilien würde die Realisierung von Verkaufsgewinnen aus im Bestand befindlichen Immobilien erschweren. Gleichzeitig könnte der Zugang zu günstigen Immobilien eingeschränkt sein, da potenzielle Verkäufer aufgrund des gesunkenen Preisniveaus von einem Verkauf Abstand nehmen.

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

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

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

#### **c) Rechtliche Rahmenbedingungen**

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

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

### **3.3 SONSTIGE EINFLÜSSE**

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

### **3.4 EINSCHÄTZUNG DES GESAMTRISIKOS**

In der Berichtsperiode konnten die Finanzierungssituation verbessert und Liquiditätsengpässe beseitigt werden. Dazu haben ein striktes Kosten- und Liquiditätsmanagement, die Aufnahme von mittelfristigem Fremdkapital sowie die Rückführung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten durch Abbau von Immobilienbeständen beigetragen.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres hat der ESTAVIS-Konzern darüber hinaus mit seinem größten kreditgebenden Bankinstitut die Verlängerung einer Immobilienfinanzierung im Volumen von 28,5 Mio. EUR bis Ende des Jahres 2011 vereinbart (siehe 5. Nachtragsbericht). Durch die Vereinbarung wurde die Planungssicherheit für die zukünftige Unternehmensfinanzierung deutlich verbessert.

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 Bevölkerungsrückgangs in Deutschland wird nach Einschätzung vieler Experten die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin steigen. Als wesentliche Ursachen für diese Entwicklung gelten der Trend zu kleineren Haushalten, veränderte Wohnvorstellungen sowie steigende Ansprüche an die Wohnfläche pro Kopf. Die Nachfrage nach Wohnraum fällt dabei regional sehr unterschiedlich aus. Während bereits heute wirtschaftlich prosperierende Regionen einen erheblichen Wohnungsmangel aufweisen, wird insbesondere in strukturschwachen und ländlichen Regionen weniger Wohnraum nachgefragt. Die wachsende Nachfrage nach Wohnraum an attraktiven Standorten bietet dem ESTAVIS-Konzern langfristige Chancen für die Umsetzung seines Geschäftsmodells. Vor dem Hintergrund einer im europäischen Vergleich geringen Eigentumsquote in Deutschland von rund 43 % – davon 19 % Eigentumswohnungen – bestehen zudem attraktive Chancen für die Privatisierung von selbstgenutztem Wohnraum.

#### Geringe Neubautätigkeit

Der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum in Regionen mit hohem Zuzug steht ein sich verknappendes Angebot entgegen. Die Neubautätigkeit in Deutschland liegt auf einem historisch niedrigen Niveau. Die Zahl der Fertigstellungen von Wohnungen sank im Jahr 2009 gegenüber dem Vorjahr um rund 10 % auf 140.000 Einheiten. Damit wurden je 10.000 Einwohner nur 17 neue Wohnungen fertig gestellt. Nach Berechnungen des Instituts Eduard Pestel werden langfristig etwa 400.000 neue Wohnungen benötigt, um den Bedarf – insbesondere in Großstädten – zu decken.

Die geringe Neubautätigkeit stärkt die Nachfrage nach bestehenden Wohnungen. Mit unserem Angebot sanierter Denkmalmobilien an wirtschaftlich attraktiven Standorten wie in Berlin, Leipzig und Dresden sehen wir uns gut positioniert, um von diesem Trend zu profitieren.

#### Volkswirtschaftliche Entwicklung und Zinsniveau

Gute volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland wirken positiv auf die Nachfrage und damit auf das Preis- und Mietniveau von Immobilien. Der von führenden Wirtschaftsinstituten erwartete Anstieg des Bruttoinlandsprodukts in den Jahren 2010 und 2011 sowie eine stabile Arbeitsmarktlage bieten ein günstiges Umfeld für den privaten Wohnungserwerb. Das derzeit geringe Zinsniveau unterstützt darüber hinaus die Entscheidung privater Kapitalanleger für eine Investition in Immobilien. Die Hypothekenzinsen befinden sich auf einem historisch niedrigen Niveau und liegen auch für Laufzeiten von 10 beziehungsweise 15 Jahren unterhalb der 4-Prozent-Marke (Stand: September 2010).

#### Stärkung der privaten Altersvorsorge

Die Stärkung der privaten Altersvorsorge gewinnt aufgrund der demografischen Entwicklung in Deutschland eine zunehmende Bedeutung. Dabei werden Wohnimmobilien nach einer Umfrage des FORSA-Instituts zukünftig eine größere Rolle als bisher spielen. Wohnimmobilien werden danach auch als bester Schutz gegen Inflation angesehen. Staatliche Maßnahmen (z. B. die so genannte Wohn-Riester-Förderung) unterstützen den Erwerb von privatem Wohneigentum.



## 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 ist als Anbieter von Wohn-Investments bereits heute gut im Markt etabliert. Auf dem Erreichten wird das Unternehmen weiter aufbauen und sich operativ und strategisch weiterentwickeln.

Aufgrund der wachsenden Bedeutung von Immobilien für die private Altersvorsorge sowie insgesamt positiver Rahmenbedingungen am deutschen Immobilienmarkt geht das Unternehmen von zukünftig wachsenden Geschäftspotenzialen aus.

Der Einzelverkauf von Eigentumswohnungen – überwiegend denkmalgeschützte Immobilien, die dem Erwerber besondere steuerliche Vorteile hinsichtlich der Absetzbarkeit von Sanierungsaufwendungen bieten – bleibt wesentliches Standbein des ESTAVIS-Geschäfts. Die Aktivitäten werden dabei zunehmend auf die höheren Preissegmente im Immobilienmarkt ausgerichtet. Dies wird langfristig zu höheren durchschnittlichen Verkaufspreisen und Ertragsmargen führen.

Der ESTAVIS-Konzern plant darüber hinaus, verstärkt Immobilienbestände zu übernehmen, zu optimieren und über ein breites Spektrum von Exit-Kanälen an Investoren zu veräußern und damit weitere Wertschöpfungspotenziale zu realisieren.

In den kommenden beiden Jahren soll das Produktangebot zusätzlich um Immobilien für Eigennutzer ergänzt werden. Hier sieht der ESTAVIS-Konzern organische Wachstumsmöglichkeiten, die mit den bestehenden organisatorischen Strukturen und finanziellen Rahmenbedingungen erschlossen werden können.

### 4.2 ENTWICKLUNG GESAMTWIRTSCHAFT UND WOHNUNGSMARKT

In den Jahren 2010 und 2011 dürften sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiter verbessern. Das Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW) erwartet für das Jahr 2010 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland von 3,4% und für 2011 ein Wachstum von 1,7%. Trotz guter Wachstumsaussichten bestehen jedoch weiterhin Gefahren für einen robusten Aufschwung. Eine hohe Staatsverschuldung, geringe Spielräume für neue fiskalische Maßnahmen sowie das Auslaufen früherer Konjunkturprogramme könnten die gesamtwirtschaftliche Erholung beeinträchtigen. Höhere Anforderungen an die Kapitalausstattung von Banken („Basel III“) könnten darüber hinaus dämpfend auf die Kreditvergabe wirken.

Aufgrund des erwarteten Wirtschaftswachstums geht das IfW von einem Anstieg der Verbraucherpreise von 1,1 % in 2010 und 1,6 % in 2011 aus. Gleichzeitig wird von sinkenden Arbeitslosenzahlen in den Jahren 2010 und 2011 ausgegangen.

Die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen bieten aufgrund nachhaltiger demografischer und regionaler Trends auch zukünftig ein positives Umfeld für das Geschäftsmodell des ESTAVIS-Konzerns. Durch den verstärkten Zuzug in wirtschaftlich attraktive Regionen und Ballungszentren steigt der Bedarf an Wohnraum. In Verbindung mit einer geringen Neubautätigkeit wird diese Entwicklung mit steigenden Mieten und Kaufpreisen für Immobilien verbunden sein. Der Immobilienverband Deutschland (IVD) geht bundesweit von einem durchschnittlichen Anstieg der Nettokaltmieten um 1,0 % bis 1,5 % aus. Damit würde sich der Trend steigender Mieten und Preise fortsetzen.

Die Hypothekenzinsen dürften weiterhin auf niedrigem Niveau verharren und damit den privaten Immobilienerwerb stützen. Eine kurzfristige Veränderung der auf wirtschaftliche Stimulation ausgerichteten Zinspolitik der Europäischen Zentralbank ist nach Einschätzung von Wirtschaftsexperten nicht zu erwarten. Branchenexperten erwarten bis Mitte des Jahres 2011 die Beibehaltung des Leitzinses von 1,0 %.

#### 4.3 ERWARTETE ENTWICKLUNG DER ERTRAGS- UND FINANZLAGE

In den kommenden beiden Geschäftsjahren legt der Vorstand weiterhin ein verstärktes Augenmerk auf eine sich verbessernde Ertragsentwicklung des Konzerns bei gleichzeitiger Wahrnehmung von Wachstumsoptionen. Frei werdende Ressourcen werden unter Wahrung einer stabilen Finanz- und Vermögenslage in weiteres Wachstum insbesondere im Segment Retailhandel reinvestiert. Dieses Segment weist neben einer geringen Volatilität eine attraktive, stabile Gewinnmarge auf.

Der Vorstand der ESTAVIS AG geht für das Geschäftsjahr 2010/11 auf Basis eines stetigen Verkaufs von Denkmal- und Bestandsimmobilien von einem Anstieg bei Umsatz und Konzernergebnis vor Steuern aus.

Auf Basis der aktuellen Planung wird sich der Trend steigender Konzernumsätze und -gewinne auch im Geschäftsjahr 2011/12 fortsetzen. Die Umsatz- und Ertragsentwicklung soll dabei zunehmend durch Verkäufe in höheren Preissegmenten des Immobilienmarkts positiv beeinflusst werden.

Die Finanz- und Liquiditätslage des Konzerns soll in den beiden kommenden Geschäftsjahren weiter gestärkt werden. Dazu zählen Maßnahmen wie die Prolongation und die Umfinanzierung bestehender Schulden beziehungsweise die Optimierung von Projektfinanzierungen. Darüber hinaus soll die Eigenkapitalbasis des Unternehmens gestärkt werden.

#### 4.4 GESAMTEINSCHÄTZUNG

Im Geschäftsjahr 2010/11 erwarten wir eine fortschreitende Verbesserung der konjunkturellen Lage in Deutschland. Die konjunkturelle Erholung ist jedoch mit Unsicherheit behaftet. Die Stabilität der Konjunkturerholung ist in hohem Maße von der Entwicklung der Weltwirtschaft abhängig.

Geschäftsseitig erwarten wir eine stetige Entwicklung beim Verkauf von Immobilien an private Kapitalanleger. Es ist geplant, die Positionierung des Unternehmens beim Einzelverkauf von Immobilien zu stärken.

Auf der Grundlage eines stabilen Geschäftsverlaufs und tragfähiger Kostenstrukturen erwarten wir in den beiden kommenden Jahren eine Verbesserung unserer Ertrags- und Finanzlage.

## 5 NACHTRAGSBERICHT

Der ESTAVIS-Konzern hat im September 2010 mit seinem größten kreditgebenden Bankinstitut die Verlängerung einer Immobilienfinanzierung im Volumen von 28,5 Mio. EUR bis Ende des Jahres 2011 vereinbart. Der Finanzierungsvertrag umfasst Wohnimmobilien, die der ESTAVIS-Konzern zum Zwecke der Vermietung sowie der zukünftigen Optimierung und Veräußerung in eigenem Bestand hält.

Darüber hinaus haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2009/10 keine Vorgänge ereignet, die eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des ESTAVIS-Konzerns haben.

## 6 GRUNDZÜGE DES VERGÜTUNGSSYSTEMS FÜR ORGANMITGLIEDER

Die Verträge der Vorstandsmitglieder der ESTAVIS AG wurden für eine Dauer von zwei bis drei Jahren abgeschlossen. Hierbei ist eine 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.

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

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

Die Gesamtbezüge der Organmitglieder und individuellen Vergütungen der Vorstandsmitglieder sind im Konzernanhang sowie im Corporate-Governance-Bericht aufgeführt. Der Corporate-Governance-Bericht enthält darüber hinaus eine Aufstellung der individuellen Vergütungen der Aufsichtsratsmitglieder.







*Konzern-*

*A*

*abschluss*

- 48 Bilanz
- 50 Gewinn- und Verlustrechnung
- 51 Gesamtergebnisrechnung
- 52 Kapitalflussrechnung
- 53 Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 54 Anhang
- 94 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

## KONZERN-BILANZ AKTIVA

ESTAVIS AG		Anhang	30. 06. 2010	30. 06. 2009
Vermögenswerte			TEUR	TEUR
<b>Langfristiges Vermögen</b>				
Goodwill	6.1, 6.3		17.776	17.776
Sonstiges immaterielles Vermögen	6.3		37	18
Sachanlagen	6.2, 6.3		486	485
Anteile an assoziierten Unternehmen	6.4		59	50
Übrige Finanzanlagen	6.5		155	193
Latente Ertragsteuerforderungen	6.13		4.024	3.718
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>			<b>22.537</b>	<b>22.241</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>				
Vorräte	6.6		83.958	80.727
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.7		19.527	1.955
Sonstige Forderungen	6.7		24.335	49.424
Laufende Ertragsteuerforderungen			979	2.028
Liquide Mittel	6.8		4.065	3.884
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	6.25		–	47.029
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>			<b>132.864</b>	<b>185.047</b>
<b>Bilanzsumme</b>			<b>155.401</b>	<b>207.287</b>



## KONZERN-BILANZ PASSIVA

ESTAVIS AG	Anhang	30.06.2010	30.06.2009
<b>Eigenkapital</b>		TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	6.9	9.546	8.099
Kapitalrücklage		45.249	44.222
IAS 39-Rücklage		-	16
Noch nicht verwendete Ergebnisse		-2.525	-3.597
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Eigenkapital		52.270	48.740
Minderheitenanteile		0	340
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>52.270</b>	<b>49.080</b>
<b>Schulden</b>			
<b>Langfristige Schulden</b>			
Rückstellungen	6.11	90	97
Finanzverbindlichkeiten	6.10	16.448	588
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	6.13	3.583	4.254
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>20.120</b>	<b>4.938</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Rückstellungen	6.11	3.961	4.855
Finanzverbindlichkeiten	6.10	59.824	67.918
Erhaltene Anzahlungen		4.051	4.101
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		2.169	1.158
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.12	7.673	6.214
Sonstige Verbindlichkeiten	6.12	5.333	25.586
Zur Veräußerung bestimmte Schulden	6.25	-	43.437
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>83.011</b>	<b>153.269</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>155.401</b>	<b>207.287</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Anhang	2009/10	2008/09
ESTAVIS AG			
		TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	6.14	71.328	70.710
Sonstige betriebliche Erträge	6.17	9.671	6.989
Bestandsveränderungen		2.156	1.450
<b>Gesamtleistung</b>		<b>83.155</b>	<b>79.148</b>
Materialaufwand	6.15	48.874	64.776
Personalaufwand	6.16	2.664	3.196
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6.3	132	135
Sonstiger betrieblicher Aufwand	6.17	26.768	34.468
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>4.716</b>	<b>-23.427</b>
<b>Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b>	6.4	<b>8</b>	<b>19</b>
Zinserträge	6.19	239	894
Zinsaufwendungen	6.18, 6.19	3.647	5.776
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-3.408</b>	<b>-4.882</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern aus fortgeführten Aktivitäten</b>		<b>1.317</b>	<b>-28.289</b>
Ertragsteuern	6.20	672	-361
<b>Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten</b>		<b>645</b>	<b>-27.928</b>
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	6.25	419	-18.310
<b>Konzernergebnis</b>		<b>1.064</b>	<b>-46.237</b>
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		1.071	-37.853
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend		-7	-8.385
<b>Ergebnis je Aktie (EUR)</b>			
aus fortgeführten Aktivitäten		<b>0,08</b>	<b>-3,45</b>
aus nicht fortgeführten Aktivitäten		0,05	-1,23
<b>aus Konzernergebnis</b>	6.22	<b>0,13</b>	<b>-4,67</b>

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

ESTAVIS AG	2009/10	2008/09
	TEUR	TEUR
<b>Konzernergebnis</b>	<b>1.064</b>	<b>-46.237</b>
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	- 16	0
Unrealisierte Wertänderung	- 16	0
Ergebniswirksame Reklassifizierung	-	-
Ertragsteuern	-	-
<b>Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisse</b>	<b>- 16</b>	<b>0</b>
<b>Konzern-Gesamtergebnis</b>	<b>1.048</b>	<b>-46.237</b>
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	1.055	-37.853
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend	-7	-8.385

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

2009/10

2008/09

ESTAVIS AG

	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	1.064	-46.237
+ Abschreibungen Anlagevermögen	132	284
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-901	300
+ Abwertung auf zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	-	11.468
+/- Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-	1.249
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-21	66
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-	63
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	7.027	15.473
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-10.346	4.499
-/+ Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Tochterunternehmen	-419	680
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-3.464</b>	<b>-12.154</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-	46
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Finanzanlagevermögens	-	18
+ Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-	135
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-29	-38
- Auszahlungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-	-768
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-123	-394
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-6	-
+ Einzahlungen aus dem Abgang von vollkonsolidierten Unternehmen	-	293
- Auszahlungen aus dem Abgang von vollkonsolidierten Unternehmen	-4.491	-
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-4.649</b>	<b>-708</b>
+ Einzahlungen von Gesellschaftern	2	-
- Auszahlungen an Gesellschafter	-	-78
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	-	1.008
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückzahlung von (Finanz-) Krediten	-518	-1.108
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-517</b>	<b>-178</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-8.629	-13.040
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	12.694	25.733
davon in zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte umgegliederter Finanzmittelfonds	8.810	-
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>4.065</b>	<b>12.694</b>
davon in zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte umgegliederter Finanzmittelfonds	-	8.810

Einzelne Bewegungen werden im Konzernanhang, Abschnitt 6.23 erläutert.

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2009 bis 30. Juni 2010

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	IAS 39- Rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Den Gesell- schaftern des Mutterunter- nehmens zustehendes Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	Summe
ESTAVIS AG							
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Stand 1. Juli 2009</b>	<b>8.099</b>	<b>44.222</b>	<b>16</b>	<b>-3.597</b>	<b>48.740</b>	<b>340</b>	<b>49.080</b>
<b>Konzern-Gesamtergebnis</b>	-	-	-16	1.071	1.055	-7	1.048
„Einlage“ durch Veräußerung von Anteilen an Tochterunternehmen	-	-	-	1	1	0	2
Veränderung Konsolidierungskreis	-	-	-	-	-	-333	-333
Kapitalerhöhung durch Sacheinlage	1.447	1.027	-	-	2.474	-	2.474
<b>Stand 30. Juni 2010</b>	<b>9.546</b>	<b>45.249</b>	<b>-</b>	<b>-2.525</b>	<b>52.270</b>	<b>0</b>	<b>52.270</b>

Einzelne Bewegungen werden im Konzernanhang, Abschnitt 6.9 erläutert.

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

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

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	IAS 39- Rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Den Gesell- schaftern des Mutterunter- nehmens zustehendes Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	Summe
ESTAVIS AG							
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Stand 1. Juli 2008</b>	<b>8.099</b>	<b>77.065</b>	<b>16</b>	<b>1.413</b>	<b>86.594</b>	<b>8.742</b>	<b>95.336</b>
<b>Konzern-Gesamtergebnis</b>	-	-	0	-37.853	-37.853	-8.385	-46.237
Anteilserwerb an Tochterunternehmen	-	-	-	-1	-1	-19	-20
Veränderung Konsolidierungskreis	-	-	-	-	-	2	2
Entnahme aus der Kapitalrücklage der ESTAVIS AG zur Verlustdeckung	-	-32.843	-	32.843	-	-	-
<b>Stand 30. Juni 2009</b>	<b>8.099</b>	<b>44.222</b>	<b>16</b>	<b>-3.597</b>	<b>48.740</b>	<b>340</b>	<b>49.080</b>

Einzelne Bewegungen werden im Konzernanhang, Abschnitt 6.9 erläutert.

## KONZERN-ANHANG

- 55** 1 Grundlegende Informationen
- 55** 2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 67** 3 Kapital- und Finanzrisikomanagement
- 68** 4 Kritische Schätzungen und Annahmen bei der Bilanzierung
- 68** 5 Segmentberichterstattung
- 72** 6 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Positionen des Abschlusses
- 93** 7 Sonstige Angaben

## 1 GRUNDLEGENDE INFORMATIONEN

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

Die ESTAVIS AG fungiert am 30. Juni 2010 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde im September 2010 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 2009/10 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 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 2009 zugrunde liegen.

Im IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2009/10 waren neben den bereits im vergangenen Jahr vorzeitig im Konzern angewandten IFRS 8 zur Segmentberichterstattung, des geänderten IAS 27 über Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS und des geänderten IFRS 3 über Unternehmenszusammenschlüsse folgende neue beziehungsweise geänderte Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation		geändert/neu
IAS 1	Darstellung des Abschlusses	geändert
IAS 23	Zinsen	geändert
IAS 32 + IAS 1	Änderungen: Finanzinstrumente mit Rückgaberecht und Verpflichtungen im Rahmen der Liquidation	geändert
IAS 39	Änderungen: zulässige Sachverhalte für Hedgebilanzierung	geändert
IFRS 1 + IAS 27	Änderungen: Anschaffungskosten von Tochterunternehmen, Joint Ventures und assoziierten Unternehmen	geändert
IAS 39	Änderungen: Umgliederung finanzieller Vermögenswerte: Zeitpunkt des Inkrafttretens und Übergangsvorschriften	geändert
IAS 39 + IFRIC 9	Änderungen: Eingebettete Derivate	geändert
IFRS 2	Änderungen: Bedingungen für Unverfallbarkeit und Beendigung	geändert
IFRS 7	Änderungen: Verbesserte Angabe zu Finanzinstrumenten	geändert
IFRIC 12	Dienstleistungslizenzen	neu
IFRIC 13	Kundentreueprogramme	neu
IFRIC 14	Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswerts, Mindestfinanzierungsvorschriften und ihre Wechselwirkung	neu
IFRIC 15	Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien	neu
IFRIC 16	Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb	neu
IFRIC 17	Unbare Ausschüttungen an Anteilseigner	neu
IFRIC 18	Übertragungen von Vermögenswerten von Kunden	neu
Diverse	Verbesserungen der IFRS 2008	neu

Aus der Änderung des IAS 1 ergibt sich die zusätzliche Darstellung des Gesamtergebnisses neben der Gewinn- und Verlustrechnung. Aus der Änderung des IAS 23 ergibt sich, dass für Sanierungsobjekte und Projektentwicklungen, deren Projektbeginn im Geschäftsjahr 2009/10 liegt, eine Aktivierung von aus den auflaufenden Herstellungskosten resultierenden Finanzierungskosten vorgenommen wird. Für Projekte mit einem früheren Projektbeginn gilt die davon abweichende bisherige Bilanzierung fort, wonach keine Zinsen als Herstellungskosten aktiviert wurden. Die Erstanwendung der übrigen neuen Rechnungslegungsvorschriften hat sich auf den IFRS-Konzernabschluss der ESTAVIS AG nicht ausgewirkt.

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
Diverse	Verbesserungen der IFRS 2009	2010/11
IFRS 2	Änderungen: Aktienbasierte Vergütungs-transaktionen mit Barausgleich im Konzern	2010/11
IFRS 1	Änderung: Zusätzliche Ausnahmen für erstmalige Anwender	2010/11
IAS 32	Klassifikation von Bezugsrechten	2010/11
IFRS 1	Änderung: Begrenzte Ausnahme für Vergleichsangaben nach IFRS 7 für erstmalige Anwender	2010/11
IFRIC 19	Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten mit Eigenkapitalinstrumenten	2010/11
IAS 24	Änderung: Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	2011/12
IFRIC 14	Änderung: Beitragsvorauszahlungen bei bestehenden Mindest-dotierungsverpflichtungen	2011/12
Diverse	Verbesserungen der IFRS 2010	2011/12
IFRS 9	Finanzinstrumente	2013/14

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

Alle Beträge in den Erläuterungen und tabellarischen Übersichten werden in Tausend Euro (TEUR) angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz dar. Bei Additionen der dargestellten Einzelwerte können deshalb kleine Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

## 2.2 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 abgegebenen 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 Vermögenswerte 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 Quotenkonsolidierung einbezogen. Hierbei handelt es sich um Unternehmen, deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern direkt oder indirekt gemeinsam mit einem konzernfremden Dritten beherrschen kann. Eine Aufstellung der quotale eingezogenen Unternehmen, über die mit anderen Unternehmen die gemeinsame Führung ausgeübt wird, findet sich in Abschnitt 2.2.d.

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

#### **c) Assoziierte Unternehmen**

Assoziierte Unternehmen sind diejenigen Unternehmen, auf die der Konzern maßgeblichen Einfluss ausübt, aber keine Kontrolle besitzt; regelmäßig begleitet von einem Stimmrechtsanteil zwischen 20 und 50 %. Diese Beteiligungen werden nach der Equity Methode bilanziert. Eine Aufstellung der nach der Equity Methode einbezogenen assoziierten Unternehmen findet sich in Abschnitt 2.2.d.

Beteiligungen an assoziierten Unternehmen werden anfänglich mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Der Anteil des Konzerns an assoziierten Unternehmen beinhaltet den beim Erwerb entstandenen Goodwill (gegebenenfalls nach Berücksichtigung kumulierter Wertminderungen). In der Folge verändert sich der Wertansatz der Beteiligung entsprechend Einlagen und Entnahmen des Konzerns erfolgsneutral und entsprechend dem Anteil des Konzerns an erfolgswirksamen Gewinnen und Verlusten der assoziierten Unternehmen erfolgswirksam, 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 Unternehmen eliminiert. Entsprechendes gilt für nicht realisierte Verluste, es sei denn, die Transaktion deutet auf eine Wertminderung des übertragenen Vermögenswertes hin. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden assoziierter Unternehmen wurden, sofern notwendig, geändert, um eine konzerneinheitliche Bilanzierung zu gewährleisten.

#### d) Konsolidierungskreis

Die ESTAVIS AG bezieht zum 30. Juni 2010 47 Tochterunternehmen, zwei Joint Ventures und eine assoziierte Gesellschaft in den Konzernabschluss ein. Gegenüber dem 30. Juni 2009 haben sich folgende Änderungen im Konsolidierungskreis ergeben:

Im Juni 2009 wurde die 80,36-prozentige Beteiligung an der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG mit Wirkung zum Beginn des Geschäftsjahres 2009/10 veräußert. Daher sind die 23 Gesellschaften des HAG-Konzerns zu Beginn des Geschäftsjahres aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden. Außerdem wurden 4 weitgehend abgewickelte, inaktive Gesellschaften veräußert. Die restlichen Anteile an einem Joint Venture (Objektgesellschaft) wurden erworben. Die Gesellschaft wird ab dem 1. Oktober 2009 voll konsolidiert. Des Weiteren wurden 4 neue Objektgesellschaften neu gegründet und eine weitere Objektgesellschaft und Beteiligungen an zwei Joint Ventures (Objektgesellschaften) erworben. 13 weitgehend abgewickelte, inaktive Konzerngesellschaften (Objektgesellschaften) sind auf eine andere Konzerngesellschaft angewachsen.

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

#### Anteilsliste der Tochtergesellschaften

Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil*
ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG (Zwischenholding)	Berlin	94 %
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 Neunzehnte Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG Zwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG Fünfundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG Siebenundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG 28. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG 29. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
Estavis 30. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
Estavis 31. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
Estavis 32. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
NoBa Nortorfer Bau GmbH & Co. KG	Berlin	94,9 %

**Anteilsliste der Tochtergesellschaften (Fortsetzung)**

Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil *
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	94,9 %
Dritte Sachsen Denkmalbauten GmbH & Co. KG	Leipzig	94,9 %
Vierte Sachsen Denkmalbauten GmbH & Co. KG	Leipzig	94,9 %
Fünfte Sachsen Denkmalbauten GmbH & Co. KG	Leipzig	94,9 %
B&V Bauträger- und Vertriebsgesellschaft für Immobilien mbH & Co. KG	Berlin	94,8 %
B&V Dölauer Str. GmbH & Co. KG	Berlin	94 %
Erste Sachsen Denkmalbauten GmbH & Co. KG	Leipzig	100 %
Zweite Sachsen Denkmalbauten GmbH & Co. KG	Leipzig	100 %
B&V Wohnbaugesellschaft mbH	Leipzig	100 %
Erste SIBA Wohnen GmbH	Berlin	100 %
Estavis Vermögensverwaltungs GmbH	Berlin	100 %
Estavis 28. Property GmbH	Berlin	100 %
SPC Center Verwaltungsgesellschaft mbH	Berlin	50 %
Estavis 30. Property GmbH	Berlin	94 %
SD Sachsen Denkmal GmbH	Leipzig	100 %
Estavis Verwaltungs GmbH i.L.	Berlin	100 %
B&V 1. Property GmbH	Berlin	100 %
KMW Wohnbauten 4 you GmbH	Leipzig	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 Dölauer 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.

**Anteilsliste der Joint Ventures**

Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil *
MERLINIK GmbH & Co. Reithalle Potsdam KG	Berlin	50,9 %
BEST Estavis Berner Group GmbH	Berlin	51 %

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

Die beiden Gesellschaften werden trotz der Kapitalmehrheit des Konzerns an diesen Gesellschaften als Joint Ventures behandelt, da der Gesellschaftsvertrag vorsieht, dass die wesentlichen Entscheidungen in der Gesellschaft nur einvernehmlich getroffen werden können.

#### Anteilsliste der assoziierten Unternehmen

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

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

### 2.3 Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung folgt dem an den Geschäftsbereichen Retailhandel und sonstige Aktivitäten ausgerichteten internen Berichtswesen an den Vorstand der ESTAVIS AG, der das oberste Führungsgremium im Sinne des IFRS 8 ist (Management Approach).

### 2.4 Fremdwährungsumrechnung

#### a) Funktionale Währung und Berichtswährung

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

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

#### b) Geschäftsvorfälle und Salden

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

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

### 2.5 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.

## 2.6 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 2.7).

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

## 2.7 Wertminderungen von Vermögenswerten

Der Goodwill wird jährlich auf Wertminderung geprüft. Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungen geprüft, sobald Ereignisse oder Indikatoren darauf hindeuten, dass ihr Buchwert möglicherweise nicht erzielbar ist. Ein Wertminderungsaufwand wird in der Höhe des Betrages erfasst, um den der Buchwert eines Vermögenswertes seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Letzterer entspricht dem höheren Betrag aus dem Nettoveräußerungspreis des Vermögenswertes und den diskontierten Netto-Cashflows aus der weiteren Nutzung (Nutzungswert). Zur Beurteilung der Wertminderung werden die Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zu Zahlungsmittel generierenden Einheiten zusammengefasst, für die sich Cashflows weitgehend unabhängig vom restlichen Unternehmen identifizieren lassen. Die Prüfung des Goodwills erfolgt auf Ebene des Segments, dem er zugeordnet ist.

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

## 2.8 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 bestimmbareren 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.

**2.9 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.

## 2.10 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.

## 2.11 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.

## 2.12 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.

## 2.13 Rückstellungen

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

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

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

#### 2.14 Finanzverbindlichkeiten

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

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

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

#### 2.15 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.

#### 2.16 Ertragsrealisation

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

Soweit zum Realisationszeitpunkt des Immobilienverkaufs noch im Verhältnis zum Volumen der Gesamttransaktion geringfügige Sanierungsarbeiten ausstehen, berücksichtigt die Gesellschaft die voraussichtlich noch anfallenden Aufwendungen durch Ansatz einer Rückstellung. Bei umfangreicheren ausstehenden Sanierungsarbeiten wird der auf die Bauleistungen entfallende Umsatzanteil mit dem Fortschritt der Baudienstleistungen erfasst. Im Falle von Sanierungsarbeiten vor Übergabe der Immobilien an den Käufer wird der gesamte Verkaufserlös erst bei Übergabe vereinnahmt.

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

Erlöse aus Mieterträgen werden periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der zugrunde liegenden Verträge erfasst. Die Mieterträge aus den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden in den Umsatzerlösen ausgewiesen, die Mieterträge aus Immobilien des Handelsbestands unter den sonstigen betrieblichen Erträgen. Den Mietern in Rechnung gestellte Nebenkosten werden grundsätzlich mit den entsprechenden Aufwendungen verrechnet, da die umlagefähigen Aufwendungen als im Interesse der Mieter vorauslagt gelten.

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

### **2.17 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.

### **2.18 Leasingverhältnisse**

Konzerngesellschaften sind Leasingnehmer.

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

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

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

Der Konzern ist Leasinggeber im Rahmen der Vermietung der im Vorratsvermögen gehaltenen Immobilien. Bei den Leasingverträgen handelt es sich um Operating Leases. Zur Behandlung der Mieterträge siehe Abschnitt 2.16.

### 2.19 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. Führt die Fortschreibung zu einem rechnerischen Anspruch gegen den Gesellschafter, wird sie ausgesetzt bis die Fortschreibung wieder eine Schuld gegenüber dem Gesellschafter ergibt. Als Eigenkapital sind nur Residualwerte erfasst, die sich aus einer negativen Gesellschafterposition oder aus einer Rücklage für zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere ergeben.

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

## 3 KAPITAL- UND FINANZRISIKOMANAGEMENT

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

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

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes System zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen liquiden Mitteln, Kreditlinien bei Banken und weiteren Fazilitäten sowie durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows im Rahmen eines kontinuierlichen rollierenden Liquiditätscontrollings und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

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 Retailhandel zugeordneten Goodwill bestehen Schätzbandbreiten insbesondere im Hinblick auf die zukünftig erzielbaren Umsatzerlöse und die zukünftig erzielbaren Handelsmargen.

## 5 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Der ESTAVIS-Konzern ist in folgenden Geschäftsbereichen organisiert:

1. Immobilienverkauf an Privatinvestoren: Den An- und Verkauf von Immobilien im Rahmen des Retailhandels, bei dem in der Regel einzelne Wohnungen an Investoren verkauft werden.
2. Development: Im Development werden Objekte mit dem Ziel einer späteren Veräußerung entwickelt. Da die Aktivitäten in diesem Bereich im Geschäftsjahr und voraussichtlich auch in den kommenden Jahren gering sind, wird hierüber nicht mehr gesondert berichtet. Die Aktivitäten sind in den sonstigen Aktivitäten enthalten.
3. sonstige Aktivitäten: Da der An- und Verkauf von Immobilien im Rahmen des Portfoliohandels, bei dem in der Regel größere Bestände an Objekten an Investoren verkauft wurden, bereits seit dem vergangenen Geschäftsjahr kein Neugeschäft mehr tätigen konnte, sondern seine Umsätze nur noch aus der Verwertung der verbliebenen restlichen Vorratsimmobilien dieses Bereichs generiert, wird dieses Segment nunmehr (auch rückwirkend) als „sonstige Aktivität“ bezeichnet. Der Portfoliohandel ist eingestellt.

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

Die Segmentergebnisse für das zum 30. Juni 2010 endende Geschäftsjahr stellen sich wie folgt dar:

Fortgeführte Aktivitäten				
	Retail-handel	Sonstige Aktivitäten	Konsolidie-rung	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse (externe)	56.251	15.077	–	71.328
Umsatzerlöse (interne)	–	–	–	–
<b>Segmentergebnis</b>	<b>1.601</b>	<b>3.130</b>	<b>–</b>	<b>4.732</b>
Nicht zugeordnet			–	– 16
Betriebsergebnis			–	4.716
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	8	–	–	8
Finanzergebnis			–	–3.408
Ergebnis vor Ertragsteuern			–	1.317

Die Segmentergebnisse des Vorjahrs stellen sich unter Berücksichtigung der Umbenennung des Segments Portfoliohandel in sonstige Aktivitäten, die Einbeziehung des Segments Development in die sonstigen Aktivitäten und der Unterscheidung zwischen fortgeführten und nicht fortgeführten Aktivitäten wie folgt dar:

Fortgeführte Aktivitäten					Nicht fortgeführte Aktivitäten			
	Retail-handel	Sonstige Aktivitäten	Konsolidie-rung	Konzern	Retail-handel (HAG)	Finanz-immobilien	Property Manage-ment	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse (externe)	62.124	8.203	–	70.372	9.527	762	522	10.811
Umsatzerlöse (interne)	–	396	– 14	382	452	–	145	597
<b>Segmentergebnis</b>	<b>2.498</b>	<b>–25.845</b>	<b>–</b>	<b>–23.347</b>	<b>–3.337</b>	<b>–1.191</b>	<b>–1.306</b>	<b>–5.834</b>
nicht zugeordnet			–	–80				–
Abwertungsverlust aus zur Veräußerung bestimmtem Vermögen			–	–				– 11.915
Betriebsergebnis			–	–23.427				– 17.749
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	–	19	–	19	8			8
Finanzergebnis			–	–4.882				– 1.748
Ergebnis vor Ertragsteuern			–	–28.289				– 19.489

Das Segmentergebnis der sonstigen Aktivitäten enthält im Geschäftsjahr Erträge aus Werterholungen an Forderungen in Höhe von 2.000 TEUR und Werterholungen an Vorräten in Höhe von 1.590 TEUR. Im Vorjahr war das Segmentergebnis der sonstigen Aktivitäten mit 15.031 TEUR Abschreibungen auf Immobilien des Vorratsvermögens belastet.



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

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

#### **Geschäftsjahr 2009/10**

1 Großkunde mit Umsätzen von 10.250 TEUR

#### **Geschäftsjahr 2008/09**

keine

Die Umsätze betrafen das Segment sonstige Aktivitäten.

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

<b>Fortgeführte Aktivitäten</b>			
	Retail- handel	Sonstige Aktivitäten	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR
Abschreibungen Sachanlagen	14	108	122
Abschreibungen immaterielle Vermögenswerte	0	10	10

Für das Vorjahr ergibt sich folgende Verteilung auf die Segmente:

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

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellen sich zum 30. Juni 2010 wie folgt dar:

	Retail- handel	Sonstige Aktivitäten	Nicht zugeordnet	Konsolidie- rung	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Segmentvermögenswerte	63.535	82.454	21.292	- 11.939	155.342
At-equity bilanzierte Beteiligungen	-	59	-	-	59
<b>Gesamtes Segmentvermögen</b>	<b>63.535</b>	<b>82.513</b>	<b>21.292</b>	<b>- 11.939</b>	<b>155.401</b>
<b>Segmentschulden</b>	<b>5.323</b>	<b>15.694</b>	<b>94.053</b>	<b>- 11.939</b>	<b>103.131</b>
Segmentinvestitionen	21	145	-	-	166

Für das Vorjahr ergaben sich unter Berücksichtigung der Umbenennung des Segments Portfoliohandel in sonstige Aktivitäten und die Einbeziehung des Segments Development in dieses Segment folgende Werte:

	Retail- handel	Sonstige Aktivi- täten	Property Manage- ment	Finanz- immo- bilien	Nicht zu- geordnet	Konsoli- dierung	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Segmentvermögens- werte	62.331	87.260	-	-	17.700	-7.083	160.208
Zur Veräußerung bestimmte Segment- vermögenswerte (HAG)	27.847	-	-	9.555	9.724	-97	47.029
At-equity bilanzierte Beteiligungen	-	50	-	-	-	-	50
<b>Gesamtes Segmentvermögen</b>	<b>90.178</b>	<b>87.260</b>	<b>-</b>	<b>9.555</b>	<b>27.424</b>	<b>-7.180</b>	<b>207.287</b>
<b>Segmentschulden</b>	<b>11.408</b>	<b>30.838</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>79.675</b>	<b>-7.151</b>	<b>114.770</b>
Zur Veräußerung bestimmte Segment- schulden (HAG)	2.731	-	-	120	40.616	-29	43.437
<b>Gesamte Segmentschulden</b>	<b>14.138</b>	<b>30.838</b>	<b>-</b>	<b>120</b>	<b>120.291</b>	<b>-7.180</b>	<b>158.207</b>
Segmentinvestitionen	42	61	329	768	-	-	1.200

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

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

Die Segmentinvestitionen beinhalten Zugänge bei Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten (vgl. Abschnitt 6.3) sowie (im Vorjahr) als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

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

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

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

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

### 6.2 Sachanlagen

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

In den Buchwerten für Betriebs- und Geschäftsausstattung sind 5 TEUR (Vorjahr: 14 TEUR) für Vermögenswerte enthalten, bei denen der Konzern Leasingnehmer in einem Finanzierungsleasing ist (zu den Leasingverbindlichkeiten vergleiche Abschnitt 6.10). Diese Vermögenswerte stehen im rechtlichen Eigentum der Leasinggeber.

Der Konzern hat Mietleasingverträge über Geschäftsräume, Kraftfahrzeuge und Geschäftsausstattung abgeschlossen. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden Leasingaufwendungen für das fortgeführte Geschäft in Höhe von 420 TEUR (Vorjahr: 546 TEUR) erfasst.

### 6.3 Entwicklung des Anlagevermögens

Das Anlagevermögen entwickelte sich im Geschäftsjahr vom 1. Juli 2009 bis zum 30. Juni 2010 wie folgt:

	Goodwill	Andere immaterielle Vermögenswerte	Sachanlagevermögen	Zur Veräußerung bestimmtes Anlagevermögen (HAG)
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Stand 1. Juli 2009</b>				
Anschaffungs-/Herstellungskosten	17.776	44	852	3.472
Kumulierte Abschreibungen	–	26	366	3.472
<b>Buchwert zum 1. Juli 2009</b>	<b>17.776</b>	<b>18</b>	<b>485</b>	<b>–</b>
Abgang Verkauf HAG (–)	–	–	–	–
Zugänge (+)	–	29	137	–
Abgänge (–)	–	–	–15	–
Abschreibungen (–)	–	–10	–122	–
<b>Buchwert zum 30. Juni 2010</b>	<b>17.776</b>	<b>37</b>	<b>486</b>	<b>–</b>
<b>Stand 30. Juni 2010</b>				
Anschaffungs-/Herstellungskosten	17.776	74	920	–
Kumulierte Abschreibungen	–	36	434	–

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

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

#### 6.4 Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Anteile an assoziierten Unternehmen haben sich wie folgt entwickelt:

	2009/10	2008/09
	TEUR	TEUR
<b>Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>50</b>	<b>32</b>
Abgang	–	–8
Anteile an Gewinnen und Verlusten	8	26
<b>Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>59</b>	<b>50</b>

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	77	9	8

#### 6.5 Übrige Finanzanlagen

Die übrigen Finanzanlagen der Gesellschaft setzen sich wie folgt zusammen:

	30.06.2010	30.06.2009
	TEUR	TEUR
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	13	44
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	142	149
<b>Summe</b>	<b>155</b>	<b>193</b>

Bei den zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren handelt es sich um börsennotierte Aktien. Im Geschäftsjahr wurde auf einen Aktienbestand eine Abschreibung von 16 TEUR (Vorjahr: 80 TEUR) vorgenommen. Der Aufwand ist im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten.

#### 6.6 Vorräte

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

	30.06.2010	30.06.2009
	TEUR	TEUR
Verkaufsfertige Immobilien	68.568	62.345
Unfertige Sanierungsobjekte und sonstige Bauleistungen	15.390	18.380
Geleistete Anzahlungen	–	1
<b>Summe</b>	<b>83.958</b>	<b>80.727</b>

Die Immobilien sind zu Anschaffungskosten und Herstellungskosten für aufgelaufene Sanierungskosten bewertet. Abwertungen waren im dargestellten Zeitraum in Höhe von 99 TEUR (Vorjahr: 15.139 TEUR) erforderlich. Diese Abwertungen werden im Materialaufwand ausgewiesen. Bei einer Immobilie ist im Geschäftsjahr eine Werterholung in Höhe von 1.590 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.

### 6.7 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

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

	30.06.2010	30.06.2009
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.668	3.368
Wertberichtigung/Ausbuchung	- 141	- 1.413
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)</b>	<b>19.527</b>	<b>1.955</b>

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

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren zum 30. Juni 2010 wie folgt überfällig:

	30.06.2010	30.06.2009
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.527	1.955
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und nicht überfällig	18.167	1.104
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig bis 30 Tage	90	67
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig von 31 bis 60 Tage	166	183
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 61 und 90 Tage	88	263
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 91 und 180 Tage	184	136
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 181 und 360 Tage	141	63
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig über 360 Tage	692	139

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

	2009/10		2008/09	
	gesamt	davon EWB*	gesamt	davon EWB*
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Stand zum 1. Juli</b>	<b>1.413</b>	<b>1.401</b>	<b>7</b>	<b>-</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	-	-	-	-
Zuführungen (Wertminderungen)	38	38	1.406	1.401
Auflösungen	1.310	1.310	-	-
Ausbuchungen	-	-	-	-
<b>Stand zum 30. Juni</b>	<b>141</b>	<b>129</b>	<b>1.413</b>	<b>1.401</b>

\*EWB: Einzelwertberichtigung

Die sonstigen Forderungen enthalten zum großen Teil Forderungen aus Provisionsvorauszahlungen auf noch nicht realisierte Handelsumsätze, kurzfristige Darlehen an Vertriebe und Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften aus kurzfristigen Darlehen sowie aus Verrechnungskonten. Des Weiteren waren im Vorjahr hierin Forderungen gegen nahe-stehende Personen in Höhe von 489 TEUR enthalten.

## 6.8 Liquide Mittel

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

## 6.9 Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der ESTAVIS AG beträgt am Bilanzstichtag 9.546.235 EUR. Es sind 9.546.235 voll eingezahlte nennwertlose Aktien, auf die ein rechnerischer Betrag am Grundkapital von je 1 EUR entfällt, ausgegeben.

Das gezeichnete Kapital wurde im Geschäftsjahr um 1.446.808 EUR durch die Ausgabe neuer Aktien erhöht. Die Ausgabe der Aktien erfolgte gegen Einlage eines Grundstücks. Das Grundstück wurde auf der Grundlage des Zeitwerts des Grundstücks am 31. März 2010 mit 2.474 TEUR bewertet. Der die Veränderung des gezeichneten Kapitals übersteigende Betrag wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

Die Kapitalrücklage resultiert aus den bei den Kapitalerhöhungen der Vergangenheit über den Betrag des gezeichneten Kapitals hinaus erzielten Beträgen.

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

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

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



## 6.10 Finanzverbindlichkeiten

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

	30.06.2010	30.06.2009
	TEUR	TEUR
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Sonstiges auf Minderheitenanteile entfallendes Gesellschafterkapital	–	16
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	16.448	566
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	–	6
<b>Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>16.448</b>	<b>588</b>
<b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Kurzfristiger Teil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	59.818	67.908
Kurzfristiger Teil der Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	6	10
<b>Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>59.824</b>	<b>67.918</b>

Vom Buchwert der langfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern entfallen auf Darlehensteile mit Restlaufzeit von über ein bis fünf Jahren 16.448 TEUR (Vorjahr: 566 TEUR) und mit Restlaufzeit über fünf Jahren 0 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).

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

Alle Kredite lauten auf Euro.

Den gesamten Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing liegen die folgenden Mindestleasingzahlungen zugrunde:

	30.06.2010	30.06.2009
	TEUR	TEUR
<b>Bis 1 Jahr</b>		
Summe der Mindestleasingzahlungen	6	11
Zinsteil	0	1
Barwert der Mindestleasingzahlungen	6	10
<b>Über 1 Jahr bis 5 Jahre</b>		
Summe der Mindestleasingzahlungen	–	6
Zinsteil	–	1
Barwert der Mindestleasingzahlungen	–	6
<b>Summe</b>		
Summe der Mindestleasingzahlungen	6	17
Zinsteil	0	1
Barwert der Mindestleasingzahlungen	6	16

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

## 6.11 Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Ausstehende Bauleistungen	Mietgarantien	Sonstige	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>1. Juli 2009</b>	<b>724</b>	<b>2.778</b>	<b>1.451</b>	<b>4.952</b>
Verbrauch	-374	-1.302	-17	-1.693
Auflösung	-1	-69	-4	-74
Zuführung	256	504	306	1.065
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-200	-200
<b>30. Juni 2010</b>	<b>605</b>	<b>1.910</b>	<b>1.536</b>	<b>4.051</b>

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

Die Rückstellung für Mietgarantien deckt Verpflichtungen des Konzerns aus den Erwerb von Immobilien für bestimmte Zeiträume zugesagten Mindest-Mieteinnahmen ab.

In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für Gewährleistungen, Prozessrisiken und Archivierungskosten (langfristig) enthalten. Des Weiteren ist darin eine Rückstellung für ungewisse Verpflichtungen der ESTAVIS AG aus Ergebnisabführungsverträgen ihrer Rechtsvorgängerin (IMMCON GmbH) mit deren ehemaligen Tochtergesellschaften in Höhe von 179 TEUR enthalten. Der Zeitpunkt des Abflusses ist ungewiss. Sie wird als kurzfristig ausgewiesen.

## 6.12 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Zu den Stichtagen bestanden Verbindlichkeiten in folgender Höhe:

	30.06.2010	30.06.2009
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.673	6.214
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen (Abschnitt 6.27)	272	3.742
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	5.060	21.844
<b>Summe</b>	<b>13.005</b>	<b>31.800</b>

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.

### 6.13 Latente Steuern

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

	30.06.2010	30.06.2009
	TEUR	TEUR
<b>Latente Steuerforderungen</b>		
die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	1.737	2.909
die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	2.287	809
<b>Summe</b>	<b>4.024</b>	<b>3.718</b>
<b>Latente Steuerverbindlichkeiten</b>		
die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	58	4.179
die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	3.524	74
<b>Summe</b>	<b>3.583</b>	<b>4.254</b>

Die Veränderung der latenten Steuern stellt sich wie folgt dar:

	2009/10	2008/09
	TEUR	TEUR
Latente Steuerverbindlichkeit	-4.254	-5.238
Latente Steuerforderung	3.718	3.684
<b>Saldo der latenten Steuerposten am Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>-536</b>	<b>-1.554</b>
Aufwand (-)/Ertrag (+) in der GuV	977	1.063
Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-	-491
Umgliederung in zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte/Schulden	-	447
<b>Saldo der latenten Steuerposten am Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>441</b>	<b>-536</b>
Latente Steuerverbindlichkeit	-3.583	-4.254
Latente Steuerforderung	4.024	3.718

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

	Aus Differenzen bei als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	Aus Differenzen bei Immo- bilien im Vorrats- vermögen	Aus Differenzen bei sonstigen Forderungen	Aus Differenzen bei sonstigen Posten	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>1. Juli 2008</b>	<b>845</b>	<b>1.335</b>	<b>2.764</b>	<b>294</b>	<b>5.238</b>
Erfolgswirksam erfasste Beträge	-353	-1.159	1.411	-102	-203
Erfolgsneutraler Abgang für latente Steuern für zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	-	-	-	0	-
Umgliederung in zur Veräußerung bestimmte Schulden	-492	-125	-	-164	-781
<b>30. Juni 2009</b>	<b>-</b>	<b>51</b>	<b>4.175</b>	<b>28</b>	<b>4.254</b>
Erfolgswirksam erfasste Beträge	-	461	-1.140	8	-671
<b>30. Juni 2010</b>	<b>-</b>	<b>511</b>	<b>3.035</b>	<b>36</b>	<b>3.583</b>

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
<b>1. Juli 2008</b>	<b>3.288</b>	<b>396</b>	<b>3.684</b>
Erfolgswirksam erfasste Beträge	693	168	861
Abgang durch Änderung des Konsolidierungskreises	-491	-	-491
Umgliederung in zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	-216	-119	-335
<b>30. Juni 2009</b>	<b>3.273</b>	<b>445</b>	<b>3.718</b>
Erfolgswirksam erfasste Beträge	451	-145	306
<b>30. Juni 2010</b>	<b>3.724</b>	<b>300</b>	<b>4.024</b>

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 5 Geschäftsjahren einen Teil der sich ergebenden Verlustvorträge nutzen zu können. Für einige bestehende gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 38.937 TEUR (Vorjahr: 33.684 TEUR) und einige bestehende körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 15.205 TEUR (Vorjahr: 21.353 TEUR) wurde keine latente Steuerforderung angesetzt, da mit ihrer Realisierung nicht mit ausreichender Sicherheit gerechnet wird.

Auf Outside Basis Differences in Höhe von 29 TEUR (Vorjahr: 323 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.

#### 6.14 Umsatzerlöse

	2009/10	2008/09
	TEUR	TEUR
Immobilienhandel	70.556	70.310
sonstige Erlöse	772	400
<b>Summe</b>	<b>71.328</b>	<b>70.710</b>

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

#### 6.15 Materialaufwand

Der ausgewiesene Materialaufwand umfasst im Wesentlichen die Buchwerte der in der jeweiligen Periode veräußerten Immobilien sowie Aufwendungen für Bauleistungen. Darin sind auch bezogene Leistungen enthalten. Er enthält zudem Abwertungen auf Immobilien im Vorratsvermögen in Höhe von 99 TEUR (Vorjahr: 15.139 TEUR).

#### 6.16 Personalaufwand

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt 42 Mitarbeiter (Vorjahr: 69; davon 42 im fortgeführten Geschäft). Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2009/10	2008/09
	TEUR	TEUR
Gehälter, sonstige Leistungen	2.406	2.906
Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung	258	291
<b>Summe</b>	<b>2.664</b>	<b>3.196</b>

Im Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung sind Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 130 TEUR (Vorjahr: 144 TEUR) enthalten.

#### 6.17 Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

	2009/10	2008/09
	TEUR	TEUR
Mieterlöse aus Immobilien des Vorratsvermögens	5.569	5.613
Werterholung bei Vorräten	1.590	–
Werterholung bei Forderungen	2.000	–
Übrige sonstige betriebliche Erträge	512	1.376
<b>Summe</b>	<b>9.671</b>	<b>6.989</b>

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

	2009/10	2008/09
	TEUR	TEUR
Beratungskosten	2.314	2.439
Vertriebskosten	15.949	15.640
Aufwand für Mietgarantien	1.054	5.185
Aufwand im Zusammenhang mit der Vermietung von Immobilien des Vorratsvermögens	1.949	1.750
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	5.502	9.455
<b>Summe</b>	<b>26.768</b>	<b>34.468</b>

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten eine Abschreibung auf einen Wertpapierbestand in Höhe von 16 TEUR (Vorjahr: 80 TEUR) und Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 1.013 TEUR (Vorjahr: 2.919 TEUR).

#### 6.18 Als Herstellungskosten aktivierter Zinsaufwand

Für Bauprojekte mit einem Baubeginn nach dem 30. Juni 2009 wurden Zinsen in Höhe von 382 TEUR als Herstellungskosten der entsprechenden Projekte aktiviert. Die Zinssätze ergeben sich aus den dem Bauprojekt zugeordneten Bankkrediten.

#### 6.19 Ergebnisanteile des sonstigen auf Minderheitenanteile entfallenden Gesellschafterkapitals

In den Zinserträgen sind 0 TEUR (Vorjahr: 66 TEUR) auf das sonstige Gesellschafterkapital (Minderheitsanteile an Tochtergesellschaften in der Rechtsform der KG) entfallende Verlustanteile enthalten. In den Zinsaufwendungen sind 41 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) auf das sonstige Gesellschafterkapital entfallende Gewinnanteile enthalten.

#### 6.20 Ertragsteueraufwand

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

	2009/10	2008/09
	TEUR	TEUR
Laufender Ertragsteueraufwand	1.649	54
Latenter Ertragsteueraufwand/-ertrag	-977	-415
<b>Summe</b>	<b>672</b>	<b>-361</b>

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

#### Steuerüberleitungsrechnung

	2009/10	2008/09
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Steuern	1.317	-28.289
Steuer, die sich auf Basis des Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens ermittelt	397	-8.536
Effekt aus:		
abweichenden Steuersätzen	30	2
Veränderung des Steuersatzes	39	26
nicht oder teilweise nicht abzugsfähiger Aufwand	23	19
gewerbesteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	59	259
nicht angesetzten Verlustvorträgen	466	5.986
Steuern für Vorjahre		
originäre Steuern	-340	-91
Nutzung/Ansatz von bisher nicht angesetzten Verlustvorträgen	-558	-36
Wegfall bisher angesetzter Verlustvorträge	558	1.971
Sonstige Ursachen	-2	39
<b>Ausgewiesener Ertragsteueraufwand</b>	<b>672</b>	<b>-361</b>

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

#### 6.21 Joint Ventures

Aus den quotal einbezogenen Joint Ventures sind folgende Posten im Konzernabschluss enthalten:

	2009/10	2008/09
	TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen	12	-
Kurzfristiges Vermögen	330	3.271
Langfristige Schulden	-	-
Kurzfristige Schulden	185	3.484
Erträge	115	209
Aufwendungen	-171	-306



## 6.22 Ergebnis je Aktie

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

	2009/10	2008/09
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Gewinn (TEUR)		
aus fortgeführten Aktivitäten	645	-27.928
aus nicht fortgeführten Aktivitäten	419	-9.926
<b>Gesamt</b>	<b>1.064</b>	<b>-37.853</b>
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend)	8.461	8.099
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)</b>		
aus fortgeführten Aktivitäten	0,08	-3,45
aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0,05	-1,23
<b>Gesamt</b>	<b>0,13</b>	<b>-4,67</b>

Im Geschäftsjahr 2009/10 wurde keine Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr ausbezahlt. Auch für das Geschäftsjahr 2009/10 wird keine Dividende vorgeschlagen werden.

## 6.23 Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Zahlungsströmen aus operativer Tätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Auf die nicht fortgeführten Aktivitäten entfällt ein Cashflow aus operativer Tätigkeit in Höhe von 0 TEUR (Vorjahr: 3.527 TEUR), ein Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -4.491 TEUR (Vorjahr: -960 TEUR) und ein Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 0 TEUR (Vorjahr: -162 TEUR).

Die Ermittlung des Cashflows aus operativer Tätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode. Er beträgt -3.464 TEUR (Vorjahr: -12.154 TEUR). Hierin sind Ertragsteuerzahlungen in Höhe von 768 TEUR (Vorjahr: 3.218 TEUR), erstattete Ertragsteuern von 529 TEUR (Vorjahr: 313 TEUR), Zinseinzahlungen über 95 TEUR (Vorjahr: 595 TEUR) sowie gezahlte Zinsen über 2.643 TEUR (Vorjahr: 6.474 TEUR) enthalten. Hiervon entfallen auf nicht fortgeführte Aktivitäten: Ertragsteuerzahlungen 0 TEUR (Vorjahr: 1.761 TEUR), erstattete Ertragsteuern 0 TEUR (Vorjahr: 249 TEUR), Zinseinzahlungen 0 TEUR (Vorjahr: 290 TEUR) und Zinsauszahlungen 0 TEUR (Vorjahr: 1.761 TEUR).

Die im Finanzmittelfonds ausgewiesene Liquidität beinhaltet Barbestände und Bankguthaben.

#### 6.24 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Am Bilanzstichtag hat die Gesellschaft aus schwebenden Ankaufsverträgen über Immobilien des Vorratsvermögens ein Obligo in Höhe von 245 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:

	30.06.2010	30.06.2009
	TEUR	TEUR
Bis zu 1 Jahr	375	304
Mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	363	450
Mehr als 5 Jahre	6	–

Der Konzern ist über verschiedene Tochtergesellschaften vollhaftender Gesellschafter mehrerer Beteiligungsgesellschaften. Hieraus ergibt sich eine Haftung für deren Schulden am Bilanzstichtag in Höhe von 68.360 TEUR (Vorjahr: 67.650 TEUR).

#### 6.25 Unternehmensverkäufe/nicht fortgeführte Aktivitäten

Zum Ende des Geschäftsjahrs 2008/09 wurden die Anteile des ESTAVIS-Konzerns am HAG-Teilkonzern mit Wirkung zum Beginn des Geschäftsjahres 2009/10 veräußert. Der Veräußerungspreis für die Anteile am HAG-Konzern betrug 3.400 TEUR. Der Verkauf wurde im 1. Halbjahr vollzogen. Die Veräußerung betraf die zum 30. Juni 2009 als zur Veräußerung bestimmt ausgewiesenen Vermögenswerte und Schulden. Hierzu gehörten auch liquide Mittel in Höhe von 8.810 TEUR. Hieraus ergab sich durch eine nachträglich erfasste Verkaufsprovision ein Abgangsverlust von 68 TEUR. Im Laufe des Geschäftsjahres wurde eine wertberichtigte Forderung gegen den verkauften HAG-Konzern (nicht fortgeführte Aktivität) mit einem Abgangsgewinn von 487 TEUR verkauft. Beide Beträge werden im Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten gezeigt. Diesem Ergebnis ist kein Steueraufwand zuzurechnen.

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

	2009/10	2008/09
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse/sonstige Erträge (inklusive Umsätze mit den fortgeführten Aktivitäten)	-	13.305
Aufwendungen	-	18.459
Betriebsergebnis	-	-5.154
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-	8
Zinsergebnis	-	-1.748
Ergebnis vor Steuern aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-	-6.893
Steueraufwand	-	-732
Ergebnis nach Steuern aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-	-6.161
Abgangsgewinn/-verlust	419	-680
Abwertungsverlust aus zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten	-	-11.915
Steueraufwand	-	-447
Abgangs-/Abwertungsverlust nach Steuern	-	-12.149
<b>Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten</b>	<b>419</b>	<b>-18.310</b>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-	3.527
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.491	-960
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-	-162
<b>Gesamter Cashflow aus nicht fortgeführten Aktivitäten</b>	<b>-4.491</b>	<b>2.405</b>

Der Cashflow des Geschäftsjahrs aus nicht fortgeführten Aktivitäten resultiert aus dem Verkauf der HAG-Anteile unter Berücksichtigung der durch den Verkauf abgehenden liquiden Mittel und der Transaktionskosten.

## 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 30.06.2010	davon im Anwendungs- bereich von IFRS 7	Bewertungs- kategorie gemäß IAS 39*	Fair Value der Finanzinstru- mente im Anwen- dungsbereich von IFRS 7	davon anhand von Börsen- kursen ermittelt
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
Übrige Finanzanlagen	155	155		155	13
Beteiligungen	13	13	AfS	13	13
Wertpapiere	-	-	-	-	-
Übrige Sonstige Finanzanlagen	143	143	LaR	143	-
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.527	19.527	LaR	19.527	-
Sonstige Forderungen	24.335	13.050	LaR	13.050	-
Liquide Mittel	4.065	4.065	LaR	4.065	-
<b>Summe Vermögenswerte aus fortgeführten Tätigkeiten</b>	<b>48.082</b>	<b>36.797</b>		<b>36.797</b>	<b>13</b>
Finanzverbindlichkeiten	76.272	76.272		76.341	-
Leasingverbindlichkeiten	6	6	n/a	6	-
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	76.266	76.266	AmC	76.335	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.673	7.673	AmC	7.673	-
Sonstige Verbindlichkeiten	5.333	4.365	AmC	4.365	-
<b>Summe Verbindlichkeiten aus fortgeführten Tätigkeiten</b>	<b>89.277</b>	<b>88.310</b>		<b>88.379</b>	<b>-</b>

\* 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)

	Buchwert 30.06.2009	davon im Anwendungs- bereich von IFRS 7	Bewertungs- kategorie gemäß IAS 39*	Fair Value der Finanzinstru- mente im Anwen- dungsbereich von IFRS 7	davon anhand von Börsen- kursen ermittelt
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
Übrige Finanzanlagen	193	193		193	44
Beteiligungen	69	69	AfS	69	44
Wertpapiere	-	-	AfS	-	-
Übrige Sonstige Finanz- anlagen	124	124	LaR	124	-
Forderungen aus Liefe- rungen und Leistungen	1.955	1.955	LaR	1.955	-
Sonstige Forderungen	49.424	31.682	LaR	31.682	-
Liquide Mittel	3.884	3.884	LaR	3.884	-
<b>Summe Vermögenswerte aus fortgeführten Tätigkeiten</b>	<b>55.456</b>	<b>37.715</b>		<b>37.715</b>	<b>44</b>
Finanzverbindlichkeiten	68.506	68.506		68.506	-
Leasingverbindlichkeiten	16	16	n/a	16	-
Sonstige Finanzverbind- lichkeiten	68.490	68.490	AmC	68.490	-
Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen	6.214	6.214	AmC	6.214	-
Sonstige Verbindlichkeiten	25.586	19.896	AmC	19.896	-
<b>Summe Verbindlichkeiten aus fortgeführten Tätigkeiten</b>	<b>100.305</b>	<b>94.616</b>		<b>94.616</b>	<b>-</b>

\*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)

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

Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeitadäquaten Marktzinses. Individuellen Merkmalen der zu bewertenden Finanzinstrumente wird durch marktübliche Bonitäts- beziehungsweise Liquiditätsspreads Rechnung getragen. Die im Vorjahr ausgewiesene Beteiligung in Höhe von 25 TEUR, für die kein beizulegender Zeitwert ermittelt wurde, ist zwischenzeitlich abgegangen.

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	
	2009/10	2008/09	2009/10	2008/09	2009/10	2008/09
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zinserträge	239	894	-	-	-	-
Zinsaufwendungen	-	-	-	-	3.647	5.774
Ertrag aus Währungsumrechnung	-	-	-	-	-	-
Aufwand aus Währungsumrechnung	-	-	-	-	-	-
Wertberichtigung	1.013	2.249	16	80	-	-
Zuschreibung	2.000	-	-	-	-	-
Erfolg aus Abgang	-	-	-	-	-	-
Verlust aus Abgang	-	-	-	-	-	-
<b>Nettoergebnis</b>	<b>1.226</b>	<b>-1.356</b>	<b>-16</b>	<b>-80</b>	<b>-3.647</b>	<b>-5.774</b>

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 2010			
	Buchwert	Mittelabfluss in der nächsten Berichtsperiode	Mittelabfluss in der übernächsten Berichtsperiode	späterer Mittelabfluss
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing-verhältnissen	6	6	–	–
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	76.266	61.788	11.663	5.877
<b>Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten</b>		<b>61.794</b>	<b>11.663</b>	<b>5.877</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.673	7.673	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten	4.365	4.365	–	–
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b>		<b>12.038</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7</b>		<b>73.832</b>	<b>11.663</b>	<b>5.877</b>

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



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

Für die Deckung des Liquiditätsrisikos stehen im ESTAVIS-Konzern liquide Mittel aus fortgeführten Aktivitäten in Höhe von 4.065 TEUR (Vorperiode: 3.884 TEUR) zur Verfügung. Es bestehen ungenutzte Kreditlinien zur Fertigstellung bestimmter Projekte in Höhe von 14.739 TEUR (Vorjahr: 27.280 TEUR).

### **Ausfallrisiko**

Das maximale Ausfallrisiko des ESTAVIS-Konzerns wird durch die Buchwerte seiner finanziellen Vermögenswerte bestimmt. Es erhöht sich, da der Konzern über verschiedene Tochtergesellschaften vollhafter Gesellschafter mehrerer Beteiligungsgesellschaften ist. Hieraus ergibt sich eine Haftung für deren Schulden am Bilanzstichtag in Höhe von 68.360 TEUR (Vorjahr: 67.650 TEUR).

Es sind folgende Risikokonzentrationen festzustellen: Am Bilanzstichtag bestehen 17 % der Sonstigen Forderungen gegenüber einem Beteiligungsunternehmen (Vorperiode: 33 %). In der Berichtsperiode wurden Sonstige Forderungen gegenüber dem Beteiligungsunternehmen in Höhe von 690 TEUR sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.310 TEUR zugeschrieben. Am Bilanzstichtag entfallen 10.250 TEUR (52 %) 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 475 TEUR (Vorjahr: 329 TEUR) verschlechtert (verbessert).

### **6.27 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Im Zuge der Kapitalerhöhung der ESTAVIS AG im April 2010 (siehe hierzu Abschnitt 6.9) ist die ESTAVIS AG zur assoziierten Gesellschaft der TAG Immobilien AG, Hamburg, geworden. Der ESTAVIS-Konzern hat einer Gesellschaft des TAG-Konzerns ein Paket von Immobilien zum Preis von 10.250 TEUR verkauft. Der Kaufpreis war am Bilanzstichtag noch für 3 Monate gestundet.

Herr Florian Lanz, Vorstandsvorsitzender der ESTAVIS AG, hat dem Konzern im 2. Quartal für den Fall eines Liquiditätsengpasses Mittel bis zur Höhe von 500 TEUR verbindlich zugesagt.

Herr Eric Mozanowski, Mitglied des Vorstands der ESTAVIS AG, hat verschiedenen Konzerngesellschaften im Geschäftsjahr zwei kurzfristige Darlehen von 150 TEUR beziehungsweise 3.260 TEUR zu Zinssätzen von 10 % beziehungsweise 15 % gewährt. Diese Kredite sind bis zum Ende des Geschäftsjahres zurückbezahlt worden. Die Kredite waren durch Forde-

rungsabtretungen beziehungsweise Grundschulden besichert. Des Weiteren erwarb Herr Mozanowski ein bebautes Grundstück von einer Konzerngesellschaft zum Preis von 350 TEUR. Der Vertrag hierzu war bereits im Vorjahr abgeschlossen worden.

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:

	2009/10			2008/09		
	fest	variabel	gesamt	fest	variabel	gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Florian Lanz (Vorstandsvorsitzender ab 1.7.2009)	238	33	271	-	-	-
Eric Mozanowski	220	33	253	219	-	219
Rainer Schorr (Vorstandsvorsitzender bis 30.6.2009)	-	-	-	427	-	427
Corina Büchold (bis 31.12.2009)	115	17	132	307	-	307
Hans Wittmann (bis 31.12.2009)	117	24	140	310	-	310

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für das Geschäftsjahr eine Vergütung von insgesamt 56 TEUR (Vorjahr: 36 TEUR).

## 7 SONSTIGE ANGABEN

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

	2009/10	2008/09
	TEUR	TEUR
Abschlussprüfungen	260	754
Sonstige Bestätigungs- und Bewertungsleistungen	2	–
Steuerberatungsleistungen	–	–
Sonstige Leistungen	–	13
<b>Summe</b>	<b>262</b>	<b>767</b>

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

Die Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG wurde am 20. September 2010 abgegeben und den Aktionären auf der Homepage der ESTAVIS AG ([www.estavis.de](http://www.estavis.de)) dauerhaft zugänglich gemacht.

Berlin, den 20. September 2010



Florian Lanz  
Vorstandsvorsitzender



Eric Mozanowski  
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 – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2009 bis 30. Juni 2010 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 Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, die 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 künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Kehl am Rhein, 20. September 2010

eidel & partner  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Michael Strickmann  
Wirtschaftsprüfer

Andreas Eidel  
Wirtschaftsprüfer









# *weitere* *I* *nformationen*

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

**John W. Cutts**

Mitglied des Aufsichtsrats seit 2007

Geschäftsführer, Pall Mall Capital Ltd, London

Die Mitglieder des Aufsichtsrates Herr Denham Eke und Herr Ulrich Wogart gehörten dem Gremium bis zur Ordentlichen Hauptversammlung am 16. Februar 2010 an. Durch Beschluss der Ordentlichen Hauptversammlung vom 20. Februar 2009 wurde der Aufsichtsrat auf drei Mitglieder verkleinert.

### Der Vorstand

**Florian Lanz** (Vorstandsvorsitzender)

Erstmals bestellt am: 1. Juli 2009

Zurzeit bestellt bis: 30. Juni 2012

Zuständigkeit im Vorstand der ESTAVIS AG:

Strategie, Kommunikation, Key Accounting, Finanzen

**Eric Mozanowski** (Vorstand)

Erstmals bestellt am: 1. Oktober 2008

Zurzeit bestellt bis: 31. Dezember 2011

Zuständigkeit im Vorstand der ESTAVIS AG:

Privatkundengeschäft

Frau Corina Büchold und Herr Hans Wittmann sind mit Wirkung vom 31. Dezember 2009 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 20. September 2010

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 2010/11

## 2010

- 19. Oktober 2010** Konferenz der „Initiative Immobilienaktie“, Frankfurt/Main
- 12. November 2010** Bericht über das I. Quartal 2010/11
- 13. Dezember 2010** Ordentliche Hauptversammlung, Berlin

## 2011

- 11. Februar 2011** Bericht über das II. Quartal 2010/11 – Halbjahresbericht
- 13. Mai 2011** Bericht über das III. Quartal 2010/11 – Neunmonatsbericht
- 23. September 2011** Geschäftsbericht 2010/11

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

## IMPRESSUM

ESTAVIS AG  
Uhlandstraße 165  
10719 Berlin

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

E-Mail: [mail@estavis.de](mailto:mail@estavis.de)  
Home: [www.estavis.de](http://www.estavis.de)

### Vorstand

Florian Lanz (Vorsitzender)  
Eric Mozanowski

### Aufsichtsratsvorsitzender

Dr. Karl-Josef Stöhr, Berlin

### Kontakt

ESTAVIS AG  
Peter Vogt  
Investor & Public Relations

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

E-Mail: [ir@estavis.de](mailto:ir@estavis.de)

### Konzept und Redaktion

Goldmund Kommunikation, Berlin  
[www.goldmund.biz](http://www.goldmund.biz)

### Layout und Satz

Power-DesignThing GmbH  
[www.derthing.de](http://www.derthing.de)

### Bildnachweis

Vorstandsfotos: Die Hoffotografen  
Illustrationen Einleitungsseiten: eilmes & staub Design und Visionen GmbH, Paul Heyse









# ESTAVIS AG

THE REAL ESTATE INVESTMENT GROUP

