

# ESTAVIS

REAL ESTATE PERFORMANCE

GESCHÄFTSBERICHT 2013/14



ESTAVIS AG  
GESCHÄFTSBERICHT 2013/14

# Übersicht Finanzkennzahlen

ESTAVIS AG	2013/14	2012/13
<b>Umsatz und Ertrag</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Umsatz	28.170	118.883
Gesamtleistung	37.813	111.101
EBIT	7.670	11.406
Ergebnis vor Steuern	864	6.236
Konzernergebnis	-3.169	1.499

ESTAVIS AG	30.06.2014	30.06.2013
<b>Vermögens- und Kapitalstruktur*</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Langfristiges Vermögen*	191.098	157.582
Kurzfristiges Vermögen*	49.762	45.110
Eigenkapital	76.476	66.632
Eigenkapitalquote	31,8%	32,9%
Bilanzsumme	240.860	202.692

\* Aufgrund der besseren Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreswerte angepasst. Siehe Punkt 6.1.5 des Anhangs.

ESTAVIS AG	
<b>Aktie</b>	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000AOKFKB3
WKN	AOKFKB
Anzahl Aktien zum 30. Juni 2014	23.338.817 Stück
Freefloat (gemäß Mitteilungen der Aktionäre)	12 %
Höchstkurs (1. Juli 2013 – 30. Juni 2014*)	3,05 EUR
Tiefstkurs (1. Juli 2013 – 30. Juni 2014*)	1,86 EUR
Schlusskurs am 30. Juni 2014*	2,41 EUR
Marktkapitalisierung zum 30. Juni 2014*	56,3 Mio. EUR

\* Schlusskurse Xetra-Handel

Dieser Geschäftsbericht enthält den Konzernabschluss der ESTAVIS AG und den Lagebericht des Konzerns für das Geschäftsjahr 2013/14 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
  - 8** Bericht des Aufsichtsrats
  - 11** Corporate Governance Bericht
  - 14** Die ESTAVIS-Aktie
- 

## KONZERN-LAGEBERICHT

- 18** Vorbemerkungen
  - 19** Grundlagen des Konzerns
  - 20** Wirtschaftsbericht
  - 30** Nachtragsbericht
  - 32** Prognose-, Chancen- und Risikobericht
  - 41** Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess
  - 42** Angaben nach §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB
  - 49** Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB
  - 49** Grundzüge des Vergütungssystems für Organmitglieder
  - 51** Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 

## KONZERN-ABSCHLUSS

- 54** Bilanz
  - 56** Gewinn- und Verlustrechnung
  - 57** Gesamtergebnisrechnung
  - 58** Kapitalflussrechnung
  - 60** Eigenkapitalveränderungsrechnung
  - 62** Anhang
  - 115** Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 

## WEITERE INFORMATIONEN

- 118** Personalien
- 120** Zukunftsgerichtete Aussagen
- 121** Finanzkalender
- 122** Impressum



## **Berichte**

---

- 6** Vorwort des Vorstands
- 8** Bericht des Aufsichtsrats
- 11** Corporate Governance Bericht
- 14** Die ESTAVIS-Aktie

## ■ Vorwort des Vorstands

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



Jacopo Mingazzini

der deutsche Wohnungsmarkt und insbesondere der für ESTAVIS wichtige Berliner Wohnungsmarkt sind von einer anhaltend steigenden Nachfrage und höheren Mieten sowie Kaufpreisen geprägt. Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind im vergangenen Jahr erneut gestiegen. Erstmals übertraf Berlin den bisherigen Spitzenreiter München nicht nur nach Anzahl der Verkäufe, sondern auch nach Umsatzhöhe. Während Berlin die Umsätze um über 18 % auf 4,3 Mrd. EUR steigern konnte, gingen sie in München fast um einen Prozentpunkt auf 3,8 Mrd. EUR zurück.

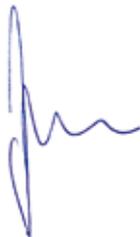
In diesem Marktumfeld konnten wir auch dieses Jahr ein positives Konzernergebnis vor Steuern erzielen. Unsere beiden Geschäftsfelder Handel und Bestand haben sich erfreulich entwickelt. Bei der Privatisierung haben wir die Summe der Verkaufs- und Vermittlungsumsätze im Vergleich zum Vorjahr erneut gesteigert. Im Bestand führte der weitere Ausbau des Portfolios dazu, dass wir fast doppelt so hohe Vermietungsumsätze erzielt haben wie im vorangegangenen Geschäftsjahr. Operativ können wir wieder zufrieden mit den Ergebnissen sein. Die positive Entwicklung hat die ESTAVIS auch am Kapitalmarkt attraktiver gemacht, was letztlich zur Übernahme durch die ADLER Real Estate AG geführt hat.

Im Zusammenhang mit der Übernahme der ESTAVIS sind jedoch umfangreiche steuerliche Neubewertungen im Bereich der tatsächlichen und latenten Steuern erforderlich geworden, wobei unter anderem wesentliche steuerliche Verlustvorträge weggefallen sind. Die steuerlichen Neubewertungen führten dazu, dass das Nachsteuerergebnis im Konzern entgegen der ursprünglichen Prognose negativ ausgefallen ist.

Für das Geschäftsjahr 2014/15 erwarten wir eine spürbare Verbesserung des Ergebnisses. Wir gehen davon aus, dass sich unsere beiden strategischen Geschäftsfelder weiterhin erfolgreich entwickeln werden. Insbesondere bei der Privatisierung rechnen wir mit einer dynamischen Entwicklung und einem weiteren Ausbau der Aktivitäten. Im Privatisierungsgeschäft wollen wir vor allem die Privatisierung von Eigenbeständen deutlich ausbauen. Auch im Bereich der Bestandsbewirtschaftung werden sich, auch durch die Zusammenarbeit mit der ADLER Real Estate AG, deutliche positive Impulse ergeben. Zudem werden die getätigten Einkäufe, die im laufenden Geschäftsjahr ergebniswirksam werden, unseren Geschäftsumfang in beiden Geschäftsbereichen ganz wesentlich ausdehnen und deutlich positive Ergebnisbeiträge liefern.

Was wir im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013/14 geschafft haben, wäre ohne den engagierten Einsatz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ESTAVIS nicht möglich gewesen. Dafür gilt ihnen an dieser Stelle unser herzlicher Dank. Danken möchte ich auch meinem Vorstandskollegen Torsten Cejka, der mich im abgelaufenen Geschäftsjahr tatkräftig unterstützt und im September das Unternehmen verlassen hat. Ebenso danke ich den Aktionärinnen und Aktionären der ESTAVIS, die der Gesellschaft die Treue gehalten haben. Ich würde mich freuen, wenn Sie der ESTAVIS auch weiterhin verbunden bleiben und sie weiter begleiten.

Der Vorstand



Jacopo Mingazzini

## ■ Bericht des Aufsichtsrats

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

das Geschäftsjahr 2013/14 war zum Teil geprägt von der Übernahme durch die ADLER Real Estate AG. Der Aufsichtsrat hat die Übernahme begrüßt und als sinnvoll bewertet. Sie wird aus unserer Sicht zur langfristigen Stärkung der ESTAVIS AG beitragen. Die Synergieeffekte werden sich positiv auf die Ertragskraft der Gesellschaft auswirken. Nach der gelungenen Neuausrichtung auf die strategischen Geschäftsfelder Privatisierung und Bestand möchte die ESTAVIS künftig vor allem im Segment der Privatisierung weiter wachsen. Der Aufsichtsrat hält dies für den richtigen Weg. Da die Abwicklung der Bereiche Projektentwicklung und Handel mit Sanierungsobjekten im Berichtsjahr weitestgehend abgeschlossen wurde, kann sich der Vorstand ungeteilt dem Wachstum in der Privatisierung widmen.

### Überwachung der Geschäftsführung des Vorstands

---

Der Aufsichtsrat der ESTAVIS AG hat während des Geschäftsjahrs 2013/14 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Dabei hat der Aufsichtsrat den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft regelmäßig beraten und die Geschäftsführung kontinuierlich überwacht. Der Aufsichtsrat wurde über grundsätzliche Fragen der Unternehmensentwicklung sowie über den allgemeinen Geschäftsverlauf stets umfassend und frühzeitig informiert. Dazu gehörten auch regelmäßige monatliche Berichte in schriftlicher Form über die kaufmännische, finanzielle und technische Entwicklung der Gesellschaft. Darüber hinaus hat der Vorstand den Vorsitzenden des Aufsichtsrats über wichtige Angelegenheiten sofort und stets frühzeitig informiert. Der Aufsichtsrat hat sich auch mit der Geschäftspolitik befasst und die strategische Mehrjahresplanung mit dem Vorstand erörtert. Wenn vom Vorstand die Zustimmung des Aufsichtsrats für seine Entscheidungen eingeholt wurde, haben die Mitglieder des Aufsichtsrats die Vorlagen sorgfältig geprüft, im Plenum erörtert und ihre Beschlüsse gefasst. Zusätzlich zu der intensiven Arbeit innerhalb des Gremiums standen die Mitglieder des Aufsichtsrats auch außerhalb von Sitzungen in 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 hätten ergeben können, dass der bis zum 10. Januar 2014 bestellte Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Dr. Karl-Josef Stöhr, der Sozietät Heuking Kühn Lüer Wojtek als Partner angehört, die beratend für die ESTAVIS AG tätig ist, sowie daraus, dass das ebenfalls am 10. Januar 2014 ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied Herr Rolf Elgeti Vorstandsvorsitzender der TAG Immobilien AG war sowie Organfunktionen in weiteren Immobiliengesellschaften ausübt, sowie dass der derzeitige stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Herr Dr. Hoffmann Aufsichtsratsvorsitzender der ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main, Vorsitzender des Aufsichtsrats der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main sowie Mitglied des Aufsichtsrats der Dexia Kommunalbank Deutschland AG, Berlin, ist.

## Veränderungen im Vorstand

---

Herr Torsten Cejka ist mit Wirkung zum 1. September 2014 aus dem Vorstand der ESTAVIS AG ausgeschieden. Seit dem 1. September 2014 ist Herr Jacopo Mingazzini alleiniger Vorstand der ESTAVIS AG.

## Sitzungen und Ausschüsse

---

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben insgesamt fünf ordentliche Sitzungen stattgefunden, in denen sich der Aufsichtsrat eingehend mit der wirtschaftlichen Lage und der operativen sowie strategischen Entwicklung der Gesellschaft und ihrer Geschäftsfelder befasste. Der Aufsichtsrat der ESTAVIS AG hat sich auch außerhalb von Sitzungen beraten und 18 Beschlüsse durch telefonisch oder schriftlich übermittelte Stimmabgaben gefasst. An diesen Beschlussfassungen haben jeweils alle Mitglieder des Aufsichtsrats teilgenommen. Des Weiteren haben zwei konstituierende Sitzungen des Aufsichtsrats stattgefunden.

In der Sitzung am 29. September 2014 hat sich der Aufsichtsrat unter Anwesenheit des verantwortlichen Prüfungspartners des Abschlussprüfers eingehend mit dem Jahres- und dem Konzernabschluss zum 30. Juni 2014, mit dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands sowie mit der Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2014/15 befasst. Anschließend wurden Jahres- sowie Konzernabschluss einstimmig vom Aufsichtsrat gebilligt und der Jahresabschluss damit einstimmig festgestellt.

Die Sitzung des Aufsichtsrats am 29. September 2014 fand zusammen mit dem Vorstand statt. In der Sitzung wurde die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex erörtert und verabschiedet.

Ein wesentliches Thema der Aufsichtsratsarbeit waren auch die Veränderungen im Vorstand. Der Aufsichtsrat hat sich intensiv mit diesen Personalfragen auseinandergesetzt und befunden, dass Jacopo Mingazzini bis auf weiteres alleiniger Vorstand der ESTAVIS AG bleiben wird.

Der Aufsichtsrat hat aufgrund der Tatsache, dass ihm nur drei Mitglieder angehören, auf die Einrichtung von Ausschüssen verzichtet, weil der Aufsichtsrat angesichts der Anzahl der Mitglieder eine effiziente Arbeit auch in Gesamtvertretung für möglich hält und die Bildung von Ausschüssen, die mindestens zwei, bei Beschlussfähigkeit mindestens drei Personen umfassen müssen, bei einem Aufsichtsrat dieser Größenordnung nicht für notwendig erachtet.

## Veränderungen im Aufsichtsrat

---

Mit Wirkung zum 10. Januar 2014 schieden der bisherige Aufsichtsrat, Herr Dr. Karl-Josef Stöhr (Vorsitzender), Herr Rolf Elgeti (stellvertretender Vorsitzender) sowie Herr Dr. Philipp K. Wagner, aus. Mit Wirkung zum gleichen Tage wurden Herr Thomas Bergander, Herr André Pernhold sowie Frau Alexandra Timoshenko zum neuen Aufsichtsrat bestellt. Herr Thomas Bergander wurde am 10. Januar 2014 in einer konstituierenden Sitzung zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats bestellt.

Thomas Bergander, André Pernhold sowie Alexandra Timoshenko sind mit Wirkung zum 31. August 2014 geschlossen aus dem Aufsichtsrat der ESTAVIS AG ausgeschieden. Mit Wirkung ab dem 1. September 2014 wurden Herr Axel Harloff, Dr. Dirk Hoffmann sowie Herr Carsten Wolff gemäß § 104 Aktiengesetz zum neuen Aufsichtsrat bestellt. Mit konstituierender Sitzung vom 1. September 2014 wurde Herr Axel Harloff zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats

der ESTAVIS AG bestellt. Der neue Aufsichtsrat soll sodann der nächsten ordentlichen Hauptversammlung zur Wahl vorgeschlagen werden.

## 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 Unternehmenswerts 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 2014 haben die Organe der ESTAVIS AG die Entsprechenserklärung auf Basis der Kodexfassung vom 13. Mai 2013 verabschiedet. Diese ist den Aktionären auf der Homepage der ESTAVIS AG dauerhaft zugänglich gemacht.

## Jahres- und Konzernabschluss, Abschlussprüfung

---

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, als Abschlussprüfer gewählt. Der Aufsichtsrat erteilte der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft daraufhin den Prüfungsauftrag. Der Aufsichtsrat informierte sich über die Prüfungsmaßnahmen der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zur Qualitätssicherung und Abschlussprüferunabhängigkeit. Der Jahresabschluss der ESTAVIS AG und der Konzernabschluss zum 30. Juni 2014, der Lagebericht der ESTAVIS AG sowie der Konzernlagebericht wurden von der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft 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 29. September 2014 ausführlich beraten. Der verantwortliche Prüfungspartner des Abschlussprüfers nahm an der Beratung teil und erläuterte die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung. Zu einzelnen Aspekten befragte der Aufsichtsrat den Vorstand.

Die Prüfung des Jahresabschlusses der ESTAVIS AG, des Konzernabschlusses sowie des Lageberichts und des Konzernlageberichts durch den Aufsichtsrat hat keinen Anlass zu Einwendungen gegeben. Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers nach dem abschließenden Ergebnis der eigenen Prüfung des Aufsichtsrats zu. Der Aufsichtsrat billigte den Konzernabschluss und den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013/14 sowie den zugehörigen Lagebericht und Konzernlagebericht. Der Jahresabschluss ist damit gemäß § 172 Aktiengesetz festgestellt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der ESTAVIS AG für die im Geschäftsjahr 2013/14 geleistete Arbeit, ihre Loyalität sowie ihr hohes Engagement.

Berlin, 29. September 2014

Für den Aufsichtsrat  
Axel Harloff  
Vorsitzender

## ■ Corporate Governance Bericht

### Entsprechenserklärung 2014

---

Gemäß § 161 AktG haben Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Gesellschaft jährlich eine Erklärung abzugeben, inwiefern den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ entsprochen wurde und wird. Die nachfolgende Erklärung bezieht sich auf den Kodex in seiner Fassung vom 13. Mai 2013, die am 10. Juni 2013 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:**

„Die ESTAVIS AG hat seit der Abgabe der letzten Entsprechenserklärung im September 2013 den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der jeweils aktuellen Fassung mit folgenden Ausnahmen entsprochen und beabsichtigt, den Kodexempfehlungen auch im kommenden Geschäftsjahr mit folgenden Ausnahmen zu entsprechen:

#### **Kodex Ziffer 2.3.1 und 2.3.2 (Briefwahl)**

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

#### **Kodex Ziffer 3.8 (D&O-Versicherung)**

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

#### **Kodex Ziffer 4.2.1 (Zusammensetzung des Vorstands)**

Abweichend von Ziffer 4.2.1 des Kodex besteht der Vorstand der ESTAVIS AG derzeit nur aus einer Person. Aufsichtsrat und Vorstand sind der Auffassung, dass die Unternehmensgröße dies rechtfertigt. Gleichwohl prüfen Vorstand und Aufsichtsrat regelmäßig, ob die Unternehmensentwicklung eine Erweiterung des Vorstands erforderlich macht.

#### **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. Betragsmäßige Höchstgrenzen der Vergütung beziehungsweise ein Abfindungs-Cap für ausscheidende Vorstandsmitglieder sind derzeit nicht vereinbart, da dies der Aufsichtsrat nicht für erforderlich hält.

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

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

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

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

Der Aufsichtsrat hat bislang auf die Einrichtung von Ausschüssen verzichtet, insbesondere auch auf die Einrichtung eines Prüfungs- und eines Nominierungsausschusses und wird dies auch zukünftig tun, weil der Aufsichtsrat angesichts der Anzahl von drei Mitgliedern eine effiziente Arbeit auch in Gesamtvertretung für möglich hält und die Bildung von Ausschüssen, die mindestens zwei, bei Beschlussfähigkeit mindestens drei Personen umfassen müssen, bei einem Aufsichtsrat dieser Größenordnung nicht angebracht erscheint.

### **Kodex Ziffer 5.4.1 (Zusammensetzung des Aufsichtsrats)**

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

### **Kodex Ziffer 5.4.2. (Zusammensetzung des Aufsichtsrats)**

Das Aufsichtsratsmitglied Herr Rolf Elgeti, ausgeschieden zum 10. Januar 2014, ist Vorstand der TAG Immobilien AG.

Das derzeitige Aufsichtsratsmitglied Herr Dr. Dirk Hoffmann ist des Weiteren Aufsichtsratsvorsitzender der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Vorsitzender des Aufsichtsrats der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main sowie Mitglied des Aufsichtsrats der Dexia Kommunalbank Deutschland AG, Berlin.

Seit Mitte 2012 sollen dem Aufsichtsrat keine Mitglieder angehören, die Organfunktion bei wesentlichen Wettbewerbern angehören. Dies hätte sowohl bei Herrn Elgeti als auch bei Herrn Dr. Hoffmann der Fall sein können. Wesentliche Interessenkonflikte sind in beiden Fällen nicht aufgetreten.

Die beiden anderen Aufsichtsratsmitglieder sind nicht Mitglieder anderer gesetzlich zu bildender Aufsichtsräte oder vergleichbarer in- und ausländischer Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

**Kodex Ziffer 5.4.6 (Aufsichtsratsvergütung)**

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.

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

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

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

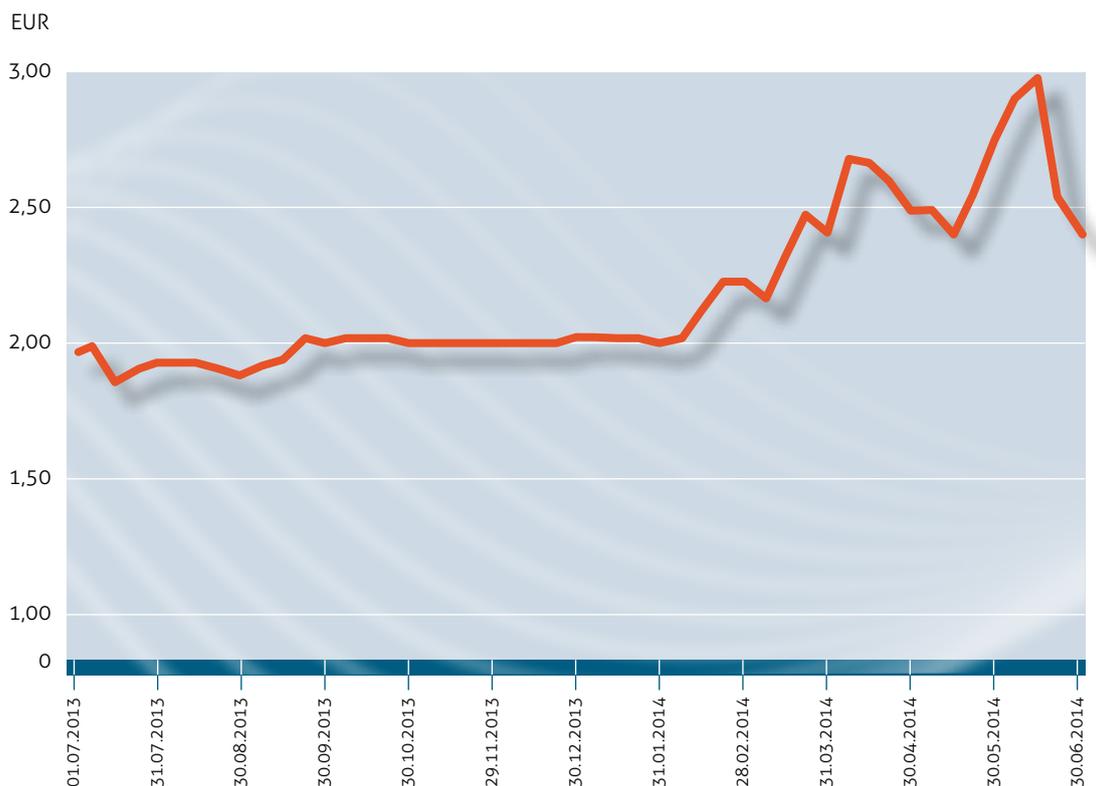
Grundsätzlich veröffentlicht die ESTAVIS AG ihre Zwischenberichte 45 Tage nach Ende des Berichtszeitraums. In Ausnahmefällen kann es aufgrund spezieller organisatorischer Abläufe zu einer geringen zeitlichen Verzögerung kommen. Den gesetzlichen Vorgaben nach § 37w WpHG wird in jedem Fall entsprochen.

## Die ESTAVIS-Aktie

Die Finanzmärkte entwickelten sich im Geschäftsjahr 2013/14 für Aktienanleger sehr positiv. So setzte sich der Aufwärtstrend des deutschen Leitindex DAX 30 weiter fort: Im Berichtsjahr legte er mehr als 1.800 Punkte beziehungsweise um 23 % zu. Am 9. Juni 2014 überschritt der DAX sogar erstmals in seiner Geschichte die 10.000-Punkte-Marke und stieg zwischenzeitlich auf 10.028,8 Punkte.

Die ESTAVIS-Aktie konnte von dieser Entwicklung zunächst nicht profitieren. Der Kurs trat in den ersten sieben Monaten des Berichtsjahrs auf der Stelle und schwankte minimal zwischen 1,86 EUR und 2,13 EUR. Erst das Übernahmeangebot durch die ADLER Real Estate AG verlieh dem Kurs der ESTAVIS-Aktie einen Aufwärtsschub, der den Kurs am 11. Juni 2014 auf 3,05 EUR ansteigen ließ. Das war gleichzeitig der Höchstkurs im Berichtszeitraum.

Der Schlusskurs der ESTAVIS-Aktie am ersten Handelstag des Geschäftsjahrs 2013/14 (1. Juli 2013, Xetra-Handel) lag bei 1,98 EUR. Am 30. Juni 2014, dem letzten Börsenhandelstag vor dem Abschlussstichtag, schloss die Aktie bei 2,41 EUR. Das entspricht einem Anstieg um rund 21,7%. Auf Basis der Gesamtzahl der ESTAVIS-Aktien von 23.338.817 Stück betrug die Marktkapitalisierung am 30. Juni 2014 rund 56,3 Mio. EUR. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen (Xetra) der ESTAVIS-Aktie im Geschäftsjahr 2013/14 betrug 25.495 Stück (Vorjahr: 17.388 Stück).



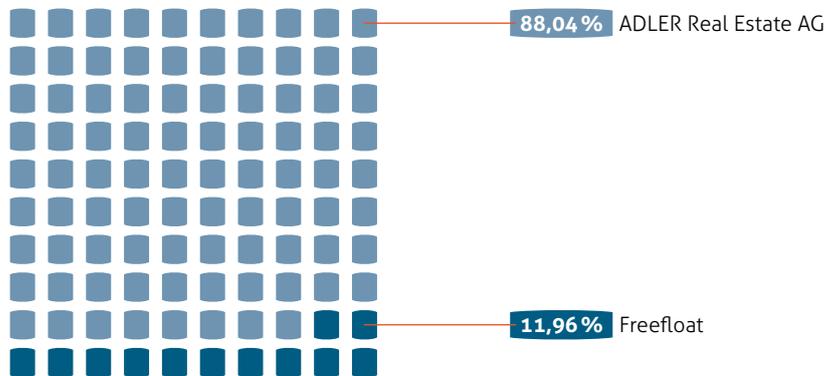
Kursverlauf der ESTAVIS-Aktie im Geschäftsjahr 2013/14

### Aktionärsstruktur

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der ESTAVIS AG belief sich zum 30. Juni 2014 auf 23.338.817 EUR. Es besteht aus 23.338.817 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Unterschiedliche Aktiengattungen liegen nicht vor. Zu Beginn des Geschäftsjahrs 2013/14

hatte das Grundkapital 18.058.938 EUR betragen. Durch Kapitalerhöhungen aus genehmigtem Kapital sowohl gegen Bareinlagen als auch gegen Sacheinlagen und durch Ausübung des Wandlungsrechts einer Wandelschuldverschreibung der ESTAVIS wurde das Grundkapital während des Berichtsjahrs weiter erhöht.

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



Aktionärsstruktur am 30. Juni 2014 (Angaben gemäß Mitteilungen der Aktionäre)

## Die ESTAVIS-Aktie im Überblick

ESTAVIS AG

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien zum 30. Juni 2014	23.338.817 Stück
Freefloat (gemäß Mitteilungen der Aktionäre)	12 %
Höchstkurs (1. Juli 2013–30. Juni 2014*)	3,05 EUR
Tiefstkurs (1. Juli 2013–30. Juni 2014*)	1,86 EUR
Schlusskurs am 30. Juni 2014*	2,41 EUR
Marktkapitalisierung zum 30. Juni 2014*	56,3 Mio. EUR

\* Schlusskurse Xetra-Handel

## Investor-Relations-Aktivitäten

Eine transparente Kommunikation mit privaten und institutionellen Anlegern ist ein wichtiges Anliegen der ESTAVIS AG. Dazu gehört insbesondere auch die Teilnahme an wichtigen Investorenkonferenzen. Zu den wichtigsten Konferenzen gehört das Deutsche Eigenkapitalforum. Am 11. November 2013 hatte die ESTAVIS die Gelegenheit, sich mit einem Vortrag und in Einzelgesprächen dem Kapitalmarkt zu präsentieren. Zudem gab es im Rahmen der Kapitalmaßnahmen verschiedene Roadshows. Die Unternehmensentwicklung der ESTAVIS AG wird kontinuierlich durch Analysten mehrerer Institute beobachtet. Derzeit liegen die folgenden Analysteneinschätzungen zur ESTAVIS-Aktie vor:

- 14. März 2014: SMC Research, Anlageempfehlung:  
„Kaufen“, Kursziel 3,80 EUR
- 3. Dezember 2013: Close Brothers Seydler Research AG, Anlageempfehlung:  
„Kaufen“, Kursziel 2,60 EUR



## Konzern-Lagebericht

---

- 18** Vorbemerkungen
- 19** Grundlagen des Konzerns
- 20** Wirtschaftsbericht
- 30** Nachtragsbericht
- 32** Prognose-, Chancen- und Risikobericht
- 41** Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess
- 42** Angaben nach §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB
- 49** Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB
- 49** Grundzüge des Vergütungssystems für Organmitglieder
- 51** Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## ■ Vorbemerkungen

Der diesem Bericht zugrunde liegende Konzernabschluss der ESTAVIS AG wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind.

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 Grundlagen des Konzerns

### 1.1 Geschäftsmodell des Konzerns, Ziele und Strategien

---

Der ESTAVIS-Konzern ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit dem Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland. Seine Geschäftstätigkeit erstreckt sich geografisch ausschließlich auf inländische Immobilien, vor allem an wirtschaftlich attraktiven Standorten, insbesondere in sogenannten B- und C-Städten sowie in Berlin. Der Schwerpunkt der Aktivitäten von ESTAVIS liegt zum einen in der Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen und zum anderen auf dem Handel mit Wohnimmobilien im Rahmen der Wohnungsprivatisierung, was sich in der Gliederung des Geschäfts des ESTAVIS-Konzerns in die Segmente Bestand und Handel widerspiegelt.

#### **Bestand**

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

#### **Handel**

Das Segment Handel des ESTAVIS-Konzerns umfasst den Handel mit Wohnimmobilien und Einzelwohnungen, insbesondere den Verkauf von Wohnungen an Selbstnutzer und Kapitalanleger im Rahmen der Einzelprivatisierung von Wohnungsbeständen. Zum Kreis der potenziellen Kunden zählen dabei neben inländischen Käufern in beträchtlichem Umfang auch ausländische Privatinvestoren, die Wohnungen in Deutschland erwerben wollen, um sie selbst zu nutzen oder als Kapitalanlage zu vermieten. Die von Unternehmen des ESTAVIS-Konzerns erbrachten Privatisierungsleistungen umfassen sowohl die Privatisierung von Wohnungen aus Eigenbeständen des ESTAVIS-Konzerns als auch Privatisierungsdienstleistungen im Auftrag Dritter.

Die ESTAVIS AG wird sich künftig verstärkt auf die Privatisierung von Wohnungen aus eigenen Beständen sowie im Auftrag Dritter konzentrieren. Künftige Akquisitionen von Wohnungsbeständen durch die ESTAVIS AG sollen überwiegend im Geschäftsbereich Privatisierung vollzogen werden.

### 1.2 Konzernstruktur und Steuerungssystem

---

Die ESTAVIS AG fungiert als operativ tätige Holding zahlreicher Gesellschaften sowie zweier Dienstleistungsgesellschaften, die sich auf den Bereich Wohnungsprivatisierung und Hausverwaltung fokussieren. Sofern die ESTAVIS AG die Gesellschaften beherrscht, nimmt sie übergeordnete Aufgaben der Unternehmenssteuerung, Finanzierung und Administration im ESTAVIS-Konzern wahr. Zentrale Bereiche wie Recht, Bilanzbuchhaltung, Controlling, Risikomanagement, Finanzierung und IT sind in der ESTAVIS AG angesiedelt.

Der Konzern der ESTAVIS AG besteht aus dem im Berichtsjahr erworbenen Teilkonzern J2P Real Estate AG und mehreren Objektgesellschaften, welche Eigentümer der Immobilienbestände des ESTAVIS-Konzerns sind. Der Teilkonzern und alle Objektgesellschaften werden im Konzernabschluss der ESTAVIS AG konsolidiert. Für eine Aufstellung der einzelnen Konzern- und Beteiligungsunternehmen der ESTAVIS AG wird auf den Konzernanhang verwiesen.

Der ESTAVIS-Konzern untergliedert sich in die zwei Bereiche Handel und Bestand. Eine weitere Unterteilung erfolgt nicht. Dieser Unterteilung folgt auch die Segmentberichterstattung. Die Steuerung des Konzerns der ESTAVIS AG erfolgt anhand von auf die spezifischen Besonderheiten der einzelnen Segmente und auf den Gesamtkonzern abgestimmten Steuerungsgrößen. Im Berichtsjahr erfolgten dabei keine Änderungen im Vergleich zum Vorjahr.

Im **Segment Bestand** dient das EBIT als finanzieller Leistungsindikator für die Unternehmenssteuerung. Wesentliche Steuerungsgröße ist das Bewirtschaftungsergebnis der Objekte, für das Faktoren wie Leerstandsquoten, Neuvermietungen und Kündigungen, Nettokaltmieten sowie Darlehensbelastungen bestimmend sind.

Im **Segment Handel** dient als finanzieller Leistungsindikator ebenfalls das EBIT für die Unternehmenssteuerung. Wesentliche Steuerungsgröße ist hier das Verkaufsergebnis der Objekte mit bestimmenden Faktoren wie die Anzahl der vorhandenen Reservierungen von Eigentumswohnungen durch potenzielle Käufer sowie die Ist-Werte der Verkäufe. Letztere werden sowohl nach Anzahl der Wohnungen als auch nach Umsatzvolumen erfasst. Zusätzlich fließen die Bewirtschaftungsergebnisse der einzelnen Teilportfolien beziehungsweise Objekte in das Steuerungssystem ein.

Auf Ebene des Gesamtkonzerns werden die aktuelle Liquiditätssituation regelmäßig und zeitnah erfasst und die Liquiditätsplanung für die nächsten 12 Monate regelmäßig und zeitnah erstellt. Durch diese zentral gesteuerte Aufgabe wird die finanzielle Stabilität der Unternehmensgruppe überwacht. Die regelmäßige Ermittlung der Liquiditätsströme auf Ebene einzelner Gesellschaften sowie auf Ebene der einzelnen Geschäftsbereiche und des Gesamtkonzerns sind Bestandteile dieser Steuerung.

### 1.3 Forschung und Entwicklung

---

Aufgrund seiner Tätigkeit im Bereich Vermietung von Wohnungen und Gewerbeobjekten sowie dem Handel mit Immobilien betreibt der ESTAVIS-Konzern keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit und ist auch nicht von Lizenzen und Patenten abhängig.

## ■ 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

---

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland hat im Geschäftsjahr 2013/14 Fahrt aufgenommen, verlor zur Jahresmitte 2014 hin jedoch wieder an Dynamik. Das Zinsniveau im Euroraum verringerte sich im Lauf des Geschäftsjahrs 2013/14 weiter und erreichte einen neuen historischen Tiefstand. Am 13. November 2013 senkte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins um 25 Basispunkte, so dass der Hauptrefinanzierungssatz 0,25 % betrug. Am 11. Juni 2014 erfolgte eine weitere Reduzierung um 10 Basispunkte auf nunmehr 0,15 %. Damit fanden Immobilienunternehmen wie die ESTAVIS AG, die ihre Akquisitionen zu einem erheblichen Teil durch Aufnahme von Fremdkapital finanzieren, weiterhin grundsätzlich günstige Rahmenbedingungen für die Finanzierung ihrer Investitionen vor.

### 2.2 Entwicklung am deutschen Wohnungsmarkt

---

Auf dem deutschen Investmentmarkt für Wohnimmobilien summierten sich die Umsätze im ersten Halbjahr 2014 auf 6,9 Mrd. EUR. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Anstieg um 3 %. Nach 4,7 Mrd. EUR zwischen Januar und Ende März lag das Transaktionsvolumen von April

bis Ende Juni bei ca. 2,2 Mrd. EUR. Das deutlich niedrigere Investmentvolumen im zweiten Quartal führt das auf Immobilien spezialisierte Beratungsunternehmen Jones Lang Lasalle Incorporated (JLL) auf das abnehmende Angebot an großvolumigen Portfolien zurück. Berlin und Umland blieben auch im ersten Halbjahr 2014 der regional bedeutendste Markt. Etwa 450 Mio. EUR wurden in diesem Zeitraum in Berliner Wohnimmobilien investiert. Bis Ende des Jahres 2014 erwartet JLL bundesweit ein Transaktionsvolumen von mindestens 11 Mrd. EUR, was in etwa dem Vorjahresniveau entsprechen würde.

Der von der IPD Investment Property Databank GmbH ermittelte Deutsche Immobilien Index (DIX) belegt die Attraktivität des deutschen Wohnimmobilienmarkts für Investoren. Er bildet die Entwicklung der Gesamt-, Miet- und Wertänderungsrendite von Immobilien nach verschiedenen Nutzungsarten ab. Für Wohnimmobilieninvestments lag die Gesamrendite demnach zum Jahresende 2013 auf Ein-Jahres-Basis bei durchschnittlich 8,3 % (Vorjahr: 7,4 %). Die Mietrendite lag bei 4,7 % (Vorjahr: 4,7 %) und die Wertänderungsrendite bei 3,5 % (Vorjahr: 2,6 %). Im Vergleich zu allen anderen im Index vertretenen Nutzungsarten erzielten Wohnimmobilien damit bei der Gesamrendite sowohl 2013 als auch über einen Zeitraum von drei, fünf und zehn Jahren jeweils das beste Ergebnis.

Im Jahr 2013 wurden laut Statistischem Bundesamt in Deutschland rund 214.800 neue Wohnungen fertiggestellt. Gegenüber dem Vorjahr waren das knapp 14.400 Wohnungen oder 7,2 % mehr. Der zunehmende Wohnungsneubau reicht aber noch nicht aus, um die gestiegene Wohnraumnachfrage zu befriedigen. Hinzu kommt der Nachholbedarf der vorherigen Jahre. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) schätzt den Wohnungsneubaubedarf auf rund 250.000 Wohnungen pro Jahr, um der Wohnungsknappheit begegnen zu können.

Die starke Nachfrage nach Wohnraum führt zu steigenden Mieten. Die Angebotsmieten bei Neu- und Wiedervermietung sind nach Angaben des BBSR 2013 im bundesweiten Durchschnitt um 3,5 % gestiegen, in den Metropolregionen sogar um 5 %. Nach Berechnungen des Forschungsinstituts empirica lagen die Angebotsmieten im zweiten Quartal 2014 um 3,0 % höher als im Vorjahrsquartal. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen stiegen im gleichen Zeitraum deutschlandweit um 5,7 % an.

Der Berliner Wohnungsmarkt war zuletzt weiterhin von steigender Nachfrage und höheren Mieten und Kaufpreisen geprägt. Von Juni 2012 bis Juni 2013 wuchs die Berliner Bevölkerung um fast 50.000 Einwohner. Mehr als 20.000 neue Haushalte sind entstanden. Auf dem Berliner Wohnimmobilienmarkt sind die Angebotsmieten für Wohnungen im Jahr 2013 gemäß dem WohnmarktReport Berlin der GSW Immobilien AG erneut gestiegen. Mietwohnungen wurden im Durchschnitt für 8,02 EUR pro Quadratmeter angeboten, gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Steigerung von 52 Cent beziehungsweise knapp 7 %. Die Mieten im oberen und unteren Preissegment sind dabei mit 5 % beziehungsweise 4 % weniger stark gestiegen als im durchschnittlichen Preissegment. Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen stiegen im vergangenen Jahr erneut. Eigentumswohnungen wurden demnach für durchschnittlich 2.474 EUR pro Quadratmeter angeboten, was einer Steigerung um 9,6 % entspricht.

Der Markt für Eigentumswohnungen hat sich in Berlin besonders gut entwickelt. Erstmals übertraf die Hauptstadt München nicht nur nach Anzahl der Verkäufe, sondern auch nach Umsatzhöhe. Dem Accentro Wohneigentumsreport 2014 zufolge wurden in Berlin 2013 etwa 23.100 Wohnungen zu einem Gesamtvolumen von 4,3 Mrd. EUR gehandelt. In München waren es 11.520 mit einem Transaktionsvolumen von 3,8 Mrd. EUR.

Damit entwickelte sich das Marktumfeld für die Aktivitäten des ESTAVIS-Konzerns weiterhin insgesamt positiv, insbesondere am Berliner Wohnungsmarkt, der sowohl für das Segment Handel als auch für das Segment Bestand zu den bedeutendsten für den Konzern relevanten lokalen Märkten zählt.

### 2.3 Geschäftsverlauf

---

Der Geschäftsverlauf des ESTAVIS-Konzerns vollzog sich im Geschäftsjahr 2013/14 in einem insgesamt positiven Marktumfeld an den für ESTAVIS relevanten Wohnimmobilienmärkten, und zwar sowohl im Hinblick auf die Mieternachfrage im Segment Bestand als auch auf die Nachfrage nach Eigentumswohnungen zur Eigennutzung oder zur Kapitalanlage im Segment Handel. Vor Steuern erwirtschaftete der ESTAVIS-Konzern erneut ein positives Ergebnis, während das Konzernergebnis nach Steuern entgegen der ursprünglichen Prognose negativ ausfiel. Das negative Konzernergebnis resultiert zum einen aus steuerlichen Effekten im Zusammenhang mit dem Kontrollwechsel durch die ADLER Real Estate AG und zum anderen aus der Erhöhung passiver latenter Steuern aus der Neubewertung des Immobilienvermögens.

Die Umsatzerlöse des Konzerns gingen im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurück, was im Wesentlichen auf zwei Einflussfaktoren zurückzuführen ist. Zum einen reduzierte sich im Segment Handel der Umsatz des Teilbereichs „übriger Handel“, der von der Abwicklung der Projektentwicklungs- und Denkmalimmobilien-Aktivitäten geprägt ist, im Vergleich zum Vorjahr deutlich, wohingegen sich das strategische Geschäftsfeld des Segments – die Wohnungsprivatisierung – stabil entwickelte. Zum anderen fielen die Umsatzerlöse im Segment Bestand deutlich geringer aus, nachdem diese im Vorjahr stark durch den Sondereffekt der Verkaufsumsätze einer großen Immobilientransaktion in Berlin-Hohenschönhausen geprägt gewesen waren. Die Vermietungsumsätze im Segment Bestand stiegen im Vergleich zum Vorjahr planmäßig deutlich an.

Während des Geschäftsjahrs 2013/14 hat sich der ESTAVIS-Konzern in erster Linie auf die Umsetzung seiner Unternehmensstrategie fokussiert. Die ESTAVIS erwarb im September 2013 ein 160 Wohneinheiten umfassendes Portfolio in Chemnitz und übernahm zudem zum 1. Oktober 2013 eine Mehrheitsbeteiligung in Höhe von 80 % an der Chemnitzer Wohnungsgesellschaft J2P Real Estate AG, die über ein Portfolio mit weiteren 160 Wohneinheiten verfügt.

Im November 2013 platzierte die ESTAVIS AG eine Unternehmensanleihe mit fünfjähriger Laufzeit und einem Volumen von 10 Mio. EUR. Im Dezember beschloss der Vorstand der ESTAVIS AG mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das Grundkapital der Gesellschaft im Wege einer Barkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital um 10 % zu erhöhen. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurden rund 1,8 Millionen Aktien zum Preis von EUR 2,00 je Aktie unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre platziert; die Kapitalerhöhung ist vollständig durch die Wecken & Cie. KG gezeichnet worden. Daraus floss der Gesellschaft ein Emissionserlös in Höhe von rund 3,6 Mio. EUR zu.

Das Grundkapital der Gesellschaft erhöhte sich mit der am 8. Januar 2014 erfolgten Eintragung der im Dezember vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossenen Barkapitalerhöhung unter Bezugsrechtsausschluss um 10 % unter Ausnutzung des genehmigten Kapitals auf 20.038.831,00 EUR.

Am 10. Februar 2014 kündigte die ADLER Real Estate AG an, den Aktionären der ESTAVIS AG ein Übernahmeangebot zu unterbreiten und dabei im Tausch gegen eingereichte ESTAVIS-Aktien als Gegenleistung neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der ADLER Real Estate AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der ADLER Real Estate AG von je 1,00 EUR mit Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2014 anzubieten. Das Übernahmeangebot wurde durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gestattet und von den Aktionären der ESTAVIS AG für insgesamt ca. 92,7% des Grundkapitals von ESTAVIS angenommen; der Umtausch der Aktien wurde im Juni 2014 abgeschlossen. Bis zum Abschlussstichtag hat sich dieses Beteiligungsverhältnis aufgrund neu ausgegebener Aktien verringert.

Im Berichtszeitraum kam es zu personellen Veränderungen im Aufsichtsrat der ESTAVIS AG. Nachdem die Herren Dr. Karl-Josef Stöhr, Rolf Elgeti und Dr. Philipp K. Wagner der Gesellschaft zuvor mitgeteilt hatten, dass sie beabsichtigen, ihre Ämter als Aufsichtsratsvorsitzender, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender beziehungsweise Mitglied des Aufsichtsrats der ESTAVIS AG mit Wirkung zur nächsten ordentlichen Hauptversammlung niederzulegen und zu diesem Zeitpunkt aus dem Aufsichtsrat der Gesellschaft auszuschcheiden, wählte die ordentliche Hauptversammlung der ESTAVIS AG am 10. Januar 2014 Herrn Thomas Bergander, Herrn André Pernhold und Frau Alexandra Timoschenko zu Mitgliedern des Aufsichtsrats der ESTAVIS AG. Auf der anschließenden konstituierenden Sitzung des neu gewählten Aufsichtsrats am selben Tage wurde Herr Thomas Bergander zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

Im März 2014 folgten weitere Akquisitionen, mit denen sowohl das Privatisierungsgeschäft als auch das Bestandsportfolio ausgebaut wurden. So erwarb die ESTAVIS-Gruppe vier Objekte mit insgesamt 76 Wohneinheiten für das eigene Privatisierungsgeschäft und insgesamt 186 Wohneinheiten an den Standorten Neubrandenburg und Chemnitz für den Bereich Bestand.

Im Zuge des Unternehmenszusammenschlusses von Deutsche Wohnen AG und GSW AG wurde der Dienstleistungsvertrag der Accentro GmbH mit der GSW AG neu verhandelt und das Vertriebsvolumen mit Wirkung zum März 2014 vermindert. Dem reduzierten Vertriebsvolumen im Dienstleistungsbereich steht ein gestiegenes und weiter steigendes Vertriebsvolumen im Eigenhandel gegenüber. Zusätzlich konnten einige weitere Dienstleistungsmandate gewonnen werden. Das reduzierte Volumen im Dienstleistungsbereich verringerte das Ergebnis der Accentro GmbH deutlich um 1,2 Mio. EUR, welches über einen Ergebnisabführungsvertrag in das Ergebnis der ESTAVIS AG einfließt.

Im März 2014 wurde zudem ein deutschlandweites Wohnimmobilienportfolio mit insgesamt rund 4.300 Einheiten in Bayern, Berlin, Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Sachsen-Anhalt erworben, dessen Zugang in der zweiten Jahreshälfte 2014 erfolgen soll. Die Gesamtfläche dieses Portfolios beläuft sich auf etwa 284.000 Quadratmeter; der Kaufpreis liegt bei rund 160,0 Mio. EUR. Die Jahresnettokaltmiete des Portfolios beträgt aktuell rund 13,6 Mio. EUR. Etwa 3.300 Einheiten sollen langfristig im Bestand der ESTAVIS AG gehalten werden; die weiteren rund 1.000 Einheiten werden durch den Geschäftsbereich Privatisierung weiterverkauft.

Im Zusammenhang mit den genannten Akquisitionen hat ESTAVIS – ebenfalls im März 2014 – eine fünfjährige Wandelanleihe mit einem Zinskupon von 6,25% p. a. begeben. Diese wurde bis zum Ablauf der Bezugsfrist am 24. März 2014 mit einem Volumen von 15 Mio. EUR vollständig gezeichnet.

## 2.4 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniskennzahlen des ESTAVIS-Konzerns haben sich im Geschäftsjahr 2013/14 wie folgt entwickelt:

	2013/14	2012/13
	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	28,2	118,9
EBIT	7,7	11,4
Konzernergebnis	-3,2	1,5

Der Konzernumsatz ging im Geschäftsjahr 2013/14 um 76,3 % auf 28,2 Mio. EUR zurück. Er verteilt sich wie folgt auf die Segmente:

- Bestand: 10,2 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 70,5 Mio. EUR)
- Handel: 18,0 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 48,4 Mio. EUR)  
davon
  - übriger Handel: 2,3 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 32,7 Mio. EUR)
  - Privatisierung: 15,7 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 15,7 Mio. EUR)

Der wie im Vorjahr prognostizierte deutliche Rückgang der Konzernumsätze resultiert im Wesentlichen aus einem im Vorjahr enthaltenen Sondereffekt von 63,0 Mio. EUR aus der direkten Weiterveräußerung von Immobilien im Zusammenhang mit einem Immobilien-erwerb in Berlin-Hohenschönhausen.

Im Segment Handel entwickelten sich die Umsatzerlöse im Teilbereich Privatisierung stabil und lagen mit 15,7 Mio. EUR auf dem Niveau des Vorjahrs. Im Teilbereich „übriger Handel“ lagen die Umsatzerlöse aufgrund der Abwicklung der Projektentwicklungs- und Denkmalimmobilien-Aktivitäten mit 2,3 Mio. EUR deutlich niedriger als im Vorjahr (32,7 Mio. EUR).

Das Betriebsergebnis (EBIT) des Segments Handel fiel im Berichtsjahr mit 2,5 Mio. EUR positiv aus (Vorjahr: -4,5 Mio. EUR), wobei einem positiven Ergebnis des Teilbereichs Privatisierung in Höhe von 2,7 Mio. EUR ein negatives Ergebnis des Teilbereichs „übriger Handel“ in Höhe von -0,2 Mio. gegenüberstand. Letzteres war im Berichtsjahr vor allem durch Aufwendungen im Zusammenhang mit der Abwicklung der Projektentwicklungs- und Denkmalimmobilien-Aktivitäten geprägt. Das Entwicklungsprojekt Glanzfilmfabrik konnte im Berichtsjahr mit leicht negativem Ergebnis vollendet werden.

Das Segment Handel konnte eine Steigerung des EBIT im Vergleich zum Vorjahr um 7,0 Mio. EUR erreichen. Positiv ausgewirkt hat sich der im Vorjahr vollzogene Abschluss des Projektentwicklungsgeschäfts, von dem mit keinen signifikanten Beeinflussungen des EBIT mehr zu rechnen ist. Das Segment Handel konnte in der Berichtsperiode das EBIT im Vergleich mit dem um den übrigen Handel bereinigten Vorjahreswert nicht steigern, was im Wesentlichen auf die Reduzierung des Vertriebsvolumens durch einen Kunden der Accentro GmbH zurückzuführen ist. Das in der zweiten Hälfte der Berichtsperiode reduzierte Dienstleistungsgeschäft mit einem Großkunden konnte durch Neuabschlüsse von Vertriebsverträgen sowie den Ausbau des Vertriebsbestands durch die ESTAVIS Wohneigentum GmbH kompensiert

werden, welche sich jedoch erst in Folgeperioden erfolgswirksam auswirken werden. Für die kommende Berichtsperiode ist daher mit einer deutlichen Steigerung des EBIT im Segment Handel zu rechnen.

Der Umsatz im Segment Bestand belief sich im Geschäftsjahr 2013/14 auf 10,2 Mio. EUR (Vorjahr: 70,5 Mio. EUR). Er setzte sich ausschließlich aus Vermietungsumsätzen zusammen, wohingegen er im Vorjahr in entscheidendem Maße durch Verkaufserlöse in Höhe von 64,8 Mio. EUR bestimmt worden war, die zum weitaus überwiegenden Teil aus einer größeren Portfoliotransaktion resultierten und im Berichtsjahr nicht anfielen. Der Anstieg der Vermietungsumsätze auf 10,2 Mio. EUR nach 5,7 Mio. EUR im Vorjahr ist im Wesentlichen auf die aus den erfolgten Bestandszukäufen resultierenden Umsatzzuwächse zurückzuführen. Der Schwerpunkt der Bestandszukäufe lag, wie prognostiziert, im Berichtszeitraum in attraktiven Mittelstädten in Ostdeutschland, insbesondere in der Region Sachsen. Das geplante Sanierungs- und Revitalisierungskonzept wurde wie geplant im Berichtszeitraum begonnen. Mit deutlich verbesserten Ergebnissen aus den Objekten ist erst nach Abschluss der Maßnahmen zu rechnen.

Das Betriebsergebnis (EBIT) des Segments Bestand belief sich auf 5,2 Mio. EUR (Vorjahr: 15,9 Mio. EUR) und basiert im Wesentlichen auf:

- Umsatzerlösen aus der Vermietung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 10,2 Mio. EUR,
- Erträgen aus Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 3,6 Mio. EUR (Vorjahr: 11,1 Mio. EUR),
- Aufwendungen für Verwaltung und Wertberichtigungen auf Forderungen.

Durch einen erstmals ganzjährigen Ergebnisbeitrag der im Vorjahr erworbenen Wohnungsbestände, welche sich positiv auf die Ertragslage auswirken, konnte das EBIT im Segment Bestand von, um Sondereffekte bereinigte, –4,8 Mio. EUR im Vorjahr auf 5,2 Mio. EUR in der Berichtsperiode gesteigert werden. Diese Steigerung um 10 Mio. EUR und die weiterhin gute Vermietungssituation in den Neubeständen wird das Vermietungsergebnis im Segment Bestand nachhaltig stabilisieren.

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

Das Konzernergebnis beläuft sich, entgegen der Vorjahresprognose, in der Berichtsperiode auf –3,2 Mio. EUR (Vorjahr: 1,5 Mio. EUR). Das negative Konzernergebnis resultiert im Wesentlichen aus steuerlichen Effekten im Zusammenhang mit dem Kontrollwechsel durch die ADLER Real Estate AG sowie Steuer- und Zinszahlungen im Zusammenhang mit einer im Berichtsjahr abgeschlossenen Betriebsprüfung. Der Kontrollwechsel führte zum Wegfall von Verlustvorträgen, auf die aktive latente Steuern gebildet wurden, und löste Change of Control-Fristen einer Wandelschuldverschreibung und der Unternehmensanleihe aus. Diese Effekte waren zum Zeitpunkt der Vorjahresprognose nicht vorhersehbar.

Die sonstigen betrieblichen Erträge summierten sich auf 6,1 Mio. EUR nach 1,7 Mio. EUR in der Vorperiode. Sie enthalten einen Ertrag in Höhe von rund 3,1 Mio. EUR aus dem Ausweis einer Umsatzsteuerforderung gegenüber dem Finanzamt in Höhe von 3,1 Mio. EUR (Vorjahr: 0 EUR) aus der Rückforderung von Steuern im Zusammenhang mit neuer Steuerrechtsprechung zu Bauträgerprojekten und dem Regelungskreis des § 13b UStG. In diesem Zusammenhang stehen auch Aufwendungen in Höhe von 3,1 Mio. EUR. Diese Aufwendungen korrespondieren mit den Erträgen aus der Umsatzsteuerforderung aus § 13b UStG gegen das Finanzamt in Höhe von 3,1 Mio. EUR. Aufgrund der Regelungen des sogenannten Kroatien-Gesetzes geht die ESTAVIS AG

davon aus, dass die Finanzverwaltung die ehemaligen Lieferanten auffordern wird, berichtigte Rechnungen zu erstellen. Diesem Sachverhalt hat die ESTAVIS AG mit einer bilanziellen Abbildung Rechnung getragen. Des Weiteren enthalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen unter anderem Wertberichtigungen auf Forderungen sowie Beratungskosten für allgemeine Beratungsleistungen, insbesondere in den Bereichen Steuern, Recht und allgemein strategischen Fragestellungen. Weitere Komponenten dieser Position sind Mietaufwendungen für die Geschäftsräume der Gesellschaft.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode mit 3,2 Mio. EUR geringfügig höher als im Vorjahr (3,1 Mio. EUR).

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahrs 2013/14 betrug –6,9 Mio. EUR nach –5,2 Mio. EUR in der Vorperiode. Der gestiegene Zinsaufwand resultiert zum einen aus dem im Berichtsjahr erstmalig vollständig enthaltenen Zinsaufwand aus Darlehen für die im Vorjahr kurz vor dem Berichtsstichtag erworbenen Immobilienbestände sowie aus im Berichtsjahr zugegangenen Darlehen im Rahmen des Unternehmenserwerbs der J2P Real Estate AG. Zum anderen erhöhte sich der Zinsaufwand aus Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen korrespondierend zu deren höherem Bestand.

Das Ergebnis vor Steuern belief sich auf 0,9 Mio. EUR nach 6,2 Mio. EUR im Vorjahr. Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von 4 Mio. EUR (Vorjahr: 4,7 Mio. EUR) ergibt sich ein Konzernverlust von 3,2 Mio. EUR.

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

## Finanzlage

### Kennzahlen der Kapitalflussrechnung

	2013/14	2012/13
	Mio. EUR	Mio. EUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	–0,3	3,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–20,7	–61,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	18,1	56,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	–2,9	–1,7
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	9,3	10,9
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	6,4	9,3

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2013/14 auf –0,3 Mio. EUR (Vorjahr: 3,7 Mio. EUR). Der leicht negative Cashflow aus dem operativen Bereich steht in direktem Zusammenhang mit Immobilienerwerben, welche sich erst im nachfolgenden Geschäftsjahr positiv auf den Cashflow auswirken werden, da Nutzen- und Lastenwechsel erst im 2. Halbjahr 2014 erfolgt. Der Cashflow aus operativer Tätigkeit setzt sich zusammen aus dem zahlungswirksamen Periodenerfolg und der zahlungswirksamen Veränderung des operativen kurzfristigen Betriebskapitals. Positiv wirken sich auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit die Mieteinzahlungen und die Einzahlungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien aus. Belastet wird der operative Cashflow durch sämtliche betrieblich bedingten Auszahlungen einschließlich der Zins- und Ertragsteuerzahlungen. Auch die Tilgungen für Kredite zur Refinanzierung von Vorratsimmobilien reduzieren den operativen Cashflow.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in der Berichtsperiode bei –20,7 Mio. EUR (Vorjahr: –61,9 Mio. EUR). Hierin spiegeln sich der Erwerb neuer Immobilienobjekte und die Anzahlung für ein nach dem Bilanzstichtag zu erwerbendes Immobilienportfolio in Höhe von insgesamt 14,8 Mio. EUR sowie der Zugang neuer Gesellschaften wider.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug in der Berichtsperiode 18,1 Mio. EUR (Vorjahr: 56,5 Mio. EUR) und setzt sich aus Einzahlungen eines Gesellschafterdarlehens der ADLER Real Estate AG, der Barkapitalerhöhung, des Emissionserlöses der Anleihe 2013/18 sowie der Wandelanleihe 2014/19, der Aufnahme neuer Darlehen für die Erweiterung des Immobilienbestands sowie Zahlungsausgängen für den Kapitaldienst an Anleihen und finanziellen Verbindlichkeiten zusammen.

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) entsprach zum Ende des Berichtsjahrs mit 68,2 % annähernd dem Niveau des Vorjahrs (67,1 %). Die Relation zwischen den liquiden Mitteln und den gesamten Aktiva lag mit 2,7 % unter dem Vorjahreswert (4,6 %). Die Barliquidität des Konzerns (liquide Mittel/kurzfristige Verbindlichkeiten) verminderte sich von 19,4 % auf 8,5 %. Der Konzern war jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Durch eine rollierende Liquiditätsplanung werden mögliche Liquiditätsengpässe frühzeitig erkannt und gegebenenfalls notwendige Gegenmaßnahmen ergriffen.

Während des Geschäftsjahrs 2013/14 konnte die Finanzierungsstruktur insbesondere durch Kapitalerhöhungen sowie durch die Begebung einer Anleihe und einer Wandelanleihe sowie durch das strikte Kosten- und Liquiditätsmanagement erneut stabil gehalten werden. Die Zunahme der langfristigen Finanzverbindlichkeiten ist vor allem auf die Aufnahme von Finanzierungen für den Erwerb weiterer Immobilienbestände während des Berichtsjahrs zurückzuführen.

Die ESTAVIS AG stützt ihre Finanzierungen auf verschiedene Säulen. Neben grundbuchlich besicherten Bankkrediten nutzt die Gesellschaft mit Wandelschuldverschreibungen und Anleihen kapitalmarktbasiertere Finanzierungen. Darüber hinaus stehen dem ESTAVIS-Konzern Kreditlinien des Mehrheitsgesellschafters zur Verfügung. Zum Berichtsstichtag bestehen zugesagte, aber nicht ausgenutzte Kreditlinien des Mehrheitsgesellschafters in Höhe von 6,0 Mio. EUR (Vorjahr: 0,0 EUR).

Im Geschäftsjahr verringerten sich die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern von 77,8 Mio. EUR (nominal) auf 71,1 Mio. EUR (nominal). Ursächlich für diese Verringerung waren Sondertilgungszahlungen, welche die neu aufgenommenen Refinanzierungen für im Berichtsjahr erfolgte Immobilienerwerbe und der Zugang der bei der J2P Real Estate AG bestehenden Darlehen überkompensierten. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern mit einer Laufzeit von unter einem Jahr betragen bereinigt zum 30. Juni 2014 28,2 Mio. EUR im Vergleich zu 28,8 Mio. EUR im Vorjahr.

In den Jahren 2012 und 2014 hat die ESTAVIS AG Wandelschuldverschreibungen zur weiteren Finanzierung ausgegeben. Die ESTAVIS AG hat 2013 eine unbesicherte Unternehmensanleihe über 10 Mio. EUR mit einem Coupon von 9,25 % p.a. begeben. Mit den liquiden Mitteln aus der Anleihe wurde die im März 2014 fällige Unternehmensanleihe über insgesamt 10 Mio. EUR zurückgezahlt. Die gesamte Verzinsung der Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen liegt in einer Bandbreite zwischen 6,25 % und 9,25 %.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 30. Juni 2014 auf 6,4 Mio. EUR gegenüber 9,3 Mio. EUR zum 30. Juni 2013. Die ESTAVIS AG geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2014/15 zu verhandelnden Kredite turnusgemäß prolongiert werden. Finanzierungen in Fremdwährungen hat die ESTAVIS AG nicht vereinbart. In Erwartung niedriger Marktzinsen geht die Gesellschaft davon aus, dass langfristig die gesamten Zinskosten für das Unternehmen weiter reduziert werden.

Das Eigenkapital des ESTAVIS-Konzerns erhöhte sich im Berichtsjahr von 66,6 Mio. EUR im Vorjahr auf 76,5 Mio. EUR zum 30. Juni 2014. Die Erhöhung basiert im Wesentlichen auf der Zunahme des gezeichneten Kapitals um 5,3 Mio. EUR infolge von Sach- und Barkapitalerhöhungen sowie der Wandlung von Anleihen in Aktien während des Berichtszeitraums sowie auf der Erhöhung der Kapitalrücklage durch die Einstellung von die Veränderung des gezeichneten Kapitals übersteigenden Beträgen, die der Gesellschaft im Zusammenhang mit den Kapitalmaßnahmen zugeflossen sind. Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 31,8%, die trotz der weiter gestiegenen Bilanzsumme wieder annähernd auf dem Stand zum Bilanzstichtag des Vorjahrs (32,9%) liegt.

Weitere Details zur Höhe und Zusammensetzung der Cashflows werden in der Konzern-Kapitalflussrechnung sowie im Konzernanhang, Abschnitt 6.16 dargestellt.

### **Vermögenslage**

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 38,2 Mio. EUR auf 240,9 Mio. EUR (Vorjahr: 202,7 Mio. EUR). Der Anstieg erklärt sich im Wesentlichen durch Zunahme der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um 18,8 Mio. EUR, der sonstigen Forderungen und anderen Vermögensgegenstände um 12,2 Mio. EUR sowie der geleisteten Anzahlungen und Nebenkosten für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von 14,8 Mio. EUR, denen unter anderem Reduzierungen der latenten Ertragsteuerforderungen, der Vorräte, der Forderungen aus Lieferung und Leistung sowie der liquiden Mittel gegenüberstehen.

Die langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich zum 30. Juni 2014 um 33,5 Mio. EUR auf 191,1 Mio. EUR (Vorjahr: 157,6 Mio. EUR). Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, der zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahrs 137,3 Mio. EUR betragen hatte, belief sich zum Bilanzstichtag auf 156,2 Mio. EUR. In dem Zuwachs sind der Nettoeffekt in Höhe von 15,3 Mio. EUR aus Zu- und Abgängen von Immobilien sowie Bewertungseffekte in Höhe von 3,6 Mio. EUR enthalten. Weiterhin erhöhend wirkte sich der Ausweis der geleisteten Anzahlungen und Nebenkosten für ein Immobilienportfolio in Höhe von 14,8 Mio. EUR und der Erwerb von Unternehmensanteilen in Höhe von 1,2 Mio. EUR aus, dessen Betrag unter der Position Beteiligungen ausgewiesen wird.

Gegenläufig wirkte sich die Verringerung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge aus, welche aufgrund des Eigentümerwechsels bei der ESTAVIS AG weitgehend untergegangen sind. Dies führte zu einem latenten Ertragsteueraufwand in Höhe von 4,1 Mio. EUR. Im Vorjahr wurden 1,4 Mio. EUR saldiert mit latenten Steuerverbindlichkeiten ausgewiesen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich um 4,7 Mio. EUR auf 49,8 Mio. EUR (Vorjahr: 45,1 Mio. EUR). Der Anstieg resultiert vor allem aus der Zunahme der sonstigen Forderungen und anderen Vermögensgegenstände, welche die Rückgänge bei den Vorräten, den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie bei den liquiden Mitteln deutlich überkompensierten.

Die Zunahme der sonstigen Forderungen und anderen Vermögensgegenstände resultiert im Wesentlichen aus geleisteten Anzahlungen für Vorratsimmobilien, die dem Vertrieb dienen,

in Höhe von 5,8 Mio. EUR (Vorjahr: 0,0 EUR) und dem Ausweis einer Umsatzsteuerforderung gegenüber dem Finanzamt in Höhe von 3,1 Mio. EUR (Vorjahr: 0,0 EUR) aus der Rückforderung von Steuern im Zusammenhang mit neuer Steuerrechtsprechung zu Bauträgerprojekten und dem Regelungskreis des § 13b UStG.

Aus dem im März 2014 kontrahierten Immobilienportfolioerwerb für Bestandsimmobilien, deren Zugang nach dem Berichtsstichtag erfolgt, resultierten bereits im Berichtsjahr geleistete Anzahlungen auf den Kaufpreis und Nebenkosten wie Grunderwerbsteuern in Höhe von 14,8 Mio. EUR (Vorjahr: 0,0 EUR). Gegenläufig wirkte sich die Veränderung des Vorratsbestands in Höhe von 3,8 Mio. EUR aus. Hierin enthalten sind Zugänge an Vorratsimmobilien in Höhe von 6,2 Mio. EUR, denen Abgänge durch Verkäufe in Höhe von 10,0 Mio. EUR gegenüberstehen.

Die langfristigen Schulden blieben zum Berichtsstichtag mit 87,8 Mio. EUR (Vorjahr: 88,3 Mio. EUR) unverändert. Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten verringerten sich auf 82,6 Mio. EUR (Vorjahr: 86,1 Mio. EUR), während die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sich um 12,1 Mio. EUR auf 41,0 Mio. EUR (Vorjahr: 28,9 Mio. EUR) erhöhten. Ein Verschiebungseffekt in Höhe von 12,3 Mio. EUR von den langfristigen in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten resultiert aus der Übernahme durch die ADLER Real Estate AG vor dem Berichtsstichtag und den hierdurch ausgelösten Change of Control-Fristen einer Wandelschuldverschreibung und der Unternehmensanleihe, die über den Stichtag hinaus wirken.

Die kurzfristigen Schulden erhöhten sich um 28,9 Mio. EUR auf 76,6 Mio. EUR (Vorjahr: 47,7 Mio. EUR). Dies beinhaltet eine Zunahme der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten um 12,1 Mio. EUR, eine Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen, der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie der sonstigen Verbindlichkeiten. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten werden durch einen Sondereffekt aus der Übernahme der ESTAVIS AG durch die ADLER Real Estate AG beeinflusst. In den Bedingungen zur Wandelschuldverschreibung 2012/17 und zur von ESTAVIS begebenen Unternehmensanleihe 2013/18 waren Kündigungsklauseln im Zusammenhang mit dem Kontrollwechsel enthalten. Der Kündigungszeitraum überschneidet den Abschlussstichtag, so dass zum Abschlussstichtag die Wandelschuldverschreibung 2012/17 und die Anleihe 2013/18 als kurzfristige Verbindlichkeiten gelten. Nach Ablauf der Bezugsfrist im Juli 2014 wurden die Finanzinstrumente wieder zu langfristigen Verbindlichkeiten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um 5,7 Mio. EUR. Eine Veränderung in Höhe von 3,1 Mio. EUR korrespondiert mit der Umsatzsteuerforderung aus § 13b UStG gegen das Finanzamt in Höhe von 3,1 Mio. EUR, welche in den sonstigen Vermögensgegenständen enthalten ist. Aufgrund der Regelungen des sogenannten Kroatien-Gesetzes geht die ESTAVIS AG davon aus, dass die Finanzverwaltung die ehemaligen Lieferanten auffordern wird, berichtigte Rechnungen zu erstellen. Diesem Sachverhalt hat die ESTAVIS AG mit einer bilanziellen Abbildung Rechnung getragen.

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von 3,3 Mio. EUR auf 16,1 Mio. EUR steht im Zusammenhang mit dem Zugang des Portfolios Germany-One, für das der Kaufpreis in Höhe von insgesamt 9,5 Mio. EUR kurz nach dem Bilanzstichtag fällig geworden ist.

#### **Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns**

Die Ertragslage des ESTAVIS-Konzerns ist aufgrund der Zukäufe im Immobilienbestand und der stabilen Entwicklung im Handelssegment leicht positiv. Das negative Jahresergebnis war durch steuerliche Einmaleffekte geprägt. Die Voraussetzungen für eine zukünftige Verbesserung der Ertragslage wurden durch die Erweiterung des Wohnungsbestands und durch Zukäufe im Handelsportfolio geschaffen.

Die Eigenkapitalquote liegt mit 31,8% auf dem Vorjahresniveau. Die Verbindung mit der ADLER Real Estate AG erschließt neue Finanzierungsquellen, welche eine dauerhafte Liquidität sicherstellen.

## 2.5 Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

---

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 Vergütungssystem, das laufend überwacht und etwaigen Änderungen auf dem Arbeitsmarkt bei Bedarf angepasst wird. Zudem werden Beschäftigten im Konzern bedarfs- und anlassbezogene Fortbildungsmaßnahmen angeboten.

Ein wesentlicher nichtfinanzieller Erfolgsfaktor für die ESTAVIS AG, insbesondere im Bereich Handel und Privatisierung, ist zudem die Reputation der Gesellschaft, hier im Besonderen der Accentro GmbH. Die Accentro ist seit 1999 erfolgreich in der Privatisierung tätig und mittlerweile marktführend. Seit einigen Jahren konzentriert sich die Accentro GmbH auf den boomenden Berliner Markt und profitiert somit von der hervorragenden Entwicklung, die dieser Markt genommen hat.

Zur Erweiterung des Erwerberkreises über ein deutschsprachiges Publikum hinaus arbeitet die Accentro GmbH weiter am Ausbau ihres internationalen Auftritts, um neue Käuferschichten mit Interesse an deutschen Immobilien unterhalb der Portfolioschwelle zu erschließen.

## ■ 3 Nachtragsbericht

Nach dem Ende des Berichtszeitraums setzte die ESTAVIS AG im Juli 2014 den Ausbau ihres Wohnungsbestands für die Privatisierung durch die Unternehmenstochter Accentro GmbH weiter fort und erwarb für rund 15 Mio. EUR eine 94%-Beteiligung an einer Gesellschaft mit 294 Wohneinheiten im Berliner Bezirk Lichtenberg. Die Gesamtwohnfläche der erworbenen Wohnungen beläuft sich auf rund 17.400 Quadratmeter.

Am 15. Juli 2014 erfolgte der Vollzug einer Aufschiebenden Bedingung für den Vollzug des Nutzen- und Lastenwechsels für vier Immobilien in Berlin und zwei in Neubrandenburg, für die der Kaufvertrag im Berichtsjahr abgeschlossen worden war. Im Zuge dieser Transaktion wurden drei Objekte mit einem Gewinn umgehend weiterveräußert.

Am 1. September 2014 informierte die ESTAVIS AG in einer Ad-hoc-Mitteilung darüber, dass sich die Gesellschaft künftig verstärkt auf die Privatisierung von Wohnungen aus eigenen Beständen sowie im Auftrag Dritter konzentrieren und künftige Ankäufe zu diesem Zweck tätigen werde und gab zugleich personelle Veränderungen im Vorstand und im Aufsichtsrat bekannt.

Torsten Cejka schied aus dem Vorstand der ESTAVIS AG aus. Jacopo Mingazzini, in Personalunion Geschäftsführer der Privatisierungstochter Accentro GmbH, führt die Gesellschaft seither als alleiniger Vorstand.

Zudem kam es auch zu Änderungen im Aufsichtsrat der ESTAVIS AG: Axel Harloff, Vorstand der ADLER Real Estate AG, Dr. Dirk Hoffmann, Rechtsanwalt, sowie Carsten Wolff, Leiter Finanz- und Rechnungswesen der ADLER Real Estate AG, sind zum 1. September 2014 zu Aufsichtsräten der Gesellschaft bestellt worden, nachdem die bisherigen Aufsichtsratsmitglieder einschließlich des Vorsitzenden ihre Mandate mit Wirkung zum 31. August 2014 niedergelegt hatten.

Im September hat die ESTAVIS AG eine mehrheitliche Beteiligung an der Uhlandstraße 79 GmbH erworben. Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine Objektgesellschaft, in der sich das in Berlin gelegene Gebäude Uhlandstraße 79 befindet, welches von der Accentro GmbH im Rahmen der Wohnungsprivatisierung vertrieben wird.

Im September 2014 wurde vom Aufsichtsrat der ESTAVIS AG die Satzung der Gesellschaft im Punkte Grundkapital neu gefasst. Nachdem bis zum 30. Juni 2014 Wandelschuldverschreibungen in Höhe von insgesamt nominal 1.914.646 EUR in 2.202.582 Stückaktien gewandelt wurden und zwischen dem 1. Juli 2014 bis zum 17. September 2014 956.210 Anleihenstücke in 1.097.647 Aktien gewandelt wurden, beträgt das Grundkapital der Gesellschaft zum 17. September 2014 24.436.464 Stückaktien zu je 1,00 EUR. Durch die Wandlungen verringert sich der Anteil der ADLER Real Estate AG an der ESTAVIS AG auf 87,84 %.

Der durch die Übernahme durch die ADLER Real Estate AG veranlasste Kontrollwechsel führte bei der Anleihe 2013/18 zur Anwendung des § 8 der Anleihebedingungen. Demnach war jeder Anleihegläubiger berechtigt, innerhalb des Put-Rückzahlungszeitraums von 30 Tagen beginnend mit dem 30. Juni 2014, die vorzeitige Rückzahlung seiner Schuldverschreibungen insgesamt oder teilweise zu verlangen. Daher wurde der Buchwert der Anleihe 2013/18 in Höhe von 9.391 TEUR innerhalb der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Da kein Anleihegläubiger innerhalb des Put-Rückzahlungszeitraums von der Ausübung der Put-Option Gebrauch gemacht hat, ist die Anleihe 2013/18 nach Ablauf des Put-Rückzahlungszeitraums wieder innerhalb der langfristigen Finanzverbindlichkeiten auszuweisen.

Der durch die Übernahme durch die ADLER Real Estate AG veranlasste Kontrollwechsel führte bei der Wandelanleihe 2012/17 zur Anwendung des § 14 der Anleihebedingungen. Demnach war jeder Anleihegläubiger berechtigt, mittels einer Rückzahlungserklärung zum Wirksamkeitstag, der auf den 8. Juli 2014 festgesetzt wurde, die Rückzahlung einzelner oder aller seiner Teilschuldverschreibungen zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zu verlangen. Daher wurde der zum 30. Juni 2014 bestehende Buchwert der Teilschuldverschreibungen nach Wandlung in Höhe von 2.935 TEUR innerhalb der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Da kein Anleihegläubiger innerhalb des Wirksamkeitszeitraums von der Ausübung der Rückzahlungserklärung Gebrauch gemacht hat, ist die Wandelanleihe 2012/17 nach Ablauf des Wirksamkeitszeitraums wieder innerhalb der langfristigen Finanzverbindlichkeiten auszuweisen.

Darüber hinaus haben sich nach Schluss des Geschäftsjahrs 2013/14 keine Vorgänge ereignet, die eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des ESTAVIS-Konzerns haben.

## ■ 4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### 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.

Die Geschäftsbereiche Handel und Bestand werden auch im Geschäftsjahr 2014/15 – beziehungsweise im Falle einer vom Vorstand angestrebten Umstellung des Geschäftsjahrs auf das Kalenderjahr – im am 31. Dezember 2014 endenden Rumpfgeschäftsjahr und im Geschäftsjahr 2015 – sowie in den Folgejahren im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie und der operativen Aktivitäten stehen. Dabei wird sich die ESTAVIS AG nach der Übernahme durch die ADLER Real Estate AG bei ihrer weiteren Expansion und ihren Akquisitionen künftig verstärkt auf die Privatisierung von Wohnungen aus eigenen Beständen sowie im Auftrag Dritter konzentrieren.

Nach dem Wegfall der Effekte aus den durch die Übernahme der ESTAVIS AG durch die ADLER Real Estate AG bedingten steuerlichen Neubewertungen geht der Vorstand der ESTAVIS AG davon aus, dass die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2014/15 beziehungsweise – im Falle der vom Vorstand angestrebten Angleichung des Geschäftsjahrs an das Kalenderjahr – im Rumpfgeschäftsjahr 2014 sowie im Geschäftsjahr 2015 wieder ein leicht positives Konzernergebnis erzielen wird. Diese Prognose stützt sich auf die stabile Entwicklung des Privatisierungsgeschäfts sowie die erfolgte deutliche Verbreiterung der Ertragsbasis im Segment Bestand.

Die Verbesserung der Ertragsentwicklung des Konzerns und die Nutzung von Wachstumspotenzialen stehen auch in den beiden kommenden Geschäftsjahren im Fokus des Vorstands. Die Finanz- und Liquiditätsslage des Konzerns soll in den beiden kommenden Geschäftsjahren weiter gestärkt werden. Hierfür sind Maßnahmen wie die Prolongation und die Umfinanzierung bestehender Schulden vorgesehen, um eine dem langfristigen Charakter der Investitionen in den Ausbau des vom Konzern gehaltenen Immobilienbestands entsprechende Finanzierungsstruktur zu erreichen. Darüber hinaus soll die Eigenkapitalbasis des Unternehmens weiter gestärkt werden.

Vor dem Hintergrund der bereits kontrahierten Neuabschlüsse von Vertriebsverträgen sowie den Ausbau des Vertriebsbestands durch die ESTAVIS Wohneigentum GmbH rechnet der Vorstand für die kommende Berichtsperiode mit einer deutlichen Steigerung des EBIT im Segment Handel. Ausgehend von der guten Vermietungssituation in den Neubeständen geht der Vorstand davon aus, dass sich das Vermietungsergebnis im Segment Bestand nachhaltig stabil entwickeln wird.

## Chancen- und Risikobericht

### Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem des ESTAVIS-Konzerns ist darauf ausgerichtet, be- und entstehende Wertschöpfungspotenziale der geschäftlichen Aktivitäten des Konzerns zu sichern und ihre Ausschöpfung in einer Art und Weise zu ermöglichen, die zu einer nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts führt. 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 der ESTAVIS AG 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 Controlling- und Reportingsystem, das in der Lage ist, geschäftliche Fehlentwicklungen frühzeitig aufzuzeigen und der Unternehmensführung zu kommunizieren;
- eine regelmäßige oder anlassbezogene Risikoinventur;
- die Dokumentation relevanter Risiken zur regelmäßigen oder anlassbezogenen Information der Unternehmensführung;
- eine in 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.

Im Detail spiegeln sich die wesentlichen Elemente des Risikomanagementsystems im nachfolgend aufgeführten Risikomanagementprozess wider:

1. Festlegung der Vorgaben: Der Vorstand definiert die methodischen und inhaltlichen Vorgaben an das Risikomanagementsystem, wobei die Erwartungen der Gesellschaft festgelegt und das Risikobewusstsein gestärkt werden.
2. Risikoidentifizierung und -analyse: Alle unternehmerischen Risiken werden vollständig erfasst, auf ihre Ursachen und Auswirkungen hin analysiert, bewertet und in fünf Risikokategorien unterteilt. Zusätzlich werden mögliche Gegenmaßnahmen identifiziert.
3. Berichterstattung: Der Vorstand wird regelmäßig und frühzeitig über alle bestehenden Risiken und möglichen Gegenmaßnahmen informiert. Im Rahmen der Berichtszyklen erfolgt die Berichterstattung je nach Sachverhalt und Risikobewertung ad hoc, wöchentlich, monatlich oder quartalsweise.
4. Risikosteuerung: Aufgrund der Entscheidungen über die steuernden Maßnahmen durch den Vorstand werden in dieser Phase die identifizierten, analysierten und bewerteten Risiken aktiv reagiert.

5. Risikocontrolling: Gegenstand des Risikocontrolling ist die methodische und inhaltliche Planung, Überwachung und Steuerung des Risikomanagementsystems der ESTAVIS AG. Das Risikocontrolling umfasst alle Phasen des Risikomanagementprozesses und ermöglicht es dem Vorstand, regelmäßig die Vorgaben an das Risikomanagementsystem methodisch und inhaltlich anzupassen.

### **Darstellung der Einzelrisiken**

Der ESTAVIS-Konzern ist einer Vielzahl unterschiedlicher Risiken ausgesetzt, die sich einzeln oder zusammen nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens auswirken können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Veränderungen aus der Zusammensetzung der einzelnen, für den ESTAVIS-Konzern relevanten Risiken aus dem Geschäftsjahr 2012/13 auch während des Geschäftsjahrs 2013/14 fortgesetzt haben. Die mit dem beendeten Projektentwicklungsgeschäft und dem ebenfalls beendeten Einzelwohnungsverkauf im Bereich denkmalgeschützter Immobilien verbundenen Risiken haben weiterhin an Bedeutung verloren, während die mit dem Aufbau und der Bewirtschaftung eines zur Vermietung bestimmten Immobilienbestands der Gesellschaft und mit dem Wohnungsprivatisierungsgeschäft verbundenen Risiken an Bedeutung gewonnen haben.

### **Unternehmensbezogene Risiken**

---

#### **a) Risiken bei der Auswahl von Immobilien**

Der wirtschaftliche Erfolg des ESTAVIS-Konzerns ist maßgebend von Auswahl und Erwerb geeigneter Immobilien für den Eigenbestand an vermieteten Wohnimmobilien beziehungsweise für den Verkauf von Wohnungen an Eigennutzer und Kapitalanleger abhängig. Damit verbunden ist das Risiko, die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Belastungen der anzukaufenden Objekte falsch einzuschätzen oder nicht zu erkennen. Darüber hinaus könnten sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der Immobilien nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Insbesondere könnten falsche Einschätzungen hinsichtlich der Attraktivität des Objektstandorts und anderer aus Mieter- oder Käufersicht entscheidungsrelevanter Faktoren dazu führen, dass die Bewirtschaftung der betreffenden Immobilie nicht zu den erwarteten Ergebnissen führt, beziehungsweise dass sich zur Privatisierung bestimmte Wohnungen nicht im geplanten Umfang, nicht zu den geplanten Konditionen und/oder nicht innerhalb des vorgesehenen Zeitraums veräußern lassen.

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

#### **b) Immobilienbestandsrisiken und Bewertungsrisiken**

Der ESTAVIS-Konzern hält Immobilienbestände, um aus der Bewirtschaftung dieser Bestände über einen längeren Zeitraum möglichst stabile Cashflows zu erzielen. Während sich die Immobilien im Bestand des Unternehmens befinden, können sich unterschiedliche Bestands- und Bewertungsrisiken manifestieren, die zu Wertverlusten für den Konzern führen könnten. So könnten sich beispielsweise die Sozialstrukturen eines Standorts nach dem Erwerb von Immobilien durch ESTAVIS verschlechtern und in der Folge die Vermietungsaktivitäten sowie die erzielbaren Mieteinnahmen negativ beeinflussen.

Des Weiteren kann es bei von ESTAVIS gehaltenen Immobilienbeständen zu einer übermäßigen Abnutzung kommen, die früher oder in größerem Umfang als ursprünglich geplant Instandhaltungs- und Revitalisierungsmaßnahmen erfordert. Zudem kann sich auch herausstellen, dass die baulichen Anlagen einen anfänglich nicht erwarteten Sanierungsbedarf aufweisen, der zu Mehrkosten für die Gesellschaft führt, ohne dass diesen zunächst entsprechende Mehreinnahmen gegenüberstehen.

Im Zusammenhang mit diesen Risiken, aber auch aufgrund anderer Einflussfaktoren wie unerwartet auftretender Wettbewerber im engeren Umfeld des Standorts, können sich Leerstände erhöhen und zu geringeren Mieteinnahmen bei gleichzeitig höheren Vermietungsaufwendungen führen. Neben negativen Auswirkungen auf die laufenden operativen Erträge und Aufwendungen von ESTAVIS können sich diese Risiken auch negativ auf die Bewertung der von ESTAVIS gehaltenen Immobilien und damit auf das Ergebnis von ESTAVIS auswirken.

Diese Risiken gewinnen in dem Maße an Bedeutung, wie sich das Portfolio der vom Konzern gehaltenen Immobilien vergrößert. Den Immobilienbestands- und Bewertungsrisiken wird mit den unter Abschnitt 4 beschriebenen Maßnahmen begegnet.

#### **c) Vermietungsrisiken**

Es besteht das Risiko, dass Veränderungen von Angebot und Nachfrage am Vermietungsmarkt und Verschlechterungen der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Immobilien im jeweiligen lokalen Marktumfeld direkte negative Auswirkungen auf die von Unternehmen des ESTAVIS-Konzerns erzielten Mieteinnahmen sowie auf die Entwicklung der Leerstände im Immobilienportfolio des Konzerns haben. Zudem können dadurch zusätzliche Kosten entstehen, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Diesen Risiken wird durch ein aktives Asset- und Propertymanagement begegnet. Dieses schließt eine laufende intensive Beobachtung des Vermietungsmarkts und Analysen der Mieterbedürfnisse ebenso ein wie das Vermietungsmanagement und Maßnahmen, die der Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Immobilien in den jeweiligen lokalen Vermietungsmärkten dienen. Zu diesen Maßnahmen zählen insbesondere die laufende Instandhaltung sowie gegebenenfalls auch Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, um die Attraktivität der Objekte für Mieter zu erhalten beziehungsweise zu verbessern.

#### **d) Baurisiken**

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

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

#### **e) Absatz- und Vertriebsrisiken**

Soweit sich der ESTAVIS-Konzern im Bereich Handel beziehungsweise bei der Wohnungsprivatisierung externer Vertriebspartner bedient, hängt der geschäftliche Erfolg in hohem Maße davon ab, qualifizierte Vermittler zu gewinnen und längerfristig zu binden. Dies soll vor allem durch attraktive Vergütungsbedingungen erreicht werden.

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

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

Im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit ist der Konzern der ESTAVIS AG einer Reihe von Finanzierungs-, Liquiditäts- und Zinsrisiken ausgesetzt, zu deren Reduzierung die im Folgenden genannten Überwachungs- und Steuerungsmaßnahmen dienen.

Durch umfangreiche Liquiditätsplanungsinstrumente, sowohl im kurz- als auch im mittelfristigen Bereich, werden auf Ebene des Gesamtkonzerns, der Geschäftsbereiche und wesentlicher Tochtergesellschaften, die laufenden Geschäftsvorgänge mit den Plandaten gespiegelt. Es erfolgt ein regelmäßiges und umfangreiches Reporting an den Vorstand über die laufende Liquidität und ein Liquiditätsforecast.

In Bezug auf die bestehenden Darlehen zur Finanzierung des gehaltenen Immobilienbestands, zur Refinanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit 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. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnten Kreditgeber zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen, und solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die ESTAVIS AG führen. Diesem Risiko wird zum einen durch Beobachtung und Analyse des Finanzierungsmarkts entgegengewirkt. Zum Beispiel streut der Konzern Finanzierungsrisiken durch die Nutzung weiterer Finanzierungsmöglichkeiten neben den klassischen Darlehensfinanzierungen, beispielsweise durch Emission von Anleihen oder Wandelschuldverschreibungen. Die ESTAVIS AG nutzt zudem das derzeitige Marktumfeld, um sich durch langfristige Neustrukturierung wesentlicher Kredite vor diesem Risiko abzusichern.

Die derzeitige Geschäftstätigkeit des ESTAVIS-Konzerns wird in erheblichem Maße auch dadurch beeinflusst, inwieweit Finanzierungsmöglichkeiten verfügbar sind. Eine restriktive Kreditvergabepolitik von Banken über längere Zeiträume könnte die Geschäftsentwicklung und das Wachstum des ESTAVIS-Konzerns negativ beeinflussen. Um diesem Risiko zu begegnen, arbeitet der ESTAVIS-Konzern mit unterschiedlichen Kreditinstituten zusammen und beobachtet intensiv die Entwicklung des Finanzierungsmarkts. Zudem werden neben der Bankenfinanzierung unterschiedliche Möglichkeiten der Finanzierung über den Kapitalmarkt genutzt, beispielsweise Emissionen von Anleihen.

Im Privatisierungsbereich besteht das Risiko, dass eine Maßnahme bis zum Ende der Darlehenslaufzeit nicht abgeschlossen werden kann und eine Prolongation gar nicht oder nur zu schlechteren Bedingungen und/oder mit höheren Kosten gelingt. Diesem Risiko wird durch eine überproportionale Kreditrückführung aus Teilverkäufen und längeren Kreditlaufzeiten Rechnung getragen. Auch hat der ESTAVIS-Konzern Darlehensverträge mit mehreren Kreditinstituten abgeschlossen, um entsprechende Risiken zu begrenzen. Darüber hinaus bemüht sich der Konzern fortlaufend um eine Erhöhung des langfristigen Fremdkapitals, um die Finanzierungsstruktur weiter zu diversifizieren beziehungsweise an die Vermögensstrukturen anzunähern.

Des Weiteren wird durch eine entsprechende Überwachung versucht, dass ein sich abzeichnender Bruch von Covenants möglichst frühzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen verhindert wird. Ein Bruch von Covenants kann dazu führen, dass die Bank berechtigt ist, Teile von Darlehen fällig zu stellen und die Gesellschaft mit ungeplanten Liquiditätsabflüssen rechnen muss.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt rund 52,5 Mio. EUR (Vorjahr: 14,7 Mio. EUR), bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten beziehungsweise Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung oder zu Einzahlungen auf Sperrkonten kommen. Zum Stichtag 30. Juni 2014 wurden innerhalb des Konzerns die Auflagen aus Kreditverträgen (Financial Covenants) nicht durchgehend eingehalten. Im Geschäftsjahr 2013/14 wurde bei einem Darlehen mit einem Valutenstand von 3.884 TEUR der Kapitaldienstdeckungsgrad leicht unterschritten. Dieser Bruch konnte umgehend geheilt werden, so dass die Darlehensschuld weiterhin Bestand hat. Gleichermaßen sind für die emittierten Wandelanleihen und die Unternehmensanleihe Kreditbedingungen vereinbart, deren Eintritt zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Falle eines Eintritts bestimmter Kreditbedingungen, zum Beispiel im Falle eines Kontrollwechsels, können diese Wandelanleihen und die Unternehmensanleihe vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden.

Zwei bereits im Berichtsjahr 2013/14 abgeschlossene Portfoliokaufverträge für Immobilien mit einem sachenrechtlichen Vollzug im zweiten Halbjahr 2014 führen im zweiten Halbjahr 2014 zu erheblichen Mittelabflüssen für Kaufpreise in Höhe von rund 144 Mio. EUR, wofür derzeit noch keine kontrahierten Finanzierungen bestehen. Sollten die noch zu kontrahierenden Finanzierungen nicht zeitgerecht bis zur jeweiligen Kaufpreisfälligkeit abgeschlossen werden können, tritt ein Verzug der fälligen Kaufpreiszahlung ein, die zu einer Verzinsung des fälligen Kaufpreises in Höhe von 8 % über dem Basiszinssatz führt und zusätzlich zum Kaufpreis fällig wird. Die zur Refinanzierung benötigten Mittel werden derzeit durch die Vorbereitung einer Strukturierung am Kapitalmarkt und kurz vor dem Abschluss stehende Kreditverträge mit verschiedenen Kreditinstituten eingeworben. Sollten die Refinanzierungsmittel nicht zeitgerecht kontrahiert werden können, besteht seitens des Mehrheitsgesellschafters eine Zusage, die Mittel aus einem Rahmenkreditvertrag in Höhe von bis zu 23 Mio. EUR zur Verfügung zu stellen, die für die Zahlung der fälligen Verzugszinsen genutzt werden können.

Liquiditätsrisiken bestehen darüber hinaus auch als Folge möglicher Mietausfälle. Um diese Risiken weitestgehend zu reduzieren, erfolgt im Zusammenhang mit dem Abschluss von Mietverträgen regelmäßig eine Prüfung der Bonität des potenziellen Mieters.

Zinsrisiken bestehen regelmäßig hinsichtlich der zur Prolongation beziehungsweise Umfinanzierung anstehenden Verbindlichkeiten sowie bei geplanten Darlehen zur Finanzierung von Immobilienbeständen. Um sich gegen nachteilige Auswirkungen von Änderungen des Zins-

niveaus abzusichern, nutzt der ESTAVIS-Konzern für die Finanzierungen im Bereich Bestand in Abhängigkeit von der Marktsituation und von der Beurteilung der Marktperspektiven Zinsfestschreibungen. Je nach Marktsituation kommt dabei auch der Einsatz von Derivaten zur Zinssicherung in Betracht. Im Bereich Privatisierung hingegen werden im Rahmen der Erstellung von Businessplänen sowie auch zur laufenden Risikoüberwachung Sensitivitätsanalysen durchgeführt, um mögliche Folgen von Zinssatzänderungen auf den wirtschaftlichen Erfolg des Konzerns prognostizieren zu können. Wegen der laufenden überproportionalen Rückführungen aus Verkäufen sind lange Zinsfestschreibungszeiträume im Privatisierungsbereich meist nicht sinnvoll.

Der direkte Einfluss von Änderungen des allgemeinen Zinsniveaus auf den Erfolg des Unternehmens über die Veränderungen der Cashflows ist relativ gering im Vergleich zu den möglichen mittelbaren Effekten aus Änderungen des allgemeinen Zinsniveaus auf die Immobiliennachfrage (siehe dazu die Ausführungen zu den konjunkturellen Risiken).

#### **g) Forderungsausfallrisiken**

Das Risiko von Forderungsausfällen im Segment Handel wird reduziert, indem die Übergabe des Objekts erst nach voller Zahlung des Kaufpreises erfolgt. Dies gilt auch, wenn Sanierungsmaßnahmen an den Objekten durchgeführt werden müssen. Aufgrund der breit gefächerten Kundenstruktur, insbesondere in der Einzelprivatisierung von Wohnungen, sind Forderungsausfallrisiken in Bezug auf die Kaufpreiszahlungen bei den privatisierten Einzelwohnungen und deren Einfluss auf die Finanzlage des Unternehmens insoweit nur von nachrangiger Bedeutung. Letzteres gilt auch für das Ausfallrisiko hinsichtlich der Mietforderungen gegen einzelne Mieter im Bereich Wohnungsvermietung. Im Berichtsjahr vorgenommene Abschreibungen auf Forderungen haben sich weder auf Kaufpreisforderungen im Rahmen der Einzelprivatisierung noch auf Mietforderungen bezogen.

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 erfolgen, der diese Zahlungen dann an den ESTAVIS-Konzern weiterzuleiten hat. Dies betrifft jedoch nur die Mietanteile, die nicht durch Lastschriftverfahren gezahlt werden und liegt dort unter 10 % der Nettokaltmieten bei den Erwerben.

#### **h) 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.

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. Sonstige rechtliche Risiken, insbesondere aus Rechtsstreitigkeiten, die einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage des ESTAVIS-Konzerns haben könnten, bestehen gegenwärtig nicht.

## Marktbezogene Risiken

---

### a) Konjunkturelle Risiken

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

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

### b) Branchenrisiken

Eine Verschlechterung der Rahmenbedingungen am deutschen Immobilienmarkt könnte sich negativ auf die Geschäftsentwicklung des ESTAVIS-Konzerns auswirken. Ein Rückgang der Immobilienpreise würde die Realisierung von Verkaufsgewinnen aus im Bestand befindlichen Immobilien erschweren und die Erträge im Bereich Privatisierung schmälern. Gleichzeitig könnte der Zugang zu günstigen (Bestands-)Immobilien eingeschränkt sein, da potenzielle Verkäufer aufgrund des gesunkenen Preisniveaus von einem Verkauf Abstand nehmen.

Die Entwicklung der Immobilienbranche wird darüber hinaus entscheidend von der Verfügbarkeit von Finanzierungsinstrumenten beeinflusst. Eine anhaltend restriktive Kreditvergabe könnte die Nachfrage nach Immobilien insgesamt negativ beeinflussen und somit zu Wertverlusten bei den Bestandsimmobilien der ESTAVIS sowie zu geringeren Privatisierungserlösen führen.

Die Immobilienbranche ist vom intensiven Wettbewerb der zahlreichen Anbieter geprägt. Diesbezüglich besteht die Gefahr, dass die Konkurrenz zu einem verstärkten Preisdruck und geringeren Margen führt. Im Bereich der Accentro GmbH kommt diesem Risiko aufgrund des Abschlusses von Margenvereinbarungen eine besondere Relevanz zu.

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

### c) Rechtliche Rahmenbedingungen

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

## Risikokonzentrationen

---

Der Geschäftserfolg des ESTAVIS-Konzerns hängt teilweise überproportional von wenigen Projekten und Beständen ab, auf die ein erheblicher Teil des Umsatzes entfällt. Neben der damit allgemein verbundenen Kundenabhängigkeit besteht das Risiko, dass sich eventuelle Verzögerungen oder Probleme bei der Privatisierung dieser Bestände überproportional auf den Geschäftserfolg des ESTAVIS-Konzerns auswirken können.

Zudem bestehen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen regelmäßig spezifische Einzelrisiken, vor allem Kostensteigerungs-, Projektverzögerungs- und Zahlungsausfallrisiken, die sich im Falle von Baumaßnahmen in vom ESTAVIS-Konzern erworbenen Beständen, etwa im Rahmen von Modernisierungen, manifestieren können.

## 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.

## Einschätzung des Gesamtrisikos

---

In der Berichtsperiode hat sich die Finanzierungsstruktur des ESTAVIS-Konzerns verbessert, insbesondere durch eine Zunahme langfristiger Finanzverbindlichkeiten bei gleichzeitiger Abnahme kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten. Die erfolgte Begebung einer Wandelschuldverschreibung und einer Unternehmensanleihe über insgesamt 25,0 Mio. EUR wurden von der Gesellschaft für Investitions- und Finanzierungszwecke verwendet.

Die Umsetzung bereits kontrahierter Immobilienerwerbe und die Sicherstellung der Liquidität hängen maßgeblich vom Ausbau der finanziellen Spielräume durch die Stärkung der Eigenkapitalbasis durch Kapitalerhöhungen oder die Aufnahme von Fremdmitteln am Kapitalmarkt, Bankkrediten oder Gesellschafterdarlehen ab. Der Vorstand geht davon aus, dass die für das erste Halbjahr 2014/15 geplanten Kapitalmaßnahmen erfolgreich umgesetzt werden können.

## Chancen der künftigen Entwicklung

---

Die ESTAVIS AG hat ihre Marktposition auch im vergangenen Geschäftsjahr weiter gestärkt und ausgebaut. Diese unterschiedlichen Wachstumsprozesse führten zu einem Erfahrungsgewinn für die Mitarbeiter und das Management und können bei zukünftigen Akquisitionsstrategien wertsteigernd eingesetzt werden. Infolgedessen ist mit der Anzahl der Einheiten auch das Immobilienvolumen und die Mietumsätze gesteigert worden.

Das Portfolio der ESTAVIS befindet sich an verschiedenen Standorten wie Berlin, Brandenburg und Sachsen, an denen nach wie vor Wachstumspotenziale bestehen und realisiert werden können. Eine gute Durchmischung der Wohnungsgrößen und der Mikrostandorte im Detail innerhalb der Regionen und eine zeitgemäße und enge Mieterbetreuung, ermöglichen kontinuierlich Renditen und Cashflows aus dem Bestandsportfolio zu generieren. Die Basis für weitere organische Wertsteigerungen bildet auch in den folgenden Jahren der Abbau von Leerständen und die Realisierung von möglichen Mietsteigerungspotenzialen innerhalb des

Portfolios. Mit der Übernahme durch die ADLER Real Estate AG ist der ESTAVIS-Konzern Teil eines Wohnimmobilienkonzerns mit einem insgesamt deutlich größeren Portfolio. Dies ermöglicht die Nutzung von Synergieeffekten, beispielsweise bei der Verwaltung der Bestände.

Überdies stellt die Kernkompetenz der ESTAVIS AG aufgrund der Aktivitäten ihrer Tochtergesellschaft Accentro GmbH die Wohnungsprivatisierung dar. In diesem Bereich hat die Accentro GmbH eine führende Marktstellung in Deutschland inne. Dies bietet die Chance, in diesem Bereich schneller expandieren zu können als andere Wettbewerber und zugleich auch leichter Zugang zu neuen Privatisierungsobjekten zu erhalten. Darüber hinaus bietet die starke Marktposition in Verbindung mit dem nachweisbaren bisherigen Vertriebsfolgen die Chance, weitere Aufträge für Privatisierungsdienstleistungen für Dritte akquirieren zu können.

Alle diese Fakten zusammengenommen bilden die Basis für eine erfolgreiche Umsetzung der Unternehmensstrategie und werden zukünftig die Kapitalbeschaffung sowohl am Kapitalmarkt als auch bei Banken ermöglichen.

### Gesamteinschätzung

---

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

Die ESTAVIS AG beabsichtigt insbesondere durch eine Steigerung der Aktivitäten im Bereich Wohnungsprivatisierung ihre Umsätze zu steigern. Auf der Basis eines stabilen Geschäftsverlaufs und tragfähiger Kostenstrukturen in den beiden kommenden Jahren rechnet die Gesellschaft mit einer nachhaltigen Verbesserung ihrer Ertrags- und Finanzlage. Der Konzern plant im kommenden Jahr ein leicht positives Ergebnis zu erreichen.

## ■ 5 Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

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.

Die Angemessenheit des implementierten Risikofrüherkennungssystems wird 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 den Einsatz externer Berater abgedeckt. Durch die Einbindung in die Konzernstruktur der ADLER Real Estate AG wird die ESTAVIS AG zukünftig in das Risikomanagement- und Früherkennungssystem der ADLER AG integriert. Dies wird zu einer weiteren Verbesserung des internen Kontroll- und Risikomanagementprozesses führen.

Die Einheitlichkeit der Rechnungslegungsprozesse der in den Konzernabschluss eingehenden Tochterunternehmen ist durch eine grundsätzlich zentrale Koordination und Durchführung der Buchführung beim Mutterunternehmen gewährleistet. Die Verlässlichkeit der IFRS-Buchhaltungswerke der einbezogenen Gesellschaften und ihre Zusammenführung zur Konzernrechnungslegung ist im Wesentlichen durch die Zentralisierung der Konzernbuchführung im Mutterunternehmen gewährleistet. Die aus der Zusammenführung der IFRS-Einzelrechnungslegungen der einbezogenen Gesellschaften erstellte Konzernrechnungslegung wird von verschiedenen Mitarbeitern des Mutterunternehmens überprüft und in die Finanzberichterstattung des Konzerns übernommen.

## ■ 6 Angaben nach §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB

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.

### 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. Der Vorstand der Gesellschaft bestand zum Bilanzstichtag aus zwei Mitgliedern. Derzeit besteht der Vorstand der Gesellschaft aus einem 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. Gegenwärtig sieht der mit dem Vorstand abgeschlossene Vertrag eine Amtszeit von drei Jahren vor. Die Bestellung und die Wiederbestellung bedürfen eines Beschlusses des Aufsichtsrats, der grundsätzlich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmung des § 84 AktG gefasst werden darf. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung eines Vorstandsmitglieds vor Ablauf der Amtszeit widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

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.

## Kapitalverhältnisse

---

### Grundkapital

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der ESTAVIS AG belief sich zum 30. Juni 2014 auf 23.338.817 EUR. Es setzt sich zusammen aus 23.338.817 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Unterschiedliche Aktiengattungen liegen nicht vor. Zu Beginn des Geschäftsjahrs 2013/14 hatte das Grundkapital 18.058.938 EUR betragen und wurde während des Berichtszeitraums durch Kapitalerhöhungen aus genehmigtem Kapital sowohl gegen Bareinlagen als auch gegen Sacheinlagen sowie durch Ausübung des Wandlungsrechts einer Wandelschuldverschreibung der ESTAVIS AG erhöht.

### Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung der ESTAVIS AG vom 16. Februar 2010 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. Innerhalb des Berichtszeitraums hat der Vorstand von dieser Befugnis keinen Gebrauch gemacht.

### Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 ist der Vorstand darüber hinaus ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26. Februar 2018 einmalig oder mehrfach Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechte(n) (gemeinsam nachfolgend auch „Schuldverschreibungen“ genannt) im Gesamtnennbetrag von bis zu 200 Mio. EUR zu begeben. Den Inhabern der Schuldverschreibungen können Wandlungs- oder Bezugsrechte auf bis zu 25.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu 25.000.000 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:

- I. um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht auszunehmen;
- II. 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;

- III. um die Genussrechte ohne Wandlungs- oder Bezugsrecht einzelnen Investoren zur Zeichnung anzubieten, soweit der Ausgabepreis den nach anerkannten Methoden der Finanzmathematik ermittelten theoretischen Marktwert der Genussrechte nicht wesentlich unterschreitet und soweit die Genussrechte lediglich obligationsähnlich ausgestaltet sind, das heißt weder mitgliedschaftsähnliche Rechte noch Wandlungs- oder Bezugsrechte auf Aktien der Gesellschaft begründen, keine Beteiligung am Liquidationserlös gewähren und sich die Höhe der Ausschüttung nicht nach der Höhe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns oder der Dividende richtet;
- IV. soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern von Umtausch- und Bezugsrechten, die von
- V. 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
- VI. soweit Schuldverschreibungen gegen Sachleistungen gegeben werden und der Ausschluss
- VII. 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.

### **Ermächtigung zum Auflegen eines Stock Option Programms 2013**

Ferner ist der Vorstand gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 27. Februar 2013 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26. Februar 2016 einmalig oder mehrmals bis zu 1.400.000 Optionen an derzeitige und zukünftige Mitglieder des Vorstands und des oberen Managements auszugeben, die den Erwerber nach Maßgabe der Optionsbedingungen berechtigen, neue Aktien der ESTAVIS AG zu erwerben (Stock Option Programm 2013). Soweit Optionen an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft ausgegeben werden sollen, ist nur der Aufsichtsrat zur Ausgabe berechtigt. Der Vorstand der ESTAVIS AG wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats – sofern der Vorstand selbst betroffen ist, wurde der Aufsichtsrat allein ermächtigt – die weiteren Einzelheiten zur Ausgestaltung des Stock Option Programms 2013, insbesondere die Festlegung der Anzahl der auf den Einzelnen oder eine Gruppe von Berechtigten entfallenden ausgegebenen Optionen, die Regelungen über die Behandlung von Optionen in Sonderfällen, die Regelung weiterer Verfallgründe, Ausnahmen in den Verfallgründen sowie der Verfallmodalitäten im Einzelnen, die Anpassung des Aktienbezugs bei Kapitalmaßnahmen und Umwandlung der ESTAVIS AG zu bestimmen.

### **Bedingtes Kapital**

#### **Bedingtes Kapital 2014 (Bedienung Wandelschuldverschreibungen)**

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung am 27. Februar 2013 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26. Februar 2018 einmalig oder mehrfach Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechte(n) im Gesamtnennbetrag von bis zu 200.000.000,00 EUR mit einer Laufzeit

von bis längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern dieser Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Bezugsrechte auf bis zu 25.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu 25.000.000,00 EUR zu gewähren. Die Ermächtigung der Hauptversammlung vom 13. Dezember 2010 in der durch Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Dezember 2011 modifizierten Fassung, die Ermächtigung der Hauptversammlung vom 16. Februar 2010 sowie die Ermächtigung der Hauptversammlung vom 20. Februar 2009 zur Ausgabe von Wandel-, Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten wurden gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 27. Februar 2013 aufgehoben, soweit sie nicht ausgenutzt wurden. Gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 10. Januar 2014 wurde das Grundkapital um bis zu 4.136.631 EUR durch Ausgabe von bis zu 4.136.631 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht, um Wandlungs- und Bezugsrechte aus diesen Schuldverschreibungen zu bedienen (Bedingtes Kapital 2014).

Im März 2014 hat die Gesellschaft Wandelanleihen mit einem Nominalvolumen von 6.000.000 EUR ausgegeben. Die Ausübung des Wandlungsrechts ist seit dem 1. Juli 2014 möglich.

#### **Bedingtes Kapital 2013/I (Bedienung Wandelschuldverschreibungen)**

Im Zusammenhang mit der vorstehend beschriebenen Möglichkeit zur Gewährung von Wandlungs- und Bezugsrechten bei der Ausgabe von Schuldverschreibungen ist das Grundkapital der ESTAVIS AG gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 27. Februar 2013 um bis zu 2.399.838 EUR durch Ausgabe von bis zu 2.399.838 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahrs ihrer Ausgabe bedingt erhöht worden (Bedingtes Kapital 2013/I). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie

- I. 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 27. Februar 2013 gefassten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 26. Februar 2018 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
- II. 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 27. Februar 2013 gefassten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 26. Februar 2018 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 erfolgt gemäß den Vorgaben des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013, das heißt insbesondere zu mindestens 80 % des durchschnittlichen Börsenkurses der Aktie der Gesellschaft in der Eröffnungsauktion im Xetra-Handel (oder einem Nachfolgesystem) an den letzten zehn (10) Börsenhandelstagen vor der Beschlussfassung des Vorstands über die Ausgabe der jeweiligen Schuldverschreibungen unter Berücksichtigung von Anpassungen gemäß der in dem Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 bestimmten Verwässerungsschutzregeln.

Durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 10. Januar 2014 ist das am 27. Februar 2013 beschlossene bedingte Kapital 2013/I aufgehoben. Es gibt keine ausstehenden Umtausch- oder Bezugsrechte, die aus diesem bedingten Kapital bedient werden müssen.

### **Bedingtes Kapital 2013/II (Bedienung Stock Options)**

Zur Erfüllung von Stock Options, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 bis zum 26. Februar 2016 gewährt werden, wurde das Bedingte Kapital 2013/II geschaffen. Danach ist das Grundkapital der Gesellschaft gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 27. Februar 2013 um bis zu 1.400.000,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 1.400.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/II). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber der ausgegebenen Optionen von ihrem Recht zum Bezug von Aktien der Gesellschaft Gebrauch machen und die Gesellschaft zur Erfüllung der Optionen auf dieses Bedingte Kapital 2013/II zurückgreift. Die Ausgabe der Aktien aus dem Bedingten Kapital 2013/II erfolgt zu dem Ausgabebetrag, wie er sich aus der Ermächtigung ergibt. Bislang wurde von dieser Ermächtigung noch kein Gebrauch gemacht.

### **Bedingtes Kapital 2010 (Bedienung Wandelschuldverschreibungen)**

Weiterhin ist Grundkapital um bis zu 3.579.838,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 3.579.838 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2010). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Bedienung der Wandelschuldverschreibungen, die aufgrund des Vorstandsbeschlusses vom 30. Mai 2012 ausgegeben wurden. Die Ausgabe der Aktien erfolgt gemäß den Vorgaben des Vorstandsbeschlusses vom 30. Mai 2012, das heißt insbesondere zu einem Ausgabebetrag von 2,40 EUR unter Berücksichtigung von Anpassungen gemäß den Bedingungen des vorgenannten Vorstandsbeschlusses zum Zwecke des Verwässerungsschutzes.

Durch die Ausübung des Wandlungsrechts der Wandelschuldverschreibung hat sich das bedingte Kapital 2010 im Geschäftsjahr 2013/14 um 2.202.582 EUR auf 1.377.256 EUR verringert.

### **Genehmigtes Kapital**

#### **Genehmigtes Kapital 2011/II**

Schließlich ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 26. Februar 2018 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe von bis zu 7.379.676 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um insgesamt bis zu 7.379.676 EUR zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2011). Vorbehaltlich der nachfolgend beschriebenen Regelungen haben die Aktionäre ein Bezugsrecht. Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen ganz oder teilweise auszuschließen:

- I. bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn Aktien der Gesellschaft an der Börse gehandelt werden (Regulierter Markt oder Freiverkehr beziehungsweise die Nachfolger dieser Segmente), die Kapitalerhöhung 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt, und zwar weder zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits an der Börse gehandelten Aktien der Gesellschaft gleicher Gattung und Ausstattung nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet. Auf den Betrag von 10 % des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben 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;

- II. bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen und Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie zum Beispiel Patenten, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstigen Finanzinstrumenten;
- III. soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern beziehungsweise Gläubigern der von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten beziehungsweise -pflichten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- oder Wandlungsrechts beziehungsweise nach Erfüllung einer Options- beziehungsweise Wandlungspflicht zustünde, oder
- IV. 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.

Nach teilweiser Ausnutzung der Ermächtigung betrug das genehmigte Kapital 2011/II am 8. Januar 2014 noch 5.399.783,00 EUR.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 10. Januar 2014 wurde das am 27. Februar 2013 beschlossene genehmigte Kapital 2011/II aufgehoben.

#### **Genehmigtes Kapital 2014**

Schließlich ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 9. Januar 2019 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe von bis zu 9.116.469 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um insgesamt bis zu 9.116.469 EUR zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2014). Vorbehaltlich der nachfolgend beschriebenen Regelungen haben die Aktionäre ein Bezugsrecht. Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen ganz oder teilweise auszuschließen:

- I. bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn Aktien der Gesellschaft an der Börse gehandelt werden (Regulierter Markt oder Freiverkehr beziehungsweise die Nachfolger dieser Segmente), die Kapitalerhöhung 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt, und zwar weder zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits an der Börse gehandelten Aktien der Gesellschaft gleicher Gattung und Ausstattung nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet. Auf den Betrag von 10 % des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben bzw. veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist. Im Sinne dieser Ermächtigung gilt als Ausgabebetrag bei Übernahme der neuen Aktien durch einen Emissionsmittler unter gleichzeitiger Verpflichtung des Emissionsmittlers, die neuen Aktien einem oder mehreren von der Gesellschaft bestimmten Dritten zum Erwerb anzubieten, der Betrag, der von dem oder den Dritten zu zahlen ist;

- II. bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen und Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie zum Beispiel Patenten, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstigen Finanzinstrumenten;
- III. soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern beziehungsweise Gläubigern der von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten beziehungsweise -pflichten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- oder Wandlungsrechts beziehungsweise nach Erfüllung einer Options- beziehungsweise Wandlungspflicht zustünde, oder
- IV. für Spitzenbeträge, die infolge des Bezugsverhältnisses entstehen.
- V. in sonstigen Fällen, in denen ein Bezugsrechtsausschluss im wohlverstandenen Interesse der Gesellschaft liegt.

### Übertragungs- und Stimmrechtsbeschränkungen

---

Die Aktien der ESTAVIS AG unterliegen zum Abschlussstichtag keinen gesetzlichen oder satzungsmäßigen Stimmrechtsbeschränkungen. Alle zum 30. Juni 2014 ausgegebenen Stückaktien der Gesellschaft sind voll stimmberechtigt und gewähren in der Hauptversammlung eine Stimme.

### Kapitalbeteiligungen und Kontrollrechte

---

Durch Ausübung des Wandlungsrechts einer Wandelschuldverschreibung der ESTAVIS AG hat sich das Grundkapital der Gesellschaft weiter erhöht. Der Aktienanteil der ADLER Real Estate AG an der ESTAVIS AG beträgt zum 30. Juni 2014 91,97 %.

Am 26. Mai 2014 wurde der Kontrollwechsel durch die ADLER Real Estate AG bekannt gemacht.

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.

### Auswirkungen potenzieller Übernahmeangebote

---

Es bestehen folgende wesentliche Vereinbarungen, die Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels beinhalten, wie er unter anderem aufgrund eines Übernahmeangebots eintreten kann:

#### **Finanzierungsverträge**

Der ESTAVIS-Konzern hat Finanzierungsverträge abgeschlossen, die Kontrollwechselklauseln enthalten, welche im Falle eines erfolgreichen Übernahmeangebots ausgelöst werden könnten. Die Klauseln beinhalten eine Mitteilungspflicht des Darlehnsnehmers gegenüber dem Darlehnsgeber über den Eintritt des Kontrollwechsels. Aus dem Kontrollwechsel kann der Darlehnsgeber einen wichtigen Grund zur Kündigung des Kreditverhältnisses ableiten. Zum

Abschlussstichtag unterlagen Kredite mit einem Volumen von 69,0 Mio. EUR Klauseln zum Kontrollwechsel. Die ESTAVIS AG hat den Darlehnsgebern die Übernahme durch die ADLER Real Estate AG angezeigt. Kein Darlehnsgeber hat in der Übernahme der ESTAVIS AG durch die ADLER Real Estate AG einen wichtigen Grund zur Kündigung des Kreditverhältnisses gesehen.

#### **Wandelschuldverschreibungen und Anleihe**

Neben den Finanzierungsverträgen enthält die von der ESTAVIS AG begebene Wandelschuldverschreibung 2012/17 (ausstehender Nominalbetrag 2.958.825,60 EUR) sowie die Wandelschuldverschreibung 2014/19 (ausstehender Nominalbetrag 13.500.000,00 EUR) jeweils eine Kontrollwechselklausel. Im Falle ihres Eingreifens können die Anleihegläubiger entscheiden, ob sie (I) die vorzeitige Rückzahlung der Wandelteilschuldverschreibung zum Nennbetrag zuzüglich auf den Nennbetrag aufgelaufener Zinsen oder (II) die Wandlung in ESTAVIS-Aktien zu einem angepassten Wandlungspreis verlangen. In den Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibungen 2014/19 ist diesbezüglich jedoch spezifiziert, dass kein Kontrollwechsel im Sinne der Anleihebedingungen vorliegt, wenn die ADLER Real Estate AG der rechtliche oder wirtschaftliche Eigentümer von mehr als 50% der Stimmrechte der ESTAVIS AG geworden ist.

Auch die Anleihe 2013/18 (ausstehender Nominalbetrag 10.000.000,00 EUR) enthält eine Kontrollwechselklausel, nach der jeder Anleihegläubiger im Falle eines Kontrollwechsels berechtigt ist, von der ESTAVIS AG Rückzahlung oder, nach Wahl der ESTAVIS AG, den Ankauf seiner Schuldverschreibungen zum vorzeitigen Rückzahlungsbetrag insgesamt oder teilweise zu verlangen (Put-Option). Eine solche Ausübung der Put-Option wird jedoch nur wirksam, wenn innerhalb des Put-Rückzahlungszeitraums Anleihegläubiger von Schuldverschreibungen im Nennbetrag von mindestens 30% des Gesamtnennbetrags der zu diesem Zeitpunkt noch insgesamt ausstehenden Schuldverschreibungen von der Put-Option Gebrauch gemacht haben.

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

## ■ 7 Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB wird jährlich auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht und ist dort unter der folgenden URL abrufbar: <http://www.estavis.de/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-gem-289-a-hgb/>

## ■ 8 Grundzüge des Vergütungssystems für Organmitglieder

Die Vergütung des Vorstands setzt sich aus einer festen jährlichen Grundvergütung und einer variablen, vom EBIT der Gesellschaft abhängigen Tantieme zusammen. Der Vorstand erhält außerdem einen Zuschuss zur Krankenversicherung, es steht ihm ein Dienstfahrzeug zur Verfügung und die ESTAVIS AG hat für ihn eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) abgeschlossen.

Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung sind mit dem Vorstand derzeit nicht vereinbart. Dem Vorstand wurden auch weder Pensionszusagen noch andere Leistungen für die Altersvorsorge gewährt. Es wurden keine Vereinbarungen mit dem Vorstand über Leistungen bei einem vorzeitigem Ausscheiden getroffen mit Ausnahme der Berechtigung der Gesell-

schaft, dem Vorstand während der Dauer einer Kündigungsfrist und bei einer Abberufung unter Fortzahlung des Gehalts freizustellen, und dem Recht des Vorstands, in diesem Fall eine sofortige Auszahlung der Vergütung für die restliche Vertragslaufzeit verlangen zu können. Des Weiteren sieht der Anstellungsvertrag ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot vor.

Der Vertrag von Vorstandsmitglied Torsten Cejka wurde für eine Dauer von vier Jahren abgeschlossen. Herr Torsten Cejka ist während der Laufzeit seines Vertrags mit Wirkung zum 1. September 2014 aus dem Vorstand der ESTAVIS AG ausgeschieden. Während der Laufzeit des Vertrags von Herrn Jacopo Mingazzini ist eine ordentliche Kündigung nicht vorgesehen. Der Vertrag von Vorstandsmitglied Jacopo Mingazzini wurde für eine Dauer von drei Jahren abgeschlossen.

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.

Die Gesamtbezüge und die individuellen Vergütungen der Organmitglieder sind im Konzernanhang sowie im Corporate-Governance-Bericht aufgeführt.

Berlin, den 29. September 2014

Jacopo Mingazzini  
Vorstand

## ■ 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 Konzernlagebericht 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 29. September 2014

Jacopo Mingazzini  
Vorstand



## Konzern-Abschluss

---

- 54** Bilanz
- 56** Gewinn- und Verlustrechnung
- 57** Gesamtergebnisrechnung
- 58** Kapitalflussrechnung
- 60** Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 62** Anhang
- 115** Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

## Konzern-Bilanz Aktiva

ESTAVIS AG	30.06.2014	30.06.2013
Vermögenswerte	TEUR	TEUR
<b>Langfristiges Vermögen</b>		
Goodwill	17.776	17.776
Sonstiges immaterielles Vermögen	52	76
Sachanlagen	204	195
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	156.168	137.328
Geleistete Anzahlungen und Nebenkosten für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	14.776	0
Beteiligungen	1.175	0
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmens-anteile	947	831
Übrige Finanzanlagen*	0	0
Latente Ertragsteuerforderungen	0	1.377
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>191.098</b>	<b>157.582</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
Vorräte	17.101	20.867
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.033	4.232
Sonstige Forderungen und andere Vermögensgegenstände*	22.816	10.576
Laufende Ertragsteuerforderungen	373	177
Liquide Mittel	6.439	9.258
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	0	0
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>49.762</b>	<b>45.110</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>240.860</b>	<b>202.692</b>

\* Aufgrund der besseren Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreswerte angepasst. Siehe Punkt 6.1.5 des Anhangs.

## ■ Konzern-Bilanz Passiva

ESTAVIS AG	30.06.2014	30.06.2013
<b>Eigenkapital</b>	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	23.339	18.059
Kapitalrücklage	51.627	44.308
Gewinnrücklage	0	0
Noch nicht verwendete Ergebnisse	1.092	4.265
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	76.058	66.632
Auf Minderheiten entfallend	418	
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>76.476</b>	<b>66.632</b>
<b>Schulden</b>	TEUR	TEUR
<b>Langfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	75	106
Finanzverbindlichkeiten	82.628	86.118
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	5.058	2.098
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>87.761</b>	<b>88.321</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	1.254	2.901
Finanzverbindlichkeiten	41.002	28.842
Erhaltene Anzahlungen	7.008	6.422
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	1.533	2.196
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.116	3.318
Sonstige Verbindlichkeiten	9.710	4.059
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>76.623</b>	<b>47.739</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>240.860</b>	<b>202.692</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

ESTAVIS AG	2013/14	2012/13
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	28.170	118.883
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.570	11.073
Sonstige betriebliche Erträge	6.073	1.734
Bestandsveränderungen	0	-20.589
<b>Gesamtleistung</b>	<b>37.813</b>	<b>111.101</b>
Materialaufwand*	16.925	81.485
Personalaufwand	3.247	3.140
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	100	127
Sonstiger betrieblicher Aufwand*	9.871	14.943
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>7.670</b>	<b>11.406</b>
<b>Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b>	<b>104</b>	<b>0</b>
Zinserträge	68	153
Zinsaufwendungen	6.978	5.322
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-6.910</b>	<b>-5.169</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>864</b>	<b>6.236</b>
Ertragsteuern	4.033	4.737
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-3.169</b>	<b>1.499</b>
davon auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend	4	0
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	3.173	1.499
<b>Ergebnis je Aktie (EUR) – unverwässert</b>	<b>-0,14</b>	<b>0,09</b>
<b>Ergebnis je Aktie (EUR) – verwässert</b>	<b>-0,09</b>	

\* Aufgrund der besseren Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreswerte angepasst. Siehe Punkt 6.11 und 6.13 des Anhangs.

## ■ Konzern-Gesamtergebnisrechnung

ESTAVIS AG	2013/14	2012/13
	TEUR	TEUR
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-3.169</b>	<b>1.499</b>
<b>Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert wurden oder werden können</b>		
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	0	0
Unrealisierte Wertänderung	0	0
Ergebniswirksame Reklassifizierung	0	0
Ertragsteuern	0	0
<b>Posten, die nie in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden</b>		
Neubewertung von Sachanlagen	0	0
Steuereffekt	0	0
<b>Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisse</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Konzern-Gesamtergebnis</b>	<b>-3.169</b>	<b>1.499</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

ESTAVIS AG	2013/14	2012/13
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	-3.169	1.499
+ Abschreibungen Anlagevermögen	100	127
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-1.678	2.796
+/- Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.570	-11.073
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	4.886	-10
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1	0
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-7.275	42.432
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	10.380	-31.524
-/+ Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Tochterunternehmen	43	7
+/- Steuerzahlungen	-56	-544
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-338</b>	<b>3.711</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des immateriellen Vermögens	0	45
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Schanlagevermögens	12	0
+ Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	400	3.850
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Finanzanlagevermögens	0	0
+ Einzahlungen aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	87	64
+ Erhaltene Zinsen	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-2	-19
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-94	-36
- Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-18.766	-65.056
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.188	-710
- Auszahlungen für den Zugang von vollkonsolidierten Unternehmen	-1.180	0
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-20.731</b>	<b>-61.862</b>

Fortsetzung auf Seite 59

ESTAVIS AG	2013/14	2012/13
	TEUR	TEUR
Fortsetzung von Seite 58		
+ Einzahlungen von Gesellschaftern	3.612	2.707
- Auszahlungen an Gesellschafter	0	-437
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	30.215	59.042
- Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-11.339	-2.998
- Gezahlte Zinsen	-4.379	-1.820
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>18.109</b>	<b>56.493</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-2.960	-1.657
+ Zunahme von Zahlungsmittelbestand aus dem Zugang vollkonsolidierter Unternehmen	179	0
- Abnahme von Zahlungsmittelbestand aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	-38	0
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	9.258	10.915
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>6.439</b>	<b>9.258</b>

## ■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2013 bis 30. Juni 2014

ESTAVIS AG	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	IAS 39- Rücklage	Gewinn- rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Anteile Minder- heiten	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Stand 1. Juli 2013</b>	<b>18.059</b>	<b>44.308</b>	<b>0</b>	<b>–</b>	<b>4.265</b>	<b>0</b>	<b>66.632</b>
Konzernergebnis	–	–	–	–	–3.173	4	–3.169
Sonstiges Ergebnis	–	–	0	–	0	–	0
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	0	–	–3.173	4	–3.169
Sachkapitalerhöhung	1.271	1.778	–	–	–	414	3.463
Barkapitalerhöhung	1.806	1.806	–	–	–	–	3.612
Ausgabe Wandelanleihe	–	1.739	–	–	–	–	1.739
Eigenkapitalbeschaffungskosten	–	–236	–	–	–	–	–236
Unternehmenserwerb	–	–	–	–	–	–	0
Wandlungen aus Wandelanleihen	2.203	2.232	–	–	–	–	4.435
<b>Stand 30. Juni 2014</b>	<b>23.339</b>	<b>51.627</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.092</b>	<b>418</b>	<b>76.476</b>

## ■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013

ESTAVIS AG	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage*	IAS 39- Rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Anteile Minderheiten	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Stand 1. Juli 2012</b>	<b>14.319</b>	<b>41.963</b>	<b>0</b>	<b>2.766</b>	<b>0</b>	<b>59.048</b>
Konzernergebnis	–	–	–	1.499	0	1.499
Sonstiges Ergebnis	–	–	0	–	–	0
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	–	1.499	–	1.499
Vollzug Sacheinlage	440	–440	–	–	–	0
Sachkapitalerhöhung	2.008	1.807	–	–	–	3.815
Barkapitalerhöhung	1.292	1.033	–	–	–	2.325
Eigenkapitalbeschaffungskosten	–	–58	–	–	–	–58
Erwerb eigener Anteile	–235	–	–	–201	0	–437
Veräußerung eigener Anteile	235	3	–	201	–	440
<b>Stand 30. Juni 2013</b>	<b>18.059</b>	<b>44.308</b>	<b>0</b>	<b>4.265</b>	<b>0</b>	<b>66.632</b>

\* Enthält zum 1.7.2012 den Sonderposten aus Sacheinlage.

# Konzern-Anhang

---

- 63** 1 Grundlegende Informationen
- 63** 2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 80** 3 Kapital- und Finanzrisikomanagement
- 81** 4 Schätzungen und Ermessensentscheidungen bei der Bilanzierung
- 82** 5 Segmentberichterstattung
- 85** 6 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Positionen des Abschlusses
- 113** 7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
- 114** 8 Sonstige Angaben

## ■ 1 Grundlegende Informationen

Die ESTAVIS AG mit ihren Tochtergesellschaften ist sowohl als Bestandhalter von Immobilien als auch als Immobilienhändler tätig. Der Sitz der Gesellschaft ist in der Uhlandstraße 165, 10719 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 2013 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 29. September 2014 vom Vorstand und am 29. September 2014 vom Aufsichtsrat 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 2013/14 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 Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang erläutert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

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

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

Die im Konzernabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen bis auf nachfolgend erläuterte Änderungen jenen, die auch dem Konzernabschluss zum 30. Juni 2013 zugrunde liegen.

Im IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2013/14 waren folgende neue beziehungsweise geänderte Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation	geändert/neu
IAS 1 Änderung: Darstellung einzelner Posten des sonstigen Ergebnisses	geändert
IAS 12 Latente Steuern: Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte	geändert
IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer	geändert
IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten	geändert
IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts	neu
Diverse Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2011	geändert

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

### **IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts**

Mit diesem Standard wird die Fair Value-Bewertung in IFRS-Abschlüssen einheitlich geregelt. Alle nach anderen Standards geforderten Fair Value-Bewertungen haben nunmehr den einheitlichen Vorgaben des IFRS 13 zu folgen; lediglich für IAS 17 und IFRS 2 gibt es weiter eigene Regelungen. Der Standard ersetzt und erweitert zudem die Angabepflichten hinsichtlich der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert in anderen IFRS.

Der Fair Value nach IFRS 13 ist als exit price definiert, d. h. als Preis, der erzielt werden würde durch den Verkauf eines Vermögenswertes bzw. als Preis, der gezahlt werden müsste, um eine Schuld zu übertragen. Wie bereits bislang aus der Fair Value-Bewertung finanzieller Vermögenswerte bekannt, wird ein 3-stufiges Hierarchiesystem eingeführt, das bezüglich der Abhängigkeit von beobachtbaren Marktpreisen abgestuft ist.

In Übereinstimmung mit den Übergangsvorschriften des IFRS 13 hat der Konzern die neuen Vorschriften zur Bewertung zum beizulegenden Zeitwert prospektiv angewendet und keine Vorjahres-Vergleichsinformationen für neue Angaben zur Verfügung gestellt. Ungeachtet dessen hatte die Änderung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bewertungen der Vermögenswerte und Schulden des Konzerns.

### **Änderungen zu IAS 1 – Darstellung einzelner Posten des sonstigen Ergebnisses**

Dieses Amendment hat die Darstellung des sonstigen Ergebnisses in der Gesamtergebnisrechnung geändert. Die Posten des sonstigen Ergebnisses, die später unter bestimmten Bedingungen in die Gewinn- und Verlustrechnung reklassifiziert werden („recycling“), werden nunmehr separat von den Posten des sonstigen Ergebnisses dargestellt, die niemals reklassifiziert werden. Sofern die Posten brutto, d. h. ohne Saldierung mit Effekten aus latenten Steuern ausgewiesen sind, werden die latenten Steuern nunmehr nicht mehr in einer Summe ausgewiesen, sondern den beiden Gruppen von Posten zugeordnet.

Der ESTAVIS-Konzern ist den veränderten Ausweispflichten nachgekommen. Vergleichsinformationen wurden entsprechend angepasst.

### **Änderungen zu IAS 12 – Latente Steuern: Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte**

Bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist es oftmals schwierig zu beurteilen, ob sich bestehende temporäre steuerliche Differenzen im Rahmen der fortgeführten Nutzung oder im Zuge einer Veräußerung umkehren. Mit der Änderung des IAS 12 ist nun klargestellt

geworden, dass die Bewertung der latenten Steuern auf Basis der widerlegbaren Vermutung zu erfolgen hat, dass die Umkehrung durch Veräußerung erfolgt.

Die Änderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der ESTAVIS AG.

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. Eine vorzeitige Anwendung ist nicht erfolgt und von der ESTAVIS AG auch zukünftig nicht geplant. Soweit nicht anders angegeben, werden die Auswirkungen auf den ESTAVIS-Konzernabschluss derzeit geprüft.

Standard/Interpretation (bis zum 30. Juni 2014)	Anwendungs- pflicht für ESTAVIS AG	Übernahme durch die EU (bis 30. Juni 2014)	Voraussichtliche Auswirkungen
IFRS 10 Konzernabschluss	1. Januar 2014	Ja	Keine wesentlichen Auswirkungen
IFRS 11 Gemeinschaftliche Vereinbarungen	1. Januar 2014	Ja	Keine wesentlichen Auswirkungen
IFRS 12 Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen	1. Januar 2014	Ja	Keine wesentlichen Auswirkungen
IFRS 9 Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung	1. Januar 2018	Nein	Keine wesentlichen Auswirkungen
IFRS 11 Gemeinsame Vereinbarungen	1. Januar 2016	Nein	Keine wesentlichen Auswirkungen
IFRS 14 Regulatorische Abgrenzungsposten für IFRS-Erstanwender	1. Januar 2016	Nein	Keine wesentlichen Auswirkungen
IFRS 15 Erlöse aus Erträgen mit Kunden	1. Januar 2017	Nein	Die Auswirkungen auf den Konzern werden derzeit untersucht
IFRIC 21 Abgaben	1. Juli 2014	Ja	Keine wesentlichen Auswirkungen
IAS 16/ IAS 38 Methoden für die Abschreibung von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	1. Januar 2016	Nein	Keine wesentlichen Auswirkungen
IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer	1. Juli 2014	Nein	Keine wesentlichen Auswirkungen
IAS 16/ IAS 41 Fruchttragende Pflanzen: Bilanzierung analog zu Sachanlagen	1. Januar 2016	Nein	Keine wesentlichen Auswirkungen
IAS 27 Einzelabschlüsse	1. Januar 2014	Ja	Keine wesentlichen Auswirkungen
IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1. Januar 2014	Ja	Keine wesentlichen Auswirkungen
IAS 32 Finanzinstrumente: Darstellung – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden	1. Januar 2014	Ja	Keine wesentlichen Auswirkungen
IASB 2010–2012 Verbesserungsprojekt 2012	1. Juli 2014	Nein	Keine wesentlichen Auswirkungen
IASB 2011–2013 Verbesserungsprojekt 2013	1. Juli 2014	Nein	Keine wesentlichen Auswirkungen

### IFRS 10 – Konzernabschluss

Mit diesem Standard wird der Begriff der Beherrschung („control“) neu und umfassend definiert. Beherrscht ein Unternehmen ein anderes Unternehmen, hat das Mutterunternehmen das Tochterunternehmen zu konsolidieren. Nach dem neuen Konzept ist Beherrschung gegeben, wenn das potenzielle Mutterunternehmen die Entscheidungsgewalt aufgrund von

Stimmrechten oder anderer Rechte über das potenzielle Tochterunternehmen hat, es an positiven oder negativen variablen Rückflüssen aus dem Tochterunternehmen partizipiert und diese Rückflüsse durch seine Entscheidungsgewalt beeinflussen kann.

Der neue Standard ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. IFRS 10 ist – mit bestimmten Ausnahmen – retrospektiv anzuwenden.

Der ESTAVIS-Konzern ist dabei, die Auswirkungen aus der Änderung des Standards zu ermitteln. Wir gehen derzeit davon aus, dass aufgrund der Erstanwendung des IFRS 10 keine Veränderung des Konsolidierungskreises vorzunehmen ist.

#### **IFRS 11 – Gemeinschaftliche Vereinbarungen**

Mit IFRS 11 wird die Bilanzierung von gemeinsamen Vereinbarungen (Joint Arrangements) neu geregelt. Nach dem neuen Konzept ist zu entscheiden, ob eine gemeinschaftliche Tätigkeit (Joint Operation) oder ein Gemeinschaftsunternehmen (Joint Venture) vorliegt. Eine gemeinschaftliche Tätigkeit liegt vor, wenn die gemeinschaftlich beherrschenden Parteien unmittelbare Rechte an den Vermögenswerten und Verpflichtungen für die Verbindlichkeiten haben. Die einzelnen Rechte und Verpflichtungen werden anteilig im Konzernabschluss bilanziert. In einem Gemeinschaftsunternehmen haben die gemeinschaftlich beherrschenden Parteien dagegen Rechte am Nettovermögen. Dieses Recht wird durch Anwendung der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet, das Wahlrecht zur quotalen Einbeziehung in den Konzernabschluss entfällt somit.

Der neue Standard ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Für den Übergang beispielsweise von der Quotenkonsolidierung auf die Equity-Methode bestehen spezifische Übergangsvorschriften.

Da der ESTAVIS-Konzern derzeit keine Gemeinschaftsunternehmen quotal in den Konzernabschluss einbezieht, führt die Anwendung des IFRS 11 in Verbindung mit dem geänderten IAS 28 zu keiner Änderung in der Bilanzierung.

#### **IFRS 12 – Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen**

Dieser Standard regelt die Angabepflichten in Bezug auf Anteile an anderen Unternehmen. Die erforderlichen Angaben sind erheblich umfangreicher gegenüber den bisher nach IAS 27, IAS 28 und IAS 31 vorzunehmenden Angaben.

Der neue Standard ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.

#### **Änderungen zu IAS 28 – Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen**

Im Rahmen der Verabschiedung des IFRS 11 Joint Arrangements erfolgten auch Anpassungen an IAS 28. IAS 28 regelt – wie bislang auch – die Anwendung der Equity-Methode. Allerdings wird der Anwendungsbereich durch die Verabschiedung des IFRS 11 erheblich erweitert, da zukünftig nicht nur Beteiligungen an assoziierten Unternehmen, sondern auch an Gemeinschaftsunternehmen (siehe IFRS 11) nach der Equity-Methode bewertet werden müssen. Die Anwendung der quotalen Konsolidierung für Gemeinschaftsunternehmen entfällt mithin.

Eine weitere Änderung betrifft die Bilanzierung nach IFRS 5, wenn nur ein Teil eines Anteils an einem assoziierten Unternehmen oder an einem Joint Venture zum Verkauf bestimmt ist: Auf den zu veräußernden Anteil ist IFRS 5 anzuwenden, während der übrige (zurückzubehaltende) Anteil bis zur Veräußerung des erstgenannten Anteils weiterhin nach der Equity-Methode zu bilanzieren ist.

Die Änderung ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.

#### **Änderung zu IAS 36 - Recoverable Amount Disclosures for Non-Financial Assets**

Im Zuge einer Folgeänderung aus IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wurde eine neue Pflichtangabe zum Goodwill-Impairment-Test nach IAS 36 eingeführt: es ist der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten anzugeben, unabhängig davon, ob tatsächlich eine Wertminderung vorgenommen wurde. Da diese Anhangangabe unbeabsichtigt eingeführt wurde, wird sie mit dieser Änderung aus Mai 2013 wieder gestrichen.

Andererseits ergeben sich aus dieser Änderung zusätzliche Angaben, wenn eine Wertminderung tatsächlich vorgenommen wurde und der erzielbare Betrag auf Basis eines beizulegenden Zeitwerts ermittelt wurde.

Die Änderungen sind erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.

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 von Unternehmenserwerben erfolgt nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen beziehungsweise übernommenen Schulden zum Erwerbszeitpunkt. Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet. Ein 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 Unternehmens, wird der Unterschiedsbetrag nach nochmaliger Prüfung 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.

Konzerninterne Transaktionen, Salden und unrealisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert. Entsprechendes gilt für unrealisierte Verluste, es sei denn, die Transaktion deutet auf eine Wertminderung des übertragenen Vermögenswerts hin. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Tochtergesellschaften werden konzern-einheitlich ausgeübt.

#### **b) Joint Ventures**

Joint Ventures sind diejenigen Unternehmen, deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern direkt oder indirekt gemeinsam mit einem oder mehreren konzernfremden Dritten beherrschen kann. Die Beteiligungen an Joint Ventures werden nach der Equity-Methode bilanziert.

Die Ausführungen zur Bilanzierung von assoziierten Unternehmen gelten auch für die Bilanzierung von Joint Ventures.

#### **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 Vermögenswerts hin. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden assoziierter Unternehmen wurden, sofern notwendig, geändert, um eine konzern-einheitliche Bilanzierung zu gewährleisten.

#### **d) Konsolidierungskreis**

Die ESTAVIS AG bezieht zum 30. Juni 2014 34 (Vorjahr: 38) Tochterunternehmen, ein Joint Venture und drei assoziierte Gesellschaften in den Konzernabschluss ein. Gegenüber dem 30. Juni 2013 haben sich folgende Änderungen im Konsolidierungskreis ergeben:

Im 1. Quartal des Geschäftsjahrs hat sich der Konsolidierungskreis gegenüber dem 30. Juni 2013 um den Erwerb zweier Objektgesellschaften erweitert. Zudem wurden 50% der Anteile an der Malplaquetstraße 23 Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH erworben.

Im 2. Quartal wurde eine 80 %-Beteiligung an der Aktiengesellschaft J2P Real Estate AG erworben. Die J2P Real Estate AG hält 100 % der Anteile an ihrem Tochterunternehmen J2P Service GmbH sowie 50 % der Anteile an dem Gemeinschaftsunternehmen GG Erlabrunn Verwaltungs UG. Dieser Zugang führt erstmals zum Ausweis von Minderheitsanteilen am Eigenkapital und Ergebnis im Konzernabschluss der ESTAVIS AG.

Im 3. Quartal hat sich der Konsolidierungskreis durch den Erwerb von fünf Gesellschaften erweitert.

Im 4. Quartal wurden 13 Gesellschaften veräußert.

Nachfolgend sind die neben der ESTAVIS AG in den Konzern einbezogenen Gesellschaften aufgeführt.

#### Anteilsliste der Tochtergesellschaften

Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil*
ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	94 %
SIAG Dritte Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG Fünfte Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG Fünfundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG Achtundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG Neunundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
ESTAVIS 32. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
ESTAVIS Wohneigentum GmbH	Berlin	100 %
ESTAVIS Friedrichshöhe GmbH	Berlin	100 %
ESTAVIS 35. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
ESTAVIS 36. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
ESTAVIS 37. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
ESTAVIS 38. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
ESTAVIS 39. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
ESTAVIS Filmfabrik GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
ESTAVIS 43. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
ESTAVIS 45. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
ESTAVIS 46. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
Zweite Sachsen Wohnbauten GmbH & Co. KG	Leipzig	100 %
Estavis Grundstücksgesellschaft GmbH	Berlin	100 %
Erste SIBA Wohnen GmbH	Berlin	100 %
ESTAVIS Vermögensverwaltungs GmbH	Berlin	100 %
Accentro GmbH (Vermittlungsdienstleistungen)	Berlin	100 %
ESTAVIS Bernau Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	94 %
ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH	Berlin	100 %
J2P Real Estate AG (erworben im 2. Quartal)	Aue	80 %
J2P Service GmbH (erworben im 2. Quartal)	Aue	100 %
ESTAVIS 5. Wohnen GmbH (erworben im 3. Quartal)	Berlin	100 %
ESTAVIS 6. Wohnen GmbH (erworben im 3. Quartal)	Berlin	100 %
ESTAVIS 7. Wohnen GmbH (erworben im 3. Quartal)	Berlin	100 %
ESTAVIS 8. Wohnen GmbH (erworben im 3. Quartal)	Berlin	100 %
ESTAVIS 9. Wohnen GmbH (erworben im 3. Quartal)	Berlin	100 %
Estavis Sachsen Verwaltungsgesellschaft mbH (erworben im 1. Quartal)	Berlin	100 %
Estavis Zweite Sachsen Wohnen GmbH & Co. KG (erworben im 1. Quartal)	Berlin	100 %

\* Die Angaben dieser Tabelle erfolgen nach den Vorschriften des HGB.

#### Anteilsliste der Tochtergesellschaften

Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil*
<b>Im Geschäftsjahr abgegangene Gesellschaften</b>		
ESTAVIS 34. Wohnen GmbH & Co. KG (veräußert im 4. Quartal)	Berlin	100 %
ESTAVIS 40. Wohnen GmbH & Co. KG (veräußert im 4. Quartal)	Berlin	100 %
ESTAVIS 41. Wohnen GmbH & Co. KG (veräußert im 4. Quartal)	Berlin	100 %
ESTAVIS 44. Wohnen GmbH & Co. KG (veräußert im 4. Quartal)	Berlin	100 %
ESTAVIS 28. Property GmbH (veräußert im 4. Quartal)	Berlin	100 %
B&V 1. Property GmbH (veräußert im 4. Quartal)	Berlin	100 %
Erste Sachsen Wohnbauten GmbH & Co. KG (veräußert im 4. Quartal)	Leipzig	100 %
Dritte Sachsen Wohnbauten GmbH & Co. KG (veräußert im 4. Quartal)	Leipzig	100 %
Vierte Sachsen Denkmalbauten GmbH & Co. KG (veräußert im 4. Quartal)	Leipzig	100 %
Fünfte Sachsen Denkmalbauten GmbH & Co. KG (veräußert im 4. Quartal)	Leipzig	100 %
SP Center Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG (veräußert im 4. Quartal)	Berlin	100 %
RealEstate4U GmbH & Co. KG (veräußert im 4. Quartal)	Leipzig	100 %
SIAG Zwölfte Wohnen GmbH & Co. KG (veräußert im 4. Quartal)	Berlin	94 %

\* Die Angaben dieser Tabelle erfolgen nach den Vorschriften des HGB.

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

#### Anteilsliste der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteile

Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil
Wohneigentum Berlin GbR (Joint Venture)	Berlin	33,33 %
SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG (assoziiertes Unternehmen)	Berlin	50 %
GG Erlabrunn Verwaltungs UG (assoziiertes Unternehmen; Zugang im 2. Quartal)	Aue	50 %
Malplaquetstr. 23 Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (assoziiertes Unternehmen; Zugang im 1. Quartal)	Berlin	50 %

#### Unternehmenszusammenschlüsse im Berichtsjahr

Zur Optimierung des Immobilienbestands hat der Vorstand der ESTAVIS AG am 16. September 2013 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Verkaufsangebot der Eigentümer der J2P Real Estate AG anzunehmen und im Rahmen einer Kooperation 80 % zu erwerben. Die Chemnitzer Immobiliengesellschaft hält aktuell ein Portfolio mit 160 Wohneinheiten in Chemnitz und Umgebung und baut dieses kontinuierlich weiter aus. Der Kaufpreis in Höhe von 1.354 TEUR setzt sich zusammen aus einem Baranteil in Höhe von 1.015 TEUR und der Ausgabe von 174.000 Aktien der ESTAVIS, die zum aktuellen Aktienkurs zum Erwerbszeitpunkt bewertet wurden. Der ESTAVIS AG sind 1.160 TEUR des gezeichneten Kapitals der J2P Real Estate AG zuzurechnen. Der sich aus der Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem übernommenen anteiligen Nettovermögen in Höhe von 1.658 TEUR ergebende negative Unterschiedsbetrag in Höhe von 303 TEUR resultiert aus einem attraktiven Kaufangebot und wird in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Die erstmalig in der Konzernbilanz berücksichtigten Vermögenswerte und Schulden wurden zu folgenden beizulegenden Zeitwerten angesetzt:

Vermögenswerte und Schulden	
	EUR
Immobilienvermögen IAS 40	6.895.000,00
Sonstige Vermögenswerte	80.542,29
Kasse/Bank	28.730,57
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>7.004.272,86</b>
Verbindlichkeiten KI	-4.271.408,88
sonstige Verbindlichkeiten	-635.429,58
<b>Summe Schulden</b>	<b>-4.906.838,46</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>2.072.192,92</b>
anteiliges Nettovermögen (80 %)	1.657.754,33
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	414.438,58

Der Bewertungszeitraum zur Bilanzierung dieses Unternehmenszusammenschlusses ist noch nicht abgeschlossen, da die Steuerbescheide für die Vorjahre noch nicht komplett vorliegen, so dass die Werte einen vorläufigen Charakter haben.

Vom Erstkonsolidierungszeitpunkt bis zum 30. Juni 2014 ist die J2P Real Estate AG mit einem Ergebnis von 58 TEUR und Umsatzerlösen in Höhe von 360 TEUR in das Konzernergebnis eingeflossen.

### Im Geschäftsjahr abgegangene Gesellschaften

Im letzten Quartal des Berichtszeitraums wurden 13 Gesellschaften veräußert. Bei den Gesellschaften handelte es sich um ehemalige Projektgesellschaften, die kein aktives Geschäft mehr betrieben haben. Der Verkaufspreis belief sich auf 109 TEUR. Mit dem Verkauf sind Vermögenswerte und Schulden in Höhe von 152 TEUR aus dem Konsolidierungskreis abgegangen. Der Verkauf der Gesellschaften diente zur Verschlankung der Konzernstruktur. In diesem Zusammenhang sind Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber den abgehenden Gesellschaften in Höhe von 300 TEUR vorgenommen worden.

### Konzernzugehörigkeit

Der ESTAVIS-Konzern wird in den Konzernabschluss der ADLER Real Estate AG, Hamburg, als oberstes Mutterunternehmen einbezogen.

## 2.3 Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung folgt dem an den Geschäftsbereichen Handel und Bestand ausgerichteten internen Berichtswesen an den Vorstand der ESTAVIS AG, der das oberste Führungsgremium im Sinne des IFRS ist (Management Approach). Der Konzern handelt nur mit in Deutschland gelegenen Immobilien. Eine geografische Segmentierung wird daher nicht vorgenommen.

Aufgrund der geringen Bedeutung der Zinserträge steuert die Unternehmensleitung die Segmente auf Basis des Finanzergebnisses, das die Saldogröße aus Zinserträgen und Zinsaufwendungen darstellt.

## 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 Umfelds, 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 Beizulegender Zeitwert

---

Nach IFRS 13 entspricht der beizulegende Zeitwert (Fair Value) dem Preis, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Marktteilnehmern unter aktuellen Marktbedingungen am Bewertungsstichtag im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles getauscht werden könnte. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts kann unter Anwendung des marktbasierten Ansatzes, des kostenbasierten Ansatzes oder des einkommensbasierten Ansatzes erfolgen. Dabei wird die Verwendung maßgeblicher beobachtbarer marktbasierter Inputfaktoren auf ein Höchstmaß erhöht und die Verwendung nicht beobachtbarer Inputfaktoren auf ein Mindestmaß verringert.

Die Inputfaktoren werden in folgende Bewertungshierarchie unterteilt:

- Stufe 1: Nicht angepasste quotierte Preise auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, wobei der Bilanzierende am Bewertungsstichtag Zugang zu diesen aktiven Märkten haben muss (IFRS 13 – Appendix A, IFRS 13.76)
- Stufe 2: Direkt oder indirekt beobachtbare Inputfaktoren, die nicht Stufe 1 zuzuordnen sind (IFRS 13 – Appendix A, IFRS 13.81)
- Stufe 3: Nicht beobachtbare Inputfaktoren (IFRS 13 – Appendix A, IFRS 13.86)

Sind die einzelnen Inputfaktoren verschiedenen Ebenen der Fair-Value-Hierarchie zuzuordnen, werden sie zunächst in signifikante und nicht signifikante Inputfaktoren unterschieden. Die Einordnung der gesamten Fair-Value-Bewertung richtet sich dann nach der Ebene des am niedrigsten eingestufteten signifikanten Inputfaktors (IFRS 13.73 ff.).

## 2.6 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

---

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

Der beizulegende Zeitwert der Immobilien entspricht nach IFRS 13 dem Preis, zu dem die Immobilien zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Marktteilnehmern unter aktuellen Marktbedingungen am Bewertungsstichtag im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles getauscht werden könnten. Der beizulegende Zeitwert wird über ein ertragsorientiertes Discounted-Cashflow-Modell ermittelt.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum Zeitpunkt der Zuordnung zu dieser Kategorie und auch zu den Bilanzstichtagen durch einen unabhängigen Immobiliensachverständigen zum Marktwert bewertet. Bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts werden die für ein Immobilienobjekt zukünftig zu erwartenden Ein- und Auszahlungen wie nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten unter Berücksichtigung von gegebenenfalls bestehenden Leerständen und dem Mietausfallwagnis und die anfallenden Bewirtschaftungskosten für Instandhaltung, Leerstandskosten und Verwaltung gegenübergestellt. Die daraus resultierenden Nettoszahlungsströme werden mit einem risikoadäquaten Zinssatz (Vergleichsrendite vergleichbarer Objekte) diskontiert. Der sich ergebende Barwert ist der Schätzwert für den beizulegenden Zeitwert der Immobilie.

Werden Immobilien zunächst zu Handelszwecken erworben und entsprechend den Vorräten zugeordnet, erfolgt eine Umgliederung in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dann, wenn sich abzeichnet, dass von einer Verkaufsabsicht Abstand genommen und stattdessen eine voraussichtlich längere Phase der Entwicklung der Immobilie (Sanierung, Neuvermietung) im eigenen Bestand geplant ist und die Immobilien langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen dienen sollen.

Bei Veräußerung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie wird die Immobilie im Abgangszeitpunkt mit ihrem Verkaufspreis bewertet und die Differenz zum bisherigen Buchwert in der Gewinn- und Verlustrechnung im Posten Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

## 2.7 Immaterielle Vermögenswerte und Goodwill

---

### 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 mindestens einem jährlichen und zusätzlich bei Eintritt von wertmindernden Ereignissen einem 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.

## 2.8 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                              6 Jahre

Die Nutzungsdauer für Kraftfahrzeuge wurde im Berichtsjahr an die steuerliche Nutzungsdauer von 6 Jahren (in den Vorjahren 2–3 Jahre) angepasst, um steuerliche Latenzen zu vermeiden.

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 Vermögenswerts seinen geschätzten erzielbaren Betrag übersteigt, wird auf diesen Betrag abgeschrieben (siehe hierzu auch Abschnitt 2.9).

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

## 2.9 Wertminderungen von Vermögenswerten

---

Der Goodwill wird mindestens jährlich und beim Vorliegen von Ereignissen oder Indikatoren, die auf eine Wertminderung hindeuten, 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 Betrags erfasst, um den der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Letzterer entspricht dem höheren Betrag aus beizulegendem Zeitwert des Vermögenswerts abzüglich Veräußerungskosten 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.

## 2.10 Finanzinstrumente

### 2.10.1 Finanzielle Vermögenswerte

An- und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag erfasst. Sie werden im Zugangszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung von direkt zurechenbaren Transaktionskosten bilanziert, soweit keine erfolgswirksame Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt. Dabei werden die finanziellen Vermögenswerte 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 Kategorisierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz und überprüft sie regelmäßig. Eine Änderung der Zuordnung ist nach IFRIC 9 bei einer Vertragsänderung möglich oder wenn die besonderen Voraussetzungen des IAS 39.50 ff. vorliegen. In der Berichtsperiode und der Vergleichsperiode hatte der Konzern nur finanzielle Vermögenswerte der Kategorien Darlehen und Forderungen sowie zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

#### a) Darlehen und Forderungen (LaR)

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, den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstigen Forderungen enthalten. Sie werden im Rahmen der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge, soweit sie nicht kurzfristig sind, zu fortgeführten Anschaffungskosten 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.

Für erkennbare Einzelrisiken werden Wertberichtigungen vorgenommen, die im ausgewiesenen Nettobuchwert enthalten sind. Ist der Ausfall eines bestimmten Anteils eines Forderungsbestands wahrscheinlich, werden Wertberichtigungen in dem Umfang vorgenommen, der dem erwarteten Nutzensausfall entspricht. Objektive Hinweise auf Wertminderungen von Forderungen sind gegeben bei Ausfall oder Verzug des Schuldners, Hinweise auf eine drohende Insolvenz oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die mit Ausfällen positiv korrelieren. Die Wertminderung wird erfolgswirksam erfasst.

Bei Forderungen aus Vermietung, die länger als drei Monate bestehen, wird deren Buchwert um folgende Anteile wertberichtigt:

- 3 bis 6 Monate: 25 %
- 6 bis 9 Monate: 50 %
- 9 bis 12 Monate: 75 %
- über 12 Monate: 100 %

Sobald ersichtlich ist, dass eine Mietforderung uneinbringlich ist, wird der volle Betrag erfolgswirksam ausgebucht.

Bei vollständigem oder teilweise Wegfall der Gründe für eine Wertminderung werden die Forderungen bis höchstens auf die fortgeführten Anschaffungskosten erfolgswirksam zugeschrieben.

#### **b) Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (AfS)**

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. Zu den zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten zählen Beteiligungen, Wertpapiere des Anlagevermögens sowie sonstige langfristige Finanzanlagen.

Die erstmalige Bewertung der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte erfolgt zum beizulegenden Zeitwert unter Einbeziehung angefallener Transaktionskosten. Aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert resultierende unrealisierte Gewinne und Verluste werden nach Abzug von latenten Steuern bis zur Realisierung als Eigenkapitalbestandteil (Sonstiges Ergebnis) ausgewiesen. Bei Verkauf ist ein zu diesem Zeitpunkt im Eigenkapital ausgewiesener unrealisierter Gewinn oder Verlust erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung zu berücksichtigen.

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. Hierbei werden alle verfügbaren Informationen, wie Marktbedingungen, Dauer und Ausmaß des Wertrückgangs berücksichtigt. Ein objektiver Hinweis auf eine Wertminderung wird angenommen, wenn bei zur Veräußerung klassifizierten Eigenkapitalinstrumenten der beizulegende Zeitwert am Bilanzstichtag mindestens 20% unterhalb der Anschaffungskosten liegt oder wenn der beizulegende Zeitwert seit mehr als einem Jahr durchschnittlich mindestens 10% niedriger als die Anschaffungskosten ist. Für zur Veräußerung verfügbare Eigenkapitalinstrumente werden Wertaufholungen ausschließlich erfolgsneutral vorgenommen.

#### **2.10.2 Finanzielle Verbindlichkeiten**

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

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

Im Rahmen der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts erfolgt die Diskontierung der zu erwartenden zukünftigen Zahlungsströme auf Basis eines laufzeitadäquaten Marktzinses. Individuellen Merkmalen der zu bewertenden Finanzinstrumente wird durch marktüblichen Bonitäts- beziehungsweise Liquiditätsspreads Rechnung getragen.

Der beizulegende Zeitwert für die sich im ESTAVIS-Konzern befindlichen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wird aufgrund von Inputfaktoren der Stufen 1, 2 und 3 ermittelt.

### 2.11 Vorräte

---

Die Vorräte des ESTAVIS-Konzerns bestehen aus den zum Verkauf erworbenen Immobilien. Sie sind mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen den Kaufpreis der Immobilien zuzüglich direkt zurechenbarer Nebenkosten, wie Maklerkosten, Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Kosten der Grundbucheintragungen. Sanierungskosten, die zu einer wesentlichen Verbesserung der Immobilien führen, werden aktiviert. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der noch anfallenden Vertriebskosten.

### 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 Restlaufzeit bei Erwerb 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 Betrags 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 IFRS 5

---

Ein langfristiger Vermögenswert beziehungsweise eine Gruppe von zu veräußernden Vermögenswerten wird als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden soll, der Vermögenswert sofort veräußerbar ist und die Veräußerung als höchstwahrscheinlich erfolgt.

scheinlich angenommen wird. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus bisherigem Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Innerhalb der Bilanz werden diese Vermögenswerte beziehungsweise Gruppen von Vermögenswerten sowie die damit in Zusammenhang stehenden Schulden gesondert ausgewiesen.

Wenn die ESTAVIS AG einen Entschluss zum Verkauf von Renditeliegenschaften trifft, werden die betroffenen Immobilien als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, insofern die Immobilien sofort veräußerbar sind und ab dem Entschlusszeitpunkt mit einer Umsetzung des Verkaufsvorhabens innerhalb eines Jahres zu rechnen ist. Die Bewertung erfolgt unverändert mit dem beizulegenden Zeitwert.

Sollte der Verkaufsentschluss einen gesamten Geschäftsbereich umfassen, werden alle Vermögenswerte und Schulden des Geschäftsbereichs als aufgegebener Geschäftsbereich klassifiziert. Die Bewertung erfolgt mit dem geringeren Betrag aus bisherigem Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Innerhalb der Bilanz werden diese Vermögenswerte sowie die damit in Zusammenhang stehenden Schulden gesondert ausgewiesen. In der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und der Gesamtergebnisrechnung bildet der aufgegebene Geschäftsbereich einen gesonderten Bestandteil. Die Vorjahresvergleichswerte werden angepasst.

### 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 im Sonstigen Ergebnis zu erfassenden Wertänderungen, die ebenfalls im Sonstigen Ergebnis zu erfassen sind.

### 2.16 Ertragsrealisation

---

Umsatzerlöse umfassen den für den Verkauf von Immobilien des Vorratsvermögens 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.

Erlöse aus Mieterträgen werden periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der zugrunde liegenden Verträge erfasst. Die Mieterträge werden in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Den Mietern in Rechnung gestellte Nebenkosten werden grundsätzlich mit den entsprechenden Aufwendungen verrechnet, da die umlagefähigen Aufwendungen als im Interesse der Mieter verauslagt gelten.

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

### 2.17 Provisionen für Geschäftsvermittlung

---

Provisionen für das Vermitteln eines konkreten Geschäftsabschlusses werden zum 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 Restwerts abgeschrieben.

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

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

## 2.19 Residualansprüche und Dividendenausschüttungen

---

Die ESTAVIS AG bezieht in ihren Konzernabschluss Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Personengesellschaft ein, an denen Minderheiten beteiligt sind. Die Gesellschafterposition dieser Minderheiten ist nach IAS 32 aufgrund ihres gesetzlichen, nicht abdingbaren Kündigungsrechts im Konzernabschluss als Schuld zu bilanzieren. 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.

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

## 2.20 Kapitalflussrechnung

---

Die Kapitalflussrechnung stellt die Entwicklung der Zahlungsströme (Cashflows) des Konzerns im Geschäftsjahr dar. Im Konzernabschluss erfolgt die Gliederung nach der indirekten Methode, wobei das Konzernergebnis um nicht zahlungswirksame Positionen korrigiert und um zahlungswirksame Positionen ergänzt wird. Die Kapitalflussrechnung stellt die Cashflows aus der operativen Tätigkeit, aus der Investitionstätigkeit sowie der Finanzierungstätigkeit dar.

# ■ 3 Kapital- und Finanzrisikomanagement

Mithilfe 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 und EBIT herangezogen.

Das Risikomanagement überprüft quartalsweise die Kapitalstruktur des Konzerns sowie bei anstehenden großvolumigen Transaktionen. Hierbei werden die Kapitalkosten und das mit jeder Kapitalklasse verbundene Risiko jeweils berücksichtigt. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen Rechnung zu tragen, werden buchhalterische Kennziffern aktuell ermittelt. Dazu gehören auch objektspezifische Kapitaldienstquoten, „Loan to Value“-Größen sowie gegebenenfalls vertraglich festgelegte Bilanz- und Erfolgsrelationen.

Das Finanzrisikomanagement (vgl. hierzu auch die Ausführungen im Konzernlagebericht) 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 Verlusts, 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 Vertragspartei 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 Schätzungen und Ermessensentscheidungen bei der Bilanzierung

Die Gesellschaft trifft im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses Einschätzungen und Annahmen über die zukünftig zu erwartende Entwicklung werttreibender Inputfaktoren auf der Grundlage der Verhältnisse am Bilanzstichtag. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen können von den späteren tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

Folgende Schätzungen wurden im Rahmen der Bewertung von Bilanzpositionen angesetzt:

- Im Rahmen des Impairmenttests für den Goodwill, welcher dem Segment Handel zugeordnet ist, bestehen Schätzbandbreiten insbesondere im Hinblick auf die zukünftig erzielbaren Umsatzerlöse sowie die zukünftig erzielbaren Handelsmargen. Die diesen Werten zugrunde liegenden Verkaufspreise und Absatzmengen fließen aufgrund von prognostizierten Marktentwicklungen und vergangenen Erfahrungswerten in einen Planungszeitraum von fünf Jahren ein. Die hierbei ermittelten Zahlungsüberschüsse werden unter Einbeziehung marktgerechter Eigenkapital- und Fremdkapitalkosten sowie eines marktgerechten Risikozinses auf ihren Barwert diskontiert. Aus unterschiedlichen Szenarien wird die Wertermittlung im Jahresabschluss angesetzt, welche, unter Berücksichtigung aller bekannten Inputfaktoren, den Marktwert am adäquatesten widerspiegelt.
- Die Fair Values der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien basieren auf Wertgutachten unabhängiger, externer Sachverständiger. Diese ermitteln auf Basis künftig zu erwartender Einnahmeüberschüsse mithilfe der Barwertmethode (DCF-Verfahren) den beizulegenden Zeitwert der Immobilienobjekte. Hierbei werden zukünftige Mieterträge, Leerstände und eventuelle Sanierungsmaßnahmen geschätzt. Unsicherheiten in Bezug auf die Entwicklung der Marktlage sowie der Beschaffenheit und Nutzung der Immobilien werden durch einen marktgerechten Diskontierungszins unter Einbeziehung eines Risikozuschlags abgebildet.
- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungspreise für Handelsimmobilien bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise unsichere Faktoren. Grundlage für den Ansatz von Verkaufspreisen sind Einschätzungen zur Attraktivität von Mikrolagen und zur Entwicklung der Kaufkraft. Die Spannweite in den Verkaufspreisen richtet sich nach dem jeweiligen Standort eines Handelsobjekts. Die Angemessenheit eines Preises und somit der Wertansatz in der Bilanz werden regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst.

- Schätzungen prägen vor allem die Beurteilung der Werthaltigkeit von Forderungen aus Vermietung. Grundlage für Annahmen über die Einbringlichkeit einer offenen Forderung bildet die Altersstruktur der offenen Forderungen. Aufgrund von Erfahrungswerten wird unterstellt, dass die Ausfallwahrscheinlichkeit von Forderungen, die länger als drei Monate bestehen, zwischen 25 % und 100 % liegt, so dass für diesen Anteil eine Wertberichtigung erfolgt.
- Im Rahmen des Ansatzes von Rückstellungen bestehen Schätzbandbreiten über die möglichen zukünftigen Belastungen des Konzerns.
- Für den Ansatz von laufenden und latenten Steuerposten müssen Schätzungen vorgenommen werden. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuersachverhalte, so dass Unterschiede zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und den Annahmen oder künftige Änderungen der Einschätzungen Veränderungen des Steuerergebnisses in künftigen Perioden zur Folge haben können. Mögliche Auswirkungen der Betriebsprüfung durch die Steuerverwaltung hat der Konzern angemessen berücksichtigt.

Im Hinblick auf die Bilanzierungs- und Bewertungsregeln hat die ESTAVIS AG Ermessensentscheidungen getroffen:

- Bei dem Zugang von Immobilienpaketen ist zu entscheiden, ob hiermit der Erwerb eines Geschäftsbetriebs einhergeht.
- Für die im Konzern gehaltenen Immobilien ist zu jedem Bilanzstichtag zu entscheiden, ob diese als Finanzinvestition oder als Vorratsimmobilien zu bilanzieren sind.
- Bei dem Erstansatz von Finanzinstrumenten ist zu entscheiden, welcher der vier Bewertungskategorien sie zuzuordnen sind: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert, Darlehen und Forderungen, bis zur Endfälligkeit zu haltende Vermögenswerte und zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

Sofern in Perioden nach dem Abschlussstichtag Fehler in den rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Wertansätzen einer Berichtsperiode ersichtlich werden, finden die Regelungen nach IAS 8 Anwendung. Demnach werden wesentliche Auslassungen oder fehlerhafte Darstellungen rückwirkend für alle sie betreffenden Berichtsperioden, bis hin zum aktuellen Abschluss, korrigiert, wenn sie die auf der Basis des Abschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen der Adressaten beeinflussen könnten.

## ■ 5 Segmentberichterstattung

Der ESTAVIS-Konzern ist in folgenden Geschäftsbereichen organisiert:

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

Wie im Vorjahr wird das Segment „Handel“ in den Teilbereichen „Privatisierung“ und „übriger Handel“ dargestellt. Das Segment „übriger Handel“ umfasst die Überreste aus dem ehemaligen Handelsgeschäft mit Denkmalimmobilien, das sich in der Endphase der Abwicklung befindet.

Die Segmentergebnisse für das zum 30. Juni 2014 endende Geschäftsjahr stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	Handel						Bestand		Konzern	
	gesamt		Privatisierung		übriger Handel		2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13				
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
Umsatzerlöse (externe)	17.988	48.374	15.681	15.700	2.306	32.674	10.182	70.508	28.170	118.882
davon										
Vermietung	741	1.398	716	960	25	438	10.182	5.732	10.923	7.130
Verkäufe	11.753	40.769	9.471	8.533	2.281	32.236		64.776	11.753	105.545
Vermittlung	5.494	6.208	5.494	6.208					5.494	6.208
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien							3.570	11.073	3.570	11.073
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.462</b>	<b>-4.490</b>	<b>2.722</b>	<b>3.506</b>	<b>-260</b>	<b>-7.996</b>	<b>5.209</b>	<b>15.896</b>	<b>7.671</b>	<b>11.406</b>
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	104		104						104	
Finanzergebnis	-2.062	-3.059	-1.420	-810	-642	-2.249	-4.848	-2.110	-6.910	-5.169
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>504</b>	<b>-7.549</b>	<b>1.406</b>	<b>2.696</b>	<b>-902</b>	<b>-10.245</b>	<b>360</b>	<b>13.786</b>	<b>864</b>	<b>6.236</b>

Das Ergebnis des Teilbereichs „übriger Handel“ des Segments „Handel“ ist von der Abwicklung der Projekt- und Denkmalimmobilien-Aktivitäten geprägt. Es war im Geschäftsjahr 2013/14 insbesondere durch Kosten für Rechtsberatung sowie Wertberichtigungen auf nicht beizutreibende Forderungen geprägt.

Das Segmentergebnis „Bestand“ ist wesentlich durch Neubewertungen von Renditeliegenschaften der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH in Höhe von 3.800 TEUR geprägt. Im Vorjahr waren daneben Erträge aus der Weiterplatzierung eines Teils des Immobilienbestands der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH in Höhe von 63.000 TEUR enthalten.

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

	Handel		Bestand		Konzern	
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Abschreibungen auf Sachanlagen	-38	-94	-36	-6	-74	-100
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	-16	-27	-10		-26	-27
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien			3.570	11.073	3.570	11.073

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellen sich zum 30. Juni 2014 wie folgt dar:

	Handel	Bestand	Nicht zugeordnet	Konsolidierung	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Segmentvermögenswerte	60.242	273.031	34.735	-128.096	239.913
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	823	124	-	-	947
<b>Gesamtes Segmentvermögen</b>	<b>61.065</b>	<b>273.155</b>	<b>34.735</b>	<b>-128.096</b>	<b>240.860</b>
<b>Segmentschulden</b>	<b>42.442</b>	<b>192.329</b>	<b>36.157</b>	<b>-106.545</b>	<b>164.384</b>
Segmentinvestitionen	30	3.192	1.532	-	4.754

Für das Vorjahr ergaben sich folgende Werte:

	Handel	Bestand	Nicht zugeordnet	Konsolidierung	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Segmentvermögenswerte	78.616	146.344	10.841	-33.940	201.861
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	710	122	-	-	831
<b>Gesamtes Segmentvermögen</b>	<b>79.326</b>	<b>146.466</b>	<b>10.841</b>	<b>-33.940</b>	<b>202.692</b>
<b>Segmentschulden</b>	<b>52.235</b>	<b>113.490</b>	<b>4.275</b>	<b>-33.940</b>	<b>136.060</b>
Segmentinvestitionen	58	66.039	-	-	66.097

Das Segmentvermögen umfasst in erster Linie Sachanlagen, die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Vorräte sowie Forderungen gegenüber Dritten und gegenüber dem anderen Segment. Der Geschäftswert ist dem Segment Handel zugeordnet. Nicht zugeordnet sind Beteiligungen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Lizenzen und Konzessionen.

Die Segmentschulden umfassen Finanzverbindlichkeiten, betriebliche Verbindlichkeiten und die Verbindlichkeiten gegenüber dem anderen Segment. Nicht zugeordnet sind Verbindlichkeiten aus Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber der ADLER Real Estate AG, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten.

Die Segmentinvestitionen beinhalten Zugänge bei Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten (vgl. Abschnitt 6.1.1 und 6.1.2) sowie bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (vgl. Abschnitt 6.1.3).

## ■ 6 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Positionen des Abschlusses

### 6.1 Entwicklung des Anlagevermögens

Das Anlagevermögen entwickelte sich im Geschäftsjahr vom 1. Juli 2013 bis zum 30. Juni 2014 wie folgt:

	Andere immaterielle Vermögenswerte	Sachanlagevermögen
	TEUR	TEUR
Anschaffungs-/Herstellungskosten	170	603
Kumulierte Abschreibungen	94	408
<b>Buchwert zum 1. Juli 2013</b>	<b>76</b>	<b>195</b>
Zugänge (+)	2	84
Abgänge (-)	0	1
Abschreibungen (-)	-26	-74
<b>Buchwert zum 30. Juni 2014</b>	<b>52</b>	<b>204</b>
Anschaffungs-/Herstellungskosten	172	686
Kumulierte Abschreibungen	120	482

Im Geschäftsjahr vom 1. Juli 2012 bis zum 30. Juni 2013 entwickelte sich das Anlagevermögen wie folgt:

	Andere immaterielle Vermögenswerte	Sachanlagevermögen
	TEUR	TEUR
Anschaffungs-/Herstellungskosten	153	834
Kumulierte Abschreibungen	68	536
<b>Buchwert zum 1. Juli 2012</b>	<b>85</b>	<b>298</b>
Zugänge (+)	19	40
Abgänge (-)	0	-43
Abschreibungen (-)	-27	-100
<b>Buchwert zum 30. Juni 2013</b>	<b>76</b>	<b>195</b>
Anschaffungs-/Herstellungskosten	170	603
Kumulierte Abschreibungen	94	408

#### 6.1.1 Immaterielle Vermögenswerte und Goodwill

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte während der vergangenen beiden Jahre zeigt die Darstellung in Abschnitt 6.1.

Der Goodwill ist dem Segment Handel zugeordnet. Die Bestimmung des erzielbaren Betrags des Segments für Zwecke des Impairmenttests erfolgte durch die Ermittlung des Nutzungswerts des Segments. Die Berechnung basiert auf prognostizierten Cashflows, die auf der vom Vorstand verabschiedeten Fünfjahres-Planung beruhen. Der Vorstand hat die budgetierten Cashflows der Detailplanungsphase basierend auf den positiven Entwicklungen des Priva-

tisierungsgeschäfts in der Vergangenheit und den positiven Erwartungen bezüglich der zukünftigen Marktentwicklung bestimmt. Sie gründen auf einer prognostizierten Entwicklung der verkauften beziehungsweise vermittelten Wohnungseinheiten, wobei – ausgehend von einer steigenden Lernkurve im Handelssegment – mit einem wachsenden Ergebnisbeitrag pro Wohneinheit kalkuliert wird.

Werte aus Diskontierung mit 9,09 %

	TEUR
Buchwert CGU	31.107
Nutzungswert CGU	40.212
<b>Überdeckung</b>	<b>9.105</b>

Die budgetierten Cashflows der Fünfjahres-Planung wurden mit einem gewichteten Kapitalkostensatz von 9,09 % diskontiert. Dieser Nachsteuerzins (Vorsteuerzins: 13,02 %, Vorjahr: 14,75 %) reflektiert die spezifischen Risiken des Handelssegments im Vergleich zum Marktportfolio. Aufgrund der positiven Erwartungen bezüglich der zukünftigen Marktentwicklung wird für die Cashflows nach dem Fünfjahres-Zeitraum zusätzlich ein Wachstum in Höhe von 1,3 % angenommen.

Die Summe der diskontierten Cashflows führt zu einem Nutzungswert von 40.212 TEUR und trägt zu einer Überdeckung des Buchwerts in Höhe von 9.105 TEUR bei. Selbst die Anwendung eines Diskontierungszinses in Höhe von 9,25 %, der die derzeit maximal vereinbarten Fremdkapitalkosten übersteigt, würde zu einer unwesentlich geringeren Überdeckung führen. Der Impairmenttest für den Goodwill in Höhe von 17.776 TEUR ergab somit keinen Abwertungsbedarf.

Zu den immateriellen Vermögenswerten zählen EDV-Software und Lizenzen. Im Geschäftsjahr 2013/14 wurden keine Investitionen in das immaterielle Vermögen getätigt, so dass die Buchwerte zum Bilanzstichtag eine Fortschreibung unter Berücksichtigung der Abschreibungen darstellen. Der Zugang von immateriellen Vermögenswerten in Höhe von 2 TEUR ist auf die Konsolidierung der J2P Real Estate AG zurückzuführen.

### 6.1.2 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                6 Jahre

Im Lauf des Geschäftsjahrs 2013/14 wurden Sachanlagen wie Computer-Hardware und sonstige Büroausstattung in Höhe von 53 TEUR erworben. Zugänge im Wert von 31 TEUR resultieren aus der Konsolidierung der J2P Real Estate AG im 2. Quartal des Geschäftsjahrs. Die Werte der übrigen Sachanlagen stellen fortgeführte Anschaffungskosten nach Abschreibung dar.

### 6.1.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich wie folgt entwickelt:

	2013/14	2012/13
	TEUR	TEUR
<b>Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>137.328</b>	<b>57.490</b>
Zugänge aus Vorräten		2.777
Zugänge	15.670	66.038
Sanierungen	289	–
Abgänge	–400	–50
Aufwertungen	4.650	11.863
Abwertungen	–1.369	–790
<b>Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>156.168</b>	<b>137.328</b>

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden zum Bilanzstichtag von externen Grundstückssachverständigen mit insgesamt 156.168 TEUR (Vorjahr: 137.328 TEUR) ermittelt. Diese Buchwerte sind mit Grundschulden zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belastet.

In den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind 10 Gewerbeobjekte (Vorjahr: 9), 40 Wohnhäuser (Vorjahr: 19) und 2 gemischt genutzte Objekte (Vorjahr: 4) enthalten, die 174 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 221) mit 46.211 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 52.604 m<sup>2</sup>) und 2.425 Wohnungen (Vorjahr: 1.869) mit 154.473 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 116.998 m<sup>2</sup>) umfassen. Die Bandbreite der Jahresnettokaltmiete pro Quadratmeter für die Gewerbeeinheiten liegt zwischen 2,65 EUR und 7,60 EUR (Vorjahr: 3,10 EUR und 14,10 EUR) und für die Wohneinheiten zwischen 3,70 EUR und 13,90 EUR (Vorjahr: 1,10 EUR und 13,90 EUR). Die Quote der Bewirtschaftungskosten zu den Mieterlösen liegt in den Gewerbeobjekten in einer Bandbreite von 22,9 % bis 58,3 % (Vorjahr: 24,0 % bis 35,0 %) und bei den Wohn- und gemischt genutzten Objekten zwischen 14,6 % bis 44,5 % (Vorjahr: 16,5 % und 47,0 %). Der Diskontierungszins für die Bewertung der Gewerbeobjekte liegt in einer Bandbreite von 7,0 % bis 8,5 % (Vorjahr: 6,5 % bis 8,5 %); für Wohn- und gemischt genutzte Objekte liegt die Bandbreite zwischen 2,8 % und 8,0 % (Vorjahr: 2,5 % bis 8,0 %).

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

	2013/14	2012/13
	TEUR	TEUR
Mieterlöse (Umsatzerlöse)	10.169	5.170
Materialaufwand	–3.834	–1.105
Instandhaltungsaufwand (Materialaufwand)	–1.749	–433

Von den Aufwendungen entfallen 729 TEUR (Vorjahr: 397 TEUR) auf Leerstände in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Ausschlaggebend für die gestiegenen Mieterlöse sowie die gestiegenen Aufwendungen ist die gestiegene Objektanzahl, die wesentlich durch einen ganzjährigen Einbezug der im letzten Jahr erworbenen Bestände in Hohenschönhausen und Bernau sowie durch den Erwerb der J2P Real Estate AG beeinflusst wurden. Die 160 Wohneinheiten der J2P Real Estate AG gehen mit ihrem Beitrag seit dem 1. Oktober 2013 in die vorstehenden tabellarischen Aufstellungen ein.

### Bewertungsansatz

Grundlage für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Wert von 156.168 TEUR (Vorjahr: 137.328 TEUR) ist das Discounted-Cashflow-Modell. Dabei werden für einen in der Zukunft liegenden Detailplanungszeitraum von zehn Jahren erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Immobilienobjekts mittels eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag 1. April 2014 abgezinst. Die Zahlungsmittelüberschüsse ergeben sich aus der Gegenüberstellung der zu erwartenden eingezahlten Nettomieten und der zu erwartenden ausgezahlten Bewirtschaftungskosten, die dem Eigentümer laufend entstehen, sowie Investitionsaufwendungen und Leerstandskosten.

Im Anschluss an den prognostizierten Detailplanungszeitraum werden die auf den Bewertungsstichtag diskontierten Zahlungsmittelüberschüsse aus dem elften Jahr herangezogen, um den Residualwert (Terminal Value) des Immobilienobjekts zu ermitteln. Dieser spiegelt den wahrscheinlichsten Preis wider, zu dem das Objekt am Ende der Laufzeit von zehn Jahren (zu Marktkonditionen am Bewertungsstichtag) im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles zwischen Marktteilnehmern veräußert werden könnte. Hierbei werden die abgezinsten Einzahlungsüberschüsse des zehnten Jahres mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz (Exit Rate) als ewige Rente kapitalisiert. Die Summe aus den abgezinsten Zahlungsmittelüberschüssen und dem diskontierten Residualwert ergibt den Marktwert des Bewertungsobjekts.

Folgende Annahmen wurden der Barwertermittlung zugrunde gelegt:

Wohn- und Geschäftshäuser		2013/14*
Aktueller Nettokaltmietertrag (in TEUR)		8.828
Aktueller Leerstand		10,0%
	Durchschnitt	Spanne
Nettommietertrag zu Marktmiete	74,5%	5,2% – 104,1%
Bewirtschaftungskosten	22,7%	14,6% – 44,5%
Instandhaltungskosten EUR/m <sup>2</sup>	9,3	7,50 – 77,14
Verwaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup>	4,8	0,99 – 38,57
Diskontierungszinssatz	6,5%	2,8% – 8,5%

\* Auf Vorjahresangaben wird bei der Erstanwendung des IFRS 13 zulässigerweise verzichtet.

Gewerbeimmobilien		2013/14*	
Aktueller Nettokaltmietertrag (in TEUR)		2.111	
Aktueller Leerstand		28,6 %	
		Durchschnitt	Spanne
Nettommietertrag zu Marktmiete		86,3 %	43,1 % – 180,9 %
Bewirtschaftungskosten		30,5 %	22,9 % – 58,3 %
Instandhaltungskosten EUR/m <sup>2</sup>		7,1	7,50 – 10,25
Verwaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup>		2,0	1,44 – 3,25
Diskontierungszinssatz		7,5 %	7,0 % – 8,5 %

\* Auf Vorjahresangaben wird bei der Erstanwendung des IFRS 13 zulässigerweise verzichtet.

Zur Ermittlung des Diskontierungszinssatzes wurden unterschiedliche Parameter herangezogen: Der Diskontierungszinssatz setzt sich aus dem Basiszins und einem Risikozuschlag zusammen. Für alle Bewertungsobjekte wurde derselbe Basiszinssatz verwendet. Der Risikozuschlag setzt sich aus einem Zinssatz für den relevanten Teilmarkt, für die Nutzungsart und für die Beschaffenheit zusammen. Diese Einschätzungen erfolgten aufgrund von Informationen aus aktuellen Marktdaten und amtlichen Dokumenten sowie Informationen des Gutachterausschusses. Der Risikozuschlag variiert somit von Objekt zu Objekt.

Die zur Bewertung der Bestandsimmobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Gutachter aufgrund seiner langjährigen fachlichen Erfahrung getroffen. Die Einschätzung des Risikozuschlags könnte unter Kenntnis weiterer, zum Bewertungsstichtag noch nicht vorliegender Informationen höher oder geringer ausfallen. Wäre im Rahmen der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der zugrunde liegende Kapitalisierungszins für die Bewertung um 0,5 Prozentpunkte erhöht worden, hätte sich zum Stichtag ein Marktwert von insgesamt 143.035 TEUR ergeben. Wäre im umgekehrten Fall der Zinssatz um 0,5 Prozentpunkte reduziert worden, hätte sich ein Marktwert von insgesamt 171.385 TEUR ergeben.

Die Annahmen über die zu erwartenden Nettommieterträge während der gesamten Detailplanungsperiode unterliegen ebenfalls Unsicherheiten, da sich die Makrolage oder aber auch die Mikrolage des bewerteten Immobilienobjekts in der Zukunft verändern könnte. Wäre im Rahmen der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts die zugrunde liegende Marktmiete um 10 % geringer ausgefallen, hätte dieses zum Bewertungsstichtag zu einem Marktwert von insgesamt 138.585 TEUR geführt. Wäre im umgekehrten Fall die Marktmiete um 10 % erhöht worden, hätte dieses zu einem Marktwert von insgesamt 173.350 TEUR geführt.

### Überleitungsrechnung

Folgende Überleitungsrechnung zeigt die Entwicklung der Bestandsimmobilien, die zum Fair Value angesetzt werden und der Bewertungsstufe 3 zuzuordnen sind:

Überleitungsrechnung	01.07.2013	Zugang	Abgang	Bewertungsergebnis*	30.06.2014
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Wohn- und Geschäftshäuser	109.268	15.670		4.837	129.775
Gewerbeimmobilien	28.060	0	-400	-1.267	26.393
<b>Summe</b>	<b>137.328</b>	<b>15.670</b>	<b>-400</b>	<b>3.570</b>	<b>156.168</b>

\* Das Bewertungsergebnis enthält Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 289 TEUR für das Objekt Leonhardstr.

Eine Umgliederung von Immobilienobjekten zwischen den Bewertungsstufen fand im Geschäftsjahr 2013/14 nicht statt, so dass keine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Stufe 3 zugeführt oder entnommen wurden.

Die ergebniswirksamen Wertänderungen sind auf die Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die sich ausnahmslos zum 30. Juni 2014 im Bestand befinden.

#### 6.1.4 Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteile haben sich wie folgt entwickelt:

	2013/14	2012/13
	TEUR	TEUR
<b>Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>831</b>	<b>121</b>
Zugänge	15	710
Anteile an Gewinnen und Verlusten	101	0
<b>Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>947</b>	<b>831</b>

Die Anteile des ESTAVIS-Konzerns an assoziierten Unternehmen sowie deren Finanzinformationen stellen sich wie folgt dar:

	Anteil	Vermögen	Schulden	Erträge	Aufwendungen	Ergebnis
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
GG Erlabrunn UG (2012)*	50%	7	1	8	7	1
Malplaquetstr. 23 Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	50%	2.609	2.811	271	397	-126
SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG (2012/13)*	50%	158	158	0	2	-2
Wohneigentum Berlin GbR	33,33%	15.379	11.247	1.131	866	265

\* Informationen entstammen dem letzten veröffentlichten Abschluss.

#### 6.1.5 Übrige Finanzanlagen

Die übrigen Finanzanlagen der Gesellschaft setzen sich wie folgt zusammen:

	30.06.2014	30.06.2013
	TEUR	TEUR
Beteiligungen	1.175	0
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	0	0
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte*	0	0
<b>Summe</b>	<b>1.175</b>	<b>0</b>

\* Aufgrund der Umgliederung der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte im Geschäftsjahr 2013/14 wurde der Vorjahreswert angepasst.

Die zur Veräußerung verfügbaren Wertpapiere aus dem Geschäftsjahr 2012/13 wurden wertgemindert, während die sonstigen langfristigen Vermögenswerte im Wert von 29 TEUR während des Geschäftsjahrs 2013/14 zur besseren Vermittlung der den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes in die sonstigen Vermögenswerte umgegliedert wurden. Im gleichen Zeitraum wurden 5,1 % an der CITEC Immo Deutschland GmbH erworben, die unter den Beteiligungen zugegangen ist.

## 6.2 Vorräte

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

	30.06.2014	30.06.2013
	TEUR	TEUR
Verkaufsfertige Immobilien	17.100	20.867
Unfertige Sanierungsobjekte und sonstige Bauleistungen	–	–
Geleistete Anzahlungen	1	–
<b>Summe</b>	<b>17.101</b>	<b>20.867</b>

Die Immobilien sind zu Anschaffungskosten und Herstellungskosten für aufgelaufene Sanierungskosten bewertet. Bei Immobilien des Vorratsvermögens sind im Geschäftsjahr keine Wertaufholungen oder Abwertungen eingetreten. Die ausgewiesenen Immobilien dienen durch Belastung mit Grundschulden als Sicherheit für Finanzverbindlichkeiten.

Bei Vorratsimmobilien mit einem Buchwert in Höhe von 5.725 TEUR (Vorjahr: 8.613 TEUR) wird der Verkauf voraussichtlich nach mehr als zwölf Monaten erfolgen.

## 6.3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren im Wesentlichen aus Mieterforderungen, Restkaufpreisen aus dem abgeschlossenen Projektgeschäft und Vermittlungsleistungen. Die Entwicklung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zeigt die nachstehende Übersicht:

	30.06.2014	30.06.2013
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.838	5.463
Wertberichtigung	–1.805	–1.230
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)</b>	<b>3.033</b>	<b>4.232</b>

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

	30.06.2014	30.06.2013
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.033	4.232
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und nicht überfällig	126	1.471
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig bis 30 Tage	280	776
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig von 31 bis 60 Tage	86	828
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 61 und 90 Tage	1.059	507
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 91 und 180 Tage	77	129
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 181 und 360 Tage	162	23
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig über 360 Tage	1.030	163
Nettowert wertberichtigte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	213	335

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

	2013/14		2012/13	
	gesamt	davon EWB*	gesamt	davon EWB*
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Stand zum 1. Juli</b>	<b>1.230</b>	<b>1.230</b>	<b>80</b>	<b>69</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	-49	-49	290	301
Zuführungen (Wertminderungen)	721	721	870	870
Auflösungen	-97	-97	-10	-10
Ausbuchungen	-	-	-	-
<b>Stand zum 30. Juni</b>	<b>1.805</b>	<b>1.805</b>	<b>1.230</b>	<b>1.230</b>

\* EWB: Einzelwertberichtigung

Die sonstigen Forderungen und andere Vermögensgegenstände enthalten:

	30.06.2014	30.06.2013
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Provisionsvorauszahlungen	96	148
Forderungen gegenüber Beteiligungsgesellschaften	449	0
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	7.978	6.528
Bankguthaben mit Verwendungsrestriktion	3.732	1.410
Übrige sonstige Forderungen*	10.570	2.490
<b>Summe</b>	<b>22.816</b>	<b>10.576</b>

\* Aufgrund der Umgliederung sonstiger finanzieller Vermögenswerte in die übrigen sonstigen Forderungen im Geschäftsjahr 2013/14 wurde der Vorjahreswert angepasst.

Die Forderungen aus Provisionsvorauszahlung resultieren aus Provisionszahlungen auf noch nicht realisierte Handelsumsätze. Die Forderungen gegenüber Beteiligungsgesellschaften resultieren aus einem an die Malplaquetstr. 23 Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH verauslagten Darlehen. Die Forderungen aus Vermietung betreffen Ansprüche gegen Versorgungsdienstleister aus noch nicht abgerechneten umlagefähigen Nebenkosten. Die Bankguthaben mit Verwendungsrestriktion dürfen nur zur Tilgung bestimmter kurzfristiger Finanzschulden genutzt werden.

Die übrigen sonstigen Forderungen summieren sich auf 10.570 TEUR (Vorjahr: 2.490 TEUR). Sie enthalten eine Umsatzsteuerforderung gegenüber dem Finanzamt in Höhe von 3.102 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) aus der Rückforderung von Steuern im Zusammenhang mit neuer Steuerrechtsprechung zu Bauträgerprojekten und dem Regelungskreis des § 13b UStG. Dem gegenüber stehen auch Verbindlichkeiten in Höhe von 3.102 TEUR. Aufgrund der Regelungen des sogenannten Kroatien-Gesetzes geht die ESTAVIS AG davon aus, dass die Finanzverwaltung die ehemaligen Lieferanten auffordern wird, berichtigte Rechnungen zu erstellen.

Zudem enthalten die übrigen sonstigen Forderungen kurzfristige Darlehen an Vertriebe sowie finanzielle Vermögenswerte in Höhe von 1.474 TEUR (Vorjahr: 2.143 TEUR). Auf sonstige Forderungen bestehen Wertberichtigungen in Höhe von 389 TEUR. Die im Vorjahr vorgenommenen Abwertungen in Höhe von 3.427 TEUR wurden ausgebucht.

Alle Positionen in den sonstigen Forderungen haben kurzfristigen Charakter, da sie überwiegend aus Vertragsverhältnissen resultieren, die binnen eines Jahres abgerechnet werden. Neben den dargestellten Überfälligkeiten und Wertminderungen bestehen keine weiteren bei den finanziellen Vermögenswerten.

#### 6.4 Liquide Mittel

---

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

#### 6.5 Eigenkapital

---

Das gezeichnete Kapital der ESTAVIS AG beträgt am Bilanzstichtag 23.339 TEUR. Es sind 23.338.817 voll eingezahlte nennwertlose Aktien, auf die ein rechnerischer Betrag am Grundkapital von je 1 EUR entfällt, ausgegeben.

Das gezeichnete Kapital wurde im Geschäftsjahr um 5.280 TEUR durch die Ausgabe neuer Aktien erhöht. Die Ausgabe von 174.000 Aktien erfolgte gegen Sacheinlage zur Sachkapitalerhöhung der J2P Real Estate AG. 1.805.893 Aktien wurden im Rahmen einer Barkapitalerhöhung ausgegeben. Die Bareinlage betrug 3.612 TEUR. 2.202.582 ausgegebene Aktien resultieren aus der Ausübung des Wandlungsrechts einer Wandelanleihe der ESTAVIS AG. Der die Veränderung des gezeichneten Kapitals übersteigende Betrag wurde jeweils in die Kapitalrücklage eingestellt.

Des Weiteren wurden 600.000 Aktien aus dem Rückkauf von 600.000 Stück der Wandelanleihe 2014/19 sowie 497.404 Aktien aus dem Rückkauf von 432.348 Stück der Wandelanleihe 2012/17 gegen Aktien im Rahmen zweier Sachkapitalerhöhungen geschaffen. Hierbei wurden die Anleihen zum beizulegenden Zeitwert bewertet und ein Betrag in Höhe von 972 TEUR sowie 846 TEUR der Kapitalrücklage zugeführt. Das Eigenkapital wurde um die sich aus dem Rückkauf ergebenden Kosten in Höhe von 21 TEUR, die ebenfalls der Kapitalrücklage zugeschrieben wurden, gekürzt.

Die ESTAVIS AG hat im Geschäftsjahr keine eigenen Aktien erworben.

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

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

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

## 6.6 Finanzverbindlichkeiten

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

	30.06.2014	30.06.2013
	TEUR	TEUR
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	71.478	77.805
Verbindlichkeiten aus Anleihen	11.150	8.313
<b>Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>82.628</b>	<b>86.118</b>
<b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	41.002	28.842
<b>Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>41.002</b>	<b>28.842</b>
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>123.630</b>	<b>114.960</b>

Vom Buchwert der langfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern entfallen auf Darlehensteile mit Restlaufzeit von über ein bis fünf Jahren 59.781 TEUR (Vorjahr: 63.295 TEUR) und mit Restlaufzeit von über fünf Jahren 14.117 TEUR (Vorjahr: 14.510 TEUR). Vom Buchwert der Verbindlichkeiten aus Anleihen entfallen auf die Wandelanleihe 2014/19 mit einer Restlaufzeit von fünf Jahren 11.150 TEUR. In den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind ausstehende Zinsen auf Anleihen in Höhe von 597 TEUR enthalten.

Der durch die Übernahme durch die ADLER Real Estate AG veranlasste Kontrollwechsel führte bei der Anleihe 2013/18 zur Anwendung des § 8 der Anleihebedingungen. Demnach war jeder Anleihegläubiger berechtigt, innerhalb des Put-Rückzahlungszeitraums von 30 Tagen beginnend mit dem 30. Juni 2014, die vorzeitige Rückzahlung seiner Schuldverschreibungen insgesamt oder teilweise zu verlangen. Daher wurde der Buchwert der Anleihe 2013/18 in Höhe von 9.391 TEUR innerhalb der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Da kein Anleihegläubiger innerhalb des Put-Rückzahlungszeitraums von der Ausübung der Put-Option Gebrauch gemacht hat, ist die Anleihe 2013/18 nach Ablauf des Put-Rückzahlungszeitraums wieder innerhalb der langfristigen Finanzverbindlichkeiten auszuweisen.

Der durch die Übernahme durch die ADLER Real Estate AG veranlasste Kontrollwechsel führte bei der Wandelanleihe 2012/17 zur Anwendung des § 14 der Anleihebedingungen. Demnach war jeder Anleihegläubiger berechtigt, mittels einer Rückzahlungserklärung zum Wirksamkeitstag, der auf den 8. Juli 2014 festgesetzt wurde, die Rückzahlung einzelner oder aller seiner Teilschuldverschreibungen zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zu verlangen. Daher wurde der zum 30. Juni 2014 bestehende Buchwert der Teilschuldverschreibungen nach Wandlung in Höhe von 2.935 TEUR innerhalb der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Da kein Anleihegläubiger innerhalb des Wirksamkeitszeitraums von der Ausübung der Rückzahlungserklärung Gebrauch gemacht hat, ist die Wandelanleihe 2012/17 nach Ablauf des Wirksamkeitszeitraums wieder innerhalb der langfristigen Finanzverbindlichkeiten auszuweisen.

Die Bankschulden sind durch den jeweiligen Immobilienbestand mit einem Buchwert in Höhe von 156.168 TEUR (Vorjahr: 137.328 TEUR) und die daraus resultierenden Miet- und Verkaufsforderungen besichert, für dessen Finanzierung sie aufgenommen wurden. Zudem bestehen für finanzielle Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Wert von 52.501 TEUR vertragliche Verpflichtungen zum Einhalten von Finanzkennzahlen, um die Darlehen aufrecht zu erhalten. Dabei muss je nach beliehenem Immobilienobjekt ein Kapitaldienstdeckungsgrad (Debt Service Coverage Ratio, DSCR) zwischen 105 % und 130 % sowie ein Beleihungsauslauf (LtV) zwischen 65 % und 80 % erreicht werden.

Im Geschäftsjahr 2013/14 wurde bei einem Darlehen im Wert von 3.884 TEUR der Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR) leicht unterschritten. Dieser Bruch konnte umgehend geheilt werden, so dass die Darlehensschuld weiterhin Bestand hat.

Für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern entstanden erfolgswirksame Zinsaufwendungen und andere Aufwendungen in Höhe von 4.635 TEUR, für Anleihen entstanden erfolgswirksame Zinsaufwendungen und andere Aufwendungen in Höhe von 2.333 TEUR.

Im Rahmen zweier Sachkapitalerhöhungen wurden 600.000 Stück der Wandelanleihe 2014/19 sowie 432.348 Stück der Wandelanleihe 2012/17 zum aktuellen Marktpreis gegen Aktien zurückerworben. Die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem unter Anwendung der Effektivzinsmethode ermittelten Buchwert zu fortgeführten Anschaffungskosten der zurückgekauften Teilschuldverschreibungen in Höhe von 356 TEUR wurde erfolgswirksam im Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

## 6.7 Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Rückstellungen	01.07.2013	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	30.06.2014
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Rückstellung für ausstehende Bauleistung	1.801	1.108	693	0	0
Rückstellung für Mietgarantien	67	67	0	0	0
Rückstellung für Gewährleistungsverpflichtungen	13	0	3	0	10
Rückstellung für Personalkosten	558	525	19	578	592
Rückstellung für sonstige Kosten	462	444	18	651	651
Rückstellung für Aufbewahrungspflichten	106	0	34	3	75
<b>Summe</b>	<b>3.007</b>	<b>2.144</b>	<b>767</b>	<b>1.232</b>	<b>1.328</b>

Die am 30. Juni 2013 bestehenden Rückstellungen für ausstehende Bauleistungen in Höhe von 1.801 TEUR sowie die Rückstellungen für Mietgarantien in Höhe von 67 TEUR wurden verbraucht oder aufgelöst. In der Zuführung zu den sonstigen Kosten sind Rückstellungen für Prozesskosten in Höhe von 94 TEUR sowie Rückstellungen für die ausstehende Vergütung für Herrn Andreas Lewandowski in Höhe von 240 TEUR enthalten.

Es wird erwartet, dass sonstige Rückstellungen mit einem Buchwert in Höhe von 1.328 TEUR (Vorjahr: 2.901 TEUR) in den nächsten zwölf Monaten zu Mittelabflüssen führen.

Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt mit dem Betrag, der bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Abschlussstichtag oder bei Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten zum Zeitpunkt der Übertragung gezahlt werden müsste. Risiken und Unsicherheiten werden durch Anwendung von geeigneten Methoden zur Schätzung unter Einbezug von Eintrittswahrscheinlichkeiten berücksichtigt.

## 6.8 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Die Entwicklung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie der sonstigen Verbindlichkeiten ist folgender Darstellung zu entnehmen:

	30.06.2014	30.06.2013
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.116	3.318
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	273	110
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	9.437	3.949
<b>Summe</b>	<b>25.826</b>	<b>7.377</b>

Der Anstieg in den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Berichtszeitraum ist auf den Zugang des Portfolios Germany-One zurückzuführen. Der ausstehende Kaufpreis in Höhe von insgesamt 9.450 TEUR wird innerhalb kurzer Zeit nach dem Bilanzstichtag fällig.

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten summieren sich auf 9.710 TEUR. Sie enthalten unter anderem Verbindlichkeiten aus Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 520 TEUR sowie Verbindlichkeiten in Höhe von 3.102 TEUR, die mit dem Ausweis einer Umsatzsteuerforderung gegenüber dem Finanzamt in Höhe von 3.102 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) aus der Rückforderung von Steuern im Zusammenhang mit neuer Steuerrechtsprechung zu Bauträgerprojekten und dem Regelungskreis des § 13b UStG in Verbindung stehen. Aufgrund der Regelungen des sogenannten Kroatien-Gesetzes geht die ESTAVIS AG davon aus, dass die Finanzverwaltung die ehemaligen Lieferanten auffordern wird, berichtigte Rechnungen zu erstellen.

## 6.9 Latente Steuern

In der Bilanz werden folgende latente Steuerpositionen ausgewiesen:

	30.06.2014	30.06.2013
	TEUR	TEUR
Latente Steuerforderungen	0	1.377
Latente Steuerverbindlichkeiten	5.058	2.098

Die Veränderung der latenten Steuern stellt sich wie folgt dar:

	2013/14	2012/13
	TEUR	TEUR
Latente Steuerverbindlichkeiten	-2.098	-2.463
Latente Steuerforderungen	1.377	3.352
<b>Saldo der latenten Steuerposten am Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>-722</b>	<b>889</b>
Aufwand (-)/Ertrag (+) im Steueraufwand	-4.054	-3.496
Zugänge aus Kauf von Objektgesellschaften	-282	1.967
Abgänge aus Verkauf von Objektgesellschaften (im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten)	0	-82
<b>Saldo der latenten Steuerposten am Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>-5.058</b>	<b>-722</b>
Latente Steuerverbindlichkeiten	5.058	-2.098
Latente Steuerforderungen	0	1.377

Die latenten Steuerverbindlichkeiten entfallen auf folgende Bilanzpositionen:

	Aus Differenzen bei als Finanz- investition gehaltenen Immobilien	Aus Differenzen bei Immobilien im Vorrats- vermögen	Aus Differenzen bei sonstigen Forderungen	Aus Differenzen bei sonstigen Posten	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>1. Juli 2013</b>	<b>3.194</b>	<b>2</b>	<b>46</b>	<b>238</b>	<b>3.480</b>
Im Steueraufwand erfasste Beträge	1.145	0	-17	181	1.309
Im Eigenkapital erfasste Beträge	282			37	319
Abgang durch Verkauf von Objekt- gesellschaften (im sonstigen betrieblichen Aufwand erfasst)	-	0	0	-	-
<b>30. Juni 2014 (vor Saldierung)</b>	<b>4.621</b>	<b>2</b>	<b>29</b>	<b>456</b>	<b>5.108</b>
Saldierung mit latenten Steuerforderungen					50
<b>30. Juni 2014 (nach Saldierung)</b>					<b>5.058</b>

Die latenten Steuerverbindlichkeiten aus Differenzen bei sonstigen Forderungen resultieren aus der Aktivierung der Provisionsvorauszahlungen für noch nicht realisierte Handelsumsätze.

Die latente Steuerverbindlichkeit aus Differenzen bei den sonstigen Posten resultiert aus den begebenen Wandelanleihen.

Die latenten Steuerforderungen entfallen auf folgende Ursachen:

Ursache	Steuerlicher Verlustvortrag	Sonstige	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>1. Juli 2013</b>	<b>2.756</b>	<b>3</b>	<b>2.759</b>
Im Steueraufwand erfasste Beträge	-2.756	-3	-2.759
Zugang aus Kauf von Gesellschaften	50	-	50
Abgang aus Verkauf von Objektgesellschaften (im sonstigen betrieblichen Aufwand erfasst)	0	0	0
<b>30. Juni 2014 (vor Saldierung)</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>50</b>
Saldierung mit latenten Steuerverbindlichkeiten			-50
<b>30. Juni 2014 (nach Saldierung)</b>			<b>0</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 ausschließlich die J2P Real Estate AG. Die im Vorjahr ausgewiesenen Steuerforderungen aus Verlustvorträgen der ESTAVIS AG sind durch den Erwerb der ESTAVIS AG durch die ADLER Real Estate AG untergegangen. Die J2P Real Estate AG geht aufgrund ihrer Planung davon aus, in den nächsten fünf Geschäftsjahren die Verlustvorträge nutzen zu können. Der Verlustvortrag ist durch ausreichende stille Reserven vom Untergang durch den Kontrollwechsel bei der ESTAVIS AG geschützt.

Auf Outside Basis Differences in Höhe von 1.524 TEUR (Vorjahr: 848 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.

### 6.10 Umsatzerlöse

	2013/14	2012/13
	TEUR	TEUR
Immobilienhandel	11.753	105.545
Vermittlungsumsätze	5.494	6.208
Mieterlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	10.169	5.170
Mieterlöse aus Immobilien des Vorratsvermögens	754	1.959
Sonstige Erlöse	–	–
<b>Summe</b>	<b>28.170</b>	<b>118.883</b>

Die hohen Umsätze aus dem Immobilienhandel im Geschäftsjahr 2012/13 resultieren aus einem an andere Investoren weiterplatzierten Immobilienbestand der erworbenen Immobiliengesellschaft ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH in Höhe von 63.000 TEUR. Die Abnahme bei den Mieterlösen aus Immobilien des Vorratsvermögens steht in Zusammenhang mit den Verkaufszahlen der Vertriebseinheiten.

Zusätzlich ist ein wesentlicher Teil der Umsatzerlöse aus dem Geschäftsjahr 2012/13 auf den Verkauf der im Segment Handel in „übriger Handel“ ausgewiesenen Vorratsimmobilien aus dem ehemaligen Handelsgeschäft mit Denkmalimmobilien zurückzuführen. Da sich das ehemalige Handelsgeschäft mit Denkmalimmobilien in der Endphase der Abwicklung befindet, sind im Geschäftsjahr 2013/14 Umsatzerlöse vergleichbarer Größenordnung nicht zu erwarten.

### 6.11 Materialaufwand

	2013/14	2012/13
	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten der verkauften Immobilien und Baukosten	9.663	71.819
Bezogene Leistungen für Vermittlungsumsätze*	3.023	6.797
Bewirtschaftungskosten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.063	1.538
Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Vorratsvermögens	176	638
Abwertungen auf Vorräte	–	693
<b>Summe</b>	<b>16.925</b>	<b>81.485</b>

\* Aufgrund der Umgliederung der Vertriebskosten im Geschäftsjahr 2013/14 wurde der Vorjahreswert angepasst.

Auch im Rückgang des Materialaufwands im Geschäftsjahr 2013/14 spiegelt sich die Abwicklung des ehemaligen Handelsgeschäfts mit Denkmalimmobilien wider. Die deutliche Abnahme der Anschaffungskosten der verkauften Immobilien und Baukosten basiert ebenfalls auf der Aufgabe und dem Verkauf des Projektgeschäfts. Des Weiteren beeinflussten einzelne Großtransaktionen diese Entwicklung.

Im Vorjahreswert der bezogenen Leistungen für Vermittlungsumsätze sind Vertriebsprovisionen für im Konzern gehaltene Objekte in Höhe von 3.844 TEUR enthalten, die im Vorjahr unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen wurden. Diese wurden umgegliedert, um eine verbesserte Darstellung der tatsächlichen Verhältnisse zu erzielen.

Im Anstieg der Bewirtschaftungskosten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf einen Wert in Höhe von 4.063 TEUR spiegelt sich die Bedeutung des Segments Bestand wider. Die im Geschäftsjahr 2012/13 durch den Erwerb der Bestände in Hohenschönhausen und Bernau vorgenommene Erweiterung der Bestandsimmobilien wurde im Geschäftsjahr 2013/14 durch den Erwerb der J2P Real Estate AG und ihres Bestands fortgeführt. Die 160 Wohneinheiten der J2P Real Estate AG gehen mit ihrem Beitrag seit dem 1. Oktober 2013 in die vorstehenden tabellarischen Aufstellungen ein.

## 6.12 Personalaufwand

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt 40 Mitarbeiter (Vorjahr: 33). Hiervon sind 4 Mitarbeiter (Vorjahr: 3 Mitarbeiter) im Rahmen geringfügiger Beschäftigungsverhältnisse, die restlichen Mitarbeiter in Vollzeit als Angestellte tätig. Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2013/14	2012/13
	TEUR	TEUR
Gehälter, sonstige Leistungen	2.992	2.878
Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung	255	262
<b>Summe</b>	<b>3.247</b>	<b>3.140</b>

Im Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung sind Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 131 TEUR (Vorjahr: 152 TEUR) enthalten.

## 6.13 Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

	2013/14	2012/13
	TEUR	TEUR
Wertaufholung bei Vorräten	–	–
Übrige sonstige betriebliche Erträge	6.073	1.734
<b>Summe</b>	<b>6.073</b>	<b>1.734</b>

Die sonstigen betrieblichen Erträge summieren sich auf 6.073 TEUR (Vorjahr: 1.734 TEUR). Sie enthalten einen Ertrag in Höhe von 3.102 TEUR aus dem Ausweis einer Umsatzsteuerforderung gegenüber dem Finanzamt in Höhe von 3.102 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) aus der Rückforderung von Steuern im Zusammenhang mit neuer Steuerrechtsprechung zu Bauträgerprojekten und dem Regelungskreis des § 13b UStG. In diesem Zusammenhang stehen auch Aufwendungen in Höhe von 3.102 TEUR. Diese Aufwendungen korrespondieren mit den Erträgen aus der Umsatzsteuerforderung aus § 13b UStG gegen das Finanzamt in Höhe von 3.102 TEUR. Aufgrund der Regelungen des sogenannten Kroatien-Gesetzes geht die ESTAVIS AG davon aus, dass die Finanzverwaltung die ehemaligen Lieferanten auffordern wird, berechnete Rechnungen zu erstellen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

	2013/14	2012/13
	TEUR	TEUR
Beratungskosten	1.525	2.474
Vertriebskosten*	–	193
Aufwand für Mietgarantien	–	119
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	8.346	12.157
<b>Summe</b>	<b>9.871</b>	<b>14.943</b>

\* Aufgrund der Umgliederung der Vertriebskosten im Geschäftsjahr 2013/14 wurde der Vorjahreswert angepasst.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 9.871 TEUR enthalten Beratungskosten für allgemeine Beratungsleistungen in Höhe von 1.525 TEUR. Diese setzen sich hauptsächlich aus Beratungsleistungen für Steuern, Kapitalmarkttransaktionen, Recht und allgemeine strategische Fragestellungen zusammen.

Des Weiteren resultieren übrige sonstige Aufwendungen in Höhe von 3.102 TEUR aus oben erwähnter Umsatzsteuerforderung gegenüber dem Finanzamt aus der Rückforderung von Steuern in Zusammenhang mit neuer Steuerrechtsprechung zu Bauträgerprojekten und dem Regelungskreis des § 13b UStG. Daneben sind Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 1.899 TEUR (Vorjahr: 7.345 TEUR) sowie Mietaufwendungen in Höhe von 294 TEUR (Vorjahr: 258 TEUR) für die Geschäftsräume der Gesellschaft, Aufwendungen für die Abschlusserstellung und -prüfung in Höhe von 536 TEUR (Vorjahr: 588 TEUR) sowie Aufwendungen in Höhe von 571 TEUR (Vorjahr: 256 TEUR) für Informations-, Werbungs- und Bewirtungskosten enthalten.

Zur besseren Vermittlung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes wurden die Vertriebsprovisionen des Vorjahrs angepasst, so dass im Geschäftsjahr 2012/13 ein Ausweis von Vertriebsprovisionen in Höhe von 193 TEUR (Vorjahr: 4.037 TEUR) erfolgt. Die Differenz zu den Vorjahresangaben wurde für das vergangene Geschäftsjahr in den bezogenen Leistungen für Vermittlungsumsätze des Materialaufwands ausgewiesen.

#### 6.14 Ertragsteueraufwand

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

	2013/14	2012/13
	TEUR	TEUR
Laufender Ertragsteueraufwand	4	1.242
Latenter Ertragsteueraufwand/-ertrag	4.029	3.496
<b>Summe</b>	<b>4.033</b>	<b>4.737</b>

Im laufenden Steueraufwand sind 897 TEUR Ertrag aus der Auflösung einer Rückstellung für Steuerrisiken enthalten. Aus einer abgeschlossenen Betriebsprüfung resultiert eine Nachzahlung in Höhe von 582 TEUR. Für die Zusammensetzung des latenten Steueraufwands wird auf die nachfolgenden Tabellen zur Entwicklung der latenten Steuerforderungen und Verbindlichkeiten verwiesen.

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

#### Steuerüberleitungsrechnung

	2013/14	2012/13
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Steuern	864	6.236
Steuer, die sich auf Basis des Ertragssteuersatzes des Mutterunternehmens ermittelt	261	1.882
Effekt aus:		
abweichenden Steuersätzen	–	–
nicht oder teilweise nicht abzugsfähigem Aufwand	19	48
gewerbesteuerlichen Hinzurechnungen und Kürzungen	149	153
Abwicklung von Initial Differences		955
steuerfreien Erträgen		–3.230
nicht angesetzten Verlustvorträgen/abzugsfähigen temporären Differenzen	1.635	4.008
Steuern für Vorjahre		
Originäre Steuern	–315	239
Nutzung/Ansatz von bisher nicht angesetzten Verlustvorträgen	0	–155
Wegfall bisher angesetzter Verlustvorträge	2.284	468
sonstigen Ursachen		370
<b>Ausgewiesener Ertragsteueraufwand</b>	<b>4.033</b>	<b>4.737</b>

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

#### 6.15 Ergebnis je Aktie

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

2013/14	
<b>Konzernergebnis</b>	<b>TEUR</b>
Ergebnis ohne Minderheiten – unverwässert	–3.169
Zinsaufwendungen auf Anleihen	1.058
Konzernergebnis ohne Minderheiten – verwässert	–2.090
<b>Anzahl der Aktien</b>	<b>Tausend Stück</b>
Ungewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	23.339
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien – unverwässert	19.205
Auswirkung der Umwandlung von Wandelanleihen	4.935
Gewichtete Anzahl der Aktien – verwässert	24.140
<b>Ergebnis je Aktie (EPS)</b>	<b>EUR</b>
ungewichtet – unverwässert	–0,14
gewichtet – unverwässert	–0,17
gewichtet – verwässert	–0,09

Aus der Ende des Geschäftsjahrs 2011/12 begebenen Wandelanleihe 2012/17 entstanden 3.579.838 Wandlungsrechte in je eine Aktie der ESTAVIS AG, die das Ergebnis je Aktie hätten verwässern können. Ein Verwässerungseffekt trat jedoch nicht ein. Die Wandlungsrechte bestehen bis Juni 2017. Im Geschäftsjahr 2013/14 wurden 1.914.646 Stück der Wandelanleihe 2012/17 gewandelt und 432.348 Stück zurückerworben. Die bei Ausgabe mit 2,40 EUR je Stück bewerteten 2.346.994 Wandelanleihen wurden zu einem Kurs von 2,0861 EUR gegen 2.699.986 Aktien getauscht. Somit liegt im Berichtszeitraum aufgrund des Tauschverhältnisses ein Verwässerungseffekt vor.

Im Lauf des Geschäftsjahrs 2013/14 entstanden aus der begebenen Wandelanleihe 2014/19 6.000.000 Wandlungsrechte in je eine Aktie der ESTAVIS AG. Davon wurden 600.000 Stück vor Ende des Geschäftsjahrs zurückerworben, so dass weiterhin 5.400.000 Wandlungsrechte in je eine Aktie der ESTAVIS AG bis März 2019 bestehen.

Im Geschäftsjahr 2013/14 wurde keine Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr 2012/13 ausgezahlt. Auch für das Geschäftsjahr 2013/14 wird der Hauptversammlung keine Dividende vorgeschlagen werden.

## 6.16 Kapitalflussrechnung

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

Die Ermittlung des Cashflows aus operativer Tätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode. Er beträgt –338 TEUR (Vorjahr: 3.711 TEUR). Hierin sind Ertragsteuerzahlungen in Höhe von 56 TEUR (Vorjahr: 679 TEUR), Zinseinzahlungen über 59 TEUR (Vorjahr: 58 TEUR) sowie gezahlte Zinsen und Tilgungszahlungen im Zusammenhang mit dem Vorratsvermögen in Höhe von 5.525 TEUR (Vorjahr: 6.091 TEUR) enthalten. Die Zunahme von Vorräten und Forderungen führte zu einem Zahlungsmittelabfluss in Höhe von 7.275 TEUR. Demgegenüber steht eine Zunahme der Verbindlichkeiten in Höhe von 10.380 TEUR. Die zu erwartenden Zahlungsmittelabflüsse aus Rückstellungen nach der Berichtsperiode gingen um 1.678 TEUR zurück. Nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen in Höhe von 1.317 TEUR aus dem Bewertungsergebnis der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie sonstigen zahlungsunwirksamen Positionen wurden korrigiert.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beläuft sich auf –20.731 TEUR (Vorjahr: –61.862 TEUR). Er resultiert aus dem Erwerb neuer Immobilienobjekte und der Anzahlung für ein nach dem Bilanzstichtag zu erwerbendes Immobilienportfolio in Höhe von insgesamt 14.776 TEUR sowie dem Zugang neuer Gesellschaften in Höhe von insgesamt 2.368 TEUR.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf 18.109 TEUR (Vorjahr: 56.493 TEUR) und beinhaltet: Einzahlungen des Gesellschafterdarlehens der ADLER Real Estate AG in Höhe von 5.000 TEUR, der Barkapitalerhöhung in Höhe von 3.612 TEUR, der Ausgabe der Anleihe 2013/18 sowie der Wandelanleihe 2014/19 in Höhe von insgesamt 18.254 TEUR, der Aufnahme neuer Darlehen für die Erweiterung des Immobilienbestands in Höhe von 6.961 TEUR sowie Zahlungsausgänge für den Kapitaldienst an Anleihen und finanziellen Verbindlichkeiten in Höhe von 11.339 TEUR.

Die Erweiterung des Konsolidierungskreises um die Aktiengesellschaft J2P Real Estate AG, der bestandshaltenden Gesellschaften ESTAVIS 5.–9. Wohnen GmbH und Estavis Zweite Sachsen Wohnen GmbH & Co. KG sowie des assoziierten Unternehmens Malplaquetstr. 23 Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH führte zu einem Zahlungsmittelabfluss in Höhe von 2.368 TEUR. Der Barmittelbestand des Konzerns erweiterte sich durch die Einbindung der Gesellschaften um 179 TEUR. In diesem Zusammenhang erhöhten sich die Zahlungsmittel aus der Finanzierungstätigkeit um 6.961 TEUR, da für die Finanzierung einzelner Immobilienobjekte aus diesen Gesellschaften ein Darlehen aufgenommen wurde.

Im 4. Quartal des Geschäftsjahrs 2013/14 wurden 13 Gesellschaften zu einem Kaufpreis in Höhe von 109 TEUR veräußert. Die Veräußerung führte zu einer Erhöhung der Liquidität um 87 TEUR. Ein Zahlungseingang in Höhe von weiteren 22 TEUR ist in der Folgeperiode zu erwarten. In Zusammenhang mit dieser Veräußerung reduzierten sich die Barmittel des Konzerns um 38 TEUR und das Konzernergebnis verringerte sich um 43 TEUR.

Mit dem Zugang der ESTAVIS 5.–9. Wohnen GmbH sind weitere bedeutende Zahlungsmittelzugänge nach der Berichtsperiode zu erwarten, die dem Erwerb eines großen Immobilienportfolios dienen sollen.

Die Aufnahme des Gesellschafterdarlehens der ADLER Real Estate AG in Höhe von 5.000 TEUR diene der Anzahlung von Bestandsimmobilien und von Immobilien des Vorratsvermögens. Für das Darlehen sind nach der Berichtsperiode Zinszahlungen in Höhe von 9,25 % p. a. fällig. Zudem ist das Darlehen kurzfristig zurückzuführen.

## 6.17 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Es bestehen nach IAS 17 unkündbare Mietleasingverhältnisse aus der Anmietung von Geschäftsräumen und von Geschäftsausstattung und Kraftfahrzeugen.

Die zukünftigen kumulierten Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Mietleasing-Verträgen betragen:

	30.06.2014	30.06.2013
	TEUR	TEUR
Bis zu 1 Jahr	10	279
Mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	294	356
Mehr als 5 Jahre	36	12

Der Konzern ist über eine Tochtergesellschaft Gesellschafter eines Joint Ventures. Hieraus ergibt sich am Bilanzstichtag eine Haftung für die Schulden des Joint Ventures in Höhe von 11.247 TEUR.

Des Weiteren besteht ein Haftungsverhältnis aus einer Patronatserklärung eines verbundenen Unternehmens in Höhe von 8.321 TEUR gegenüber der Landesbank Baden-Württemberg. Diese resultiert aus der 94 %-Beteiligung an der ehemaligen Kristensen Real Estate Berlin GmbH (heutige „ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH“).

Die ESTAVIS AG hat, aus dem um einen notariellen Kaufvertrag modifizierten Vertriebsvertrag zwischen dem Tochterunternehmen Accentro GmbH und ihrem Geschäftspartner, gegenüber dem Geschäftspartner eine Patronatserklärung abgegeben. Diese Haftung besteht bis 2016 und garantiert, dass die Accentro GmbH für die Dauer des Vertriebsvertrags mit den zur Erfüllung des Vertriebsvertrags erforderlichen personellen und sachlichen Mitteln ausgestattet ist. Des Weiteren wurde dem Geschäftspartner innerhalb der Vertragslaufzeit ein Verkauf von 500 Wohn- und Gewerbeeinheiten durch die Accentro GmbH und den Verkauf von mindestens 100 Wohn- und/oder Gewerbeeinheiten für jedes einzelne Verkaufsjahr garantiert. Bei Nichteinhaltung des vereinbarten Vertriebsziels kann der Geschäftspartner von der ESTAVIS AG einen pauschalen Schadenersatz in Höhe von 8 TEUR pro Wohn- und/oder Gewerbeeinheit, bei der das Vertriebsziel unterschritten ist, verlangen (maximal 750 TEUR p. a.). Zum jetzigen Zeitpunkt ist kein Risiko für eine Inanspruchnahme zu erkennen, da diese Vereinbarung mit dem Vertriebsvertrag vom 17. Februar 2014 einvernehmlich aufgehoben wurde.

Weiterhin haftet die ESTAVIS AG gegenüber ihrer Tochtergesellschaft Estavis Grundstücks GmbH mit einer uneingeschränkten und unbefristeten Patronatserklärung.

Die Tochtergesellschaft J2P Real Estate AG haftet gegenüber ihrer Tochtergesellschaft J2P Service GmbH ebenfalls mit einer uneingeschränkten und unbefristeten Patronatserklärung.

## 6.18 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:

Geschäftsjahr 2013/14	Buchwert	IAS 39 Kategorie	Fair Value	Bewertungs- hierarchie
	TEUR		TEUR	
<b>Aktiva</b>				
Übrige Finanzanlagen*	1.175		1.175	
Beteiligungen	1.175	AfS	1.175	
Übrige Sonstige Finanzanlagen	0	LaR	0	Stufe 3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.033	LaR	3.033	Stufe 3
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	13.720	LaR	13.720	Stufe 3
Liquide Mittel	6.439	LaR	6.439	Stufe 2
<b>Summe finanzieller Vermögenswerte</b>	<b>24.367</b>		<b>24.367</b>	
<b>Passiva</b>				
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	71.478	AmC	71.579	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Anleihen	11.150	AmC	13.014	Stufe 1
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	41.002	AmC	41.634	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.116	AmC	16.116	Stufe 3
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9.710	AmC	9.710	Stufe 3
<b>Summe finanzieller Verbindlichkeiten</b>	<b>149.456</b>		<b>152.053</b>	

\* Da für übrige Finanzanlagen keine Bandbreite zur Bewertung des Fair Value bestimmbar ist, erfolgt gem. IAS 39 keine Einstufung in eine Bewertungshierarchie und der Wertansatz „at cost“, da der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich bestimmt werden kann und eine Veräußerung nicht beabsichtigt ist.

Geschäftsjahr 2012/13	Buchwert	IAS 39 Kategorie	Fair Value	Bewertungs- hierarchie
	TEUR		TEUR	
<b>Aktiva</b>				
Übrige Finanzanlagen*	0		0	
Beteiligungen	0	AfS	0	
Übrige Sonstige Finanzanlagen	0	LaR	0	Stufe 3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.232	LaR	4.232	Stufe 3
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	10.546	LaR	10.110	Stufe 3
Liquide Mittel	9.258	LaR	9.258	Stufe 2
<b>Summe finanzieller Vermögenswerte</b>	<b>24.066</b>		<b>23.600</b>	
<b>Passiva</b>				
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	114.960	AmC	115.728	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Anleihen	18.513	AmC	18.832	Stufe 1
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	96.446	AmC	96.896	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.318	AmC	3.318	Stufe 3
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.059	AmC	3.781	Stufe 3
<b>Summe finanzieller Verbindlichkeiten</b>	<b>122.337</b>		<b>122.826</b>	

\* Da für übrige Finanzanlagen keine Bandbreite zur Bewertung des Fair Value bestimmbar ist, erfolgt gem. IAS 39 keine Einstufung in eine Bewertungshierarchie und der Wertansatz „at cost“, da der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich bestimmt werden kann und eine Veräußerung nicht beabsichtigt ist.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen haben Restlaufzeiten mit kurzfristigem Charakter. Daher entsprechen ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten des ESTAVIS-Konzerns wurden bei Zugang zu ihrem Fair Value abzüglich der Transaktionskosten angesetzt, der regelmäßig den Anschaffungskosten entsprach. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bei neu erworbenen Gesellschaften wurden bei Zugang zum beizulegenden Zeitwert bewertet. In der Folge stellt der Buchwert aller langfristigen und kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Bilanzstichtag den Wert dar, der unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu den fortgeführten Anschaffungskosten führt. Gleichzeitig wird dem Buchwert der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der beizulegende Zeitwert gegenübergestellt.

Die Bewertung der Anleihe ohne Wandlungsrecht erfolgte bei Zugang zu ihrem Fair Value abzüglich der Transaktionskosten, der den Anschaffungskosten unter Einbeziehung der Transaktionskosten entsprach und in Folge zum Bilanzstichtag zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Die Anleihen mit Wandlungsrecht wurden bei Zugang zu ihrem beizulegenden Zeitwert unter Einbeziehung eines marktgerechten Vergleichszinses abzüglich der Transaktionskosten bewertet. Dieser Barwert stellt die Fremd-

kapitalkomponente der Anleihen dar, welche in den Verbindlichkeiten aus Anleihen dargestellt ist. Ihr Buchwert zum Bilanzstichtag stellt eine Fortschreibung unter Anwendung der Effektivzinsmethode dar.

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	
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zinserträge	10	153	–	–	–	–
Zinsaufwendungen	–	–	–	–	–6.438	–5.322
Wertberichtigung	–1.899	–7.345	0	1	–	–
Zuschreibung	–	10	–	–	–	–
Erfolg aus Abgang	–	–	–	–	–	–
Verlust aus Abgang	–	–	–	–	356	–
<b>Nettoergebnis</b>	<b>–1.889</b>	<b>–7.192</b>	<b>0</b>	<b>–1</b>	<b>–6.794</b>	<b>–5.322</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. Der Wertminderungsaufwand entfällt mit einem Betrag von 411 TEUR (Vorjahr: 879 TEUR) auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und mit einem Betrag von 1.488 TEUR (Vorjahr: 6.466 TEUR) auf die Sonstigen Forderungen. Bei den finanziellen Verbindlichkeiten ist der Verlust aus Abgang auf den Rückkauf der Teilschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2012/17 und 2014/19 zurückzuführen.

#### 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 4 im Lagebericht 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 2014					
	Buchwert	Summe Mittelabflüsse	Mittelabfluss bis 1 Jahr	Mittelabfluss 1 bis 3 Jahre	Mittelabfluss 3 bis 5 Jahre	Mittelabfluss nach 5 Jahren
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>123.248</b>	<b>135.830</b>	<b>41.194</b>	<b>25.341</b>	<b>57.027</b>	<b>12.268</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.116	16.116	16.116	–	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten	9.710	9.710	9.710	–	–	–
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>25.826</b>	<b>25.826</b>	<b>25.826</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7</b>	<b>149.074</b>	<b>161.656</b>	<b>67.011</b>	<b>25.341</b>	<b>57.027</b>	<b>12.268</b>

	30. Juni 2013					
	Buchwert	Summe Mittelabflüsse	Mittelabfluss bis 1 Jahr	Mittelabfluss 1 bis 3 Jahre	Mittelabfluss 3 bis 5 Jahre	Mittelabfluss nach 5 Jahren
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>114.960</b>	<b>135.759</b>	<b>34.046</b>	<b>8.794</b>	<b>92.919</b>	<b>n. a.</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.318	3.318	3.318	–	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten	3.781	3.781	3.781	–	–	–
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>7.098</b>	<b>7.098</b>	<b>7.098</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7</b>	<b>122.058</b>	<b>142.857</b>	<b>41.144</b>	<b>8.794</b>	<b>92.919</b>	<b>n. a.</b>

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

Ein Liquiditätsrisiko besteht in Höhe von 41.194 TEUR für kurzfristige Zahlungsmittelabflüsse aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern sowie aus umgegliederten langfristigen Anleihen und Wandelschuldverschreibungen, die aufgrund von bis zum Juli 2014 bestehenden Kündigungsoptionen als kurzfristig auszuweisen waren. Zudem besteht ein Liquiditätsrisiko in Höhe von 16.116 TEUR aus Verbindlichkeiten aus Liefere-

rungen und Leistungen und in Höhe von 9.710 TEUR aus sonstigen Verbindlichkeiten, wenn sich die Ertragslage des Konzerns erheblich verschlechtern würde und somit Tilgungszahlungen nicht mehr geleistet würden oder wenn bei Ende der Darlehenslaufzeit eine Refinanzierung nicht erfolgen würde. Diese Risiken werden gering eingeschätzt, da im Bereich der Ertragslage eine regelmäßige Kontrolle der Einnahmen und Beitreibung von offenen Forderungen erfolgt und in Hinblick auf eine mögliche Refinanzierung die Financial Covenants eingehalten werden. Möglichen Vertragsverletzungen bei den Financial Covenants wird im Rahmen eines regelmäßigen Kontakts mit den Banken frühzeitig begegnet.

Des Weiteren wird durch eine entsprechende Überwachung versucht, dass ein sich abzeichnender Bruch von Covenants möglichst frühzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen verhindert wird. Ein Bruch von Covenants kann dazu führen, dass die Bank berechtigt ist, Teile von Darlehen fällig zu stellen und die Gesellschaft mit ungeplanten Liquiditätsabflüssen rechnen muss. In diesem Zusammenhang resultiert ein Liquiditätsrisiko in Höhe von 52.501 TEUR aus langfristigen Darlehen gegenüber Kreditinstituten. Dem wird ebenfalls mit dem Einhalten der Financial Covenants sowie dem regelmäßigen Kontakt zu den Banken begegnet.

Im Geschäftsjahr 2013/14 wurde bei einem Darlehen mit einem Valutenstand von 3.884 TEUR der Kapitaldienstdeckungsgrad (Debt Service Coverage Ratio, DSCR) leicht unterschritten. Dieser Bruch konnte umgehend geheilt werden, so dass die Darlehensschuld weiterhin Bestand hat.

Die kurzfristigen Zahlungsströme enthalten den Wert der Anleihe 2013/18 in Höhe von 10.000 TEUR, der aufgrund der entstandenen Put-Option zum Bilanzstichtag in den kurzfristigen Zahlungsströmen ausgewiesen werden. Da kein Anleihegläubiger innerhalb des Put-Rückzahlungszeitraums von der Put-Option Gebrauch gemacht hat, ist der mit der Anleihe in Zusammenhang stehende Zahlungsmittelabfluss nach dem Put-Rückzahlungszeitraum wieder in den langfristigen Zahlungsmittelabflüssen auszuweisen, so dass das Liquiditätsrisiko aus kurzfristigen Zahlungsströmen geringer ausfallen sollte.

Die kurzfristigen Zahlungsströme enthalten ebenfalls den Wert der Wandelanleihe 2012/17 in Höhe von 2.935 TEUR, der aufgrund der potenziellen Rückzahlungserklärung in den kurzfristigen Zahlungsströmen ausgewiesen werden. Da kein Anleihegläubiger innerhalb des Wirksamkeitszeitraums von der Anwendung der Rückzahlungserklärung Gebrauch gemacht hat, ist der mit der Wandelanleihe 2012/17 in Zusammenhang stehende Zahlungsmittelabfluss nach dem Wirksamkeitstag wieder in den langfristigen Zahlungsmittelabflüssen auszuweisen, so dass das Liquiditätsrisiko aus kurzfristigen Zahlungsströmen auch hierbei wieder geringer ausfallen sollte.

Im Rahmen des Kontrollwechsels bei der J2P Real Estate AG im 2. Quartal des Geschäftsjahrs 2013/14 sowie beim ESTAVIS-Konzern zum Ende des Geschäftsjahrs 2013/14 wurde ein zusätzliches Liquiditätsrisiko in Höhe der langfristigen und kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesehen, da eine fehlende Zustimmung der Banken zu einer Fälligkeitstellung der Darlehen geführt hätte. Bei beiden Kontrollwechseln wurden die Zustimmung der Banken sowie die Prolongation fälliger Darlehen erzielt.

Für die Deckung des Liquiditätsrisikos stehen im ESTAVIS-Konzern liquide Mittel in Höhe von 6.439 TEUR (Vorperiode: 9.258 TEUR) zur Verfügung. Zusätzlich sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 3.033 TEUR sowie Vorräte in Höhe von 11.375 TEUR innerhalb eines Jahres liquidierbar. Den kurzfristigen Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 7.008 TEUR stehen kurzfristige Forderungen in Höhe von 7.978 TEUR gegenüber.

**Forderungsausfallrisiko**

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte stellen das maximale Ausfallrisiko des ESTAVIS-Konzerns dar. Ausführungen hierzu sind an entsprechender Stelle ersichtlich.

**Zinsänderungsrisiko**

Ein Zinsänderungsrisiko entsteht durch den Abschluss von variabel verzinslichen Kreditfazilitäten, im Rahmen einer möglichen Anschlussfinanzierung oder im Fall einer deutlichen Veränderung der Bedingungen am Kapitalmarkt. Die im Konzern bestehenden variabel verzinslichen Kreditfazilitäten sind überwiegend kurzfristig und können damit in lediglich begrenztem Umfang zu höheren Zinszahlungen für die eingegangenen Finanzschulden führen.

Im Rahmen des Kontrollwechsels bei der J2P Real Estate AG im 2. Quartal sowie beim ESTAVIS-Konzern am Ende des Geschäftsjahrs 2013/14 bestand ebenfalls ein Zinsänderungsrisiko, da eine vorzeitige Fälligestellung der Darlehensverbindlichkeiten zu einer Anschlussfinanzierung mit höheren Zinssätzen geführt hätte. Bei beiden Kontrollwechseln wurden die Zustimmung der Banken sowie die Prolongation fälliger Darlehen erzielt, so dass ein Zinsänderungsrisiko ausblieb.

Durch eine Sensitivitätsanalyse wurde für alle kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten im Konzern das Zinsänderungsrisiko unter Berücksichtigung der Zinsbindungsfristen ermittelt. Analog zu den Zinsszenarien für die Wertermittlung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden bei den Darlehen zwei Zinsszenarien berücksichtigt. Ein um 0,5 % höherer Darlehenszins hätte den Buchwert der finanziellen Darlehensverbindlichkeiten um 704 TEUR verringert und das Ergebnis um 13 TEUR negativ beeinflusst. Ein um 0,5 % geringerer Darlehenszins hätte den Buchwert der finanziellen Darlehensverbindlichkeiten um 583 TEUR erhöht und das Ergebnis um 12 TEUR positiv beeinflusst.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Zinssensitivitäten wird das Zinsänderungsrisiko aufgrund der geringen Auswirkungen auf Buchwert und Ergebnis sowie aufgrund der aktuell beständig günstigen Kapitalmarktbedingungen gering eingeschätzt.

### 6.19 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

---

Herr Dr. Karl-Josef Stöhr, Vorsitzender des Aufsichtsrats der ESTAVIS AG bis zum 10. Januar 2014, ist Partner der Kanzlei Heuking Kühn Lüer Wojtek am Standort Berlin. Die ESTAVIS AG unterhält zur Kanzlei Geschäftsbeziehungen und hat im Geschäftsjahr Rechtsberatungs- und Notarleistungen sowie Dienstleistungen im Bereich Kapitalmarktrecht bezogen.

Der ESTAVIS-Konzern hat gegenüber der assoziierten Beteiligung an der SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG eine kurzfristige Verbindlichkeit in Höhe von 273 TEUR. Dieser Betrag resultiert aus dem Abrechnungsverkehr zwischen den Gesellschaften.

Eine Tochtergesellschaft des ESTAVIS-Konzerns ist persönlich haftender Gesellschafter des Joint Ventures Wohneigentum Berlin GbR. Hieraus resultiert eine Haftung für die Darlehensverbindlichkeiten dieser GbR in Höhe von 11.247 TEUR.

Der ESTAVIS-Konzern hat eine Forderung gegenüber dem assoziierten Unternehmen Malplaqetstr. 23 Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH. Die Forderung resultiert aus einem Darlehen in Höhe von 430 TEUR zuzüglich darauf angefallener Zinsen.

Der ESTAVIS-Konzern hat gegenüber der Muttergesellschaft eine kurzfristige Verbindlichkeit in Höhe von 5.006 TEUR. Diese resultiert aus einem mit 9,25 % verzinsten Gesellschafterdarlehen der ADLER Real Estate AG.

Die Vorstände der ESTAVIS AG haben folgende Bezüge und Leistungen erhalten:

	2013/14			2012/13		
	fest	variabel	gesamt	fest	variabel	gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Jacopo Mingazzini (seit 16.3.2012)	231	166	397	231	177	407
Torsten Cejka (26.3.2013 bis 1.9.2014)	249	106	355	63	44	107
Andreas Lewandowski (3.5.2012 bis 25.3.2013)	–	–	–	184	–	184

Durch Beschluss des Landgerichts Berlin vom 12. August 2014 wurden Herrn Andreas Lewandowski für das Geschäftsjahr 2013/14 Bezüge in Höhe von 240 TEUR zugesprochen. Des Weiteren wurden Herrn Lewandowski für den Zeitraum Juli 2014 bis April 2015 pro Monat 20 TEUR zugesprochen. Über diesen Betrag wurde eine Rückstellung gebildet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für das Geschäftsjahr folgende Vergütung:

	2013/14			2012/13		
	fest	variabel	gesamt	fest	variabel	gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Dr. Karl-Josef Stöhr (Vorsitzender bis 10.1.2014)	8	–	8	60	–	60
Rolf Elgeti (stellv. Vorsitzender bis 10.1.2014)	4	–	4	38	–	38
Dr. Philipp K. Wagner (23.4.2013 bis 10.1.2014)	4	–	4	7	–	7
Torsten Cejka (23.10.2012 bis 25.3.2013)	0	–	0	18	–	18
Thomas Bergander (Vorsitzender vom 10.1.2014 bis 31.8.2014)	8	–	8	15	–	15
Alexandra Timoschenko (10.1.2014 bis 31.8.2014)	4	–	4	18	–	18
André Pernhold (stellv. Vorsitzender vom 10.1.2014 bis 31.8.2014)	4	–	4	–	–	–

## ■ 7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Ende des Berichtszeitraums setzte die ESTAVIS AG im Juli 2014 den Ausbau ihres Wohnungsbestands für die Privatisierung durch die Unternehmenstochter Accentro GmbH weiter fort und erwarb für rund 15 Mio. EUR eine 94%-Beteiligung an einer Gesellschaft mit 294 Wohneinheiten im Berliner Bezirk Lichtenberg. Die Gesamtwohnfläche der erworbenen Wohnungen beläuft sich auf rund 17.400 Quadratmeter.

Am 15. Juli 2014 erfolgte der Vollzug einer Aufschiebenden Bedingung für den Vollzug des Nutzen- und Lastenwechsels für vier Immobilien in Berlin und zwei in Neubrandenburg, für die der Kaufvertrag im Berichtsjahr abgeschlossen worden war. Im Zuge dieser Transaktion wurden drei Objekte mit einem Gewinn umgehend weiterveräußert.

Am 1. September 2014 informierte die ESTAVIS AG in einer Ad-hoc-Mitteilung darüber, dass sich die Gesellschaft künftig verstärkt auf die Privatisierung von Wohnungen aus eigenen Beständen sowie im Auftrag Dritter konzentrieren und künftige Ankäufe zu diesem Zweck tätigen werde und gab zugleich personelle Veränderungen im Vorstand und im Aufsichtsrat bekannt.

Torsten Cejka schied aus dem Vorstand der ESTAVIS AG aus. Jacopo Mingazzini, in Personalunion Geschäftsführer der Privatisierungstochter Accentro GmbH, führt die Gesellschaft seither als alleiniger Vorstand.

Zudem kam es auch zu Änderungen im Aufsichtsrat der ESTAVIS AG: Axel Harloff, Vorstand der ADLER Real Estate AG, Carsten Wolff, Leiter Finanz- und Rechnungswesen der ADLER Real Estate AG, sowie Dr. Dirk Hoffmann, Rechtsanwalt, sind zum 1. September 2014 zu Aufsichtsräten der Gesellschaft bestellt worden, nachdem die bisherigen Aufsichtsratsmitglieder einschließlich des Vorsitzenden ihre Mandate mit Wirkung zum 31. August 2014 niedergelegt hatten.

Im September 2014 hat die ESTAVIS AG eine mehrheitliche Beteiligung an der Uhlandstraße 79 GmbH erworben. Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine Objektgesellschaft, in der sich das in Berlin gelegene Gebäude Uhlandstraße 79 befindet, welches von der Accentro GmbH im Rahmen der Wohnungsprivatisierung vertrieben wird.

Im September 2014 wurde vom Aufsichtsrat der ESTAVIS AG die Satzung der Gesellschaft im Punkte Grundkapital neu gefasst. Nachdem bis zum 30. Juni 2014 Wandelschuldverschreibungen in Höhe von insgesamt nominal 1.914.646 Euro in 2.202.582 Stückaktien gewandelt wurden und zwischen dem 1. Juli 2014 bis zum 17. September 2014 956.210 Anleihenstücke in 1.097.647 Aktien gewandelt wurden, beträgt das Grundkapital der Gesellschaft zum 17. September 2014 24.436.464 Stückaktien zu je 1 Euro. Durch die Wandlungen verringert sich der Anteil der ADLER Real Estate AG an der ESTAVIS AG auf 87,84%.

Der durch die Übernahme durch die ADLER Real Estate AG veranlasste Kontrollwechsel führte bei der Anleihe 2013/18 zur Anwendung des § 8 der Anleihebedingungen. Demnach war jeder Anleihegläubiger berechtigt, innerhalb des Put-Rückzahlungszeitraums von 30 Tagen beginnend mit dem 30. Juni 2014, die vorzeitige Rückzahlung seiner Schuldverschreibungen insgesamt oder teilweise zu verlangen. Daher wurde der Buchwert der Anleihe 2013/18 in Höhe von 9.391 TEUR innerhalb der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Da kein Anleihegläubiger innerhalb des Put-Rückzahlungszeitraums von der Ausübung der Put-Option Gebrauch gemacht hat, ist die Anleihe 2013/18 nach Ablauf des Put-Rückzahlungszeitraums wieder innerhalb der langfristigen Finanzverbindlichkeiten auszuweisen.

Der durch die Übernahme durch die ADLER Real Estate AG veranlasste Kontrollwechsel führte bei der Wandelanleihe 2012/17 zur Anwendung des § 14 der Anleihebedingungen. Demnach war jeder Anleihegläubiger berechtigt, mittels einer Rückzahlungserklärung zum Wirksamkeitstag, der auf den 8. Juli 2014 festgesetzt wurde, die Rückzahlung einzelner oder aller seiner Teilschuldverschreibungen zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zu verlangen. Daher wurde der zum 30. Juni 2014 bestehende Buchwert der Teilschuldverschreibungen nach Wandlung in Höhe von 2.935 TEUR innerhalb der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Da kein Anleihegläubiger innerhalb des Wirksamkeitszeitraums von der Ausübung der Rückzahlungserklärung Gebrauch gemacht hat, ist die Wandelanleihe 2012/17 nach Ablauf des Wirksamkeitszeitraums wieder innerhalb der langfristigen Finanzverbindlichkeiten auszuweisen.

Darüber hinaus haben sich nach Schluss des Geschäftsjahrs 2013/14 keine Vorgänge ereignet, die eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des ESTAVIS-Konzerns haben.

## 8 Sonstige Angaben

Der Abschlussprüfer hat folgende Vergütungen für an den ESTAVIS-Konzern erbrachte Leistungen erhalten:

	2013/14	2012/13
	TEUR	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen*	297	210
Andere Bestätigungsleistungen	0	–
Steuerberatungsleistungen	–	–
Sonstige Leistungen	118	–
<b>Summe</b>	<b>415</b>	<b>210</b>

\* Im Geschäftsjahr 2013/14 sind 10 TEUR aus dem Vorjahr enthalten.

Die Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG wurde am 25. September 2014 abgegeben und den Aktionären auf der Homepage der ESTAVIS AG ([www.estavis.de](http://www.estavis.de)) dauerhaft zugänglich gemacht.

Berlin, den 29. September 2014

Jacopo Mingazzini  
Vorstand

## ■ Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der ESTAVIS AG, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss, bestehend aus Konzern-Bilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang, sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2013 bis 30. Juni 2014 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, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Berlin, den 29. September 2014

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Graf von Hardenberg  
Wirtschaftsprüfer

Drotleff  
Wirtschaftsprüfer



## weitere Informationen

---

**118** Personalia

**120** Zukunftsgerichtete Aussagen

**121** Finanzkalender

**122** Impressum

**Der Aufsichtsrat**

---

**Axel Harloff** (Vorsitzender)

Mitglied des Aufsichtsrats seit 1. September 2014  
Vorstand der ADLER Real Estate AG

**Dr. Dirk Hoffmann** (stellvertretender Vorsitzender)

Mitglied des Aufsichtsrats seit 1. September 2014  
Rechtsanwalt  
weitere Mandate:  
Aufsichtsratsvorsitzender der ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main  
Vorsitzender des Aufsichtsrats der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main  
stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main  
Mitglied des Aufsichtsrats der Dexia Kommunalbank Deutschland AG, Berlin

**Carsten Wolff**

Mitglied des Aufsichtsrats seit 1. September 2014  
Leiter Finanz- und Rechnungswesen der ADLER Real Estate AG

**Thomas Bergander** (Vorsitzender 10. Januar 2014 bis 31. August 2014)

Geschäftsführer der Taurus Real Estate Consulting GmbH  
Geschäftsführer der Umlandstraße Investments GmbH

**André Pernhold** (10. Januar 2014 bis 31. August 2014)

Geschäftsführer der City Asset Management GmbH  
weiteres Mandat:  
Verwaltungsrat bei Swiss Areal Holding AG

**Alexandra Timoshenko** (10. Januar 2014 bis 31. August 2014)

Geschäftsführerin der Lada Holding GmbH

**Dr. Karl-Josef Stöhr** (Vorsitzender bis 10. Januar 2014)

Rechtsanwalt und Gesellschafter, Sozietät Heuking Kühn Lüer Wojtek, Berlin

**Rolf Elgeti** (stellvertretender Vorsitzender bis 10. Januar 2014)

Mitglied des Aufsichtsrats seit 18. Juli 2011  
Kaufmann  
weitere Mandate:  
Vorstandsvorsitzender der TAG Immobilien AG, Hamburg  
Mitglied des Aufsichtsrats der Sirius Real Estate Limited, Guernsey

**Dr. Philipp K. Wagner** (bis 10. Januar 2014)

Mitglied des Aufsichtsrats seit 23. April 2013  
Rechtsanwalt  
weiteres Mandat:  
Mitglied des Aufsichtsrats der TAG Immobilien AG, Hamburg

## Der Vorstand

---

### **Jacopo Mingazzini**

Erstmals bestellt am: 16. März 2012

Zurzeit bestellt bis: 15. März 2015

Kaufmann

### **Torsten Cejka**

Erstmals bestellt am: 26. März 2013

Nicht mehr Vorstand seit: 1. September 2014

Rechtsanwalt

## ■ 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 2014/15

**2014**

---

**14. November 2014** Zwischenbericht 1. Quartal 2014/15

**27. November 2014** Hauptversammlung

**2015**

---

**30. März 2015** Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014  
(vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung vom  
27. November 2014 zum Rumpfgeschäftsjahr)

**18. Mai 2015** Zwischenbericht 1. Quartal 2015

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

## ■ Impressum

# ESTAVIS

REAL ESTATE PERFORMANCE

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

### Vorstand

---

Jacopo Mingazzini

### Aufsichtsratsvorsitzender

---

Axel Harloff, Hamburg

### Kontakt

---

ESTAVIS AG  
Investor & Public Relations  
Telefon: +49 (0)30 887 181 - 799  
Telefax: +49 (0)30 887 181 - 779  
E-Mail: ir@estavis.de

### Konzept und Redaktion

---

Goldmund Kommunikation, Berlin  
www.goldmund-kommunikation.de

### Layout und Satz

---

Power-DesignThing GmbH  
www.derthing.de

### Bildnachweis

---

Vorstandsfoto: Art & Photo Urbschat, Marco Urban





# ESTAVIS

REAL ESTATE PERFORMANCE