

ESTAVIS AG. Berlin

Bilanz zum 30. Juni 2014

Aktiva	30.06.2014	30.06.2013	Passiva	30.06.2014	30.06.2013
	€	€		€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	23.338.817,00	18.058.938,00
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte	53.584,24	75.362,69	(Bedingtes Kapital € 6.913.887,00; Vorjahr € 7.379.676,00)		
und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen			II. Kapitalrücklage	2.333.881,70	3.665.121,43
Rechten und Werten			III. Bilanzverlust	6.898.552,50	0,00
II. Sachanlagen				<b>18.774.146,20</b>	<b>21.724.059,43</b>
Betriebs- und Geschäftsausstattung	135.979,00	166.884,26	<b>B. Rückstellungen</b>		
III. Finanzanlagen			1. Steuerrückstellungen	145.650,81	486.215,42
Anteile an verbundenen Unternehmen	31.947.985,13	34.578.789,22	2. Sonstige Rückstellungen	2.526.054,74	1.936.754,53
geleistete Anzahlungen	214.384,84	0,00		<b>2.671.705,55</b>	<b>2.422.969,95</b>
	<b>32.351.933,21</b>	<b>34.821.036,17</b>	<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
<b>B. Umlaufvermögen</b>			1. Anleihen	27.055.643,10	18.591.611,20
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			(davon konvertibel € 16.458.825,38 ; Vorjahr € 8.591.611,20)		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	184.855,46	251.956,21	(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	57.513.995,11	41.654.699,85	€ 13.555.643,10 Vorjahr € 10.000.000,00)	8.180.571,84	9.621.285,90
(davon mit einer Restlaufzeit von mehr als			2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
einem Jahr € 731.850,00; Vorjahr € 0,00)			(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
3. Sonstige Vermögensgegenstände	873.796,90	236.317,61	€ 8.180.571,84; Vorjahr € 9.621.285,90)		
(davon mit einer Restlaufzeit von mehr als			3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	11.000,00	9.000,00
einem Jahr € 36.483,27; Vorjahr € 186.293,81)			(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.207.445,20	5.293.211,20	€ 11.000,00; Vorjahr € 9.000,00)		
	<b>60.780.092,67</b>	<b>47.436.184,87</b>	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.174.862,03	1.212.828,25
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.598.953,48</b>	<b>285.620,42</b>	(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 2.174.862,03		
			Vorjahr € 1.212.828,25)		
			5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	33.321.624,35	27.001.493,20
			(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 33.321.624,35 ;		
			Vorjahr € 27.001.493,20)		
			6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen,	272.504,83	272.614,28
			mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
			(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 272.504,83;		
			Vorjahr € 272.614,28)		
			7. Sonstige Verbindlichkeiten	2.268.921,46	1.686.979,25
			(davon aus Steuern € 1.100.210,79; Vorjahr € 22.480,65)		
			(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 1.977.700,57;		
			Vorjahr € 1.275.758,36)		
	<b>94.730.979,36</b>	<b>82.542.841,46</b>		<b>73.285.127,61</b>	<b>58.395.812,08</b>
				<b>94.730.979,36</b>	<b>82.542.841,46</b>

**ESTAVIS AG, Berlin**

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Juli 2013 bis 30. Juni 2014**

	<b>01.07.13 bis 30.06.14</b>	<b>01.07.12 bis 30.06.13</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
1. Sonstige betriebliche Erträge	846.729,69	969.249,85
2. Personalaufwand	846.729,69	969.249,85
a) Löhne und Gehälter	1.968.782,73	2.343.769,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: € 12,00; Vorjahr € 369,80)	115.533,23	226.538,51
3. Abschreibungen	2.084.315,96	2.570.307,51
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	74.538,39	94.269,20
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Gesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	1.900.000,00	2.674.872,55
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.974.538,39	2.769.141,75
5. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen: € 0,00 ; Vorjahr € 277.587,81)	7.413.746,85	11.711.224,96
6. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	0,00	277.587,81
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen: € 984.335,34; Vorjahr € 301.334,32)	1.725.080,56	2.896.570,85
(davon aus Abzinsung: € 0,00; Vorjahr € 7.211,00)	1.031.837,34	334.322,41
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen	4.100.291,83	1.831.088,56
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen: € 589.701,97; Vorjahr € 99.607,21) (davon aus Abzinsung: € 769,00 ; Vorjahr € 0,00)	3.276.543,32	2.046.581,96
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-15.245.788,76</b>	<b>-16.450.613,82</b>
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag □	280.442,61	400.997,89
12. Sonstige Steuern	4.055,64	2.268,62
<b>13. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-15.530.287,01</b>	<b>-16.853.880,33</b>
14. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	8.631.734,51	16.853.880,33
<b>15. Bilanzverlust</b>	<b>-6.898.552,50</b>	<b>0,00</b>

**ESTAVIS AG**

Berlin

## **Lagebericht**

für das Geschäftsjahr 2013/14

# Vorbemerkungen

Die ESTAVIS AG (im Folgenden auch ESTAVIS genannt) fungiert als Beteiligungsholding, die ihre Geschäftstätigkeit mittels selbständiger Tochterunternehmen ausübt, denen die Immobilienbestände eigentumsbezogen zugeordnet sind. Zudem ist sie Muttergesellschaft eines auf den Bereich Wohnungsprivatisierung fokussierten Dienstleistungsunternehmens. Der Geschäftserfolg der Gesellschaft mit seinen Chancen und Risiken ist untrennbar mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Konzerneinheiten verbunden. Um die wirtschaftliche Entwicklung der ESTAVIS AG und ihre maßgebenden Einflussfaktoren zu verstehen, ist es deshalb unabdingbar, den Blick auch auf den ESTAVIS-Konzern im Ganzen zu richten. Aufgrund dessen wird in diesem Lagebericht an vielen Stellen auf Sachverhalte Bezug genommen, die zwar unmittelbar den ESTAVIS-Konzern betreffen, aber zugleich mittelbar auf die ESTAVIS AG wirken können.

Der diesem Bericht zugrunde liegende Einzelabschluss der ESTAVIS AG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Die Währungsangaben dieses Berichts erfolgen in Euro (EUR). Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz dar. Bei Additionen der dargestellten Einzelwerte können deshalb kleine Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

## 1 Grundlagen der Gesellschaft

### 1.1 Geschäftsmodell der Gesellschaft, Ziele und Strategien

Die ESTAVIS AG ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit dem Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland. Die Geschäftstätigkeit ihres Konzerns 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 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 mit hohem Wertschöpfungspotenzial und nutzt sein Management-Know-how, um diese Potenziale effizient zu heben und durch die Bewirtschaftung der erworbenen Bestände regelmäßige Cashflows zu erzielen.

#### **Handel**

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

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 Unternehmensstruktur und Steuerungssystem

Die ESTAVIS AG ist das Mutterunternehmen des ESTAVIS-Konzerns. Die AG selbst fungiert als operativ tätige Holding für ihre Tochtergesellschaften und ist damit von der Entwicklung ihrer Tochtergesellschaften maßgeblich beeinflusst und steuert ihr operatives Geschäft über diese.

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 des Objekts, für das Faktoren wie z.B. 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 z.B. 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 bzw. Objekte in das Steuerungssystem ein.

Auf Ebene des Gesamtkonzerns werden durch die ESTAVIS AG die aktuelle Liquiditätssituation 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.

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

## 1.3 Forschung & Entwicklung

Aufgrund ihrer Tätigkeit als Holdinggesellschaft führt die ESTAVIS AG keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit durch.

# 2 Wirtschaftsbericht

## 2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland hat im Geschäftsjahr 2013/14 wieder Fahrt aufgenommen, verlor zur Jahresmitte 2014 hin jedoch wieder an Dynamik. Das Zinsniveau im Euroraum verringerte sich im Laufe des Geschäftsjahres 2013/2014 weiter und erreichte immer neue historische Tiefstände. 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. Euro. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Anstieg um 3%. Nach 4,7 Milliarden Euro zwischen Januar und Ende März lag das Transaktionsvolumen von April bis Ende Juni bei ca. 2,2 Milliarden Euro. Das deutlich niedrigere Investmentvolumen im zweiten Quartal führt das auf Immobilien spezialisierte Beratungsunternehmen Jones Lang Lasalle Incorporated (JLL) auf das abnehmende Angebot an großvolumigen Portfolios zurück. Berlin und Umland blieben auch im ersten Halbjahr 2014 der regional bedeutendste Markt. Etwa 450 Millionen Euro wurden in diesem Zeitraum in Berliner Wohnimmobilien investiert. Bis Ende des Jahres 2014 erwartet JLL bundesweit ein Transaktionsvolumen von mindestens 11 Milliarden Euro, 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 Gesamtrendite 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 Gesamtrendite 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 fertig gestellt. 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 Vorjahresquartal. 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 Euro pro Quadratmeter angeboten, gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Steigerung von 52 Cent bzw. knapp 7 Prozent. Die Mieten im oberen und unteren Preissegment sind dabei mit 5 bzw. 4 Prozent weniger stark gestiegen als im durchschnittlichen Preissegment. Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen stiegen im vergangenen Jahr erneut. Eigentumswohnungen wurden demnach für durchschnittlich 2.474 Euro pro Quadratmeter angeboten, was einer Steigerung um 9,6 Prozent 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. Euro gehandelt. In München waren es 11.520 mit einem Transaktionsvolumen von 3,8 Mrd. Euro.

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. Der Grund hierfür liegt insbesondere darin, dass im Zusammenhang mit der Übernahme der ESTAVIS AG durch die ADLER Real Estate AG innerhalb des ESTAVIS-Konzerns umfangreiche steuerliche Neubewertungen im Bereich der tatsächlichen und latenten Steuern erforderlich geworden sind, die unter anderem zum Wegfall wesentlicher steuerlicher Verlustvorträge geführt haben.

Die grundsätzlich positive Tendenz spiegelt sich leider nicht im Einzelabschluss der ESTAVIS AG wider. Die ESTAVIS AG schloss das Geschäftsjahr mit einem Verlust in Höhe von 15.5 Mio. EUR der nur zum Teil durch Entnahmen aus der Kapitalrücklage gedeckt wurde. Das negative Ergebnis hat seine Gründe unter anderem darin, dass die ESTAVIS AG bisher nicht alle Ergebnisse der Tochterunternehmen phasengleich übernimmt und somit nicht vom Erfolg der Tochterunternehmen angemessen partizipiert.

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 Denkmalmobilien-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 Prozent 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 auszuscheiden, 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 wurde. 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. Die Verminderung des Dienstleistungsvolumens hat sich direkt auf das Ergebnis der ESTAVIS AG ausgewirkt, da die Accentro über einen Ergebnisabführungsvertrag direkt mit der ESTAVIS AG verbunden ist.

Im März 2014 wurde ein deutschlandweites Wohnimmobilienportfolio mit insgesamt rund 4.300 Einheiten in Bayern, Berlin, Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Sachsen-Anhalt zu erwerben, 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 von ESTAVIS AG gehalten werden; die weiteren rund 1.000 Einheiten werden durch unseren 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 ESTAVIS AG übt ihre Geschäftstätigkeit mittels selbständiger Tochterunternehmen aus. Als operative Beteiligungsholding erbringt die Gesellschaft gegenüber ihren Konzernunternehmen übliche Leitungs-, Verwaltungs- und Finanzierungsfunktionen. Dementsprechend wird die Ertragslage der ESTAVIS AG zum einen von den Ergebnisbeiträgen aus den Beteiligungen und zum anderen von ihren Funktionsaufwendungen geprägt.



Die Ertragslage der ESTAVIS AG hat sich im Geschäftsjahr 2013/14 wie folgt entwickelt:

	01.07.2013 bis 30.06.2014	01.07.2012 bis 30.06.2013	Veränderung
	TEUR	TEUR	Prozent
Sonstige betriebliche Erträge	847	969	28,7 %
Personalaufwand	-2.084	-2.570	-18,9 %
Abschreibungen	-1.975	-2.769	-28,7 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.414	-11.711	-36,7 %
Beteiligungsergebnis (inkl. Gewinnabf.)	1.725	3.174	-45,7 %
Betriebsergebnis	-8.901	-12.907	-34,1 %
Zinsergebnis	-2.245	-1.712	54,5 %
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-4.100	-1.831	123,9 %
Ergebnis vor Steuern	-15.246	-16.450	-7,3 %
Steueraufwand/-ertrag	-284	-404	-29,7 %
Jahresergebnis	-15.530	-16.854	-7,9 %

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich im Vergleich zum Vorjahr von 1,0 Mio. EUR auf 0,8 Mio. EUR verringert, wobei die Verringerung im Wesentlichen auf eine verbesserte Weiterberechnung erbrachter Leistungen für die Tochtergesellschaften und eine geänderte Darstellung des weiterbelasteten Zinsaufwandes in Höhe von 400 TEUR, der nun im Zinsergebnis dargestellt wird, zurückzuführen ist.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr von 11,7 Mio. EUR auf 7,4 Mio. EUR. Sie enthalten unter anderem Einzel- und Pauschalwertberichtigungen in Höhe von 3,3 Mio. EUR (Vorjahr 5,8 Mio. EUR). Der deutliche Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ist vor allem dadurch begründet, dass diese Position im vorigen Geschäftsjahr stark durch Wertberichtigungen auf Forderungen im Zusammenhang mit der Neustrukturierung des Unternehmens sowie mit der Abwicklung der Unternehmensbereiche Projektentwicklung und Denkmalschutzimmobilien geprägt gewesen war.

Neben den positiven Effekten aus den Beteiligungen in Höhe von 1,7 Mio. EUR, welche aus dem Geschäftsbereich Handel und hier aus der Ergebnisabführung der Accentro GmbH stammen, wird die Ergebnisentwicklung der ESTAVIS AG durch ihre Geschäftsführungs-, Leitungs- und Verwaltungsfunktion für die zahlreichen Objektgesellschaften des ESTAVIS-Konzerns bestimmt.

Die Personalkosten lagen mit 2,1 Mio. EUR niedriger als im Vorjahr (2,6 Mio. EUR). Der Rückgang der Personalkosten resultiert im Wesentlichen aus dem Wegfall einmaliger Kosten für Personalfreisetzungen.

Der Zinssaldo betrug in der Berichtsperiode -2,2 Mio. EUR (Vorjahr -1,7 Mio. EUR). Hierin spiegelt sich insbesondere der Anstieg der Zinsaufwendungen wider, die sich infolge des gestiegenen Anleihevolumens erhöhten. 0,3 Mio. EUR Zinsaufwand entfielen auf Steuern, welche aus der abgeschlossenen Betriebsprüfung resultieren. Die geänderte Darstellung des weiterbelasteten Zinsaufwands reduzierte das Zinssaldo um 400 TEUR.

Abschreibungen auf Finanzanlagen beliefen sich auf 4,1 Mio. EUR (Vorjahr: 1,8 Mio. EUR). Hierbei handelt es sich um die Beteiligungsbuchwerte zweier Tochterunternehmen, die im Berichtsjahr außerplanmäßig abzuschreiben waren. Darüber hinaus erfolgten Abschreibungen auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen aufgrund von Forderungsverzichten in Höhe von 1,9 Mio. EUR.

## FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Die Finanz- und Vermögenslage der ESTAVIS AG hat sich im Geschäftsjahr 2013/14 wie folgt entwickelt:

	30.06.2014	30.06.2013	Veränderung
	TEUR	TEUR	Prozent
<b>Aktiva</b>			
Immaterielles Anlagevermögen	54	75	-28,0 %
Sachanlagen	136	167	-18,6 %
Finanzanlagen	31.948	34.579	-7,6 %
Summe Anlagevermögen	32.352	34.821	-7,1 %
Forderungen	185	252	-26,6 %
Forderungen gegen verb. Unternehmen	57.514	41.655	38,1 %
Sonstige Vermögensgegenstände	874	236	270,3 %
Liquide Mittel	2.207	5.293	-58,3 %
Summe Umlaufvermögen	60.780	47.436	28,1 %
Rechnungsabgrenzungsposten	1.599	286	459,1 %
<b>Summe Aktiva</b>	<b>94.731</b>	<b>82.543</b>	<b>14,8 %</b>
	30.06.2014	30.06.2013	Veränderung
	TEUR	TEUR	Prozent
<b>Passiva</b>			
Gezeichnetes Kapital	23.339	18.059	29,2 %
Kapitalrücklage	2.334	3.665	-36,3 %
Bilanzverlust	6.899	0	–
Summe Eigenkapital	18.774	21.724	-13,6 %
Rückstellungen	2.672	2.423	10,3 %
Anleihen	27.056	18.592	45,5 %
Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten	8.181	9.621	-15,0 %
Verbindl. geg. verbund. Unternehmen	33.594	27.273	23,2 %
Andere Verbindlichkeiten	2.269	1.687	34,5 %
Summe Fremdkapital	75.957	60.819	24,9 %
<b>Summe Passiva</b>	<b>94.731</b>	<b>82.543</b>	<b>14,8 %</b>

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 12,2 Mio. EUR auf 94,7 Mio. EUR. Die Vermögens- und Finanzlage wird maßgeblich von den Finanzanlagen, Fremdfinanzierungen über Bankdarlehen und Anleihen sowie die Entwicklung der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beeinflusst. Die Entwicklung der Vermögenslage ist vor allem durch eine Zunahme der Forderungen gegen verbundene Unternehmen gekennzeichnet, die sich von 41,7 Mio. EUR auf 57,5 Mio. EUR erhöhten. Dieser Anstieg erklärt sich im Wesentlichen dadurch, dass die Gesellschaft für Konzerngesellschaften Transaktionskosten und Anzahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb eines größeren Immobilienportfolios verauslagt und diese als Gesellschafterdarlehen weitergereicht hat. Im Bereich der Finanzanlagen haben sich die Anteile an verbundenen Unternehmen von 34,6 Mio. EUR auf 31,9 Mio. EUR verringert. Diese Differenz beruht auf der Abwertung des Buchwertes einer Tochtergesellschaft in Höhe von 3,6 Mio. Euro und dem Erwerb der Mehrheitsbeteiligung an der J2P Real Estate AG.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gingen aufgrund von Sondertilgungen leicht von 9,6 Mio. EUR auf 8,2 Mio. EUR zurück. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen stiegen hingegen von 27,3 Mio. EUR auf 33,6 Mio. EUR. Ausschlaggebend für diesen Anstieg ist ein Darlehen des Mutterkonzerns, der Adler Real Estate AG, in Höhe von 5,0 Mio. EUR.

Nebenabreden aus Kreditverträgen (Covenants) wurden von der ESTAVIS AG eingehalten. Die Verbindlichkeiten aus Anleihen, die sich zum Bilanzstichtag auf 27,1 Mio. EUR beliefen, erhöhten sich gegenüber dem Stand zum Ende des vorigen Geschäftsjahres (18,6 Mio. EUR) infolge der zwischenzeitlich erfolgten Begebung einer Wandelanleihe sowie einer Unternehmensanleihe. Gleichzeitig wurde im Berichtszeitraum eine Anleihe über 10 Mio. EUR zurückgeführt.

Das Grundkapital der ESTAVIS AG erhöhte sich im Berichtsjahr von 18,1 Mio. EUR im Vorjahr auf 23,3 Mio. EUR zum 30. Juni 2014. Die Erhöhung basiert auf der Zunahme des gezeichneten Kapitals infolge der im Berichtsjahr durchgeführten Kapitalmaßnahmen.

Die Summe des Eigenkapitals der ESTAVIS AG reduzierte sich infolge des negativen Jahresergebnisses auf 18,8 Mio. EUR (Vorjahr: 21,7 Mio. EUR). Dies führte zusammen mit der gleichzeitigen Erhöhung der Bilanzsumme dazu, dass die Eigenkapitalquote (Eigenkapital/Bilanzsumme) zum 30. Juni 2014 auf 19,8 % zurückging (Vorjahr: 26,3 %).

### **Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens**

Der Geschäftsverlauf des ESTAVIS-Konzerns, von dem die wirtschaftliche Entwicklung der ESTAVIS AG als Holdinggesellschaft maßgeblich bestimmt wird, war im Geschäftsjahr 2013/14 von einer insgesamt positiven Immobilienmarktentwicklung sowie einer weiterhin stabilen Entwicklung im Bereich Wohnungsprivatisierung geprägt.

Sowohl für den Ausbau des Bereichs Bestandshaltung und Vermietung als auch für den Bereich Privatisierung wurden im Geschäftsjahr weitere Immobilien und Beteiligungen erworben. 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.

Das Ergebnis der ESTAVIS AG war im Geschäftsjahr 2013/14 durch geringere Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen einerseits und einen Rückgang der Erträge aus Gewinnabführungsverträgen, höhere Zinsaufwendungen und höhere Abschreibungen auf Finanzanlagen andererseits geprägt.

Der Bereich Wohnungsprivatisierung und Vertriebsdienstleistungen wird über die Accentro GmbH gesteuert, welche über einen Ergebnisabführungsvertrag mit der ESTAVIS AG verbunden ist. Aus diesem Ergebnisabführungsvertrag hat die ESTAVIS AG im Geschäftsjahr ein positives Ergebnis in Höhe von 1,7 Mio. EUR (Vorjahr: 2,9 Mio. EUR) übernommen.

Der Geschäftsverlauf der ESTAVIS AG ist maßgeblich dadurch geprägt, dass über die Holdingfunktion der Gesellschaft zentrale Funktionen wie Personalbereitstellung und Finanzierung gestellt werden, welche durch die Ergebnisbeiträge der Tochtergesellschaften derzeit noch nicht gedeckt werden. Im Ergebnis führte dies zu einem Jahresfehlbetrag von -15,5 Mio. EUR (Vorjahr: -16,9 Mio. EUR). Die erwartete Ergebnisverbesserung konnte somit noch nicht realisiert werden. Kurz und mittelfristig wird die ESTAVIS AG anstreben, über Ergebnisabführungsverträge oder phasengleiche Vereinnahmung stärker am Ergebnis der Tochtergesellschaften zu partizipieren um eigenkapitalerhaltend agieren zu können.

### **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 die ESTAVIS AG 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 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 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. Vom weiteren wirtschaftlichen Erfolg der Accentro GmbH ist auch die ESTAVIS AG direkt über den Ergebnisabführungsvertrag beeinflusst.

### 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%ige 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. 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 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 belegene 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 € in 2.202.582 Stückaktien gewandelt wurden und zwischen dem 1. Juli 2014 bis zum 17. September 2014 Anleihenstücke 952.210 in 1.097.647 Aktien gewandelt wurden, beträgt das Grundkapital

der Gesellschaft zum 17. September 2014 24.436.464 Stückaktien zu je 1,- € 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 10.000.000 EUR 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 08. 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 2.958.826 EUR 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 damit auch zur ESTAVIS AG als zentraler Konzernholding wie 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 Geschäftsjahres auf das Kalenderjahr – im am 31. Dezember 2014 endenden Rumpfgeschäftsjahr und im Geschäftsjahrs 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. Für die ESTAVIS AG als Einzelgesellschaft ist eine deutliche Reduzierung der Verluste angestrebt. 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 Liquiditätslage des Konzerns soll in den beiden kommenden Geschäftsjahren weiter gestärkt werden. Hierfür sind Maßnahmen wie die Prolongation und die Umfinanzierung bestehender Schulden vorgesehen, um eine dem langfristigen Charakter der Investitionen in den Ausbau des vom Konzern gehaltenen Immobilienbestandes 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 der ESTAVIS AG ist darauf ausgerichtet, be- und entstehende Erfolgspotenziale der geschäftlichen Aktivitäten des Konzerns zu erkennen, zu sichern und auszuschöpfen, um eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes zu erzielen. Integraler Bestandteil dieses Systems ist eine strukturierte, frühzeitige Auseinandersetzung mit potenziell ungünstigen Entwicklungen und Ereignissen, die es dem Vorstand ermöglicht, rechtzeitig vor Eintritt eines erheblichen Schadens gegensteuernde Maßnahmen zu ergreifen.

Mit der Aufgabe, insbesondere erhebliche ertrags- und liquiditätsrelevante und damit potenziell bestandsgefährdende Risikofaktoren rechtzeitig aufzudecken und gegenüber den Unternehmensorganen zu kommunizieren, ist das konzernweite Risikomanagementsystem der ESTAVIS AG organisatorisch in die Planungs-, Reporting- und Controllingprozesse der Gesellschaft 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 von der ESTAVIS AG 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.

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 5 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**

Die ESTAVIS AG und ihre Konzerneinheiten sind 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 die ESTAVIS-AG relevanten Risiken aus dem Geschäftsjahr 2012/13 auch während des Geschäftsjahrs 2013/14 fortgesetzt haben.

Die mit dem beendeten Projektentwicklungsgeschäft und dem primär investorenorientierten 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 noch stärker in den Vordergrund getreten sind.

## **Unternehmensbezogene Risiken**

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

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

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

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

Die Konzerneinheiten der ESTAVIS AG erwerben und halten 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 Bewertungs-

risiken manifestieren, die zu Wertverlusten für die Gesellschaft 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.

Desweiteren 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 beispielsweise unerwartet auftretender Wettbewerber im engeren Umfeld des Standortes, 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 der ESTAVIS AG 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 Konzerns der ESTAVIS AG 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 die Ausübung von Ermessen einzelner Behörden angewiesen, und auch Auseinandersetzungen mit Be- und Anwohnern können die Erteilung von Genehmigungen erheblich verzögern oder negativ beeinflussen. Jeder dieser Umstände kann dazu führen, dass geplante Baumaßnahmen nicht zu den angenommenen Kosten, nicht im geplanten Zeitrahmen oder gar nicht durchgeführt werden können. Diese Risikofaktoren werden bereits im Vorfeld einzelner Baumaßnahmen eingehend überprüft.

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

Soweit sich die ESTAVIS AG oder deren Konzerneinheiten im Bereich Handel beziehungsweise bei der Wohnungsprivatisierung externer Vertriebspartner bedienen, 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 der ESTAVIS AG beziehungsweise ihrer entsprechenden Konzerneinheiten 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 ihrer Geschäftstätigkeit ist die 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 der ESTAVIS AG 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 der ESTAVIS AG 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 der ESTAVIS AG negativ beeinflussen. Um diesem Risiko zu begegnen, arbeitet die ESTAVIS AG mit unterschiedlichen Kreditinstituten zusammen und beobachtet intensiv die Entwicklung des Finanzierungsmarktes. Zudem werden neben der Bankenfinanzierung unterschiedliche Möglichkeiten der Finanzierung über den Kapitalmarkt genutzt, so beispielsweise Kapitalerhöhungen oder 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 bzw. 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. Für die emittierten Wandelanleihen und die Unternehmensanleihe sind Kreditbedingungen vereinbart, deren Eintritt zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Falle eines Eintritts bestimmter Kreditbedingungen, z.B. im Falle eines Kontrollwechsels, können diese Wandelanleihen und die Unternehmensanleihe vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden.

Zwei bereits im Berichtsjahr 2013/2014 von Tochtergesellschaften 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 ca. 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 stehenden Kreditverträgen mit verschiedenen Kreditinstituten eingeworben. Sollten die Refinanzierungsmittel nicht zeitgerecht kontrahiert werden können, besteht seitens des Mehrheitsgesellschafters eine Zusage 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 bzw. Umfinanzierung anstehenden Verbindlichkeiten sowie bei geplanten Darlehen zur Finanzierung von Immobilienbeständen. Um sich gegen nachteilige Auswirkungen von Änderungen des Zinsniveaus 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).

Sonstige Risiken in Bezug auf Finanzinstrumente der ESTAVIS AG liegen gegenwärtig nicht vor.

#### **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 Einzelpriprivatisierung 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 die Gesellschaft auch für den Fall, dass sie Rücktritts- oder Gewährleistungsrechte gegenüber einem Verkäufer von Immobilien geltend macht und der Verkäufer mit der Rückzahlung des Kaufpreises oder der Erfüllung der Gewährleistungsrechte ausfällt.

Schließlich besteht ein Bonitätsrisiko bei Immobilienerwerben, weil Mietzahlungen häufiger auch nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten weiterhin an den Verkäufer gezahlt werden, der diese Zahlungen dann an das betreffende Unternehmen des ESTAVIS-Konzerns weiterleiten muss. Dies betrifft jedoch nur die Mietanteile, die nicht durch Lastschriftverfahren gezahlt werden. Bei den Erwerben des Geschäftsjahres liegen diese unter 10% der Nettokaltmieten.

#### **g) Rechtliche Risiken**

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit können die ESTAVIS AG und ihre Konzerneinheiten 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 Zusammenhang mit zahlreichen Immobilienverkaufsverträgen wurden kurz- bis mittelfristige Mietgarantien abgegeben. Diese können zu entsprechenden Ausgleichsverpflichtungen führen.

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

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

Durch Beschluss des Landgerichts Berlin vom 12. August 2014 wurden dem ehemaligen Vorstandsmitglied Herrn Lewandowski für das Geschäftsjahr 2013/14 Bezüge in Höhe von 240.000,00 EUR zugesprochen. Des Weiteren wurde Herrn Lewandowski für den Zeitraum Juli 2014 bis April 2015 pro Monat 20.000,00 EUR zugesprochen

#### **h) Risiken auf Ebene der ESTAVIS AG als Holding**

Die beschriebenen Einzelrisiken werden Großteils über die Tochtergesellschaften der ESTAVIS AG transportiert. Bei der ESTAVIS AG selbst manifestieren sich die beschriebenen Risiken in beteiligungsrelevanten Risiken, das heißt, ein bei einer Tochtergesellschaft realisiertes Risiko kann bei der ESTAVIS AG zu einer Verringerung des Beteiligungsbuchwerts und zu dessen Wertberichtigung führen. Des Weiteren können Forderungen gegenüber der Tochtergesellschaft als nur noch eingeschränkt werthaltig betrachtet werden, wenn bei der Tochtergesellschaft Risiken realisiert werden, welche die Ertragskraft des Tochterunternehmens nachhaltig schwächen.

Zur Verhinderung von bilanziellen Überschuldungen oder zur Sicherung von Ansprüchen Dritter hat die ESTAVIS AG Bürgschafts- und Patronatserklärungen abgegeben. Sollte ein Tochterunternehmen der ESTAVIS AG aufgrund des Eintritts von Risiken seinen finanziellen Handlungsspielraum einbüßen, kann es dazu kommen, dass die ESTAVIS AG aus den abgegebenen Erklärungen zur Leistung herangezogen wird.

Der Vorstand schätzt den Eintritt dieser Risiken auf Ebene der ESTAVIS AG als Holding als gering ein.

## Marktbezogene Risiken

### a) Konjunkturelle Risiken

Die ESTAVIS AG und ihre Konzerneinheiten erzielen ihre 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 aufgenommenen Kredite ergebnisbelastend verteuern.

### b) Branchenrisiken

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

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

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

## Risikokonzentrationen

Der Geschäftserfolg des ESTAVIS Konzerns hängt teilweise überproportional von wenigen Projekten und Beständen ab, auf die ein erheblicher Teil des Umsatzes entfällt. 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 der ESTAVIS AG 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 gesamt 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 2014/2015 geplanten strukturierten Finanzierungen erfolgreich umgesetzt werden können.

Vom Ausbau dieser finanziellen Spielräume wird die ESTAVIS AG indirekt partizipieren, insofern sich die Ergebnisse der Tochterunternehmen verbessern und diese in die ESTAVIS AG einfließen. Gegenläufig kann sich jedoch auswirken, dass die Kosten für Fremdkapitalmaßnahmen von der ESTAVIS AG vorfinanziert werden und anschließend nicht in Gänze auf die Tochterunternehmen umgelegt werden können. Dies könnte zu einer weiteren Ergebnisbelastung bei der ESTAVIS AG führen, welche das angestrebte Ziel eines ausgeglichenen Ergebnisses verhindert.

## Chancen der zukünftigen 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 AG -Gruppe 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 den 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 Eigentümern 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. Mit der Übernahme der Ergebnisse der Tochtergesellschaften durch Ergebnisübernahmeverträge oder Ausschüttungsbeschlüsse in den Einzelabschluss der ESTAVIS AG soll die Gesellschaft in den kommenden Jahren ein ausgeglichenes Ergebnis erreichen.

## 5 Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Rechnungslegungsprozess

Das finanzwirtschaftliche Risikomanagement der ESTAVIS AG 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.

## 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 Geschäftsjahres 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 bzw. 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 Optionschuldverschreibungen 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 bzw. 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, d. h. weder mitgliedschaftsähnliche Rechte noch Wandlungs- oder Bezugsrechte auf Aktien der Gesellschaft begründen, keine Beteiligung am Liquidationserlös gewähren und sich die Höhe der Ausschüttung nicht nach der Höhe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns oder der Dividende richtet;
- (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 bzw. nach Erfüllung einer etwaigen Wandlungspflicht zustünde (Verwässerungsschutz), oder
- (vi) soweit Schuldverschreibungen gegen Sachleistungen begeben 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 Aktienbezuges 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 09. 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 01. 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- bzw. 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- bzw. Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital zu bedienen.

Die Ausgabe der Aktien erfolgt gemäß den Vorgaben des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013, d. h. 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 Vorstandes 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 EUR 1.400.000,00 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 EUR 3.579.838,00 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, d. h. insbesondere zu einem Ausgabebetrag von EUR 2,40 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 2013/2014 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 bzw. die Nachfolger dieser Segmente), die Kapitalerhöhung 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und der 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 Emittensmittler unter gleichzeitiger Verpflichtung des Emittensmittlers, 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;
- iii. bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen und Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie z.B. Patenten, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstigen Finanzinstrumenten;
- iv. soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern der von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- oder Wandlungsrechts bzw. nach Erfüllung einer Options- bzw. Wandlungspflicht zustünde, oder
- v. 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 08. 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 09. 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 bzw. die Nachfolger dieser Segmente), die Kapitalerhöhung 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und der 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 z.B. 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 bzw. Gläubigern der von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- oder Wandlungsrechts bzw. nach Erfüllung einer Options- bzw. 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 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 Darlehensnehmers gegenüber dem Darlehensgeber über den Eintritt des Kontrollwechsels. Aus dem Kontrollwechsel kann der Darlehensgeber 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 Darlehensgebern die Übernahme durch die ADLER Real Estate AG angezeigt. Kein Darlehensgeber 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 2012/2017 (ausstehender Nominalbetrag EUR 2.958.825,60) sowie die Wandelschuldverschreibung 2014/2019 (ausstehender Nominalbetrag EUR 13.500.000,00) 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 2014/2019 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 2013/2018 (ausstehender Nominalbetrag EUR 10.000.000,00) 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 Gesamtnennbetrages 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 Vorstandes oder Arbeitnehmern im Fall eines Übernahmeangebots vorsehen.

## Entwicklung der ESTAVIS Aktie

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

Der 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 des Berichtszeitraums, 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 56,2 Mio. EUR.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen (XETRA) der ESTAVIS-Aktie betrug im Geschäftsjahr 2013/14 25.495 Stück (Vorjahr: 17.388 Stück).

## Erklärung zur Unternehmensführung

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach den Regelungen des § 289a HGB ist auf den Internetseiten der ESTAVIS AG unter der Adresse „<http://www.estavis.de/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-gem-289-a-hgb/>“ abrufbar.

## Erklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

„Bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften hat die ESTAVIS AG jeweils eine angemessene Gegenleistung erhalten. Die ESTAVIS AG wurde bei Maßnahmen, die sie auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden Unternehmens oder eines mit ihnen verbundenen Unternehmen getroffen oder unterlassen hat, nicht benachteiligt.

Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die uns im Zeitpunkt der berichtspflichtigen Vorgänge bekannt waren.“

## 7 Grundzüge des Vergütungssystems für Organmitglieder

Der Vertrag von Vorstandsmitglied Torsten Cejka wurde für eine Dauer von vier Jahren abgeschlossen. Der Vertrag von Vorstandsmitglied Jacopo Mingazzini wurde für eine Dauer von drei Jahren abgeschlossen. Herr Torsten Cejka ist während der Laufzeit seines Vertrages aus dem Vorstand der ESTAVIS AG ausgeschieden. Während der Laufzeit des Vertrages von Herrn Jacopo Mingazzini ist eine ordentliche Kündigung nicht vorgesehen. 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 Vermögensschaden-haftpflichtversicherung (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 vorzeitigen Ausscheiden getroffen mit Ausnahme der Berechtigung der Gesellschaft, 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.

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.

## 8 Vergütungsbericht

### Vergütungen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Vorstands beliefen sich im Geschäftsjahr 2013/14 insgesamt auf 752 TEUR.

Davon entfällt auf:

Name	Erfolgsunabhängiger Vergütungsteil	Erfolgsabhängiger Vergütungsteil
Torsten Cejka	249 TEUR	106 TEUR
Jacopo Mingazzini	231 TEUR	166 EUR

Für die erfolgsabhängigen Vergütungsteile wurde eine Rückstellung in Höhe von 212 TEUR gebildet.

Es bestehen keine Leistungszusagen an Vorstandsmitglieder für den Fall der regulären Beendigung ihrer Tätigkeit.

Es existieren keine Pensionszusagen an Vorstandsmitglieder.

Es existieren keine Leistungszusagen an ehemalige Vorstandsmitglieder im Zusammenhang mit der Beendigung ihrer Tätigkeit.

Vorstandsmitglieder haben keine zusätzlichen Leistungen für Beratungen etc. erhalten.

Die Vergütungen für den Aufsichtsrat beliefen sich auf 32 TEUR.

Davon entfällt auf:

Name	Erfolgsunabhängiger Vergütungsteil	Erfolgsabhängiger Vergütungsteil
Dr. Karl-Josef Stöhr	8,5 TEUR	0 TEUR
Rolf Elgeti	4,2 TEUR	0 TEUR
Dr. Philipp K. Wagner	4,2 TEUR	0 TEUR
Thomas Bergander	7,5 TEUR	0 TEUR
Alexandra Timoschenko	3,8 TEUR	0 TEUR
André Pernhold	3,8 TEUR	0 TEUR

Für die Aufsichtsratsvergütung wurde eine Rückstellung gebildet. Eine erfolgsabhängige Vergütung fällt für das Geschäftsjahr 2013/14 nicht an, da die Bedingungen hierfür nicht erfüllt wurden.

## Vergütungen und Transaktionen mit Mitgliedern des Aufsichtsrats

Herr Dr. Karl-Josef Stöhr 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.

Berlin, den 29. September 2014

Jacopo Mingazzini  
*Vorstand*

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Berlin, den 29. September 2014

Jacopo Mingazzini  
Vorstand



**ESTAVIS AG**

Berlin

**Anhang**

zum 30. Juni 2014

## 1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der ESTAVIS AG wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) zu beachten.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Nach § 267 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 264d HGB (börsennotiertes Unternehmen) gilt die Gesellschaft als eine große Kapitalgesellschaft.

### 1.1 Ausweis der nach § 265 Abs. 7 Nr. 2 HGB zusammengefassten Posten

Die Anlagen 1 und 2 zum Anhang entsprechen in ihrer Reihenfolge dem Postenaufbau des gesetzlich vorgeschriebenen Gliederungsschemas.

## 2. Angaben zur Bilanzierung und Bewertung

### 2.1 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

**Entgeltlich erworbene immaterielle Anlagewerte** wurden zu Anschaffungskosten bewertet und sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen über eine gewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern linear. Die Abschreibungen werden grundsätzlich in Anlehnung an die steuerlichen Abschreibungstabellen ermittelt und erfolgen pro rata temporis.

Betragen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten mehr als 150,00 EUR, aber nicht mehr als 1.000,00 EUR, werden die Vermögensgegenstände in jährlichen Sammelposten, die insgesamt von untergeordneter Bedeutung sind, aktiviert und über einen Zeitraum von fünf Jahren planmäßig abgeschrieben. Mit dem Zeitpunkt der vollständigen Abschreibung werden diese Vermögensgegenstände im Anlagenspiegel als Abgang ausgewiesen. Das steuerliche Sammelpostenverfahren wird aus Vereinfachungsgründen auch in der Handelsbilanz angewendet.

Die **Finanzanlagen** wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Zuschreibungen erfolgen sobald die Gründe für die vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind maximal bis zur Höhe der ursprünglichen Anschaffungskosten.

Der Ansatz der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** erfolgte zum Nennwert. Bestehenden Risiken wurde durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** wurden zu Nominalwerten angesetzt.

**Rechnungsabgrenzungsposten** wurden für Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die wirtschaftlich der Zeit nach dem Stichtag zuzuordnen sind, gebildet. Rechnungsabgrenzungsposten wurden zum Nennwert angesetzt. Die Auflösung der Rechnungsabgrenzungsposten erfolgt rätierlich über ihre jeweilige Laufzeit.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten im Wesentlichen die das aktuelle Jahr und das Vorjahr betreffenden Steuern. Sie werden gemäß der erwarteten Inanspruchnahme bilanziert.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren bilanzierungspflichtigen Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Sie werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Künftige Preis- und Kostensteigerungen sind gegebenenfalls berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der deutschen Bundesbank ausgegebenen, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

**Verbindlichkeiten** wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

## **2.2 Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Im Berichtsjahr fand kein Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr statt.

Zur besseren Vermittlung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes wurde im Geschäftsjahr ein verpfändetes Guthaben (836.687,57 EUR) im Gegensatz zum Vorjahr (902.550,72 EUR) in den sonstigen Vermögensgegenständen und nicht unter den Guthaben bei Kreditinstituten ausgewiesen. Im Vorjahr unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesene Zinsen aus Anleihen (375.787,93 EUR) wurden im Geschäftsjahr unter den Anleihen ausgewiesen (596.817,72 EUR). Der im Vorjahr (368 TEUR) unter den sonstigen betrieblichen Erträge ausgewiesene Zinsertrag in Höhe von 400.311,20 € aus Weiterbelastungen an Tochterunternehmen wurde im Berichtsjahr unter Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen ausgewiesen. Eine Anpassung der Vorjahresangaben wurde nicht vorgenommen.

## **2.3 Bruttoanlagenspiegel**

Die Entwicklung der in der Bilanz erfassten Anlagegegenstände ist in der Anlage 1 zum Anhang dargestellt. Im Geschäftsjahr wurden die Beteiligungen an dreizehn Tochtergesellschaften verkauft. Des Weiteren wurden zu jeweils 100 % die Anteile an sieben Gesellschaften und zu 80% die Anteile an einer weiteren Gesellschaft erworben.

In den Finanzanlagen sind geleistete Anzahlungen für den Erwerb einer Beteiligung in Höhe von 214.384,84 EUR enthalten.

## **2.4 Geschäftsjahresabschreibungen und Wertberichtigungen**

Die Geschäftsjahresabschreibung je Posten der Bilanz ist aus dem Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) zu entnehmen. Die Beteiligungsbuchwerte von zwei Tochterunternehmen waren im Berichtsjahr mit insgesamt 4.100.291,83 EUR außerplanmäßig abzuschreiben. Zusätzlich erfolgten Abschreibungen auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 1.900.000,00 EUR, Wertberichtigungen gegenüber Tochterunternehmen in Höhe von 918.400,00 EUR sowie Abschreibungen auf Forderungen gegenüber veräußerten Tochtergesellschaften in Höhe von 300.917,44 EUR.

## **2.5 Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten**

Im Wesentlichen handelt es sich bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen um von der ESTAVIS AG verauslagte Zahlungen für Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen der Tochterunternehmen. Ebenfalls in dieser Position ausgewiesen wird der Anspruch der ESTAVIS AG aus dem Ergebnisabführungsvertrag mit der Accentro GmbH in Höhe von 1.725.080,56 EUR.

Außerdem wurden unter diesem Posten Bankdarlehen ausgewiesen, die die ESTAVIS AG für verschiedene Tochterunternehmen zur Finanzierung deren Anlage- bzw. Umlaufvermögens aufgenommen hat und diese in gleicher Höhe an die betreffende Gesellschaft weiter belastet.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Beträge:

SIAG Neunundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin/ ESTAVIS 39. Wohnen GmbH & Co.KG, Berlin	7.117.098,76 EUR
SIAG Neunundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin/ SIAG Fünfundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	1.056.194,90 EUR

Darüber hinaus beinhalten die Forderungen gegen verbundene Unternehmen ausgereichte Darlehen (inklusive Zinsen):

ESTAVIS 6.Wohnen GmbH & Co.KG	5.325.896,68 EUR
ESTAVIS 7.Wohnen GmbH & Co.KG	4.694.101,49 EUR
ESTAVIS 5.Wohnen GmbH & Co.KG	3.725.075,97 EUR
ESTAVIS 45. Wohnen GmbH & Co. KG	1.811.199,88 EUR
ESTAVIS Bernau Wohnen GmbH & Co. KG	1.737.120,00 EUR
ESTAVIS 8.Wohnen GmbH & Co.KG	1.336.754,61 EUR
ESTAVIS 9.Wohnen GmbH & Co.KG	788.188,32 EUR
J2P Real Estate AG	742.219,55 EUR

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich vorrangig um Gelder, die die Gesellschaft für die Tochterunternehmen im Rahmen des Cash Poolings vereinbart hat. Darüber hinaus beinhalten diese Konten die noch ausstehenden Kommanditeinlagen der Gesellschaft. Des Weiteren besteht gegenüber der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH eine Darlehensverbindlichkeit (inklusive Zinsen) in Höhe von 24.011.624,51 EUR sowie gegenüber der ADLER Real Estate AG eine Darlehensverbindlichkeit (inklusive Zinsen) in Höhe von 5.006.423,61 EUR. Bei den Verbindlichkeiten gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, handelt es sich um Beträge, die für diese Gesellschaft geleistet bzw. für diese erhalten wurden.

## **2.6 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

---

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet hauptsächlich das für die im vorangegangenen und in diesem Geschäftsjahr ausgegebenen Wandelanleihen abzugrenzende Disagio in Höhe von insgesamt 1.561.207,97 EUR.

## **2.7 Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen**

---

Im Posten sonstige Rückstellungen sind im Wesentlichen die nachfolgenden Rückstellungsarten enthalten:

Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	944.457,16 EUR
Rückstellungen für Abschluss und Prüfung	477.338,50 EUR

Rückstellungen für Personalkosten	476.281,86 EUR
Rückstellungen für Tantieme	357.262,34 EUR
Rückstellungen für Prozesskosten	167.023,20 EUR

## 2.8 Anleihen

Am 30. Mai 2012 beschloss der Vorstand der ESTAVIS AG mit Zustimmung des Aufsichtsrats aufgrund der von der Hauptversammlung der ESTAVIS AG am 16. Februar 2010 erteilten Ermächtigung, eine Wandelanleihe, eingeteilt in bis zu 7.159.676 Wandelschuldverschreibungen im Nennbetrag von je 2,40 EUR mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu 17.183.222,40 EUR zu begeben. Den Aktionären der ESTAVIS AG wurde ein mittelbares Bezugsrecht durch die Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt am Main, auf diese Schuldverschreibungen eingeräumt mit Wandlungsrecht in Inhaber-Stammaktien der Gesellschaft ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 1,00 EUR je Aktie und voller Gewinnberechtigung ab dem Beginn des Geschäftsjahrs, in dem sie ausgegeben werden. Dabei erhielten die Aktionäre das Recht, für jeweils zwei Aktien der Gesellschaft eine Schuldverschreibung mit Wandlungsrecht in anfänglich eine Aktie je Schuldverschreibung nach Maßgabe der Anleihebedingungen zu den dort genannten Konditionen zum Bezugspreis zu beziehen, wobei der Bezugspreis und der Nennbetrag je Schuldverschreibung dem anfänglichen Wandlungspreis entsprechen. Ein sogenannter „Über-“ oder „Mehrbezug“ von Schuldverschreibungen wurde nicht vorgesehen. Für sich aus dem individuellen Aktienbestand aufgrund des Bezugsverhältnisses von 2:1 rechnerisch ergebende Bruchteile von Schuldverschreibungen konnten die Aktionäre keine Schuldverschreibungen beziehen. Es war nur der Bezug einer ganzen Schuldverschreibung oder einem ganzzahligen Vielfachen davon möglich. Maßgeblich für die Berechnung der Anzahl der den Aktionären zustehenden Bezugsrechte war deren jeweiliger Bestand an Aktien mit Ablauf des 1. Juni 2012 um 24:00 Uhr (MEZ).

Am 19. Juni 2012 hat die Gesellschaft eine Wandelanleihe, eingeteilt in 3.579.838 Stückaktien mit einem Nennbetrag von jeweils 2,40 EUR ausgegeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen beträgt 8.591.611,20 EUR. Die Wandelschuldverschreibung wird mit 7,75 % p. a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 25. Juni 2017. Die Zinsen werden jährlich nachträglich gezahlt, erstmals am 25. Juni 2013 und letztmals am 25. Juni 2017. Der anfängliche Wandlungspreis für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft beträgt 2,40 EUR.

Der Wandlungspreis wurde aufgrund des Ablaufs der Annahmefrist sowie des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots der Adler Real Estate AG an die Aktionäre der ESTAVIS AG und dem damit ausgelöstem Kontrollwechsel am 23. Mai 2014 angepasst und beträgt 2,0861 EUR. Das Wandlungsverhältnis betrug 1,1504 Estavis-Aktien je gewandelter Teilschuldverschreibung. Verbleibende Bruchteile von Aktien wurden ausgeglichen. Die Gläubiger der Wandelschuldverschreibung hatten bis 8. Juli 2014 das Recht die Rückzahlung zu verlangen oder die Wandelschuldverschreibung in Aktien der ESTAVIS AG zu einem reduzierten Wandlungspreis zu wandeln. Im laufenden Geschäftsjahr wurden 432.348 Schuldverschreibungen gegen Ausgabe neuer Aktien zu einem Preis von 2,40 EUR zurückgekauft und 1.914.646 Stücke Schuldverschreibungen in Stückaktien der Gesellschaft gewandelt.

Am 14. November 2013 hat die Gesellschaft eine Anleihe, eingeteilt in 10.000 Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils 1.000,00 EUR ausgegeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen beträgt 10.000.000,00 EUR. Die Schuldverschreibung wird mit 9,25 % p. a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 14. November 2018. Die Zinsen werden jährlich nachträglich gezahlt, erstmals am 14. November 2014 und letztmals am 14. November 2018.

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 beginn-

nend 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 10.000 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 08. 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 2.959 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.

Am 05. März 2014 beschloss der Vorstand der ESTAVIS AG mit Zustimmung des Aufsichtsrats aufgrund der von der Hauptversammlung der ESTAVIS AG am 27. Februar 2013 erteilten Ermächtigung, eine Wandelanleihe, eingeteilt in bis zu 6.000.000 Wandelschuldverschreibungen im Nennbetrag von je 2,50 EUR mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu 15.000.000,00 EUR zu begeben. Den Aktionären der ESTAVIS AG wurde ein unmittelbares Bezugsrecht durch die Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt am Main, auf diese Schuldverschreibungen eingeräumt mit Wandlungsrecht in Inhaber-Stammaktien der Gesellschaft ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 1,00 EUR je Aktie und voller Gewinnberechtigung für alle Geschäftsjahre für die die Hauptversammlung zum Zeitpunkt der jeweiligen Ausgabe der Aktien noch keinen Gewinnverwendungsbeschluss gefasst hat. Dabei erhielten die Aktionäre das Recht, für jeweils fünf Aktien der Gesellschaft eine Schuldverschreibung mit Wandlungsrecht in anfänglich eine Aktie je Schuldverschreibung nach Maßgabe der Anleihebedingungen zu den dort genannten Konditionen zum Bezugspreis zu beziehen, wobei der Bezugspreis und der Nennbetrag je Schuldverschreibung dem anfänglichen Wandlungspreis entsprechen. Ein sogenannter „Über-“ oder „Mehrbezug“ von Schuldverschreibungen wurde nicht vorgesehen. Für sich aus dem individuellen Aktienbestand aufgrund des Bezugsverhältnisses von 5:1 rechnerisch ergebende Bruchteile von Schuldverschreibungen konnten die Aktionäre keine Schuldverschreibungen beziehen. Es war nur der Bezug einer ganzen Schuldverschreibung oder einem ganzzahligen Vielfachen davon möglich. Maßgeblich für die Berechnung der Anzahl der den Aktionären zustehenden Bezugsrechte war deren jeweiliger Bestand an Aktien mit Ablauf des 17. März 2014 um 24:00 Uhr (MEZ).

Gemäß Emissionsvereinbarung vom 5. März 2014 hat die Gesellschaft eine Wandelanleihe eingeteilt in 6.000.000 Stückaktien mit einem Nennbetrag von jeweils 2,50 EUR ausgegeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen beträgt 15.000.000,00 EUR. Die Wandelschuldverschreibung wird mit 6,25% p. a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 27. März 2019. Die Zinsen werden quartalsweise nachträglich jeweils am 27. März, 27. Juni, 27. September und 27. Dezember eines jeden Jahres gezahlt, erstmals am 27. Juni 2014 und letztmals am 27. März 2019. Der anfängliche Wandlungspreis für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft beträgt 2,50 EUR. Das Wandlungsrecht kann durch den jeweiligen Anleihegläubiger ab dem 01. Juli 2014 ausgeübt werden. Die Anleihe wurde in 3 Tranchen ausgegeben. Die 1.Tranche in Höhe von 11.261.690,00 EUR am 07. März 2014, die 2.Tranche in Höhe von 1.016.602,50 EUR am 01. April 2014 sowie die 3. Tranche in Höhe von 2.721.707,50 EUR am 04. April 2014. Im laufenden Geschäftsjahr wurden 600.000 Schuldverschreibungen gegen Ausgabe neuer Aktien zu einem Preis von 2,50 EUR zurückgekauft.

## 2.9 Aufgliederung der Verbindlichkeiten und Sicherungsrechte

Die nachfolgende Darstellung zeigt Sicherungsrechte der in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten:

Art der Verbindlichkeit	Sicherung		
	Betrag EUR	Betrag EUR	Vermerk
Gegenüber Kreditinstituten	8.173.293,66	8.173.293,66	Grundschulden, Sicherungsübereignung und Verpfändung von Kontenguthaben
Sonstige Verbindlichkeiten	411.220,89	411.220,89	Bürgschaft

Die Restlaufzeiten der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind in der Anlage 2 zum Anhang dargestellt.

## 2.10 Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB

Neben den in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten sind die folgenden Haftungsverhältnisse zu vermerken:

Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB	Betrag
aus Bürgschaften für verbundene Unternehmen	7.245.000,00 EUR
aus Bankdarlehen von verbundenen Unternehmen	4.324.077,24 EUR
aus Patronatserklärungen für verbundene Unternehmen	8.321.114,32 EUR

Zum jetzigen Zeitpunkt wird seitens der ESTAVIS AG nicht mit einer Inanspruchnahme gerechnet.

Die Accentro GmbH, ein 100%iges Tochterunternehmen der ESTAVIS AG, hat am 14. Dezember 2011, modifiziert mit notariellem Kaufvertrag vom 02. Oktober 2012, mit einem Geschäftspartner einen bis 31. Dezember 2016 befristeten Vertriebsvertrag geschlossen. Die ESTAVIS AG hat gegenüber dem Geschäftspartner eine Patronatserklärung dahingehend abgegeben, dass die Accentro GmbH für die Dauer des Vertriebsvertrages mit den zur Erfüllung des Vertriebsvertrages erforderlichen personellen und sachlichen Mitteln ausgestattet ist. Diese Vereinbarung wurde mit dem Vertriebsvertrag vom 17. Februar 2014 einvernehmlich aufgehoben.

Gegenüber der Westdeutschen ImmobilienBank AG bestehen zum 30. Juni 2014 von Seiten der ESTAVIS AG sowie mehrerer Tochterunternehmen Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 12.497.370,90 EUR. Zur Absicherung hat u. a. die ESTAVIS AG ein Kontenguthaben verpfändet, welches zum 30. Juni 2014 836.687,57 EUR beträgt. Zum jetzigen Zeitpunkt ist kein Risiko für eine Inanspruchnahme zu erkennen, da die ESTAVIS AG und ihre Tochterunternehmen aus derzeitiger Sicht jederzeit in der Lage sind, ihren Zahlungsverpflichtungen aus den zugrundeliegenden Darlehensverträgen nachzukommen.

Weiterhin besteht gegenüber der ESTAVIS Grundstücksgesellschaft mbH, ein 100%iges Tochterunternehmen der ESTAVIS AG, eine uneingeschränkte und unbefristete Patronatserklärung.

#### **2.11 Außerbilanzielle Geschäfte gemäß § 285 Nr. 3 HGB**

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen außerbilanzielle Geschäfte in Form von Leasingverträgen, die zur Vermeidung von sofortigen Liquiditätsabflüssen im jeweiligen Geschäftsjahr abgeschlossen wurden, wie folgt:

	davon bis 1 Jahr	> 1-6 Jahre
Leasingverträge	30.431,98 EUR	26.219,53 EUR

#### **2.12 Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten sonstigen finanziellen Verpflichtungen**

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 472.080,32 EUR sonstige finanzielle Verpflichtungen, davon bis 1 Jahr 324.280,14 EUR.

Im Einzelnen beinhalten diese Verpflichtungen folgende Sachverhalte:

	davon bis 1 Jahr	> 1-6 Jahre
Mietverträge	164.247,84 EUR	76.400,18 EUR
Beratungsverträge	<u>160.032,30 EUR</u>	<u>71.400,00 EUR</u>
	324.280,14 EUR	147.800,18 EUR

#### **2.13 Periodenfremde Erträge und Aufwendungen**

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 638.349,07 EUR enthalten. Diese entfallen im Wesentlichen auf die Auflösung von Wertberichtigungen und Rückstellungen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 1.644.972,91 EUR enthalten, die im Wesentlichen aus Forderungsverlusten und Wertberichtigungen resultieren.

#### **2.14 Erträge aus Gewinnabführungsverträgen**

Der Ausweis betrifft in voller Höhe den von der Accentro GmbH abgeführten Gewinn in Höhe von 1.725.080,56 EUR aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages.

#### **2.15 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Die Steuern betreffen ausschließlich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, die aus dem Halten, Verwalten und Managen von Beteiligungen besteht und sind im Wesentlichen periodenfremd.

Die Aufwendungen für Ertragsteuern beinhalten die unmittelbar zu entrichtenden Steuern vom Einkommen und vom Ertrag. Die ESTAVIS AG übt das Wahlrecht zur Bildung aktiver latenter Steuern gemäß § 274 Abs. 1 HGB nicht aus.



## 2.16 Entwicklung der Kapitalrücklage

Im Geschäftsjahr wurden im Rahmen von Bar- und Sachkapitalerhöhungen sowie durch die Ausübung von Wandlungsrechten 7.300.494,78 EUR in die Kapitalrücklage eingestellt.

Des Weiteren hat der Vorstand mit Beschluss vom 12. September 2014 beschlossen, die Kapitalrücklage der Gesellschaft in Höhe von 8.631.734,51 EUR zum 30. Juni 2014 aufzulösen und zum Ausgleich des Jahresfehlbetrags zu verwenden.

## 2.17 Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Vorstand hat mit Beschluss vom 12. September 2014 beschlossen, einen Teil des Jahresfehlbetrags von insgesamt 15.530.287,01 EUR durch Auflösung der Kapitalrücklage der Gesellschaft in Höhe von 8.631.734,51 EUR zum 30. Juni 2014 auszugleichen.

## 3. Sonstige Pflichtangaben

### 3.1 Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres gehörten die folgenden Personen dem **Vorstand** an:

Jacopo Mingazzini, Berlin weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:	ausgeübter Beruf:	Kaufmann
	Mitglied des Aufsichtsrates der J2P Real Estate AG, Aue	

Torsten Cejka, Berlin (seit 26.03.2013 bis 31.08.2014) weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:	ausgeübter Beruf:	Rechtsanwalt
	Vorsitzender des Aufsichtsrates der J2P Real Es- tate AG, Aue	

Dem **Aufsichtsrat** gehörten folgende Personen an:

Dr. Karl-Josef Stöhr (Vorsitzender) (bis 10.01.2014)	ausgeübter Beruf:	Rechtsanwalt
---	-------------------	--------------

Rolf Elgeti (stellv. Vorsitzender) (bis 10.01.2014) weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:	ausgeübter Beruf:	Kaufmann
	Vorstandsvorsitzender der TAG Immobilien AG, Hamburg; Mitglied des Aufsichtsrates der Sirius Real Estate Limited, Guernsey	

Dr. Philipp K. Wagner (bis 10.01.2014) weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:	ausgeübter Beruf:	Rechtsanwalt
	Mitglied des Aufsichtsrates der TAG Immobilien AG, Hamburg	

Thomas Bergander (Vorsitzender) (seit 10.01.2014 bis 31.08.2014)	ausgeübter Beruf:	Kaufmann
---	-------------------	----------

Andrè Pernhold (stellv. Vorsitzender) (seit 10.01.2014 bis 31.08.2014) weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:	ausgeübter Beruf: Kaufmann  Mitglied des Aufsichtsrates der Swiss Areal Holding AG, Schweiz
Alexandra Timoschenko (seit 10.01.2014 bis 31.08.2014)	ausgeübter Beruf: Kauffrau
Axel Harloff (Vorsitzender) (seit 01.09.2014)	ausgeübter Beruf: Vorstandsvorsitzender der ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main
Dr. Dirk Hoffmann (stellv. Vorsitzender) (seit 01.09.2014) weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:	ausgeübter Beruf: Rechtsanwalt  Aufsichtsratsvorsitzender der ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main Aufsichtsratsvorsitzender der Squadra Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main Mitglied des Aufsichtsrates der Dexia Kommunalbank Deutschland AG, Berlin
Carsten Wolff (seit 01.09.2014)	ausgeübter Beruf: Leiter Rechnungswesen der ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main

**3.2 Vergütungen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats**

Die Gesamtbezüge des Vorstands betragen im Geschäftsjahr 751.544,00 EUR und des Aufsichtsrates 38.080,00 EUR. Detaillierte Angaben sind im Lagebericht der Gesellschaft unter Punkt 7, Vergütungsbericht, dargestellt.

**3.3 Gewährte Vorschüsse und Kredite an Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats**

Es wurden keine Kredite an Vorstände oder Aufsichtsräte vergeben.

**3.4 Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen von mind. 20 % der Anteile**

Gemäß § 285 Satz 1 Nr. 11 HGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet:

lfd. Nr.	Name und Sitz der Gesellschaft	über	indirekt %	direkt %	Eigenkapital in EUR	Jahresergebnis in EUR
1.	SIAG Fünfundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	277.639,33	-264.517,38
2.	SIAG Achtundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-41.814,69	-40.387,63
3.	SIAG Neunundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	451.522,19	173.842,60
4.	ESTAVIS 32. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	2.849.332,59	1.306.915,14
5.	ESTAVIS 35. Wohnen GmbH & Co. KG(vormals B&V Denkmalbauten Birkenhöfe-Augsburg GmbH			100,00	-1.867,69	-1.708,07

**ANHANG** zum 30.06.2014

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

lfd. Nr.	Name und Sitz der Gesellschaft	über	indirekt %	direkt %	Eigenkapital in EUR	Jahresergebnis in EUR
	& co.KG), Berlin					
6.	ESTAVIS 36. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	83.119,22	476.086,24
7.	ESTAVIS 37. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-1.591.560,87	-352.804,31
8.	ESTAVIS 38. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	114.083,42	207.651,51
9.	ESTAVIS 39. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	120.283,40	65.657,82
10.	ESTAVIS Filmfabrik GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-585.343,90	643.242,77
11.	ESTAVIS 43. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-262.348,62	120.826,16
12.	ESTAVIS 45. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	110.714,19	195.903,57
13.	ESTAVIS 46. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	2.616,67	-1.708,07
14.	Zweite Sachsen Wohnbauten GmbH & Co. KG, Berlin	18.	5,10	94,90	52.684,80	85.771,82
15.	Accentro GmbH, Berlin			100,00	210.356,13	0,00
16.	Erste SIBA Wohnen GmbH, Berlin			100,00	7.329,76	673,27
17.	ESTAVIS Vermögensverwaltungs GmbH, Berlin			100,00	81.517,75	9.195,86
18.	ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin			94,00	3.521.243,88	-821.365,58
19.	ESTAVIS Grundstücksgesellschaft mbH, Berlin			100,00	-262.008,05	-101.169,92
20.	SIAG Dritte Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	18.	100,00		-411.848,62	21.186,29
21.	SIAG Fünfte Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	18.	100,00		498.041,12	-58.597,28
22.	SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	18.	50,00		-38.557,59	221,03
23.	ESTAVIS Wohneigentum GmbH, Berlin	4. u. 18.	100,00		2.929.301,10	0,00
24.	ESTAVIS Friedrichshöhe GmbH, Berlin	4.	100,00		25.000,00	0,00
25.	ESTAVIS Bernau Wohnen GmbH & Co.KG, Berlin			94,00	137.168,19	32.462,54
26.	ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH, Berlin	18.	6,00	94,00	22.141.977,80	1.492.449,66
27.	Wohneigentum Berlin GbR, Berlin	23.	33,3		3.975.294,60	162.812,34
28.	ESTAVIS Zweite Sachsen Wohnen GmbH & Co.KG, Berlin			100,00	-78.458,91	-78.558,91

\*

\*

\*

\*

\*

lfd. Nr.	Name und Sitz der Gesellschaft	über	indirekt %	direkt %	Eigenkapital in EUR	Jahresergebnis in EUR
29.	ESTAVIS Zweite Sachsen Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin			100,00	22.750,20	-2.249,80
30.	J2P Real Estate AG, Aue			80,00	1.427.906,41	42.209,49
31.	J2P Service GmbH, Aue	30.	100,00		-26.418,41	5,80
32.	ESTAVIS 5.Wohnen GmbH, Berlin			100,00	-68.426,50	-93.426,50
33.	ESTAVIS 6.Wohnen GmbH, Berlin			100,00	-83.747,83	-108.747,83
34.	ESTAVIS 7.Wohnen GmbH, Berlin			100,00	-73.154,47	-98.154,47
35.	ESTAVIS 8.Wohnen GmbH, Berlin			100,00	-1.828,08	-26.828,08
36.	ESTAVIS 9.Wohnen GmbH, Berlin			100,00	647,99	-24.352,01
37.	Malplaquetstr.23 Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	23.	50,00		-18.866,87	-43.866,67
38.	GG Erlabrunn Verwaltungs UG, Aue	30.	50,00		6.262,64	420,88

In der oben dargestellten Anteilsbesitzliste sind die direkten und indirekten Beteiligungen gemäß § 285 Satz 1 Nr. 11 HGB der ESTAVIS AG aufgeführt.

- \* Für die unter der laufenden Nummer 15, 23 und 24 ausgewiesenen Gesellschaften bestehen zu der jeweiligen Muttergesellschaft Ergebnisabführungsverträge. Für die unter der laufenden Nummer 22 ausgewiesene Gesellschaft betreffen die Angaben zum Eigenkapital und zum Jahresergebnis den Stand per 30. Juni 2013. Für die unter der laufenden Nummer 27,30,31 und 37 ausgewiesenen Gesellschaften betreffen die Angaben zum Eigenkapital und zum Jahresergebnis den Stand des letzten eingereichten Abschlusses beim Bundesanzeiger.

Für die unter der laufenden Nummer 38 ausgewiesene Gesellschaft betreffen die Angaben zum Eigenkapital und zum Jahresergebnis den Stand des letzten eingereichten Abschlusses beim Bundesanzeiger.

Die Gesellschaften mit den laufenden Nummern 30, 31 und 38 wurden zum 1. Oktober 2013 erworben.

Mit Wirkung zum 1. April 2014 wurden 13 Gesellschaften veräußert.

### 3.5 Angaben über das Bestehen einer Beteiligung an der Gesellschaft, die nach § 21 Abs. 1, 1a WpHG der Gesellschaft mitgeteilt worden sind

Frau Alexandra Timoshenko, Österreich hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 08. Juli 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 20. Juni 2014 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Close Brothers Holdings Limited, London, United Kingdom hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01. Juli 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 24. Juni 2014 die Schwelle von 75%, 50%, 30%, 25%, 20%, 15%, 10%, 5%

und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Close Brothers Holding Limited, London, United Kingdom hat uns gemäß § 25a Abs. 1 WpHG am 31. Oktober 2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 29. Oktober 2013 die Schwelle von 5%, 10% und 15% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 18,34% (das entspricht 3.312.206 Stimmrechten) betragen hat.

Die Close Securities Holdings Limited, London, United Kingdom hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01. Juli 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 24. Juni 2014 die Schwelle von 75%, 50%, 30%, 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Close Securities Holdings Limited, London, United Kingdom hat uns gemäß § 25a Abs. 1 WpHG am 31. Oktober 2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 29. Oktober 2013 die Schwelle von 5%, 10% und 15% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 18,34% (das entspricht 3.312.206 Stimmrechten) betragen hat.

Die Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt am Main, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01. Juli 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 24. Juni 2014 die Schwelle von 75%, 50%, 30%, 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt am Main, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 31. Oktober 2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 29. Oktober 2013 die Schwelle von 5%, 10% und 15% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 18,34% (das entspricht 3.312.206 Stimmrechten) betragen hat.

Die Close Brothers Group plc., London, United Kingdom hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01. Juli 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 24. Juni 2014 die Schwelle von 75%, 50%, 30%, 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Close Brothers Group plc., London, United Kingdom hat uns gemäß § 25a Abs. 1 WpHG am 31. Oktober 2013 mit Korrekturmitteilung vom selben Tag mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 29. Oktober 2013 die Schwelle von 5%, 10% und 15% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 18,34% (das entspricht 3.312.206 Stimmrechten) betragen hat.

Die Close Securities (Germany) Limited, London, United Kingdom hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01. Juli 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 24. Juni 2014 die Schwelle von 75%, 50%, 30%, 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Close Securities (Germany) Limited, London, United Kingdom hat uns gemäß § 25a Abs. 1 WpHG am 13. November 2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 08. November 2013 die Schwelle von 15%, 10% und 5% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Close Securities (Germany) Limited, London, United Kingdom hat uns gemäß § 25a Abs. 1 WpHG am 31. Oktober 2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 29. Oktober 2013 die Schwelle von 5%, 10% und 15% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 18,34% (das entspricht 3.312.206 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Thomas Bergander, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30. Juni 2014 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 20. Juni 2014 die Schwelle von 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Thomas Bergander, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 26. Juni 2014 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 24. Juni 2014 die Schwelle von 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Thomas Bergander, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 28. Januar 2014 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 27. Januar 2014 die Schwelle von 3%, 5%, 10%, 15%, 20% und 25% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 26,95% (das entspricht 5.399.622 Stimmrechten) betragen hat. 26,95% der Stimmrechte (das entspricht 5.399.622 Stimmrechten) sind Herrn Bergander gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG über die Uhlandstraße Investments GmbH und Bergander Invest GmbH zuzurechnen.

Die Bergander Invest GmbH, Berlin, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30. Juni 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 20. Juni 2014 die Schwelle von 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Bergander Invest GmbH, Berlin, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 26. Juni 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 24. Juni 2014 die Schwelle von 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Bergander Invest GmbH, Berlin, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 28. Januar 2014 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 27. Januar 2014 die Schwelle von 3%, 5%, 10%, 15%, 20% und 25% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 26,95% (das entspricht 5.399.622 Stimmrechten) betragen hat. 26,95% der Stimmrechte (das entspricht 5.399.622 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG über die Uhlandstraße Investments GmbH zuzurechnen.

Die Pruß GmbH, Berlin, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30. Juni 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 20. Juni 2014 die Schwelle von 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Pruß GmbH, Berlin, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 24. April 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 17. April 2014 die Schwelle von 20% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 24,67% (das entspricht 4.942.712 Stimmrechten) betragen hat.

Die Uhlandstraße Investments GmbH, Berlin, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30. Juni 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 20. Juni 2014 die Schwelle von 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Uhlandstraße Investments GmbH, Berlin, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 26. Juni 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 24. Juni 2014 die Schwelle von 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Uhlandstraße Investments GmbH, Berlin, Deutschland hat uns gemäß § 25a Abs. 1 WpHG am 27. November 2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 08. November 2013 die Schwelle von 25%, 20%, 15%, 10% und 5% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Uhlandstraße Investments GmbH, Berlin, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 14. November 2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 12. November 2013 die Schwelle von 3%, 5%, 10% 20% und 25% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 29,9% (das entspricht 5.399.622 Stimmrechten) betragen hat.

Die Uhlandstraße Investments GmbH, Berlin, Deutschland (vormals Brillant 1710. GmbH, Berlin, Deutschland) hat uns gemäß § 25a Abs. 1 WpHG am 21. Oktober 2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 01. Oktober 2013 die Schwelle von 5%, 10%, 15%, 20% und 25% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 29,9% (das entspricht 5.399.622 Stimmrechten) betragen hat.

Die Brillant 1710. GmbH, Berlin, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 24. September 2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 20. September 2013 die Schwelle von 3%, 5%, 10% und 15% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 18,58% (das entspricht 3356235 Stimmrechten) betragen hat.

Die Wecken & Cie., Basel, Schweiz hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27. Juni 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 20. Juni 2014 die Schwelle von 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Wecken & Cie., Basel, Schweiz hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 09. Januar 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 08. Januar 2014 die Schwelle von 3% und 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 9,98% (das entspricht 2.000.000 Stimmrechten) betragen hat.

Die Wecken & Cie., Basel, Schweiz hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 06. Juni 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 05. Juni 2014 die Schwelle von 10% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 12,6% (das entspricht 2.600.000 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Klaus Wecken, Schweiz hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27. Juni 2014 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 20. Juni 2014 die Schwelle von 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat. 0% der Stimmrechte (das entspricht 0 Stimmrechten) sind Herrn Wecken gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG jeweils 3 Prozent oder mehr beträgt: Wecken & Cie.

Herr Klaus Wecken, Schweiz hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 06. Juni 2014 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 05. Juni 2014 die Schwelle von 10% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 12,6% (das entspricht 2.600.000 Stimmrechten) betragen hat. 12,6% der Stimmrechte (das entspricht 2.600.000 Stimmrechten) sind Herrn Wecken gemäß § 22 Abs.1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG jeweils 3% oder mehr beträgt: Wecken & Cie.

Herr Klaus Wecken, Schweiz hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 09. Januar 2014 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 08. Januar 2014 die Schwelle von 3% und 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 9,98% (das

entspricht 2.000.000 Stimmrechten) betragen hat. 9,98% der Stimmrechte (das entspricht 2.000.000 Stimmrechten) sind Herrn Wecken gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über Wecken & Cie. zuzurechnen.

Die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 25. Juni 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 24. Juni 2014 die Schwelle von 3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 50% und 75% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 92,71% (das entspricht 21.465.229 Stimmrechten) betragen hat.

Die Axxion S.A., Grevenmacher, Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 28. April 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 24. April 2014 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 1,5% (das entspricht 300.000 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Dr. Erhard F. Grossnigg, Österreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 06. März 2014 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 05. März 2014 die Schwelle von 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,35% (das entspricht 470.000 Stimmrechten) betragen hat. 1,75% der Stimmrechte (das entspricht 350.000 Stimmrechten) sind Herrn Grossnigg gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Herr Dr. Dirk Markus, United Kingdom hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 13. November 2013 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 12. November 2013 die Schwelle von 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Bernau Invest GmbH, Grünwald, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 13. November 2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 12. November 2013 die Schwelle von 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die HANSAINVEST Hanseatische Investment GmbH, Hamburg, Deutschland hat uns gemäß § 25a Abs. 1 WpHG am 24. September 2013 mit Korrekturmitteilung vom 26. September 2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 23. September 2013 die Schwelle von 5 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 3,76 % (das entspricht 678.429 Stimmrechten) betragen hat.

Die Flossbach von Storch Invest S.A., Strassen, Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 24. September 2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 19. September 2013 die Schwelle von 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0,00% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Flossbach von Storch SICAV, Strassen, Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 24. September 2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 19. September 2013 die Schwelle von 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0,00% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Flossbach von Storch AG, Köln, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 24. September 2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 19. September 2013 die Schwelle von 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0,00% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Nemat Farrokhnia, Österreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 09. August 2013 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 08. August 2013 die Schwelle von 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0,00% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.



Die Imfarr Beteiligungs GmbH, Wien, Österreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 09. August 2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 08. August 2013 die Schwelle von 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0,00% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

### **3.6 Konzernzugehörigkeit**

---

Die ESTAVIS AG ist Obergesellschaft der unter Punkt 3.4 aufgeführten Gesellschaften. Für die Unternehmensgruppe wurde ein Konzernabschluss nach IFRS zum 30. Juni 2014 erstellt. Der offen gelegte Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger hinterlegt. Die ESTAVIS AG wird in den Konzernabschluss der ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main, einbezogen, der im elektronischen Bundesanzeiger hinterlegt wird.

### **3.7 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer**

---

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren zum 30. Juni 2014 im Unternehmen beschäftigt:

<u>Arbeitnehmergruppen</u>	<u>Zahl</u>
Arbeiter	0
Angestellte	17
davon:	
vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	14
teilzeitbeschäftigte/geringfügig beschäftigte Mitarbeiter	3
Auszubildende	1

Die Gesamtzahl der während des Geschäftsjahrs durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt 21 (20 Angestellte, davon 5 teilzeitbeschäftigte/geringfügig beschäftigte Mitarbeiter, sowie 1 Auszubildende).

### **3.8. Weitere Angabepflichten nach dem Aktiengesetz**

---

#### **3.8.1 Angaben über den Bestand, den Erwerb und die Veräußerung eigener Aktien**

---

Zum 30. Juni 2014 waren keine eigenen Aktien im Bestand.

#### **3.8.2 Angaben über die Gattung der Aktien**

---

Zum 30. Juni 2014 betrug das Grundkapital 23.338.817,00 EUR, Vorjahr 18.058.938,00 EUR.

Das Grundkapital ist eingeteilt in:

23.338.817 Stück Stammaktien zum Nennwert von je 1,00 EUR. Die Aktien lauten auf den Inhaber. Das Grundkapital hat sich wie folgt verändert:

Stand 30. Juni 2013	18.058.938 EUR
Sachkapitalerhöhungen aus genehmigtem Kapital	1.271.404 EUR
Barkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital	1.805.893 EUR
Kapitalerhöhung durch Ausübung des Wandlungsrechts	2.202.582 EUR
Stand 30. Juni 2014	23.338.817 EUR

### **3.8.3 Angaben über das genehmigte und bedingte Kapital**

---

Durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 26. Februar 2018 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe von Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, um insgesamt von bis zu 7.379.676 EUR zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2011/II). Nach teilweiser Ausnutzung der Ermächtigung betrug das genehmigte Kapital 2011/II am 08. Januar 2014 noch 5.399.783,00 EUR.

Durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 10. Januar 2014 ist das am 27. Februar 2013 beschlossene genehmigte Kapital 2011/II aufgehoben und durch ein neues genehmigtes Kapital ersetzt, welches ein größeres Volumen hat (genehmigtes Kapital 2014).

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.

Durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 10. Januar 2014 ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 09. 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 9.116.469,00 EUR zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2014). Nach teilweiser Ausnutzung der Ermächtigung betrug das genehmigte Kapital 2014 am 30. Juni 2014 noch 8.019.065,00 EUR.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Februar 2010 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. Februar 2015 einmalig oder mehrfach Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechten im Gesamtnennbetrag von bis zu 200.000.000,00 EUR mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern dieser Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Bezugsrechte auf bis zu 20.000.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu 20.000.000,00 EUR, nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen, zu gewähren. Die Schuldverschreibungen können auch durch unmittelbare oder mittelbare Konzerngesellschaften begeben werden, an denen die ESTAVIS AG mit mindestens 75 % beteiligt ist. Dementsprechend wurde das Grundkapital um bis zu 3.239.770,00 EUR bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2010/I).

Durch Beschluss der Hauptversammlung am 27. Februar 2013 wurde das bedingte Kapital 2010/I wie folgt neu gefasst: Das Grundkapital ist um bis zu 3.579.838 EUR bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Bedienung von Schuldverschreibungen, die aufgrund des Vorstandsbeschlusses vom 30. Mai 2012 ausgegeben wurden.

Am 19. Juni 2012 hat die Gesellschaft 3.579.838 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils 2,40 EUR ausgegeben. Die Ausübung des Wandlungsrechts ist seit dem 6. August 2012 möglich. Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurde nach Maßgabe der Anleihebedingungen das Wandlungsrecht für insgesamt 1.914.646 Stück Schuldverschreibungen ausgeübt. Bis zum 30. Juni 2014 sind 2.202.582 Inhaber-Stückaktien entstanden.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 wurde der Vorstand 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 Mio. EUR mit einer Laufzeit von bis längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern dieser Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Bezugsrechte auf bis zu 25 Mio. auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu 25 Mio. EUR zu gewähren. Die Ermächtigung der Hauptversammlung vom 13. Dezember 2010 in der durch Beschluss

der Hauptversammlung vom 09. 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 wurde aufgehoben, soweit sie nicht ausgenutzt wurden. Entsprechend wurde das Grundkapital um bis zu 2.399.838 EUR durch Ausgabe von bis zu 2.399.838 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2013/I).

Darüber hinaus wurde der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung am 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). Die im Rahmen des Stock Option Programms 2013 ausgegebenen Optionen können innerhalb von 10 Jahren nach ihrer erstmaligen Ausübungsmöglichkeit ausgeübt werden. Zur Erfüllung dieser Option wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch Beschluss der vorgenannten Hauptversammlung 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).

Weiterhin wurde der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung am 10. Januar 2014 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 09. Januar 2019 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 09. 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 wurde aufgehoben, soweit sie nicht ausgenutzt wurden. Entsprechend 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 (bedingtes Kapital 2014).

Am 05. März 2014 hat die Gesellschaft 6.000.000 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils 2,50 EUR ausgegeben. Die Ausübung des Wandlungsrechts ist ab dem 01. Juli 2014 möglich. Auf Grund der Bekanntmachung des Kontrollwechsels am 26. Mai 2014 durch die Adler Real Estate wurde ein vorfristiges Rückzahlungs- bzw. Wandlungsrecht laut Anleihebedingungen eingeräumt. Im laufenden Geschäftsjahr wurden 600.000 Schuldverschreibungen gegen Ausgabe neuer Aktien zu einem Preis von 2,50 EUR zurückgekauft.

#### **3.8.4 Erklärung zum Corporate Governance Kodex**

---

Die Erklärung wurde gemäß § 285 Satz 1 Nr. 16 HGB i. V. m. § 161 AktG am 25. September 2014 abgegeben und den Aktionären mittels Internet auf der Homepage der ESTAVIS AG ([www.estavis.de](http://www.estavis.de)) dauerhaft zugänglich gemacht.

**ANHANG** zum 30.06.2014

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

**3.9 Honorar des Abschlussprüfers**

---

Die Angaben nach § 285 Satz 1 Nr. 17 HGB werden im Konzernabschluss der Gesellschaft gemacht.

Berlin, den 29. September 2014

Vorstand der ESTAVIS AG

---

Jacopo Mingazzini  
Vorstandsmitglied

# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ESTAVIS AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2013 bis 30. Juni 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft 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