

# ESTAVIS

REAL ESTATE PERFORMANCE

## ESTAVIS AG

Berlin

### Jahresabschluss zum 30. Juni 2012

#### Bilanz zum 30. Juni 2012

##### Aktiva

	30.06.2012 €	30.06.2011 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	89.810,62	41.518,18
2. geleistete Anzahlungen	0,00	62.707,05
II. Sachanlagen		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	232.587,78	301.264,41
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	7.988.920,19	19.534.198,64
	8.311.318,59	19.939.688,28
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.971,18	191.458,16
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	45.124.593,03	42.246.395,92
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.452.110,72	2.452.110,72
4. Sonstige Vermögensgegenstände	13.576.237,39	278.139,89
(davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 235.320,77; Vorjahr € 235.163,68)		

	30.06.2012 €	30.06.2011 €
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.352.434,27	1.402.726,82
	71.509.346,59	46.570.831,51
C. Rechnungsabgrenzungsposten	307.233,21	94.980,46
	80.127.898,39	66.605.500,25
<b>Passiva</b>		
	30.06.2012 €	30.06.2011 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	14.319.352,00	14.319.352,00
(Bedingtes Kapital € 7.159.676,00; Vorjahr € 3.818.494,00)		
II. Kapitalrücklage	17.217.415,33	24.498.278,17
III. Bilanzgewinn	0,00	1.081.683,52
	31.536.767,33	39.899.313,69
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	90.749,63	440.400,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.341.945,64	1.041.230,28
	1.432.695,27	1.481.630,28
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	8.591.611,20	0,00
(davon konvertibel € 8.591.611,20; Vorjahr € 0,00)		
(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 0,00; Vorjahr € 0,00)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.110.537,64	10.603.598,53
(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 10.110.537,64; Vorjahr € 10.581.274,87)		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.852.912,65	954.314,95
(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 11.972.912,65; Vorjahr € 954.314,95)		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.862.623,41	7.408.674,04
(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 6.862.623,41; Vorjahr € 7.408.674,04)		
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	607.142,17	607.247,98
(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 607.142,17; Vorjahr € 607.247,98)		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	8.133.608,72	5.650.720,78
(davon aus Steuern € 630.015,30 €; Vorjahr € 18.382,93)		
(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 8.133.608,72; Vorjahr € 5.650.720,78)		

	30.06.2012 €	30.06.2011 €
	47.158.435,79	25.224.556,28
	80.127.898,39	66.605.500,25

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Juli 2011 bis 30. Juni 2012

	01.07.11 bis 30.06.12 €	01.07.10 bis 30.06.11 €
1. Sonstige betriebliche Erträge	2.512.652,00	5.110.716,16
	2.512.652,00	5.110.716,16
2. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.087.697,72	2.021.599,98
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: € 671,00; Vorjahr € 354,00)	230.783,86	256.595,78
	2.318.481,58	2.278.195,76
3. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	109.167,70	90.051,06
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Gesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	814.573,32	583.945,12
	923.741,02	673.996,18
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.690.132,21	3.996.930,47
5. Erträge aus Beteiligungen	6.871.002,83	787.986,31
(davon aus verbundenen Unternehmen: € 6.871.002,83; Vorjahr € 787.986,31)		
6. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	2.444.937,91	0,00
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.881.589,27	2.135.898,87
(davon aus verbundenen Unternehmen: € 1.866.000,56; Vorjahr € 2.099.785,25)		
(davon aus Abzinsung: € 0,00; Vorjahr € 2.820,00)		
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen	11.861.988,77	600.230,74
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.513.529,86	2.640.650,20
(davon an verbundene Unternehmen: € 1.620,52; Vorjahr € 0,00)		
(davon aus Abzinsung: € 494,00; Vorjahr € 0,00)		
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-8.597.691,43	-2.155.402,01
11. außerordentliche Erträge	0,00	1.604,00

	01.07.11 bis 30.06.12 €	01.07.10 bis 30.06.11 €
(davon aus Abzinsung: € 0,00; Vorjahr € 1.604,00)		
12. außerordentliche Aufwendungen	0,00	2.093,00
13. außerordentliches Ergebnis	0,00	-489,00
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	16.000,00	-90.055,34
15. Sonstige Steuern	2.778,41	20.034,52
16. Jahresfehlbetrag	-8.616.469,84	-2.085.870,19
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.081.683,52	3.167.553,71
18. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	7.534.786,32	0,00
19. Bilanzgewinn	0,00	1.081.683,52

## Anhang zum 30. Juni 2012

### 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 Mitzugehörigkeitsvermerke

Einzelne Sachverhalte können im vorliegenden Gliederungsschema mehreren Bilanzposten zugeordnet werden. Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit wird dazu folgende Erläuterung gegeben:

Im Wesentlichen handelt es sich bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen um Zahlungen für Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen der Tochterunternehmen.

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/ SIAG Fünfundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	2.098.140,97 EUR
SIAG Neunundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin/ ESTAVIS 39.Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	7.988.429,64 EUR

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

ESTAVIS Filmfabrik GmbH & Co. KG	2.775.015,97 EUR
ESTAVIS 37. Wohnen GmbH & Co. KG	147.754,65 EUR

---

ESTAVIS 32. Wohnen GmbH & Co. KG	849.650,96 EUR
ESTAVIS 43. Wohnen GmbH & Co. KG	170.343,96 EUR
ESTAVIS 44. Wohnen GmbH & Co. KG	181.187,50 EUR

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich vorrangig um Gelder, die die Gesellschaft für die Tochterunternehmen mangels eigener Konten vereinnahmt hat. Darüber hinaus beinhalten diese Konten die noch ausstehenden Kommanditeinlagen der Gesellschaft. Des Weiteren besteht gegenüber der ESTAVIS Wohneigentum GmbH eine Darlehensverbindlichkeit (inklusive Zinsen) in Höhe von 201.620,52 EUR.

Bei den Forderungen und Verbindlichkeiten gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, handelt es sich um Beträge, die für diese Gesellschaft geleistet bzw. für diese erhalten wurden.

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

Die Anlage zum Anhang entspricht 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 zu Anschaffungskosten

Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Zuschreibungen erfolgen sobald die Gründe für die im Vorjahr vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind.

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.

## 2.3 Bruttoanlagenspiegel

Die Entwicklung der in der Bilanz erfassten Anlagegegenstände ist in der Anlage 1 zum Anhang dargestellt. Im Geschäftsjahr wurden zu 100 % die Anteile an einer Gesellschaft erworben. Bei dem ausgewiesenen Abgang der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten handelt es sich um eine Kaufpreisminderung eines Tochterunternehmens, welche aus entsprechend vertraglichen Vereinbarungen resultiert.

## 2.4 Geschäftsjahresabschreibungen und -zuschreibungen

Die Geschäftsjahresabschreibung je Posten der Bilanz ist aus dem Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) zu entnehmen. Die Beteiligungsbuchwerte mehrerer Tochterunternehmen waren im Berichtsjahr mit insgesamt 11.861.988,77 EUR außerplanmäßig abzuschreiben. Gleichzeitig erfolgten Abschreibungen auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 814.573,32 EUR.

Des Weiteren erfolgten im laufenden Geschäftsjahr Zuschreibungen in Höhe von 748.934,40 EUR auf die Beteiligungsbuchwerte von zwei Tochterunternehmen.

## 2.5 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet im Wesentlichen den Eigenkapitalanteil der im aktuellen Geschäftsjahr ausgegebenen Wandelanleihe in Höhe von 253.336,44 EUR.

## 2.6 Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen

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

Rückstellung für Personalkosten	168.881,76 EUR
Rückstellungen für Abschluss und Prüfung	562.271,00 EUR
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	248.343,00 EUR
Rückstellung für Prozeßkosten	187.523,20 EUR
Rückstellungen für Tantieme	34.000,00 EUR

## 2.7 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 3.579.838 Wandelanleihen 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 25.06.2013 und letztmals am 25.06.2017. Der anfängliche Wandlungspreis für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft beträgt 2,40 EUR.

Das Wandlungsrecht kann durch den jeweiligen Anleihegläubiger ab dem 6. August 2012 ausgeübt werden. Im laufenden Geschäftsjahr wurden daher keine Schuldverschreibungen in Stückaktien der Gesellschaft gewandelt.

## 2.8 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	10.108.894,27	10.108.894,27 Grundsulden, Sicherungsüber- eignung und Verpfändung von Kontenguthaben
Sonstige Verbindlichkeiten	7.195.416,64	7.195.416,64 Grundsulden

## 2.9 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	17.022.614,60 EUR
aus Verbindlichkeiten von verbundenen Unternehmen	8.127.813,84 EUR
aus Patronatserklärungen für verbundene Unternehmen	3.100.000,00 EUR

Die Haftungsverhältnissen aus Bürgschaften für verbundene Unternehmen beinhalten Bürgschaften in Höhe von 8.450.000,00 EUR, bei denen die Hauptschuld zum 30.06.2012 4.580.815,51 EUR beträgt.

Die Accentro GmbH, ein 100%iges Tochterunternehmen der ESTAVIS AG, hat am 14.11.2011 mit einem Geschäftspartner einen bis 31.12.2015 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. Des Weiteren wurde dem Geschäftspartner ein Verkauf von 400 Wohn- und/oder Gewerbeeinheiten durch die Accentro GmbH für die Vertragslaufzeit des Vertriebsvertrages (2012 - 2015) und den Verkauf von mindestens 100 Wohn- und/oder Gewerbeeinheiten für jedes einzelne Verkaufsjahr garantiert. Bei Nichteinhaltung des vereinbarten Vertriebsziels kann der Geschäftspartner von der ESTAVIS AG einen pauschalen Schadenersatz in Höhe von 7.500,00 EUR pro Wohn- und/oder Gewerbeeinheiten des Unterschreitens des Vertriebsziels verlangen (also maximal 750.000,00 EUR p. a.). Zum jetzigen Zeitpunkt ist kein Risiko für eine Inanspruchnahme zu erkennen, da für 2012 das Garantieziel bereits erreicht wurde.

Gegenüber der Westdeutsche ImmobilienBank AG bestehen zum 30.06.2012 von Seiten der ESTAVIS AG sowie mehrerer Tochterunternehmen Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 16.914.384,45 EUR. Zur Absicherung hat u. a. die ESTAVIS AG ein Kontenguthaben verpfändet, welches zum 30.06.2012 819.429,78 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.

Die ESTAVIS AG hat gegenüber der Internationales Bankhaus Bodensee AG für ihr 100%iges Tochterunternehmen, die ESTAVIS Filmfabrik GmbH & Co. KG, eine Kostenüberschreitungs- und Fertigstellungsgarantievereinbarung im Rahmen der Finanzierung einer Baurägermaßnahme für einen Baurägerkredit in Höhe von 2.700.000,00 EUR abgegeben. Die ESTAVIS AG garantiert für den Fall, dass die auf das Projekt anfallenden Kosten den vorgesehenen Kostenrahmen von 4.672.000,00 EUR brutto überschreiten, die vertragsgerechte Zahlung sämtlicher, über den Kostenrahmen hinaus anfallender fälliger Beträge an die jeweiligen Berechtigten. Des Weiteren hat die ESTAVIS AG die Fertigstellung des Projekts entsprechend der Baubeschreibung bis spätestens 31.12.2013 garantiert. Für den Fall, dass die Fertigstellung nicht fristgerecht erfolgt, ist die ESTAVIS AG der Internationales Bankhaus Bodensee AG zum Ersatz des Schadens verpflichtet, der ihr unmittelbar oder mittelbar im Zusammenhang mit der nicht fristgerechten Fertigstellung entsteht. Die Verpflichtungen enden mit der vollständigen und nachhaltigen Rückführung des Baurägerkredits. Zum jetzigen Zeitpunkt ist kein Risiko für eine Inanspruchnahme zu erkennen, da die ESTAVIS Filmfabrik GmbH & Co. KG mit notarieller Urkunde vom 14.06.2012 das entsprechende Objekt inklusive der bereits angefallenen Planungs- und Objektkosten verkauft hat und die Rückführung der zum 30.06.2012 bestehenden Verbindlichkeit gegenüber der Internationales Bankhaus Bodensee AG in Höhe von 237.145,16 EUR als gesichert anzusehen ist.

## 2.10 Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten Verbindlichkeiten in Höhe von 400.000,00 EUR mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren.

## 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	53.544,59 EUR	56.663,39 EUR

## 2.12 Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 1.243.948,62 EUR sonstige finanzielle Verpflichtungen, davon bis 1 Jahr 1.013.088,59 EUR.

Im Einzelnen beinhalten diese Verpflichtungen folgende Sachverhalte:

	davon bis 1 Jahr	> 1-6 Jahre
Mietverträge	134.979,66 EUR	0,00 EUR
Beratungsverträge	878.108,93 EUR	230.860,03 EUR
	1.013.088,59 EUR	230.860,03 EUR

## 2.13 Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 2.253.608,43 EUR enthalten. Diese entfallen im Wesentlichen auf Zuschreibungen Finanzanlagen, Ausbuchung von Verbindlichkeiten sowie auf die Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen und Rückstellungen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 196.445,78 EUR aus Forderungsverlusten enthalten.

## 2.14 Erträge aus Gewinnabführungsverträgen

Der Ausweis betrifft in voller Höhe den von der Accentro GmbH abgeführten Gewinn in Höhe von 2.444.937,91 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.

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 der Ausgabe der Wandelanleihe 253.923,48 EUR in die Kapitalrücklage eingestellt. Es handelt sich hierbei um die Differenz zwischen dem Ausgabebetrag der Schuldverschreibung mit Wandlungsrecht und dem geschätzten Ausgabebetrag/Marktpreis der gleichen Schuldverschreibung ohne Wandlungsrecht.

Des Weiteren hat der Vorstand mit Beschluss vom 19. September 2012 beschlossen, die Kapitalrücklage der Gesellschaft in Höhe von 7.534.786,32 EUR zum 30. Juni 2012 aufzulösen und zum Ausgleich des Jahresfehlbetrags zu verwenden.

## 2.17 Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Vorstand hat mit Beschluss vom 19. September 2012 beschlossen, den Jahresfehlbetrag von 8.616.469,84 EUR abzüglich des Gewinnvortrags in Höhe von 1.081.683,52 EUR durch Auflösung der Kapitalrücklage der Gesellschaft in Höhe von 7.534.786,32 EUR zum 30. Juni 2012 auszugleichen.

## 3. Sonstige Pflichtangaben

### 3.1 Angaben zur Vermittlung eines besseren Einblicks in die VFE-Lage

Die nachfolgenden, zusätzlichen Angaben sind bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Lage zu beachten:

In den sonstigen Vermögensgegenständen ist der Ankauf eines bebauten Grundstücks mit Anschaffungskosten von 12.806.902,44 EUR enthalten. Korrespondierend erfolgt der Ausweis der Kaufpreisverbindlichkeit unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 12.206.902,44 EUR sowie in Höhe der Grunderwerbsteuer mit 600.000,00 EUR unter den sonstigen Verbindlichkeiten. Der Ausweis erfolgte unter den sonstigen Vermögensgegenständen, da das bebaute Grundstück zu Beginn des Geschäftsjahrs 2012/2013 in ein Tochterunternehmen übertragen wurde.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten in Höhe von 739.463,70 EUR Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber Tochterunternehmen.

### 3.2 Namen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

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

Florian Lanz (CEO), Berlin (bis 17. April 2012)	ausgeübter Beruf:	Kaufmann
Eric Mozanowski (CSO), Berlin (bis 31. Dezember 2011)	ausgeübter Beruf:	Kaufmann
Andreas Joachim Lewandowski, Berlin (ab 03. Mai 2012)	ausgeübter Beruf:	Kaufmann
Jacopo Mingazzini, Berlin (ab 16. März 2012)	ausgeübter Beruf:	Kaufmann

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

Dr. Karl-Josef Stöhr (Vorsitzender)	ausgeübter Beruf:	Rechtsanwalt
Michael Kremer (stellv. Vorsitzender)	ausgeübter Beruf:	Berater
weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:	Vorsitzender des Aufsichtsrats der Deutschen Operating Leasing AG, Frankfurt.	
Rolf Elgeti (seit 18.07.2011)	ausgeübter Beruf:	Kaufmann
weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:	CEO der TAG Immobilien AG, zuständig für Akquisition, Vertrieb, Asset Management, Gewerbe und IR; Sirius Real Estate Limited, Guernsey (seit 26.07.2011); treveria plc (Vorsitzender), Isle of Man, Großbritannien (bis 18.04.2012); AGP AG Allgemeine Gewerbebau und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft (Vorsitzender), Hamburg (bis 02.09.2011); TAG NRW-	

Immobilien & Beteiligungsgesellschaft mbH (Vorsitzender), Hamburg (bis 30.11.2011).

### 3.3 Vergütungen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Vorstands beliefen sich auf 443.246,87 EUR.

Davon entfällt auf:

Florian Lanz	erfolgsunabhängig: 175.385,70 EUR	erfolgsabhängig: 17.836,00 EUR
Eric Mozanowski Andreas Lewandowski	erfolgsunabhängig: 109.998,00 EUR	erfolgsabhängig: 11.300,00 EUR
Jacopo Mingazzini	erfolgsunabhängig: 39.215,67 EUR	erfolgsabhängig: 8.300,00 EUR
	erfolgsunabhängig: 66.811,50 EUR	erfolgsabhängig: 14.400,00 EUR

Für diese Beträge wurde insgesamt eine Rückstellung in Höhe von 34.000,00 EUR gebildet.

Herr Lanz und Herr Mozanowski haben für Beratungsleistungen nach ihrem Ausscheiden aus dem Vorstand im Geschäftsjahr Vergütungen in Höhe von 21.999,98 EUR bzw. 60.000,00 EUR erhalten.

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden für das abgelaufene Geschäftsjahr die folgenden Vergütungen gewährt:

Dr. Karl-Josef Stöhr	erfolgsunabhängig: 10.000,00 EUR	erfolgsabhängig: -
Michael Kremer	erfolgsunabhängig: 5.000,00 EUR	erfolgsabhängig: -
Rolf Elgeti	erfolgsunabhängig: 5.000,00 EUR	erfolgsabhängig: -

Für diese Beträge wurde insgesamt eine Rückstellung in Höhe von 17.500,00 EUR gebildet.

### 3.4 Gewährte Vorschüsse und Kredite an Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die zu Gunsten ehemaliger Aufsichtsratsmitglieder vergebenen Kredite betragen am Bilanzstichtag 150.000,00 EUR und wurden mit einem Zinssatz von 5 % verzinst. Die Forderungen sind mit einer Bürgschaft gesichert.

### 3.5 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	782.350,36	65.464,00
2.	SIAG Siebenundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	290.344,47	-50.212,55
3.	SIAG Achtundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	199,96	-1.668,32
4.	SIAG Neunundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	683.470,40	1.308.850,98
5.	ESTAVIS 32. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-509.918,80	1.189.529,03
6.	ESTAVIS 34. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	50.606,62	92.051,31
7.	ESTAVIS 36. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-315.092,27	54.045,78
8.	ESTAVIS 37. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-931.230,36	-619.166,15
9.	ESTAVIS 38. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	427.398,66	245.030,54
10.	ESTAVIS 39. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	36.876,62	-643.709,60
11.	ESTAVIS 40. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-29.437,50	33.943,66
12.	ESTAVIS 41. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-254.343,45	-128.604,65
13.	ESTAVIS Filmfabrik GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-1.504.644,92	-484.160,94
14.	ESTAVIS 43. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-420.162,43	-127.002,67
15.	ESTAVIS 44. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-76.802,52	-84.365,60
16.	ESTAVIS 45. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	5.951,76	-1.611,32
17.	ESTAVIS 46. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	5.951,76	-1.611,32

lfd. Nr.	Name und Sitz der Gesellschaft	über	indirekt %	direkt %	Eigenkapital in EUR	Jahresergebnis in EUR
18.	B&V Denkmalbauten Birkenhöfe-Augsburg GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	1.698,50	-1.511,32
19.	Erste Sachsen Wohnbauten GmbH & Co. KG, Leipzig	36.	5,10	94,90	-258.301,29	66.032,44
20.	Zweite Sachsen Wohnbauten GmbH & Co. KG, Leipzig	36.	5,10	94,90	50.715,67	50.859,86
21.	Dritte Sachsen Wohnbauten GmbH & Co. KG, Leipzig			100,00	3.084,59	-921,97
22.	Dritte Sachsen Denkmalbauten GmbH & Co. KG, Leipzig	36.	5,10	94,90	247.629,01	538.477,27
23.	Vierte Sachsen Denkmalbauten GmbH & Co. KG, Leipzig			100,00	1.611,03	-1.374,63
24.	Fünfte Sachsen Denkmalbauten GmbH & Co. KG, Leipzig			100,00	2.394,97	-922,24
25.	RealEstate4U GmbH & Co. KG, Leipzig			100,00	18.338,44	111.149,77
26.	SP Center Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG, Berlin	33. u. 36.	56,10	43,90	15.820,15	-29.279,29
27.	Accentro GmbH, Berlin			100,00	210.356,13	0,00
29.	Erste SIBA Wohnen GmbH, Berlin			100,00	4.372,02	2.019,25
30.	Leipziger Wohnen GmbH & Co. KG (vormals: B&V Bauträger- und Vertriebsgesellschaft für Immobilien mbH & Co. KG), Leipzig	36.	5,20	94,80	636.770,76	-1.941.833,02
31.	B&V Wohnbaugesellschaft mbH, Leipzig			100,00	337.844,94	-324.292,45
32.	ESTAVIS Vermögensverwaltungs GmbH, Berlin			100,00	58.830,34	12.666,75
33.	Estavis 28.Property GmbH, Berlin			100,00	-164.036,99	26.093,68
34.	SD Sachsen Denkmal GmbH, Leipzig			100,00	24.217,19	-4.413,55
35.	B&V 1.Property GmbH, Berlin			100,00	3.560,31	-3.575,39
36.	ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin			94,00	5.176.907,23	-569.672,37

lfd. Nr.	Name und Sitz der Gesellschaft	über	indirekt %	direkt %	Eigenkapital in EUR	Jahresergebnis in EUR
37.	Estavis Grundstücksgesellschaft mbH, Berlin			100,00	23.755,95	-439,22
38.	B&V Dölauer Str. GmbH & Co. KG, Berlin	30.	94,00		-148.479,96	130.723,76
39.	SIAG Dritte Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	36.	100,00		-122.984,14	-136.175,42
40.	SIAG Fünfte Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	36.	100,00		560.332,87	11.362,90
41.	SIAG Zwölfte Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	36.	94,00		261.634,82	2.808,38
42.	SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	36.	50,00		114.769,62	-286,40
43.	ESTAVIS Wohneigentum GmbH, Berlin	5. u. 36.	100,00		2.907.791,74	62.292,43
44.	ESTAVIS Friedrichshöhe GmbH, Berlin	5.	100,00		25.000,00	4.272,91

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 27, 43 und 44 ausgewiesenen Gesellschaften bestehen Ergebnisabführungsverträge.

Bei der unter der laufenden Nummer 43 ausgewiesenen Gesellschaft ist Geschäftsjahr das Kalenderjahr. Die Angaben beziehen sich auf den 31.12.2011.

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

Herr Dr. Erhard F. Grossnigg, Österreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 19.07.2012 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland, am 16.07.2012 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 4,89 % (das entspricht 700.000 Stimmrechten) betragen hat.

Frau Alexandra Timoshenko, Österreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 19.04.2012 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland, am 16.04.2012 die Schwelle von 3 % und 5 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 6,08 % (das entspricht 870.000 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Florian Lanz, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 17.04.2012 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland, am 16.04.2012 die Schwelle von 5 % und 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die IPCConcept Fund Management S.A., Luxemburg-Strassen, Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 05.04.2012 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland, am 04.04.2012 die Schwelle von 15 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 15,75 % (das entspricht 2.254.946 Stimmrechten) betragen hat. 12,69 % der Stimmrechte (das entspricht 1.816.946 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG von der Flossbach von Storch SICAV zuzurechnen. Damit verbunden hat die IPCConcept Fund Management S.A. an die ESTAVIS AG eine Meldung gemäß § 27a Abs. 1 WpHG gemacht, aus der folgende Punkte hervorgehen:

- Die Investition dient der Erzielung von Handelsgewinn.
- Der Meldepflichtige beabsichtigt innerhalb der nächsten 12 Monate weitere Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen.
- Der Meldepflichtige strebt keine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen des Emittenten an.
- Der Meldepflichtige strebt keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik an.

–Hinsichtlich der Herkunft der Mittel handelt es sich zu 100 % um Fremdmittel, die der Meldepflichtige zur Finanzierung des Erwerbs der Stimmrechte aufgenommen hat.

Herr Nemat Farrokhnia, Österreich, hat uns gemäß § 21a Abs. 1 WpHG am 01.03.2012 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland, am 29.02.2012 die Schwelle von 25 % überschritten hat und an diesem Tag 28,06 % (das entspricht 4.017.712 Stimmrechten) betragen hat. 28,06 % der Stimmrechte (das entspricht 4.017.712 Stimmrechten) sind Herrn Farrokhnia gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG von der Imfarr Beteiligungs GmbH über die Pruß GmbH zuzurechnen. Damit verbunden hat Herr Farrokhnia an die ESTAVIS AG am 26.03.2012 eine Meldung gemäß § 27a Abs. 1 WpHG gemacht, aus der folgende Punkte hervorgehen:

–Die Investition dient der Umsetzung strategischer Ziele.

–Der Meldepflichtige beabsichtigt innerhalb der nächsten 12 Monate weitere Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen.

–Der Meldepflichtige strebt eine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und/oder Aufsichtsorganen des Emittenten an.

–Der Meldepflichtige strebt eine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik an.

–Hinsichtlich der Herkunft der Mittel handelt es sich um Eigenmittel und um Fremdmittel, die der Meldepflichtige zur Finanzierung des Erwerbs der Stimmrechte aufgenommen hat.

Die Imfarr Beteiligungs GmbH, Klosterneuburg, Österreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.03.2012 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland, am 29.02.2012 die Schwelle von 25 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 28,06 % (das entspricht 4.017.712 Stimmrechten) betragen hat. 28,06 % der Stimmrechte (das entspricht 4.017.712 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG von der Pruß GmbH zuzurechnen.

Die Pruß GmbH, Berlin, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.03.2012 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland, am 29.02.2012 die Schwelle von 25 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 28,06 % (das entspricht 4.017.712 Stimmrechten) betragen hat.

Die TAG Immobilien AG, Hamburg, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 06.02.2012 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland, am 02.02.2012 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 Elliston Properties Ltd, Nassau, Bahamas, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 28.07.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland, am 25.07.2011 die Schwelle von 5 % und 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,79 % (das entspricht 400.000 Stimmrechten) betragen hat. Frau Kateryna Lakhovska, Ukraine, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 28.07.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland, am 25.07.2011 die Schwelle von 5 % und 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,79 % (das entspricht 400.000 Stimmrechten) betragen hat. 2,79 % der Stimmrechte (das entspricht 400.000 Stimmrechten) sind Frau Kateryna Lakhovska gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die Flossbach von Storch SICAV, Luxemburg-Strassen, Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs.1 WpHG am 24.05.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland, am 20.05.2011 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 10,86 % (das entspricht 1.555.146 Stimmrechten) betragen hat. Damit verbunden hat Flossbach von Storch SICAV an die ESTAVIS AG am 27.05.2011 eine Meldung gemäß § 27a WpHG gemacht, dass:

–der zur Überschreitung der Meldegrenze von 10 % führende Erwerb von Stimmrechten der ESTAVIS AG nicht der Umsetzung von strategischen Zielen sondern der Erzielung von Handelsgewinnen dient,

–die Flossbach von Storch SICAV beabsichtigt, innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen,

–die Gesellschaft nicht anstrebt, auf die Besetzung von Vorstand, Aufsichtsrat oder eines anderen Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans der ESTAVIS AG Einfluss zu nehmen und

–keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der ESTAVSI AG angestrebt wird, insbesondere auch nicht im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung oder auf die Dividendenpolitik.

Der Erwerb der Stimmrechte erfolgte ohne Einsatz eigener Mittel.

### **3.7 Konzernzugehörigkeit**

Die ESTAVIS AG ist Obergesellschaft der unter Punkt 3.5 aufgeführten Gesellschaften. Für die Unternehmensgruppe wurde ein Konzernabschluss nach IFRS erstellt.

Der offen gelegte Konzernabschluss ist im elektronischen Bundesanzeiger hinterlegt.

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

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren zum 30.06.2012 im Unternehmen beschäftigt:

<b>Arbeitnehmergruppen</b>	<b>Zahl</b>
Arbeiter	0
Angestellte	32
Auszubildende	0
davon:	
vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	28
teilzeitbeschäftigte/geringfügig beschäftigte Mitarbeiter	4

Die Gesamtzahl der während des Geschäftsjahrs durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt 34 (34 Angestellte, davon 4 teilzeitbeschäftigte/geringfügig beschäftigte Mitarbeiter).

### **3.9 Weitere Angabepflichten nach dem Aktiengesetz**

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

Zum 30.06.2012 waren keine eigenen Aktien im Bestand.

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

Im Geschäftsjahr betrug das Grundkapital 14.319.352,00 EUR.

Das Grundkapital ist eingeteilt in:

14.319.352,00 Stück Stammaktien zum Nennwert von je 1,00 EUR.

Die Aktien lauten auf den Inhaber.

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

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 8. Dezember 2016 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe von Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, um insgesamt bis zu 7.159.676,00 EUR zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2011/I).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16.02.2010 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15.02.2015 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).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 13.12.2010 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 12.12.2015 einmalig oder mehrfach Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechten im Gesamtnennbetrag von bis zu 2.850.000,00 EUR mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern dieser Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Bezugsrechte auf bis zu 570.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu 570.000,00 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. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 09.12.2011 wurde der zuvor genannte Beschluss dahingehend abgeändert, dass der Vorstand ermächtigt wurde, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 08.12.2016 einmalig oder mehrfach Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechten im Gesamtnennbetrag von bis zu 28.000.000,00 EUR mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern dieser Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Bezugsrechte auf bis zu 3.910.000 auf den Inhaber lautenden

Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu 3.910.000,00 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 3.919.906,00 EUR bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2010/II).

Am 19. Juni 2012 hat die Gesellschaft 3.579.838 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils 2,40 EUR ausgegeben. Da die Ausübung des Wandlungsrechts erst ab dem 6. August 2012 erfolgen kann wurde dahingehend das bedingte Kapital 2010/I+II zum 30.06.2012 noch nicht ausgenutzt.

### 3.9.4 Erklärung zum Corporate Governance Kodex

Die Erklärung wurde gemäß § 285 Satz 1 Nr. 16 HGB i. V. m. § 161 AktG am 24. September 2012 abgegeben und den Aktionären mittels Internet auf der Homepage der ESTAVIS AG (www.estavis.de) dauerhaft zugänglich gemacht.

### 3.10 Honorar des Abschlussprüfers

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

## 4. Anlagen zum Anhang

Berlin, den 24. September 2012

**Vorstand der ESTAVIS AG**

*Andreas Lewandowski, Vorstandsmitglied*

*Jacopo Mingazzini, Vorstandsmitglied*

### Entwicklung des Anlagevermögens vom 1. Juli 2011 bis 30. Juni 2012

	01.07.2011 €	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			30.06.2012 €
		Zugänge €	Abgänge €	Umbuchung	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	139.561,09	1.213,80	1.932,78	71.084,65	209.926,76
2. geleistete Anzahlungen	62.707,05	8.377,60	0,00	-71.084,65	0,00
	202.268,14	9.591,40	1.932,78	0,00	209.926,76
II. Sachanlagen					
Betriebs- und Geschäftsausstattung	560.025,26	17.068,43	12.555,06	0,00	564.538,63
	560.025,26	17.068,43	12.555,06	0,00	564.538,63



<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>					
	<b>01.07.2011</b>	<b>Zugänge</b>	<b>Abgänge</b>	<b>Umbuchung</b>	<b>30.06.2012</b>
	€	€	€		€
<b>III. Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	31.448.739,73	39.750,00	471.974,08	0,00	31.016.515,65
	31.448.739,73	39.750,00	471.974,08	0,00	31.016.515,65
	32.211.033,13	66.409,83	486.461,92	0,00	31.790.981,04
<b>Abschreibungen</b>					
	<b>01.07.2011</b>	<b>Zugänge</b>	<b>Abgänge</b>	<b>Zuschreibung</b>	<b>30.06.2012</b>
	€	€	€		€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	98.042,91	24.006,01	1.932,78	0,00	120.116,14
2. geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	98.042,91	24.006,01	1.932,78	0,00	120.116,14
<b>II. Sachanlagen</b>					
Betriebs- und Geschäftsausstattung	258.760,85	85.161,69	11.971,69	0,00	331.950,85
	258.760,85	85.161,69	11.971,69	0,00	331.950,85
<b>III. Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	11.914.541,09	11.861.988,77	0,00	748.934,40	23.027.595,46
	11.914.541,09	11.861.988,77	0,00	748.934,40	23.027.595,46
	12.271.344,85	11.971.156,47	13.904,47	748.934,40	23.479.662,45
<b>Restbuchwerte</b>					
			<b>30.06.2012</b>		<b>30.06.2011</b>
			€		€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			89.810,62		41.518,18
2. geleistete Anzahlungen			0,00		62.707,05
			89.810,62		104.225,23
<b>II. Sachanlagen</b>					
Betriebs- und Geschäftsausstattung			232.587,78		301.264,41

	Restbuchwerte	
	30.06.2012 €	30.06.2011 €
	232.587,78	301.264,41
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	7.988.920,19	19.534.198,64
	7.988.920,19	19.534.198,64
	8.311.318,59	19.939.688,28

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011/12

### VORBEMERKUNGEN

Die ESTAVIS AG (im Folgenden auch ESTAVIS genannt) fungiert als Beteiligungsholding, die ihre Geschäftstätigkeit mittels selbständiger Tochterunternehmen ausübt, denen die Immobilienbestände des Unternehmens 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 GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 1.1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND -MODELL

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

#### Bestand

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

#### Handel

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

## 1.2 UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Die ESTAVIS AG ist das Mutterunternehmen des ESTAVIS-Konzerns. Sie selbst fungiert als operativ tätige Holding der Tochtergesellschaften, bei denen es sich zum überwiegenden Teil um Objektgesellschaften sowie um eine auf den Bereich Wohnungsprivatisierung fokussierte Dienstleistungsgesellschaft handelt, und nimmt übergeordnete Aufgaben der Unternehmenssteuerung, Finanzierung, Administration und Überwachung im ESTAVIS-Konzern wahr.

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

Die ESTAVIS AG verfügt über eine Zweigniederlassung in Stuttgart, die operative Steuerungs- und Administrationsfunktionen im Handelsgeschäft wahrnimmt.

## 1.3 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

### a) Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Während des Geschäftsjahrs 2011/12 hat sich das Wachstumstempo der Wirtschaft in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr etwas vermindert. Gleichwohl erwies sich die deutsche Wirtschaft als relativ widerstandsfähig. Im Schlussquartal des Geschäftsjahrs (2. Quartal 2012) ergab sich nach Angaben des Statistischen Bundesamts ein preis-, saison- und kalenderbereinigtes Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,3 % gegenüber dem Vorquartal. Verglichen mit dem entsprechenden Quartal des Vorjahrs ergab sich ein preisbereinigter Anstieg um 0,5 %; kalenderbereinigt betrug das BIP-Wachstum im Vorjahresvergleich 1,0 %. Positive Impulse kamen insbesondere aus dem Bereich der Exporte (+ 2,5 %), aber auch von den Konsumausgaben der Privathaushalte (+ 0,8 %) und des Staates (+ 1,1 %). Dadurch konnte der gleichzeitige Rückgang der Investitionen zum größten Teil kompensiert werden. Die Ausrüstungsinvestitionen gingen im Vorjahresvergleich um 3,1 % zurück, während der Rückgang der Bauinvestitionen mit - 1,2 % moderater ausfiel. Letzterer ist insbesondere auf deutliche Einbußen beim öffentlichen Bau zurückzuführen, während in Wohnbauten mehr investiert wurde als im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

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

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

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

### b) Entwicklung am deutschen Wohnungsmarkt

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

Die Bautätigkeit im Wohnimmobilienbereich erreicht in Deutschland weiterhin nicht den Umfang, der erforderlich wäre, um den prognostizierten Bedarf zu decken. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2011 insgesamt 183.000 Wohnungen fertig gestellt, was einer Zunahme um 23.000 Wohnungen beziehungsweise 14,6 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Laut einer Studie der Prognos AG beläuft sich jedoch allein der demografisch begründete rein quantitative Wohnungsbedarf bei steigender Zuwanderung in den Jahren 2011 bis 2013 auf rund 250.000 Wohnungen jährlich und wird in den folgenden Jahren immer noch bei rund 150.000 Wohnungen pro Jahr liegen. Berücksichtigt man nicht nur den quantitativen, sondern auch den qualitativen Bedarf, so werden laut Prognos bis 2025 im Schnitt 400.000 neue Wohnungen jährlich benötigt, um den steigenden Bedarf decken und zugleich Wohnungsabgänge durch Zusammenlegungen, Nutzungsänderungen oder Abrisse ausgleichen zu können.

Diese Markttendenzen wirken sich insgesamt weiterhin stimulierend auf die Entwicklung der Mieten und der Kaufpreise aus. Nach Analysen des Forschungsinstituts empirica stiegen die inserierten Angebotsmieten im Zweijahresvergleich Anfang 2012 weiter an und lagen deutschlandweit um 5 % über dem Niveau vom 1. Quartal 2010. Dabei fiel der Anstieg in den kreisfreien Städten mit 7,1 % deutlich stärker aus als in den Landkreisen, wo er lediglich 3,6 % betrug. Auch die Angebotspreise für Eigentumswohnungen stiegen erneut

deutlich an. Hier ergab sich ebenfalls ein besonders starker Anstieg in den kreisfreien Städten, wo die Preise um 6,1 % höher lagen als im Vorjahresquartal. Im bundesweiten Durchschnitt stiegen sie um 3,9 %, in den Landkreisen um 2,3 %. Diese Trends setzten sich auch im Laufe des Jahres 2012 weiter fort. Die Attraktivität des deutschen Wohnimmobilienmarktes für Investoren und Kapitalanleger belegte erneut auch die Entwicklung des IPD Germany Annual Property Index für 2011, der die Entwicklung der Wertänderungs-, Miet- und Gesamterträgen (Total Returns) von Immobilien differenziert nach Nutzungsarten abbildet. Demnach erbrachten Wohnimmobilieninvestments 2011 auf 1-Jahres-Basis im Schnitt einen Total Return von 7,8 %, eine Mietrendite von 4,5 % und eine Wertänderungsrendite von 3,2 %. Das stellt eine signifikante Erhöhung gegenüber dem Vorjahr dar, insbesondere bei der Wertänderungsrendite. Sowohl im Jahr 2011 als auch im Vergleich der Total Returns über einen Zeitraum von drei, fünf und zehn Jahren erzielten sie insgesamt das beste Ergebnis unter allen für den Index analysierten Immobilien-Nutzungsarten.

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

## **1.4 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

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

### **a) Leitungsorgan**

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

Die Mitglieder des Vorstands werden gemäß § 84 AktG vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von maximal fünf Jahren bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Die Bestellung und die Wiederbestellung bedürfen eines Beschlusses des Aufsichtsrats, der grundsätzlich frühestens ein Jahr vor Ablauf der Amtszeit gefasst werden darf. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung eines Vorstandsmitglieds vor Ablauf der Amtszeit widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

### **b) Änderungen der Satzung**

Jede Satzungsänderung bedarf gemäß § 179 AktG grundsätzlich eines Beschlusses der Hauptversammlung. Ausgenommen hiervon sind Änderungen und Ergänzungen der Satzung, die nur deren Fassung betreffen; die Befugnis zu solchen Änderungen und Ergänzungen ist gemäß § 11 Abs. 2 der Satzung dem Aufsichtsrat übertragen.

Hauptversammlungsbeschlüsse über Satzungsänderungen bedürfen gemäß §§ 133, 179 AktG in Verbindung mit § 13 Abs. 3 der Satzung der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen und zusätzlich der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, soweit nicht Gesetz oder Satzung im Einzelfall zwingend eine größere Mehrheit vorschreiben.

### **c) Kapitalverhältnisse**

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der ESTAVIS AG belief sich zum 30. Juni 2012 auf EUR 14.319.352. Es setzt sich zusammen aus 14.319.352 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Unterschiedliche Aktiengattungen liegen nicht vor. Das Grundkapital blieb während der Berichtsperiode unverändert.

Der Vorstand ist ermächtigt, bis zum 15. Februar 2015 bis zu 809.942 Stück eigene Aktien zu erwerben und mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter Ausschluss des Bezugsrechts zu veräußern bzw. einzuziehen. Von der Ermächtigung wurde nach Ablauf des Geschäftsjahres erstmalig teilweise Gebrauch gemacht (siehe Abschnitt 5).

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

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

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

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

Im Zusammenhang mit der vorstehend beschriebenen Möglichkeit zur Gewährung von Wandlungs- und Bezugsrechten ist das Grundkapital der ESTAVIS AG um bis zu EUR 3.239.770 durch Ausgabe von bis zu 3.239.770 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht worden (Bedingtes Kapital 2010/I). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie

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

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

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

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

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

- um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht auszunehmen;
- um die Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder die Genussrechte, die mit einem Wandlungs- oder Bezugsrecht versehen sind, einzelnen Investoren zur Zeichnung anzubieten, soweit unter entsprechender Beachtung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG der Anteil der aufgrund dieser Schuldverschreibungen auszugebenden Aktien 10 % des bei Wirksamwerden dieser Ermächtigung und bei der Beschlussfassung über die Ausübung der Ermächtigung vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabepreis der Schuldverschreibungen den nach anerkannten Methoden der Finanzmathematik ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet. Auf den Betrag von 10 % des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben beziehungsweise veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist;
- um die Genussrechte ohne Wandlungs- oder Bezugsrecht einzelnen Investoren zur Zeichnung anzubieten, soweit der Ausgabepreis den nach anerkannten Methoden der Finanzmathematik ermittelten theoretischen Marktwert der Genussrechte nicht wesentlich unterschreitet und soweit die Genussrechte lediglich obligationsähnlich ausgestaltet sind, d. h. weder mitgliedschaftsähnliche Rechte noch Wandlungs- oder Bezugsrechte auf Aktien der Gesellschaft begründen, keine Beteiligung am Liquidationserlös gewähren und sich die Höhe der Ausschüttung nicht nach der Höhe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns oder der Dividende richtet;

–soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern von Umtausch- und Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder Konzernunternehmen der Gesellschaft auf Aktien der Gesellschaft eingeräumt wurden, in dem Umfang ein Bezugsrecht auf Schuldverschreibungen, die nach dieser Ermächtigung ausgegeben werden, zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung ihres Wandlungs- oder Bezugsrechts beziehungsweise nach Erfüllung einer etwaigen Wandlungspflicht zustünde (Verwässerungsschutz), oder

–soweit Schuldverschreibungen gegen Sachleistungen, 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, begeben werden und der Ausschluss des Bezugsrechts im überwiegenden Interesse der Gesellschaft liegt.

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

Im Zusammenhang mit der vorstehend beschriebenen Möglichkeit zur Gewährung von Wandlungs- und Bezugsrechten ist das Grundkapital der ESTAVIS AG um bis zu EUR 3.919.906 durch Ausgabe von bis zu 3.919.906 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht worden (Bedingtes Kapital 2010/II). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie

–die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihr nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 13. Dezember 2010 gefassten Ermächtigungsbeschlusses in der durch Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Dezember 2011 modifizierten Fassung bis zum 8. Dezember 2016 ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem Bedingten Kapital 2010/II zu bedienen, oder

–die zur Wandlung verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihren nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 13. Dezember 2010 gefassten, durch Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Dezember 2011 modifizierten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 8. Dezember 2016 ausgegeben wurden, ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem Bedingten Kapital 2010/II zu bedienen.

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

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

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

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

–bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen und Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie z. B. Patenten, Marken oder hierauf eingerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstigen Finanzinstrumenten;

–soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern der von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten beziehungsweise -pflichten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- oder Wandlungsrechts bzw. nach Erfüllung einer Options- oder Wandlungspflicht zustünde, oder

–für Spitzenbeträge, die infolge des Bezugsverhältnisses entstehen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die sonstigen Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzulegen, und zu bestimmen, dass die neuen Aktien gemäß § 186 Abs. 5 AktG von einem Kreditinstitut oder einem nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 KWG tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden sollen, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem jeweiligen Umfang der Erhöhung des Grundkapitals aus dem Genehmigten Kapital 2011 abzuändern.

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

möglich. Maßgeblich für die Berechnung der Anzahl der den Aktionären zustehenden Bezugsrechte war deren jeweiliger Bestand an Aktien mit Ablauf des 1. Juni 2012 um 24:00 Uhr (MEZ). Am 19. Juni 2012 gab die ESTAVIS AG bekannt, dass die Wandelanleihe im Gesamtnennbetrag von 8,6 Mio. EUR platziert wurde.

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

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

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

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

## **e) Kapitalbeteiligungen und Kontrollrechte**

Zum Abschlussstichtag hielt Nemat Farrokhnia über die Infarr Beteiligungs GmbH sowie über die Pruß GmbH 28,06 % der Aktien der ESTAVIS AG. Darüber hinaus hielt die Flossbach von Storch SICAV, Luxemburg, direkt 12,69 % der Aktien der ESTAVIS AG. Der IPConcept Fund Management S. A., Luxemburg, waren direkt und indirekt über die Flossbach von Storch SICAV 15,75 % der Aktien der Gesellschaft zuzurechnen. Weitere direkte oder indirekte Beteiligungen am Grundkapital der Gesellschaft, die 10 % der Stimmrechte überschreiten, sind nicht bekannt.

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

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

## **f) Auswirkungen potenzieller Übernahmeangebote**

Eine im Geschäftsjahr 2013/14 auslaufende Finanzierungsvereinbarung der Gesellschaft über 7 Mio. EUR beinhaltete ein außerordentliches Kündigungsrecht des Gläubigers für den Fall eines Kontrollwechsels bei der ESTAVIS AG. Diese Finanzierungsvereinbarung wurde nach Ablauf der Berichtsperiode zum 15. Juli 2012 gekündigt. Die im Juni 2012 ausgegebene Wandelanleihe über 8,592 Mio. EUR, fällig im Juni 2017, enthält für den Fall eines Kontrollwechsels - definiert als Übernahme von mehr als 30 % der Stimmrechte an der ESTAVIS AG - ein vorzeitiges Kündigungsrecht der Anleiheinhaber. Außerdem sieht der Anstellungsvertrag eines Vorstandsmitglieds ein Sonderkündigungsrecht mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende im Fall eines Kontrollwechsels vor. Darüber hinaus bestehen keine wesentlichen Vereinbarungen zwischen der ESTAVIS AG und anderen Parteien, die bei einem Kontrollwechsel in der Gesellschaft infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden.

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

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

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

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

## **1.6 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG**



Die Erklärung zur Unternehmensführung nach den Regelungen des § 289a HGB ist auf den Internetseiten der ESTAVIS AG unter der Adresse "www.estavis.de/investor-relations" abrufbar.

## 2 GESCHÄFTSVERLAUF UND WIRTSCHAFTLICHE LAGE

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

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

Die rückläufige Umsatzentwicklung des ESTAVIS-Konzerns sowie die negativen Ergebniseinflüsse im Konzern wirkten sich mittelbar auch auf die ESTAVIS AG aus, indem gestiegene Erträge aus Beteiligungen (einschließlich Gewinnabführungsverträgen) letztlich durch hohe Abschreibungen auf Finanzanlagen überkompensiert wurden. Dabei handelte es sich bei den Beteiligungserträgen im Wesentlichen um Ausschüttungen einer Konzerngesellschaft, die jedoch wegen der beabsichtigten Einstellung des Geschäfts dieser Gesellschaft zugleich zu ausschüttungsbedingten Abschreibungen führten. Im Ergebnis führte dies zu einem Jahresfehlbetrag von - 8,6 Mio. EUR (Vorjahr: - 2,1 Mio. EUR); die ursprünglich erwartete Ergebnissteigerung trat somit nicht ein. Dagegen konnte die Finanzlage der Gesellschaft zum Bilanzstichtag am 30. Juni 2012 durch die im Juni 2012 durchgeführte Begebung einer Wandelanleihe mit einem Gesamtemissionserlös von 8,6 Mio. EUR gestärkt werden.

### 2.2 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 2011/12 wie folgt entwickelt:

	01.07.2011 bis 30.06.2012 TEUR	01.07.2010 bis 30.06.2011 TEUR	Veränderung Prozent
Betriebliche Erträge	2.513	5.111	-50,8 %
Personalaufwand	-2.318	-2.278	1,8 %
Abschreibungen	-924	-674	37,1 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.690	-3.997	17,3 %
Beteiligungsergebnis (inkl. Gewinnabf.)	9.316	788	1.082,2 %
Betriebsergebnis	3.897	-1.050	471,1 %
Zinsergebnis	-632	-505	-25,2 %
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-11.862	-600	-1.876,2 %
Ergebnis vor Steuern	-8.597	-2.156	-298,9 %
Steueraufwand/-ertrag	-19	70	-127,2 %
Jahresergebnis	-8.616	-2.086	-313,1 %

Die betrieblichen Erträge haben sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich verringert. Im Vorjahr war diese Position stark durch Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 2,9 Mio. EUR geprägt gewesen, die sich im Berichtsjahr auf 0,7 Mio. EUR reduzierten. Zudem waren im Vorjahr Erträge aus Auflösung von Rückstellungen zur Vermeidung einer drohenden Überschuldung von Tochterunternehmen in Höhe von 0,5 Mio. EUR angefallen.



Neben der Verringerung der betrieblichen Erträge wurde das negative Ergebnis vor allem durch den starken Anstieg der Abschreibungen auf Finanzanlagen geprägt, die sich im Vergleich zum Vorjahr von 0,6 Mio. EUR auf 11,9 Mio. EUR erhöhten. In der Summe haben diese belastenden Effekte den deutlichen Anstieg der Erträge aus Beteiligungen, die sich von 0,8 Mio. EUR auf 6,9 Mio. EUR erhöhten, sowie die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen in Höhe von 2,4 Mio. EUR, die im Vorjahr nicht angefallen waren, überkompensiert.

Neben den Erfolgseffekten aus den Beteiligungen wird die Ergebnisentwicklung der ESTAVIS AG durch ihre Geschäftsführungs-, Leitungs- und Verwaltungsfunktion für die zahlreichen Objektgesellschaften des ESTAVIS-Konzerns bestimmt. Die hierfür im Geschäftsjahr 2011/12 entstandenen Aufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr insgesamt etwas erhöht. Während die Personalkosten mit 2,3 Mio. EUR auf Vorjahresniveau lagen, ergab sich bei den funktionsbedingten sonstigen betrieblichen Aufwendungen ein Anstieg von 0,7 Mio. EUR auf 4,7 Mio. EUR im Vorjahr. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bei denen es sich vorwiegend um Verwaltungskosten handelt, enthalten dabei Kosten in Höhe von 0,4 Mio. EUR, die im Zusammenhang mit der Begebung der Wandelanleihe im Juni 2012 entstanden sind.

Der Zinssaldo betrug in der Berichtsperiode -0,6 Mio. EUR (Vorjahr - 0,5 Mio. EUR) und resultierte daraus, dass ein Teil des Zinsaufwandes nicht an die Beteiligungsgesellschaften weiterbelastet wurde.

## 2.3 FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Die Finanz- und Vermögenslage der ESTAVIS AG hat sich im Geschäftsjahr 2011/12 wie folgt entwickelt:

	30.06.2012 TEUR	30.06.2011 TEUR	Veränderung Prozent
<b>Aktiva</b>			
Immaterielles Anlagevermögen	90	104	-13,5 %
Sachanlagen	233	301	-22,6 %
Finanzanlagen	7.989	19.534	-59,1 %
Summe Anlagevermögen	8.312	19.940	-58,3 %
Forderungen	47.581	44.890	6,0 %
Sonstige Vermögensgegenstände	13.576	278	4.783,4 %
Liquide Mittel	10.352	1.403	637,8 %
Summe Umlaufvermögen	71.509	46.571	53,5 %
Rechnungsabgrenzungsposten	307	95	223,2 %
Summe Aktiva	80.128	66.606	20,3 %
<b>Passiva</b>			
Gezeichnetes Kapital	14.319	14.319	0,0 %
Kapitalrücklage	17.217	24.498	-29,7 %
Bilanzgewinn	0	1.082	-100,0 %
Summe Eigenkapital	31.536	39.899	-21,0 %
Rückstellungen	1.433	1.481	-3,2 %
Anleihen	8.592	0	n. a.
Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten	10.111	10.604	-4,6 %
Andere Verbindlichkeiten	28.456	14.621	94,6 %

	30.06.2012 TEUR	30.06.2011 TEUR	Veränderung Prozent
Summe Fremdkapital	48.592	26.706	81,9 %
Summe Passiva	80.128	66.606	20,3 %

Die Entwicklung der Vermögenslage ist vor allem durch einen Rückgang der Finanzanlagen von 19,5 Mio. EUR im Vorjahr auf 8,0 Mio. EUR zum 30.06.2012 sowie deutliche Zunahmen bei den sonstigen Vermögensgegenständen von 0,3 Mio. EUR auf 13,6 Mio. EUR und bei den liquiden Mitteln von 1,4 Mio. EUR auf 10,4 Mio. EUR geprägt. Zudem erhöhten sich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen von 42,2 Mio. EUR auf 45,1 Mio. EUR.

Zu dem starken Rückgang der Finanzanlagen haben primär die beteiligungsinduzierten Ergebniseffekte bei Beteiligungsunternehmen beigetragen. Die Forderungen und die anderen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Ansprüche und Verpflichtungen der Gesellschaft innerhalb des Konzern- und Beteiligungskreises der ESTAVIS AG. In dem Forderungsanstieg zum Abschlussstichtag haben sich erhöhte Forderungen aus der Vorfinanzierung von Immobilienprojekten der Objektgesellschaften niedergeschlagen. Der starke Anstieg einerseits bei den sonstigen Vermögensgegenstände, die sich von 0,3 Mio. EUR auf 13,6 Mio. EUR erhöhten, sowie andererseits bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die von 1,0 Mio. EUR auf 12,9 Mio. EUR anstiegen, steht im Zusammenhang mit dem Ankauf einer Immobilie in Itzehoe, die von der ESTAVIS AG nach dem Bilanzstichtag auf eine Objektgesellschaft übertragen worden ist.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gingen aufgrund planmäßiger Tilgungen leicht um 0,5 Mio. EUR von 10,6 Mio. EUR auf 10,1 Mio. EUR zurück. Die Verbindlichkeiten aus Anleihen, die sich zum Bilanzstichtag auf 8.592 Mio. EUR beliefen, resultierten aus der erstmaligen Begebung einer Wandelanleihe im Juni 2012.

Das Eigenkapital der ESTAVIS AG reduzierte sich infolge des negativen Jahresergebnisses auf 31,5 Mio. EUR (Vorjahr: 39,9 Mio. EUR). Dies führte zusammen mit der gleichzeitigen Erhöhung der Bilanzsumme dazu, dass die Eigenkapitalquote (Eigenkapital/Bilanzsumme) zum 30. Juni 2012 auf 39,4 % zurückging (Vorjahr: 59,9 %).

## 2.4 SONSTIGE NICHTFINANZIELLE ERFOLGSFAKTOREN

Das fachliche Know-how und das Engagement der Mitarbeiter und Führungskräfte stellen zentrale Voraussetzungen für die Geschäftsentwicklung der ESTAVIS AG dar.

Um Mitarbeiterwissen und -können zu binden, legt die ESTAVIS AG besonderen Wert auf attraktive Arbeitsbedingungen. Dazu gehört insbesondere ein wettbewerbsfähiges Vergütungs- und Fortbildungssystem, das laufend überwacht und etwaigen Änderungen auf dem Arbeitsmarkt bei Bedarf angepasst wird. Darüber hinaus ziehen wir aus der Entwicklung von Fluktuationsrate und Krankenstand kontinuierlich Rückschlüsse auf die Mitarbeiterzufriedenheit. In der Vergangenheit wiesen beide Kenngrößen niedrige Werte auf. Auch in Bezug auf die Führungskräfte streben wir eine dauerhafte Bindung an das Unternehmen an, um die langjährig gewachsenen Geschäftsbeziehungen aufrecht zu erhalten.

## 3 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### 3.1 RISIKOMANAGEMENT

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

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.

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

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

Zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit der Finanzberichterstattung in Jahresabschluss und Lagebericht 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.

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

## **3.2 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 Art und die Bedeutung der einzelnen für die ESTAVIS AG relevanten Risiken im Zusammenhang mit der in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahrs 2011/12 eingeleiteten strategischen Neuausrichtung dahingehend verändern, dass die mit dem Projektentwicklungsgeschäft und dem primär investorenorientierten Einzelwohnungsverkauf im Bereich denkmalgeschützter Immobilien verbundenen Risiken sukzessive an Bedeutung verlieren, während die mit dem Aufbau und der Bewirtschaftung eines zur Vermietung bestimmten Immobilienbestandes der Gesellschaft und mit dem Wohnungsprivatisierungsgeschäft verbundenen Risiken stärker in den Vordergrund treten, und zwar jeweils in dem Maße, in dem die betreffenden Aktivitäten des Konzerns reduziert beziehungsweise ausgebaut werden. Nach Einschätzung des Vorstands der ESTAVIS AG sind die folgenden unternehmens- und marktbezogenen Einzelrisiken hervorzuheben.

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

### **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**

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, könnten Wertverluste auftreten, die in verschlechterten Sozialstrukturen des Standortes, übermäßiger Abnutzung, unerwartet auftretendem Sanierungsbedarf und ähnlichen Faktoren begründet sind. Den Immobilienbestandsrisiken wird mit den unter Abschnitt 3.2 a) beschriebenen Maßnahmen begegnet.

#### **c) Baurisiken**

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

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

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

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

Im Bereich Wohnungsprivatisierung wird der Geschäftserfolg der ESTAVIS AG 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 Umfeldes am Standort oder durch bauliche Probleme, zum anderen aber auch durch allgemeine Entwicklungen, beispielsweise der Konjunktur und des Arbeitsmarktes, beeinflusst werden. Es besteht das Risiko, dass derartige Entwicklungen die Kaufbereitschaft insoweit beeinträchtigen, als zum Verkauf bestimmte Wohnungen nicht im geplanten Umfang, nicht zu den geplanten Konditionen und/oder nicht innerhalb des vorgesehenen Zeitraums veräußern lassen.

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

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

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

Vor dem Hintergrund einer insoweit anhaltend restriktiven Kreditpolitik der Kreditinstitute in Bezug auf die Käuferzielgruppe besteht jedoch insbesondere im Hinblick auf die Immobilien des Umlaufvermögens das Risiko, dass Darlehensgeber die zur Finanzierung von Immobilienbeständen gewährten Kredite vor Veräußerung des Objekts fällig stellen. Je nach Umfang des zur Fälligkeit gestellten Darlehens könnte die ESTAVIS AG einem Risiko hinsichtlich der Zahlungsfähigkeit ausgesetzt sein. Um dieses Risiko zu begrenzen, hat die ESTAVIS AG Darlehensverträge mit mehreren Kreditinstituten abgeschlossen. Darüber hinaus bemüht sich die Gesellschaft fortlaufend um eine Erhöhung des langfristigen Fremdkapitals, um die Finanzierungsstruktur weiter zu diversifizieren bzw. an die Vermögensstrukturen anzunähern.

Zinsrisiken bestehen regelmäßig hinsichtlich der zur Prolongation beziehungsweise Umfinanzierung anstehenden Verbindlichkeiten sowie bei geplanten Darlehen zur Finanzierung von Immobilienbeständen.

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

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

#### **f) Forderungsausfallrisiken**

Das Risiko von Forderungsausfällen im Segment Handel wird reduziert, indem die Übergabe des Objekts erst nach voller Zahlung des Kaufpreises erfolgt. Dies gilt auch, wenn Sanierungsmaßnahmen an den Objekten durchgeführt werden müssen. Aufgrund der breit gefächerten Kundenstruktur, insbesondere in der Einzelprivatisierung von Wohnungen, sind Forderungsausfallrisiken und deren Einfluss auf die Finanzlage des Unternehmens insoweit nur von nachrangiger Bedeutung. Letzteres gilt auch für das Ausfallrisiko hinsichtlich der Mietforderungen gegen einzelne Mieter im Bereich Wohnungsvermietung.

Ein Bonitätsrisiko trägt 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.

## **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.

Sofern sich das Unternehmen zur Durchführung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen verpflichtet hat, übernimmt es, soweit bis dahin noch nicht abgeschlossen, bei Verkauf des Objekts üblicherweise eine Gewährleistung für diese Maßnahmen. Außerdem kann bei nicht ordnungsgemäßer Durchführung ein Teil des vereinbarten Verkaufspreises entfallen. Ebenfalls könnten sich im Falle von Verzögerungen der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erhebliche Zusatzbelastungen ergeben.

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

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

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

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

## **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.

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 der ESTAVIS AG und ihrer Konzerneinheiten hängt teilweise überproportional von wenigen Projekten und Beständen ab, auf die ein erheblicher Teil des Umsatzes entfällt. Insbesondere das Geschäft mit Großprojekten ist in besonderem Maße anfällig für die beschriebenen Einzelrisiken, vor allem Kostensteigerungs-, Projektverzögerungs- und Zahlungsausfallrisiken. So können der Ausfall eines Projekts oder Verzögerungen bei dessen Fertigstellung ganz erheblich zu Umsatz- und/oder Ertragsausfällen oder -verschiebungen führen. Dasselbe gilt auch für eventuelle Baumaßnahmen in von Unternehmen des ESTAVIS-Konzerns erworbenen Beständen, etwa im Rahmen von Modernisierungen. Außerdem könnte die Liquidität der ESTAVIS AG erheblich beeinträchtigt werden, insbesondere wenn für die Projektabwicklung Zwischenfinanzierungen eingegangen wurden, die auslaufen und nicht mehr bedient werden können oder vorzeitig fällig gestellt werden. Im Bereich der Wohnungsprivatisierung wird derzeit ein hoher Anteil des Umsatzes durch Privatisierungsleistungen im Auftrag eines Kunden erzielt. Neben der damit allgemein verbundenen Kundenabhängigkeit besteht das Risiko, dass sich eventuelle Verzögerungen oder Probleme bei der Privatisierung dieser Bestände überproportional auf den Geschäftserfolg der ESTAVIS AG auswirken können.

## **3.3 SONSTIGE EINFLÜSSE**

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

## **3.4 EINSCHÄTZUNG DES GESAMTRISIKOS**

In der Berichtsperiode hat sich die Finanzierungsstruktur des Unternehmens verbessert. Dazu hat vor allem die erfolgte Begebung einer Wandelanleihe beigetragen, die zu einem Zufluss von 8,6 Mio. EUR an liquiden Mitteln geführt hat, von denen ein Teil von der Gesellschaft kurz nach dem Abschlussstichtag für Investitions- und Finanzierungszwecke verwendet wurde. Der Vorstand erwartet, dass die Gesellschaft nach dem Abschluss der strategischen Neuausrichtung wieder positive operative Cashflows erzielen und Gewinne erwirtschaften wird.

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

## **3.5 ENTWICKLUNG DER CHANCEN**

### **Wachsende Zahl der Haushalte**

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

### **Geringe Neubautätigkeit**

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

Angesichts der Tatsache, dass einer steigenden Nachfrage an wirtschaftlich attraktiven Standorten ein zusehends knapper werdendes Angebot gegenüber steht, sehen sich die ESTAVIS AG und ihre Konzernunternehmen mit ihrem Angebot an Mietwohnungen im eigenen Immobilienbestand sowie mit den zur Privatisierung bestimmten Wohnungen gut positioniert, um von diesem Trend zu profitieren.

## **Volkswirtschaftliche Entwicklung und Zinsniveau**

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

## **Stärkung der privaten Altersvorsorge**

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

## **4 PROGNOSEBERICHT**

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

### **4.1 KÜNFTIGE AUSRICHTUNG DES GESCHÄFTS UND DES UNTERNEHMENS**

Die ESTAVIS AG hat im Berichtsjahr eine strategische Neuausrichtung vollzogen und konzentriert sich mit ihren Konzernunternehmen seither auf den Aufbau und die Bewirtschaftung eines Cashflow-positiven Bestandes an Wohnimmobilien sowie auf die Weiterführung der Aktivitäten im Bereich der Wohnungsprivatisierung. Letztere schließen neben dem Verkauf von Wohnungen an Eigennutzer und Privatanleger insbesondere auch Privatisierungsdienstleistungen ein, die im Auftrag Dritter erbracht werden. Zur Umsetzung ihrer Strategie identifiziert die ESTAVIS AG mithilfe ihres deutschlandweiten Einkaufsnetzwerks Wohnungsbestände mit hohem Wertschöpfungspotenzial und nutzt ihr Management-Know-how, um diese Potenziale effizient zu heben. Neben dem regelmäßigen Cashflow aus den gehaltenen Immobilienbeständen erzielt der ESTAVIS-Konzern Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien und aus Vergütungen für Privatisierungsdienstleistungen.

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

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

### **4.2 ENTWICKLUNG GESAMTWIRTSCHAFT UND WOHNUNGSMARKT**

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

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

Nachhaltige demografische und regionale Trends sorgen jedoch insgesamt dafür, dass die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch künftig ein positives Umfeld für die geschäftlichen Aktivitäten der ESTAVIS AG bieten. Die zunehmende Wohnungsnachfrage an Standorten mit steigender Bevölkerungszahl bei weiterhin knappem Angebot lässt grundsätzlich weitere Miet- und Kaufpreissteigerungen erwarten. Es bleibt jedoch abzuwarten, inwieweit diese Entwicklung durch konjunkturelle Einflüsse vorübergehend abgeschwächt oder unterbrochen wird. Der Vorstand geht jedoch davon aus, dass die grundsätzlichen Trends am Immobilienmarkt, wie sie bereits in Kapitel 1.3 b dargestellt worden sind, auch die Marktentwicklung in den kommenden Jahren prägen werden.

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

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

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

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

Der Vorstand der ESTAVIS AG geht davon aus, dass sich im Geschäftsjahr 2012/13 der Konzernumsatz inklusive der noch anfallenden Erlöse aus abzuwickelnden Developmentaktivitäten im Vergleich zur Berichtsperiode insgesamt erhöht und zugleich auch wieder ein positives Konzernergebnis erzielt werden wird, sofern die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen nicht zu einer Verschlechterung der Rahmenbedingungen führen. Auf Basis der aktuellen Planung werden sich die Konzernumsätze dann im folgenden Geschäftsjahr 2013/2014 nach dem Wegfall der Developmentaktivitäten und nach Abschluss der strategischen Neuausrichtung zunächst deutlich reduzieren, während sich das Ergebnis durch die damit verbundenen Einspareffekte und durch den Wegfall der bislang mit den Developmentaktivitäten verbundenen Belastungsfaktoren signifikant erhöht. In den folgenden Jahren wird sich mit wachsenden Umsatzbeiträgen aus dem Segment Bestand auch der Gesamtumsatz des Konzerns wieder erhöhen; zudem wird mit einer weiteren Verbesserung des Ergebnisses gerechnet. Ergebnis- beziehungsweise Wertbeiträge werden dabei im Hinblick auf den Bestand sowohl aus den laufenden Cashflows der gehaltenen Immobilien als auch aufgrund möglicher Steigerungen der Immobilienwerte und der Mieten erwartet. Diese Entwicklungen werden sich entsprechend positiv auf die wirtschaftliche Lage der ESTAVIS AG auswirken.

Die Finanz- und Liquiditätslage des Unternehmens 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.

### **4.4 GESAMTEINSCHÄTZUNG**

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

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

Die ESTAVIS AG beabsichtigt, durch einen weiteren Ausbau des Bestandes der Konzernunternehmen an Wohnimmobilien sowie durch die Aktivitäten im Bereich Wohnungsprivatisierung ihre Konzernumsätze in diesen beiden Bereichen sowie ihr Konzernergebnis zu steigern und rechnet auf der Basis eines stabilen Geschäftsverlaufs und tragfähiger Kostenstrukturen in den beiden kommenden Jahren mit einer Verbesserung ihrer Ertrags- und Finanzlage.

## **5 NACHTRAGSBERICHT**

### **Ablösung einer Mezzaninkapitalfinanzierung**

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



## Aktienrückkaufprogramm

Auf der Grundlage der durch Beschluss der Hauptversammlung der ESTAVIS AG vom 16. Februar 2010 erteilten Ermächtigung wurde im Juli 2012 die Durchführung eines Aktienrückkaufprogramms beschlossen. Im Rahmen dieses Programms sollen im Zeitraum bis zum 31. Dezember 2012 bis zu 500.000 Stück eigene Aktien der ESTAVIS AG (bis zu rund 3,5 % des Grundkapitals) zu einem maximalen Kaufpreis von insgesamt 1,025 Mio. EUR erworben werden. Bis einschließlich 7. September 2012 waren im Rahmen dieses Aktienrückkaufprogramms 172.617 Stückaktien der ESTAVIS AG zu einem Preis von insgesamt EUR 328.384,93 zurückgekauft worden.

## Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital gegen Sacheinlagen

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

Darüber hinaus haben sich nach Schluss des Geschäftsjahrs 2011/12 keine Vorgänge ereignet, die eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der ESTAVIS AG haben.

## 6 GRUNDZÜGE DES VERGÜTUNGSSYSTEMS FÜR ORGAN MITGLIEDER

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

Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung sind mit den Vorstandsmitgliedern derzeit nicht vereinbart. Den Vorstandsmitgliedern wurden auch weder Pensionszusagen noch andere Leistungen für die Altersvorsorge gewährt. Es wurden keine Vereinbarungen mit den Vorstandsmitgliedern über Leistungen bei einem vorzeitigen Ausscheiden getroffen mit Ausnahme der Berechtigung der Gesellschaft, die Vorstandsmitglieder während der Dauer einer Kündigungsfrist und bei einer Abberufung unter Fortzahlung des Gehalts freizustellen, und dem Recht eines Vorstandsmitglieds, in diesem Fall eine sofortige Auszahlung der Vergütung für die restliche Vertragslaufzeit verlangen zu können. Des Weiteren sehen die Anstellungsverträge ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot vor.

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

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

Berlin, den 24. September 2012

*Andreas Lewandowski, Vorstandsmitglied*

*Jacopo Mingazzini, Vorstandsmitglied*

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - und den Lagebericht der ESTAVIS AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2011 bis 30. Juni 2012 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Die Buchführung sowie 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 und den Lagebericht unter Einbeziehung der Buchführung 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 der gesetzlichen Vertreter 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 gegen die Rechnungslegung der Gesellschaft 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.

Kehl am Rhein, den 24. September 2012

**eidel & partner**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
**Steuerberatungsgesellschaft**

*Dr. Michael Strickmann, Wirtschaftsprüfer*

*Andreas Eidel, Wirtschaftsprüfer*

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter der ESTAVIS AG

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

Berlin, den 24. September 2012

*Andreas Lewandowski, Vorstandsmitglied*

*Jacopo Mingazzini, Vorstandsmitglied*

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

sehr geehrte Damen und Herren,

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

---

## Überwachung der Geschäftsführung des Vorstands

Der Aufsichtsrat der ESTAVIS AG hat während des Geschäftsjahres 2011/12 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Dabei hat der Aufsichtsrat den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft regelmäßig beraten und die Geschäftsführung kontinuierlich überwacht.

Der Aufsichtsrat wurde über grundsätzliche Fragen der Unternehmensentwicklung sowie über den allgemeinen Geschäftsverlauf stets umfassend und frühzeitig informiert. Dazu gehörten auch regelmäßige monatliche Berichte in schriftlicher Form über die kaufmännische, finanzielle und technische Entwicklung der Gesellschaft. Darüber hinaus hat der Vorstand den Vorsitzenden des Aufsichtsrats über wichtige Angelegenheiten sofort und stets frühzeitig informiert. Der Aufsichtsrat hat sich auch mit der Geschäftspolitik befasst und die strategische Mehrjahresplanung mit dem Vorstand erörtert. Wenn vom Vorstand die Zustimmung des Aufsichtsrats für seine Entscheidungen eingeholt wurde, haben die Mitglieder des Aufsichtsrats die Vorlagen sorgfältig geprüft, im Plenum erörtert und ihre Beschlüsse gefasst. Zusätzlich zu der intensiven Arbeit innerhalb des Gremiums standen die Mitglieder des Aufsichtsrats auch außerhalb von Sitzungen in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand, um sich über die aktuelle Geschäftsentwicklung und die wesentlichen Geschäftsvorfälle zu informieren und den Vorstand beratend zu unterstützen. Darüber hinaus wurden in einzelnen Gesprächen mit dem Vorstand die Perspektiven und die künftige Ausrichtung der Geschäftstätigkeit sowie der Gesellschaften des ESTAVIS-Konzerns erörtert. Der Aufsichtsrat hat sich auch mit möglichen Interessenkonflikten beschäftigt, die sich daraus ergeben können, dass der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Dr. Karl-Josef Stöhr, der Sozietät Heuking Kühn Lüer Wojtek als Partner angehört, die beratend für die ESTAVIS AG tätig ist sowie daraus, dass das Aufsichtsratsmitglied Herr Rolf Elgeti Vorstandsvorsitzender der TAG Immobilien AG ist sowie Organfunktionen in weiteren Immobiliengesellschaften ausübt.

## Veränderungen im Vorstand

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

## Sitzungen und Ausschüsse

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

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

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

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

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

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

## Veränderungen im Aufsichtsrat

Im Berichtsjahr wurde Herr Rolf Elgeti, Vorstandsvorsitzender der TAG Immobilien AG, am 18. Juli 2011 zum Mitglied des Aufsichtsrats der ESTAVIS AG bestellt und trat die Nachfolge von Herrn John W. Cutts an, der zum 1. Juli 2011 aus dem Gremium ausgeschieden war. Herr Elgeti gehört weiteren Kontrollgremien der deutschen Immobilienwirtschaft an. Die Hauptversammlung am 9. Dezember 2011 hat Herrn Elgeti dann bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2012/2013 zum Aufsichtsratsmitglied gewählt.

## Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat der ESTAVIS AG identifizieren sich mit den Zielen des Deutschen Corporate Governance Kodexes, eine verantwortungsvolle, transparente und auf nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes gerichtete Unternehmensführung und -kontrolle zu fördern. Gemäß § 161 AktG haben Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Gesellschaft jährlich eine Erklärung abzugeben, inwiefern den Empfehlungen der "Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex" entsprochen wurde und wird. Im September 2012 haben die Organe der ESTAVIS AG die Entsprechenserklärung auf Basis der Kodexfassung vom 15. Mai 2012 verabschiedet und diese den Aktionären auf der Homepage der ESTAVIS AG dauerhaft zugänglich gemacht.

## **Jahres- und Konzernabschluss, Abschlussprüfung**

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat die eidel & partner Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Kehl am Rhein, (eidel & partner), als Abschlussprüfer gewählt. Der Aufsichtsrat erteilte eidel & partner daraufhin den Prüfungsauftrag. Der Aufsichtsrat informierte sich über die Prüfungsmaßnahmen von eidel & partner zur Qualitätssicherung und Abschlussprüferunabhängigkeit. Der Jahresabschluss der ESTAVIS AG und der Konzernabschluss zum 30. Juni 2012, der Lagebericht der ESTAVIS AG sowie der Konzernlagebericht wurden von eidel & partner geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss sowie den Lagebericht und den Konzernlagebericht ebenfalls geprüft. Dabei lag der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers allen Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig vor. Der Aufsichtsrat hat diese Unterlagen geprüft und in seiner Sitzung am 24. September 2012 ausführlich beraten. Der verantwortliche Prüfungspartner des Abschlussprüfers nahm an der Beratung teil und erläuterte die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung. Zu einzelnen Aspekten befragte der Aufsichtsrat den Vorstand.

Die Prüfung des Jahresabschlusses der ESTAVIS AG, des Konzernabschlusses sowie des Lageberichts und des Konzernlageberichts durch den Aufsichtsrat hat keinen Anlass zu Einwendungen gegeben. Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers nach dem abschließenden Ergebnis der eigenen Prüfung des Aufsichtsrats zu. Der Aufsichtsrat billigte den Konzernabschluss und den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011/12 sowie den zugehörigen Lagebericht und Konzernlagebericht. Der Jahresabschluss ist damit gemäß § 172 Aktiengesetz festgestellt.

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

Berlin, 24. September 2012

*Für den Aufsichtsrat*

*Dr. Karl-Josef Stöhr, Vorsitzender*

## **Entsprechenserklärung 2012**

Gemäß § 161 AktG haben Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Gesellschaft jährlich eine Erklärung abzugeben, inwiefern den Empfehlungen der "Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex" entsprochen wurde und wird. Die nachfolgende Erklärung bezieht sich auf den Kodex in seiner Fassung vom 15. Mai 2012, die am 15. Juni 2012 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wurde. Der Wortlaut der Erklärung ist auf der Webseite der Gesellschaft [www.estavis.de](http://www.estavis.de) veröffentlicht.

Vorstand und Aufsichtsrat der ESTAVIS AG erklären:

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

### **Kodex Ziffer 2.3.1 und 2.3.3 (Briefwahl)**

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

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

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

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

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

### **Kodex Ziffer 4.2.3 (Vergütung)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Kodex Ziffer 5.4.6 (Aufsichtsratsvergütung)**

Die ESTAVIS AG zahlt an die Mitglieder des Aufsichtsrats persönlich keine Vergütungen für von diesen erbrachte Beratungs- und Vermittlungsleistungen gegenüber der Gesellschaft. Soweit für die Beratungsleistungen eines Aufsichtsratsmitglieds Vergütungen an eine Rechtsanwaltskanzlei gezahlt werden oder für andere Anwälte derselben Rechtsanwaltskanzlei Vergütungen gezahlt werden, werden diese Leistungen nicht im Corporate Governance Bericht aufgeführt, da nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat eine solche Angabe im Corporate Governance Bericht keinen wesentlichen Informationswert für den Kapitalmarkt hat.

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

---

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

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

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

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

Berlin, 24. September 2012

**ESTAVIS AG**

*Vorstand und Aufsichtsrat*