

ESTAVIS AG
Berlin

Jahresabschluss und Lagebericht
zum 30. Juni 2010

Bilanz zum 30. Juni 2010

Aktiva

	30.06.2010	30.06.2009		30.06.2010	30.06.2009
	€	€		€	€
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	9.546.235,00	8.099.427,00
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	46.454,74	45.329,81	II. Kapitalrücklage	21.157.096,27	21.157.096,27
II. Sachanlagen			III. Bilanzgewinn	3.167.553,71	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	300.355,68	275.946,23	B. Rückstellungen	33.870.884,98	29.256.523,27
III. Finanzanlagen			1. Steuerrückstellungen	397.400,00	32.400,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	23.519.213,15	24.901.429,42	2. Sonstige Rückstellungen	2.646.977,56	5.534.176,50
	23.866.023,57	25.222.705,46	C. Verbindlichkeiten	3.044.377,56	5.566.576,50
B. Umlaufvermögen			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 11.029.485,00; Vorjahr € 12.044.623,70)	11.055.768,66	12.044.623,70
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 619.480,60; Vorjahr € 270.593,54)	619.480,60	270.593,54
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	103.591,24	495.308,35	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 10.805.420,86; Vorjahr € 36.361.523,02)	10.805.420,86	36.361.523,02
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	36.011.374,61	54.940.092,20	4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 476.233,25; Vorjahr € 13.935.209,57)	476.233,25	13.935.209,57
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.321.736,53	15.355.688,50	5. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 43.017,48; Vorjahr € 0,00) (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 552.441,16; Vorjahr € 2.797.362,38)	5.830.685,96	2.797.362,38
4. Sonstige Vermögensgegenstände (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 235.006,89; Vorjahr € 234.001,66)	1.467.614,03	1.453.521,69			
II. Wertpapiere					
Sonstige Wertpapiere	0,00	30.929,04			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.810.137,14	2.637.954,84			
	41.714.453,55	74.913.494,62			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	122.374,75	96.211,90			
	65.702.851,87	100.232.411,98		28.787.589,33	65.409.312,21
				65.702.851,87	100.232.411,98

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Juli 2009 bis 30. Juni 2010**

	01.07.2009 bis 30.06.2010	01.07.2008 bis 30.06.2009
	€	€
1. Umsatzerlöse	4.290,00	0,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	9.050.649,69	1.667.080,90
	9.054.939,69	1.667.080,90
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.766.887,21	1.853.294,79
b) Soziale Abgaben	217.395,17	128.997,88
	1.984.282,38	1.982.292,67
4. a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	115.986,88	104.180,99
b) Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Gesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	390.726,98	9.162.005,14
	506.713,86	9.266.186,13
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.877.587,98	11.555.453,58
6. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen € 2.496.722,46; Vorjahr € 446.708,57)	2.496.722,46	446.708,57
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen € 1.657.513,48; Vorjahr € 289.911,86)	1.790.329,60	504.714,36
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen	1.657.370,84	15.239.491,68
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.781.629,45	1.207.069,16
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.534.407,24	-36.631.989,39
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	365.000,00	-379.458,70
12. Sonstige Steuern	1.853,53	1.989,67
13. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	3.167.553,71	-36.254.520,36
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	0,00	3.411.616,63
15. Entnahme aus der Kapitalrücklage	0,00	32.842.903,73
16. Bilanzgewinn	3.167.553,71	0,00

ANHANG

zum

30. Juni 2010

ESTAVIS AG

Uhlandstraße 165

10719 Berlin

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.

In Einklang mit Artikel 66 EGHGB wurden die durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) vom 25. Mai 2009 geänderten Regelungen für das Geschäftsjahr 2009/10 noch nicht angewendet. Die Paragraphenangaben im Anhang beziehen sich deshalb -soweit nicht anders erwähnt- auf die Rechtslage vor Inkrafttreten des BilMoG.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Nach § 267 Abs. 3 Satz 2 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 Tochtergesellschaften.

Außerdem wurden unter diesem Posten Bankdarlehen ausgewiesen, die die ESTAVIS AG für verschiedene Tochtergesellschaften zur Finanzierung deren 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	2.265.000,00 EUR
SIAG Neunundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin/ ESTAVIS 39. Wohnen GmbH & Co.KG, Berlin	8.735.000,00 EUR

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

ESTAVIS Filmfabrik GmbH & Co.KG	1.130.659,03 EUR
ESTAVIS 37. Wohnen GmbH & Co.KG	475.973,99 EUR
KMW Wohnbauten 4 you GmbH	425.761,94 EUR
Zweite Sachsen Denkmalbauten GmbH & Co.KG	367.686,25 EUR

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich vorrangig um Gelder, die die Gesellschaft für die Tochtergesellschaften mangels eigener Konten vereinnahmt hat. Darüber hinaus beinhalten diese Konten die noch ausstehenden Kommanditeinlagen der Gesellschaft.

ANHANG zum 30.06.2010

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

Bei den Forderungen und Verbindlichkeiten gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, handelt es sich um Beträge, die für diese Gesellschaften 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 einschließlich steuerrechtlicher Maßnahmen

2.1 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten bewertet und sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige 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 wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände und entsprechend den steuerlichen Vorschriften linear vorgenommen.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden als Sammelposten über fünf Jahre abgeschrieben (Anlagegüter über 150,00 EUR bis 1.000,00 EUR).

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 in Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen 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 Steuerrückstellungen beinhalten im Wesentlichen die das laufende Geschäftsjahr betreffenden Steuern. Sie werden gemäß der erwarteten Inanspruchnahme bilanziert.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Die Bewertung der Rückstellungen erfolgte in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken angemessen und ausreichend berücksichtigt.

ANHANG zum 30.06.2010

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

Verbindlichkeiten wurden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt. Sofern die Tageswerte über den Rückzahlungsbeträgen lagen, wurden die Verbindlichkeiten zum höheren Tageswert 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 die Beteiligungen an vier Tochtergesellschaften verkauft. Aus einer Gesellschaft ist die Estavis AG als Kommanditist ausgeschieden. Desweiteren wurden Kleinanteile an acht Tochtergesellschaften von bis zu 6% verkauft, bei denen die ESTAVIS AG auch weiterhin Mehrheitsgesellschafter ist.

2.4 Geschäftsjahresabschreibungen und -zuschreibungen

Die Geschäftsjahresabschreibung je Posten der Bilanz ist aus dem Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang) zu entnehmen. Die Beteiligungsbuchwerte mehrerer Tochtergesellschaften waren im Berichtsjahr mit insgesamt 1.657.370,84 EUR außerplanmäßig abzuschreiben. Gleichzeitig erfolgten Abschreibungen auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 390.726,98 EUR.

Desweiteren erfolgten im laufenden Geschäftsjahr Zuschreibungen in Höhe von 1.199.928,02 EUR auf die Beteiligungsbuchwerte von mehreren Tochtergesellschaften.

2.5 Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen

Im Posten sonstige Rückstellungen sind die nachfolgenden Rückstellungsarten enthalten:

Rückstellung für Personalkosten	94.748,70 EUR
Rückstellungen für Abschluss u. Prüfung	482.348,00 EUR
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	58.417,25 EUR
Rückstellungen für Tantiemen	83.200,00 EUR
Rückstellungen für gewährte Darlehensrahmen gegenüber Tochtergesellschaften zur Vermeidung einer rechnerischen Überschuldung nach § 19 Abs.2 Insolvenzordnung	1.779.588,23 EUR

2.6 Aufgliederung der Verbindlichkeiten und Sicherungsrechte

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

Art der Verbindlichkeit	Sicherung		
	Betrag	Betrag	Vermerk
gegenüber Kreditinstituten	11.030.243,66	11.030.243,66	Grundsulden und Sicherungs- übereignung
sonstige Verbindlichkeiten	5.083.333,34	5.083.333,34	Grundsulden

2.7 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	14.487.000,00 EUR
aus Verbindlichkeiten von verbundenen Unternehmen	17.486.035,78 EUR

2.8 Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 1.333.047,42 EUR sonstige finanzielle Verpflichtungen, davon bis 1 Jahr 617.403,34 EUR.

Im Einzelnen beinhalten diese Verpflichtungen folgende Sachverhalte:

	davon bis 1 Jahr	> 1-6 Jahre
Leasingverträge	EUR 88.226,56	EUR 57.888,74
Mietverträge	EUR 148.890,84	EUR 124.311,66
Beratungsverträge	<u>EUR 380.285,94</u>	<u>EUR 533.443,68</u>
	EUR 617.403,34	EUR 715.644,08

2.9 Periodenfremde Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 6.132.858,79 EUR enthalten. Diese entfallen im Wesentlichen auf Zuschreibungen auf Finanzanlagen und Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen.

ANHANG zum 30.06.2010

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

2.10 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.

2.11 Entwicklung der Kapitalrücklage

Mit Beschluss vom 29. Oktober 2009 hat der Vorstand beschlossen, die Kapitalrücklage der Gesellschaft in Höhe von 32.842.903,73 EUR zum 30. Juni 2009 aufzulösen und zum Ausgleich des Jahresfehlbetrages des vergangenen Geschäftsjahres zu verwenden.

2.12 Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Bilanzgewinn beträgt 3.167.553,71 EUR und soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

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:

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten in Höhe von 320.413,80 EUR Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für gewährte Darlehensrahmen gegenüber Tochtergesellschaften zur Vermeidung einer rechnerischen Überschuldung nach § 19 Absatz 2 Satz 1 erster Halbsatz Insolvenzordnung sowie Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften in Höhe von 4.021.616,77 EUR und Erträge aus abgeschriebenem Forderungen in Höhe von 487.249,99 EUR.

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	ausgeübter Beruf:	Kaufmann
Eric Mozanowski (CSO),Berlin	ausgeübter Beruf:	Kaufmann
Corina Büchold (COO),Berlin (ausgeschieden zum 31.12.2009)	ausgeübter Beruf:	Kauffrau
Hans Wittmann (CFO),Berlin (ausgeschieden zum 31.12.2009)	ausgeübter Beruf:	Kaufmann

ANHANG zum 30.06.2010

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

3.3 Vergütungen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Vorstands beliefen sich auf 796.390,03 EUR.

Davon entfällt auf:

Florian Lanz	erfolgsunabhängig:	237.511,85 €	erfolgsabhängig:	33.279,75 €
Eric Mozanowski	erfolgsunabhängig:	219.996,00 €	erfolgsabhängig:	33.279,75 €
Corina Büchold (bis 31.12.2009)	erfolgsunabhängig:	115.257,18 €	erfolgsabhängig:	16.640,50 €
Hans Wittmann (bis 31.12.2009)	erfolgsunabhängig:	116.835,00 €	erfolgsabhängig:	23.590,00 €

Die erfolgsunabhängige Vergütung beinhaltet auch Sachbezüge in Gestalt einer Pkw-Gestellung.

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

Dr. Karl-Josef Stöhr	erfolgsunabhängig:	11.900,00 €	erfolgsabhängig:	8.925,00 €
Michael Kremer	erfolgsunabhängig:	5.950,00 €	erfolgsabhängig:	4.462,50 €
Denham Eke (01.07.-16.02.10)	erfolgsunabhängig:	3.966,67 €	erfolgsabhängig:	2.975,00 €
John Cutts	erfolgsunabhängig:	5.950,00 €	erfolgsabhängig:	4.462,50 €
Ulrich Wogart (01.07.-16.02.10)	erfolgsunabhängig:	3.966,67 €	erfolgsabhängig:	2.975,00 €

Für diese Beträge wurde insgesamt eine Rückstellung in Höhe von EUR 55.600,00 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.

ANHANG zum 30.06.2010

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

3.5 Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen von mind. 20 Prozent der Anteile

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

Firmenname, Sitz	Anteilshöhe in %	Jahresergebnis in EUR	Eigenkapital in EUR
ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	94	- 181.884,26	6.000.367,71
SIAG Neunzehnte Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	22.107,48	2.085.004,43
SIAG Zwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	-15.265,32	-2.492.942,77
SIAG Fünfundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	-18.732,71	696.304,41
SIAG Siebenundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	1.404.892,61	1.156.021,99
SIAG Achtundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	-105,32	3.723,17
SIAG Neunundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	495.021,69	-3.298.646,25
ESTAVIS 30. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	-40.087,67	718.015,96
ESTAVIS 31. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	-108.978,90	-4.462.543,06
ESTAVIS 32. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	146.068,40	82.631,91
Noba Nortorfer Bau GmbH & Co. KG, Berlin	94,9	57.990,39	24.103,51
ESTAVIS 34. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	59.766,88	45.495,77
B&V Denkmalbauten Birkenhöfe- Augsburg GmbH & Co. KG, Berlin	100	-1.139,60	4.765,21

ANHANG zum 30.06.2010

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

ESTAVIS 36. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	-246.127,95	-296.674,73
ESTAVIS 37. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	8.943,17	17.328,38
ESTAVIS 38. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	160.202,86	169.509,10
ESTAVIS 39. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	292.890,44	399.280,89
ESTAVIS 40. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	-20.354,81	-54.094,24
ESTAVIS 41. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	71.543,18	-263.321,04
ESTAVIS Filmfabrik GmbH & Co. KG, Berlin	100	-307.087,83	-337.969,58
ESTAVIS 43. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	-1.360,85	7.248,73
ESTAVIS 44. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	-825,60	9.174,40
ESTAVIS 45. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	-825,60	9.174,40
ESTAVIS 46. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	-825,60	9.174,40
Erste Sachsen Wohnbauten GmbH & Co.KG, Leipzig	94,9	-3.763,21	4.543,58
Zweite Sachsen Wohnbauten GmbH & Co.KG, Leipzig	94,9	-3.304,35	5.002,44
Dritte Sachsen Wohnbauten GmbH & Co.KG, Leipzig	94,9	-2.257,76	6.049,03
Dritte Sachsen Denkmalbauten GmbH & Co.KG, Leipzig	94,9	-2.167.365,93	-2.159.059,14
Vierte Sachsen Denkmalbauten GmbH & Co.KG, Leipzig	94,9	-2.999,64	5.308,15
Fünfte Sachsen Denkmalbauten GmbH & Co.KG, Leipzig	94,9	-2.998,37	5.307,51

ANHANG zum 30.06.2010

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

KMW Wohnbauten 4 you GmbH, Leipzig	100	-92.674,24	-114.607,21
SP Center Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin	43,9	59.718,17	45.099,44
BEST Estavis Berner Group GmbH, Berlin	51	-2.201,59	22.798,41
Erste SIBA Wohnen GmbH, Berlin	100	-11.608,16	-4.126,22
Merlinik GmbH & Co. Reithalle Potsdam KG, Berlin	50,90	-40.656,20	-145.938,80
B&V Bauträger- und Vertriebs- gesellschaft für Immobilien mbH & Co.KG, Leipzig	94,8	10.060.744,71	11.650.075,09
B&V Wohnbaugesellschaft mbH, Leipzig	100	1.739.782,49	416.643,64
ESTAVIS Vermögensverwaltungs GmbH, Berlin	100	5.788,95	26.666,90
ESTAVIS 28. Property GmbH, Berlin	100	-81.035,12	-661.168,72
ESTAVIS Verwaltungs GmbH, Berlin	100	-1.048,10	23.951,90
ESTAVIS 30. Property GmbH, Berlin	94	-19.900,92	1.611,85
SD Sachsen Denkmal GmbH, Leipzig	100	1.430,30	23.534,54
B&V 1.Property GmbH, Berlin	100	-2.835,69	17.933,05

In der oben dargestellten Anteilsbesitzliste sind nur die direkten Beteiligungen der ESTAVIS AG aufgeführt. Eine vollständige Anteilsbesitzliste, welche auch die indirekten Beteiligungen der ESTAVIS AG gemäß § 285 Nr. 11 HGB beinhaltet, wird beim für die ESTAVIS AG zuständigen Handelsregister Berlin, Charlottenburg, unter HRB 103691 B hinterlegt.

3.6 Angaben über das Bestehen einer Beteiligung an der Gesellschaft, die nach § 20 Abs. 1 oder 4 AktG oder § 21 Abs.1, 1a WpHG der Gesellschaft mitgeteilt worden sind

Die Asset Value Investors Limited, London, Grossbritannien hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 24.05.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG am 20.05.2010 die Schwelle von 5% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 3,33% (das entspricht 317.950 Stimmrechten) beträgt. 3,33% der Stimmrechte (das entspricht 317.950 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

ANHANG zum 30.06.2010

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

Die TAG Immobilien AG, Hamburg, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 18.05.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG am 17.05.2010 die Schwelle von 20% der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Tag 20,03% (das entspricht 1.911.808 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Rainer Schorr, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 04.05.2010 mitgeteilt, dass aufgrund einer Kapitalerhöhung sein Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG am 26.04.2010 die Schwelle von 5% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 4,82% (das entspricht 460.252 Stimmrechten) betragen hat. 4,82% der Stimmrechte (das entspricht 460.252 Stimmrechten) sind Herrn Schorr gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG von der Rainer Schorr Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin zuzurechnen.

Herr Florian Lanz, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 29.04.2010 mitgeteilt, dass aufgrund einer Kapitalerhöhung sein Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG am 26.04.2010 die Schwelle von 10% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 9,009% (das entspricht 860.000 Stimmrechten) betragen hat. 0,629% der Stimmrechte (das entspricht 60.000 Stimmrechten) sind Herrn Lanz gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Frau Kateryna Lakhovska, Grossbritannien hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 10.02.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG am 21.11.2008 die Schwelle von 3% und 5% der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Tag 8,78% (das entspricht 710.753 Stimmrechten) beträgt. 8,78% der Stimmrechte (das entspricht 710.753 Stimmrechten) sind Frau Lakhovska gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über die Elliston Properties Ltd., Nassau, Bahamas zuzurechnen.

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 30.06.2010 im Unternehmen beschäftigt:

<u>Arbeitnehmergruppen</u>	<u>Zahl</u>
Arbeiter	0
Angestellte	29
Auszubildende	2
davon:	
vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	26
teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter	3

Die Gesamtzahl der während des Geschäftsjahrs durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt 29 sowie 2 Auszubildende.

ANHANG zum 30.06.2010

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

3.9 Weitere Angabepflichten nach dem Aktiengesetz

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

Zum 30.06.2010 waren keine eigenen Aktien im Bestand.

3.9.2 Angaben über die Gattung der Aktien

Im Geschäftsjahr wurde eine Erhöhung des Grundkapitals um 1.446.808,00 EUR auf 9.546.235,00 EUR durchgeführt.

Das Grundkapital von 9.546.235 EUR ist eingeteilt in:

9.546.235 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 22. Februar 2012 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage, insgesamt aber höchstens um bis zu 2.125.000,00 EUR zu erhöhen. Auf Grund der Ermächtigung durch Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Februar 2007 ist die Erhöhung des Grundkapitals um 1.446.808,00 EUR auf 9.546.235,00 EUR durchgeführt worden (Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage). Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 03. Mai 2010. Gegenstand der Sacheinlage war eine Immobilie in Berlin. Ausgegeben wurden 1.446.808 auf den Inhaber lautende Stückaktien zum Ausgabebetrag von 1,00 EUR. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Zur Zeichnung der neuen Aktien wurde die TAG Management GmbH, Hamburg, zugelassen. Nach teilweiser Ausschöpfung des genehmigten Kapitals im Berichtsjahr (1.446.808,00 EUR) ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 22. Februar 2012 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage, insgesamt aber höchstens bis zu 678.197,00 EUR zu erhöhen (genehmigtes Kapital I).

Der Vorstand ist außerdem ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 22. Februar 2012 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage, insgesamt aber höchstens um weitere bis zu 1.362.213,00 EUR zu erhöhen (genehmigtes Kapital II).

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Februar 2009 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 19. Februar 2014 um bis zu 562.500,00 EUR zu erhöhen (genehmigtes Kapital III).

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Februar 2010 um bis zu 3.239.770,00 EUR bedingt erhöht (bedingtes Kapital I).

ANHANG zum 30.06.2010

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

3.9.4 Erklärung zum Corporate Governance Kodex

Die Erklärung wurde gemäß § 285 Satz 1 Nr. 16 HGB i.V.m. § 161 AktG am 20. September 2010 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 Nr.17 HGB werden im Konzernabschluss der Gesellschaft gemacht.

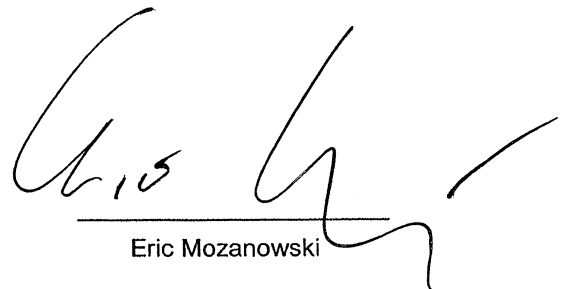
4. Anlagen zum Anhang

Berlin, 20. September 2010

Vorstand der ESTAVIS AG



Florian Lanz



Eric Mozanowski

ESTAVIS AG, Berlin

Entwicklung des Anlagevermögens vom 1. Juli 2009 bis 30. Juni 2010

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					Abschreibungen					Restbuchwerte	
	01.07.2009	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	30.06.2010	01.07.2009	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	30.06.2010	30.06.2010	30.06.2009
	€	€	€		€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	106.659,20	29.214,50	0,00	0,00	135.873,70	61.329,39	28.089,57	0,00	0,00	89.418,96	46.454,74	45.329,81
II. Sachanlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	465.087,54	116.124,74	17.954,93	0,00	563.257,35	189.141,31	87.897,31	14.136,95	0,00	262.901,67	300.355,68	275.946,23
	465.087,54	116.124,74	17.954,93	0,00	563.257,35	189.141,31	87.897,31	14.136,95	0,00	262.901,67	300.355,68	275.946,23
III. Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen	40.415.921,10	2.449.011,32	4.037.438,36	0,00	38.827.494,06	15.514.491,68	1.657.370,84	663.653,59	1.199.928,02	15.308.280,91	23.519.213,15	24.901.429,42
	40.415.921,10	2.449.011,32	4.037.438,36	0,00	38.827.494,06	15.514.491,68	1.657.370,84	663.653,59	1.199.928,02	15.308.280,91	23.519.213,15	24.901.429,42
	40.987.667,84	2.594.350,56	4.055.393,29	0,00	39.526.625,11	15.764.962,38	1.773.357,72	677.790,54	1.199.928,02	15.660.601,54	23.866.023,57	25.222.705,46

ESTAVIS AG

Berlin

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2009/10

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. 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 GESCHÄFTSVERLAUF UND WIRTSCHAFTLICHE LAGE

1.1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND -MODELL

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

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

Retailhandel (Immobilienverkauf an private Kapitalanleger)

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

Sonstige Aktivitäten

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

1.2 UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Die ESTAVIS AG ist das Mutterunternehmen des ESTAVIS-Konzerns. Sie selbst fungiert als operative Holding der Objektgesellschaften und nimmt zentrale Steuerungs-, Verwaltungs- und Überwachungsaufgaben wahr.

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

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

Die ESTAVIS AG verfügt über eine Zweigniederlassung in Stuttgart, die operative Steuerungs- und Administrationsfunktionen im Retailgeschäft wahrnimmt. In der Niederlassung sind 7 Angestellte und ein Auszubildender beschäftigt.

1.3 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

a) Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

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

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

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

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

b) Entwicklung im deutschen Wohnungsmarkt

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

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

Vor dem Hintergrund der geringen Neubautätigkeit in Deutschland steigt insbesondere in Ballungsgebieten die Nachfrage nach Wohnraum und führt damit zu höheren Preisen und Mieten. Nach einer Erhebung des Immobilienverbands Deutschlands (IVD) in 390 Städten im Jahr 2009 stiegen die Wohnungsmieten in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um durchschnittlich 0,9 %. In Großstädten mit über 100.000 Einwohnern war der Mietanstieg mit 1,9 % etwa doppelt so hoch wie der Durchschnitt. Laut IVD-Studie wiesen insbesondere gut ausgestattete, sanierte Altbauwohnungen in Großstädten hohe Mietsteigerungen auf (2,0 %). Wir betrachten die Ergebnisse der IVD-Studie als wichtigen statistischen Beleg für unsere Ausrichtung auf hochwertige Wohnimmobilien in prosperierenden Städten wie Berlin, Leipzig und Dresden.

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

1.4 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

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

a) Leitungsorgan

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

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

b) Änderungen der Satzung

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

Hauptversammlungsbeschlüsse über Satzungsänderungen bedürfen gemäß §§ 133, 179 AktG i. V. m.

§ 13 Abs. 3 der Satzung der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen und zusätzlich der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, soweit nicht Gesetz oder Satzung im Einzelfall zwingend eine größere Mehrheit vorschreiben.

c) Kapitalverhältnisse

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der ESTAVIS AG belief sich zum 30. Juni 2010 auf 9.546.235 EUR. Es setzt sich zusammen aus 9.546.235 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Unterschiedliche Aktiengattungen liegen nicht vor. Das Grundkapital wurde in der Berichtsperiode mittels Sachkapitalerhöhung um 1.446.808 Euro erhöht. Der Vorstand ist ermächtigt, bis zum 15. Februar 2015 bis zu 809.942 Stück eigene Aktien zu erwerben und mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter Ausschluss des Bezugsrechts zu veräußern beziehungsweise einzuziehen.

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

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

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

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

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

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

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise in folgenden Fällen 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 zehn vom Hundert 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 Absatz 1 und 2, 186 Absatz 3 Satz 4 AktG unterschreitet. Auf den Betrag von 10% des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben beziehungsweise veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist. Im Sinne dieser Ermächtigung gilt als Ausgabebetrag bei Übernahme der neuen Aktien durch einen Emissionsmittler unter gleichzeitiger Verpflichtung des Emissionsmittlers, die neuen Aktien einem oder mehreren von der Gesellschaft bestimmten Dritten zum Erwerb anzubieten, der Betrag, der von dem oder den Dritten zu zahlen ist;
- bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen und Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie z.B. Patenten, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen; oder
- für Spitzenbeträge, die infolge des Bezugsverhältnisses entstehen.

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

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

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

- um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht auszunehmen;
- um die Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder die Genussrechte, die mit einem Wandlungs- oder Bezugsrecht versehen sind, einzelnen Investoren zur Zeichnung anzubieten, soweit unter entsprechender Beachtung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG der Anteil der aufgrund dieser Schuldverschreibungen auszugebenden Aktien 10 % des bei Wirksamwerden dieser Ermächtigung und bei der Beschlussfassung über die Ausübung der Ermächtigung vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabepreis der Schuldverschreibungen den nach anerkannten Methoden der Finanzmathematik ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet. Auf den Betrag von 10 % des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG aus-

gegeben beziehungsweise veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist;

- um die Genussrechte ohne Wandlungs- oder Bezugsrecht einzelnen Investoren zur Zeichnung anzubieten, soweit der Ausgabepreis den nach anerkannten Methoden der Finanzmathematik ermittelten theoretischen Marktwert der Genussrechte nicht wesentlich unterschreitet und soweit die Genussrechte lediglich obligationsähnlich ausgestaltet sind, d. h. weder mitgliedschaftsähnliche Rechte noch Wandlungs- oder Bezugsrechte auf Aktien der Gesellschaft begründen, keine Beteiligung am Liquidationserlös gewähren und sich die Höhe der Ausschüttung nicht nach der Höhe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns oder der Dividende richtet;
- soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern von Umtausch- und Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder Konzernunternehmen der Gesellschaft auf Aktien der Gesellschaft eingeräumt wurden, in dem Umfang ein Bezugsrecht auf Schuldverschreibungen, die nach dieser Ermächtigung ausgegeben werden, zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung ihres Wandlungs- oder Bezugsrechts beziehungsweise nach Erfüllung einer etwaigen Wandlungspflicht zustünde (Verwässerungsschutz), oder
- soweit Schuldverschreibungen gegen Sachleistungen begeben werden und der Ausschluss des Bezugsrechts im überwiegenden Interesse der Gesellschaft liegt.

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

Im Zusammenhang mit der vorstehend beschriebenen Möglichkeit zur Gewährung von Wandlungs- und Bezugsrechten ist das Grundkapital der ESTAVIS AG mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Februar 2010 um bis zu 3.239.770 EUR durch Ausgabe von bis zu 3.239.770 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht worden (Bedingtes Kapital 2010). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie

- die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihr nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 16. Februar 2010 gefassten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 15. Februar 2015 ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- 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 erfolgt gemäß den Vorgaben des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 16.02.2010, 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 16.02.2010 bestimmten Verwässerungsschutzregeln.

d) Übertragungs- und Stimmrechtsbeschränkungen

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

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

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

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

e) Kapitalbeteiligungen und Kontrollrechte

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

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

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

f) Auswirkungen potenzieller Übernahmeangebote

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

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

1.5 ENTWICKLUNG DER ESTAVIS-AKTIE

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

Der Eröffnungskurs der ESTAVIS-Aktie im Geschäftsjahr 2009/10 (XETRA-Handel) betrug 1,48 EUR.

Am Ende des Geschäftsjahres am 30. Juni 2010 notierte die Aktie bei 1,93 EUR. Dies entspricht einem Anstieg von rund 30 %. Auf Basis der Gesamtzahl der ESTAVIS-Aktien von 9.546.235 Stück betrug die Marktkapitalisierung am 30. Juni 2010 rund 18,4 Mio. EUR.

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

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 ZUSAMMENFASSENDER BEURTEILUNG UND VERGLEICH DES TATSÄCHLICHEN MIT DEM PROGNOSTIZIERTEN GESCHÄFTSVERLAUF

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

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

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

Die positive Entwicklung im ESTAVIS-Konzern wirkte sich mittelbar auch auf die wirtschaftliche Lage der ESTAVIS AG aus. Das Jahresergebnis stieg deutlich auf 3,2 Mio. EUR (Vorjahr: -36,3 Mio. EUR). Wesentliche Ursachen für die Entwicklung des Jahresergebnisses waren Zuschreibungen auf Unternehmensbeteiligungen, verringerte sonstige betriebliche Aufwendungen sowie einen starken Rückgang der Abschreibungen auf Forderungen und Finanzanlagen.

2.2 ERTRAGSLAGE

Die ESTAVIS übt ihre Geschäftstätigkeit mittels selbständiger Tochterunternehmen aus. Als operative Beteiligungsholding erbringt die ESTAVIS AG gegenüber ihren Konzernunternehmen übliche Leitungs-, Verwaltungs- und Finanzierungsfunktionen.

Die Ertragslage der ESTAVIS AG hat sich im Geschäftsjahr 2009/10 wie folgt entwickelt:

	01.07.2009 bis 30.06.2010	01.07.2008 bis 30.06.2009	Veränderung
	TEUR	TEUR	Prozent
Betriebliche Erträge	9.055	1.667	443,2%
Personalaufwand	-1.984	-1.982	0,1%
Abschreibungen	-507	-9.266	-94,5%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.878	-11.555	-66,4%
Beteiligungsergebnis	2.497	446	459,9%
Betriebsergebnis	5.183	-20.691	-125,0%
Zinsergebnis	9	-702	-101,2%
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-1.657	-15.239	-89,1%
Ergebnis vor Steuern	3.535	-36.632	-109,6%
Steueraufwand/-ertrag	-367	377	-197,3%
Jahresergebnis	3.168	-36.255	-108,7%

Das Jahresergebnis hat sich in der Berichtsperiode um 39,5 Mio. EUR von -36,3 Mio. EUR im Vorjahr auf 3,2 Mio. EUR verbessert. Diese Entwicklung spiegelt die wesentliche Verbesserung im Betriebsergebnis (von -20,7 Mio. EUR im Vorjahr auf 5,2 Mio. EUR) sowie deutliche verringerte Abschreibungen auf Finanzanlagen (von -15,2 Mio. EUR im Vorjahr auf -1,7 Mio. EUR) wider.

Die betrieblichen Erträge stiegen auf 9,1 Mio. EUR (Vorjahr: 1,7 Mio. EUR). Zuschreibungen von Unternehmensbeteiligungen und abgewertete Forderungen gegenüber Tochterunternehmen in Höhe von 5,2 Mio. EUR sowie Erträge aus dem Verkauf der HAG-Gruppe in Höhe von 2,7 Mio. EUR stellen die wesentlichen Ursachen der Veränderung zur Vorperiode dar.

Der Personalaufwand und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergeben sich daraus, dass die ESTAVIS AG einen Großteil der Leitungs- und Verwaltungsaufgaben des Konzerns zentral erbringt und infolgedessen entsprechende Aufwendungen bei ihr anfallen. Teilweise erfolgt eine Umlage von Leitungs- oder Verwaltungsaufwendungen auf die Konzerneinheiten. Im Wesentlichen werden aber Kreditkosten durch die ESTAVIS AG an die Objektgesellschaften weiterbelastet. Die daraus resultierenden Erträge stellen den überwiegenden Teil der betrieblichen Erträge dar. Die Personalaufwendungen blieben in der Berichtsperiode mit -2,0 Mio. EUR nahezu konstant. Die Gesellschaft beschäftigte in der Berichtsperiode durchschnittlich 29 Angestellte (Vorjahr: 22 Angestellte) sowie zwei Auszubildende. Der Personalaufwand pro Angestelltem beträgt 68,4 TEUR (Vorjahr: 90,1 TEUR).

Die Abschreibungen (ohne solche auf Finanzanlagen) sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 8,8 Mio. EUR auf 0,5 Mio. EUR zurückgegangen. Die Abschreibungen auf Finanzanlagen gingen um 13,6 Mio. EUR auf 1,7 ebenfalls deutlich zurück. In der Vorperiode wurden aufgrund der Ertragslage von mehreren Beteiligungsunternehmen Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 9,2 Mio. EUR und Beteiligungsbuchwerte in Höhe von 15,2 Mio. EUR abgeschrieben.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen im Vergleich zum Vorjahr um 7,7 Mio. EUR zurück. In der Vorperiode wirkten sich dabei Aufwendungen für Rückstellungen für gewährte Darlehensrahmen gegenüber Tochtergesellschaften zur Vermeidung einer rechnerischen Überschuldung nach § 19 Absatz 2 Insolvenzordnung in Höhe von 4,7 Mio. EUR sowie ein Forderungsverzicht in Höhe von 2,4 Mio. EUR aus. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten darüber hinaus Rechts- und Beratungskosten, Jahresabschluss- und Prüfungsaufwendungen sowie Marketing- und Vertriebskosten.

Das Zinsergebnis stellt sich mit 9 TEUR nahezu ausgeglichen dar (Vorjahr: -0,7 Mio. EUR). Zinserträge resultieren im Wesentlichen aus der Weiterbelastung von Kreditkosten an verbundene Unternehmen. Dem stehen vor allem Zinsaufwendungen entgegen, die der ESTAVIS AG daraus erwachsen, dass sie die operativen Konzerneinheiten durch Aufnahme eigener Kredite finanziert.

2.3 FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Die Finanz- und Vermögenslage der ESTAVIS AG hat sich im Geschäftsjahr 2009/10 wie folgt entwickelt:

	30.06.2010	30.06.2009	Veränderung
	TEUR	TEUR	Prozent
Aktiva			
Immaterielles Anlagevermögen	47	45	2,2%
Sachanlagen	300	276	8,8%
Finanzanlagen	23.519	24.901	-5,5%
Summe Anlagevermögen	23.866	25.222	-5,4%
Forderungen	38.437	70.791	-45,7%
Sonstige Vermögensgegenstände	1.468	1.454	0,9%
Wertpapiere	0	31	-100,0%
Liquide Mittel	1.810	2.638	-31,4%
Summe Umlaufvermögen	41.715	74.914	-44,3%
Rechnungsabgrenzungsposten	122	96	27,5%
Summe Aktiva	65.703	100.232	-34,4%

	30.06.2010	30.06.2009	Veränderung
	TEUR	TEUR	Prozent
Passiva			
Gezeichnetes Kapital	9.546	8.099	17,9%
Kapitalrücklage	21.157	21.157	0,0%
Jahresergebnis	3.168	0	100,0%
Summe Eigenkapital	33.871	29.256	15,8%
Rückstellungen	3.044	5.567	-45,3%
Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten	11.056	12.045	-8,2%
Andere Verbindlichkeiten	17.732	53.365	-66,8%
Summe Fremdkapital	31.832	70.976	-55,2%
Summe Passiva	65.703	100.232	-34,4%

In der Finanz- und Vermögenslage der ESTAVIS AG zum 30.6.2010 spiegeln sich vor allem die Einflüsse des veränderten Ausweises von Forderungen und Verbindlichkeiten wider. Diese beinhalten im Wesentlichen Ansprüche und Verpflichtungen der Gesellschaft innerhalb des Konzern- und Beteiligungskreises des ESTAVIS-Konzerns.

Die Forderungen gingen um 32,4 Mio. EUR von 70,8 Mio. EUR auf 38,4 Mio. EUR zurück. Diese Veränderung ist im Wesentlichen durch Verrechnungen von Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungsunternehmen bedingt.

Gleichzeitig wiesen die Verbindlichkeiten einen Rückgang 36,6 Mio. EUR von 65,4 Mio. EUR auf 28,8 Mio. EUR auf. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Verrechnung von Verbindlichkeiten und Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungsunternehmen zurückzuführen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gingen um 1,0 Mio. EUR auf 11,1 Mio. EUR zurück. Gegenläufig wirkte sich in den Verbindlichkeiten die Aufnahme von mittelfristigem Fremdkapital in Höhe von 5,0 Mio. EUR aus.

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

Das Eigenkapital stieg aufgrund des positiven Jahresergebnisses sowie der im April 2010 umgesetzten Kapitalerhöhung auf 33,9 Mio. EUR (Vorjahr: 29,3 Mio. EUR). Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital/Bilanzsumme) verbesserte sich dadurch und durch den starken Rückgang der Bilanzsumme auf 51,6 % (Vorjahr: 29,2 %).

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 rechnungslegungs-bezogener Daten. Die wesentlichen organisatorischen Maßnahmen sind Bestandteil eines IKS-Handbuchs, in dem die Kerngeschäftsprozesse der Gesellschaft niedergelegt sind. Bei Bedarf werden Spezialgebiete der Rechnungslegungsprozesse über die Nutzung externer Berater abgedeckt.

Die 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. 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) Projektauswahlrisiken

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

Diesen objektspezifischen Risiken wird durch eine eingehende Prüfung der betreffenden Immobilien begegnet. Im Rahmen der Objektbeurteilung werden unter anderem der zu erwartende Sanierungs-

Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf bestimmt sowie der Ertragswert und die grundsätzliche

Schuldendienstfähigkeit nach bankenkonformen Maßstäben untersucht.

b) Immobilienbestandsrisiken

Die Konzerneinheiten der ESTAVIS AG halten ihren Immobilienbestand überwiegend kurzfristig, teilweise aber auch für einen längeren Zeitraum. Solange sich die Immobilien im Bestand des Unternehmens befinden, könnten Wertverluste auftreten, die in verschlechterten Sozialstrukturen des Standortes, übermäßiger Abnutzung, unerwartet auftretendem Sanierungsbedarf und ähnlichen Faktoren begründet sind.

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

c) Baurisiken

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

d) Absatz- und Vertriebsrisiken

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

Bei der Immobilienvermietung besteht das wesentliche Risiko darin, dass die angebotenen Objekte hinter den Erwartungen der Mieter zurückbleiben und sich daraus Leerstände ergeben. 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 anhaltend restriktiven Kreditpolitik der Kreditinstitute besteht jedoch das Risiko, dass Darlehensgeber die zur Finanzierung von Immobilienbeständen gewährten Kredite vor Veräußerung des Objekts fällig stellen. Je nach Umfang des zur Fälligkeit gestellten Darlehens könnte die ESTAVIS AG einem Risiko hinsichtlich der Zahlungsfähigkeit ausgesetzt sein. Um dieses Risiko zu begrenzen, haben die Unternehmen des ESTAVIS-Konzerns Darlehensverträge mit mehreren Kreditinstituten abgeschlossen. In der Berichtsperiode hat die Gesellschaft darüber hinaus mittelfristiges Fremdkapital aufgenommen, um die Finanzierungsstruktur weiter zu diversifizieren.

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

Eine Änderung des allgemeinen Zinsniveaus kann einen weiteren Einfluss auf die Cashflows und die Zinserträge aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten haben, der bei den bisherigen Verhältnissen aber gering sein dürfte. 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 wird reduziert, indem die Übergabe des Objekts erst nach voller Zahlung des Kaufpreises erfolgt. Dies gilt auch, wenn Sanierungsmaßnahmen an den Objekten durchgeführt werden müssen. Aufgrund der breit gefächerten Kundenstruktur im Retailhandel sind Forderungsausfallrisiken und deren Einfluss auf die Finanzlage des Unternehmens nur von geringer Bedeutung.

Ein Bonitätsrisiko trägt die Gesellschaft auch für den Fall, dass er Rücktritts- oder Gewährleistungsrechte gegenüber einem Verkäufer von Immobilien geltend macht und der Verkäufer mit der Rückzahlung des Kaufpreises oder der Erfüllung der Gewährleistungsrechte ausfällt.

Schließlich besteht ein Bonitätsrisiko bei Immobilienerwerben, weil Mietzahlungen häufiger auch nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten weiterhin an den Verkäufer gezahlt werden, der diese Zahlungen dann an 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.

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

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

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

Marktbezogene Risiken

a) Konjunkturelle Risiken

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

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

b) Branchenrisiken

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

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

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

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

c) Rechtliche Rahmenbedingungen

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

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

3.3 SONSTIGE EINFLÜSSE

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

3.4 EINSCHÄTZUNG DES GESAMTRISIKOS

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

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

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

3.5 ENTWICKLUNG DER CHANCEN

Wachsende Zahl der Haushalte

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

Geringe Neubautätigkeit

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

Die geringe Neubautätigkeit stärkt die Nachfrage nach bestehenden Wohnungen. Mit unserem Angebot sanierter Denkmalmobilien an wirtschaftlich attraktiven Standorten wie z.B. in Berlin, Leipzig und

Dresden sehen wir uns gut positioniert, um von diesem Trend zu profitieren.

Volkswirtschaftliche Entwicklung und Zinsniveau

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

Stärkung der privaten Altersvorsorge

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

4 PROGNOSEBERICHT

Die nachfolgenden Aussagen zum zukünftigen Geschäftsverlauf 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 Risikobericht erläutert.

4.1 Künftige Ausrichtung des Geschäfts und des Unternehmens

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

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

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

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

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

4.2 Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Wohnungsmarkt

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

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

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

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

4.3 Erwartete Entwicklung der Ertrags- und Finanzlage

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

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

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

Diese erwartete Entwicklung im ESTAVIS-Konzern wird auch die wirtschaftliche Lage der ESTAVIS AG stärken.

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

4.4 Gesamteinschätzung

Im Geschäftsjahr 2010/2011 erwarten wir eine fortschreitende Verbesserung der konjunkturellen Lage in Deutschland. Die konjunkturelle Erholung ist jedoch mit Unsicherheit behaftet. Die Stabilität der Konjunkturerholung ist in hohem Maße von der Entwicklung der Weltwirtschaft abhängig.

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

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

5 NACHTRAGSBERICHT

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

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

6 GRUNDZÜGE DES VERGÜTUNGSSYSTEMS FÜR ORGANMITGLIEDER

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

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

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

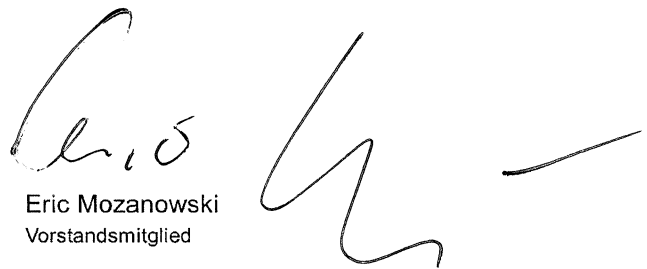
sichtsratsmitglieder abgeschlossen.

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

Berlin, den 20. September 2010



Florian Lanz
Vorstandsvorsitzender



Eric Mozanowski
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 01. Juli 2009 bis 30. Juni 2010 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, 20. September 2010

eidel & partner

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Dr. Michael Strickmann
Wirtschaftsprüfer



Andreas Eidel
Wirtschaftsprüfer

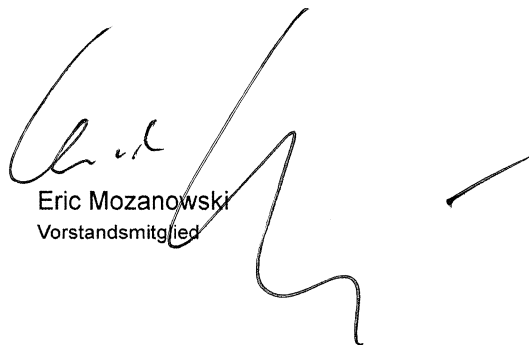
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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 20. September 2010

ESTAVIS AG


Florian Lanz
Vorstandsvorsitzender


Eric Mozanowski
Vorstandsmitglied

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfaßt nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlaß ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z. B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen.

(3) Ausschlussfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfaßt nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonstwie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.