

## ESTAVIS AG, Berlin

## Bilanz zum 30. Juni 2009

## Aktiva

	30.06.2009	30.06.2008
	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	45.329,81	74.002,38
II. Sachanlagen		
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	275.946,23	306.033,91
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	24.901.429,42	20.011.454,38
	<b>25.222.705,46</b>	<b>20.391.490,67</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	495.308,35	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	54.940.092,20	138.881.833,46
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	15.355.688,50	16.500.451,68
4. Sonstige Vermögensgegenstände (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 234.001,66; Vorjahr € 186.207,33)	1.453.521,69	762.591,69
II. Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	30.929,04	0,00
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.637.954,84	15.092.085,77
	<b>74.913.494,62</b>	<b>171.236.962,60</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>96.211,90</b>	<b>154.099,95</b>
	<b>100.232.411,98</b>	<b>191.782.553,22</b>

	<b>Passiva</b>	
	<b>30.06.2009</b>	<b>30.06.2008</b>
	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	8.099.427,00	8.099.427,00
II. Kapitalrücklage	21.157.096,27	54.000.000,00
III. Bilanzgewinn	0,00	3.411.616,63
	<b>29.256.523,27</b>	<b>65.511.043,63</b>
<b>Rückstellungen</b>		
<b>B. 1. Steuerrückstellungen</b>	32.400,00	321.191,87
2. Sonstige Rückstellungen	5.534.176,50	925.119,40
	<b>5.566.576,50</b>	<b>1.246.311,27</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
<b>C. 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b> (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 12.044.623,70; Vorjahr € 21.769.812,64)	12.044.623,70	22.172.511,49
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 270.593,54; Vorjahr € 615.882,76)	270.593,54	615.882,76
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 36.361.523,02; Vorjahr € 88.033.255,78)	36.361.523,02	88.033.255,78
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 13.935.209,57; Vorjahr € 13.927.060,05)	13.935.209,57	13.927.060,05
5. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 0,00; Vorjahr € 70.048,32) (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 2.797.362,38; Vorjahr € 229.641,29)	2.797.362,38	276.488,24
	<b>65.409.312,21</b>	<b>125.025.198,32</b>
	<b>100.232.411,98</b>	<b>191.782.553,22</b>

ESTAVIS AG, Berlin

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Juli 2008 bis 30. Juni 2009**

	01.07.2008 bis 30.06.2009	01.07.2007 bis 30.06.2008
	€	€
1. Umsatzerlöse	0,00	0,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.667.080,90	2.085.559,63
	1.667.080,90	2.085.559,63
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.853.294,79	1.528.692,70
b) Soziale Abgaben	128.997,88	151.378,62
	1.982.292,67	1.680.071,32
4. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	104.180,99	96.245,25
b) Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Gesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	9.162.005,14	0,00
	9.266.186,13	96.245,25
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	11.555.453,58	7.156.876,00
6. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen € 446.708,57; Vorjahr € 5.755.633,71)	446.708,57	5.755.633,71
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen € 289.911,86; Vorjahr € 367.003,55)	504.714,36	1.422.628,86
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen	15.239.491,68	275.000,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.207.069,16	2.253.931,75
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-36.631.989,39</b>	<b>-2.198.302,12</b>
11. Ertrag aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	379.458,70	645.068,13
12. Sonstige Steuern	1.989,67	5.672,05
<b>13. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-36.254.520,36</b>	<b>-1.558.906,04</b>
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	3.411.616,63	4.970.522,67
15. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	32.842.903,73	0,00
<b>16. Bilanzgewinn</b>	<b>0,00</b>	<b>3.411.616,63</b>

## **ANHANG**

zum

30. Juni 2009

**ESTAVIS AG**

Uhlandstraße 165

10719 Berlin

**ANHANG** zum 30.06.2009

ESTAVIS AG, 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.

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 (inklusive Zinsen):

SIAG Zwölfte Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	17.590,52 EUR
SIAG Neunundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin/ SIAG Fünfundzwanzigste Wohnen GmbH & Co.KG,Berlin	2.640.000,00 EUR
SIAG Neunundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin/ Estavis Neununddreißigste Wohnen GmbH & Co.KG, Berlin	9.360.000,00 EUR

Darüber hinaus beinhalten die Forderungen gegen verbundene Unternehmen ausgereichte Darlehen:

CWI Real Estate AG, Bayreuth	500.000,00 EUR
B&V Bauträger- und Vertriebsgesellschaft für Immobilien mbH, Berlin	614.070,23 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.

Bei den Forderungen und Verbindlichkeiten gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, handelt es sich nahezu ausschließlich um Beträge, die mangels Bankkonten in den Gesellschaften für diese geleistet bzw. für diese erhalten wurden.

**ANHANG** zum 30.06.2009

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

## **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 bis € 1.000,00).

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.

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 die das Vorjahr betreffenden, noch nicht veranlagten 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.

Verbindlichkeiten wurden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt. Sofern die Tageswerte über den Rückzahlungsbeträgen lagen, wurden die Verbindlichkeiten zum höheren Tageswert angesetzt.

**ANHANG** zum 30.06.2009

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

## **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 zwei Tochtergesellschaften verkauft.

## **2.4 Geschäftsjahresabschreibung**

Die Geschäftsjahresabschreibung je Posten der Bilanz ist aus dem Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang) zu entnehmen. Die Beteiligungsbuchwerte mehrerer Tochtergesellschaften waren im Berichtsjahr mit insgesamt 15.239.491,48 Euro außerplanmäßig abzuschreiben. Gleichzeitig erfolgten Abschreibungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 9.162.005,14 EUR.

## **2.5 Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen**

Im Posten sonstige Rückstellungen sind die nachfolgenden Rückstellungsarten enthalten:

Rückstellung für Personalkosten	79.969,43 Euro
Rückstellungen für Abschluss u. Prüfung	663.000,00 Euro
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	73.203,87 Euro
Rückstellungen für gewährte Darlehensrahmen gegenüber Tochtergesellschaften zur Vermeidung einer rechnerischen Überschuldung nach § 19 Abs. 2 Satz1 erster Halbsatz Insolvenzordnung	4.667.486,20 Euro

## **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	12.000.000,00	12.000.000,00	Grundschild zugunsten der Westdeutschen ImmobilienBank AG

Die im Vorjahr bestehende Grundschild zugunsten der Deutschen Bank wurde gelöscht. Von den Guthaben bei Kreditinstituten sind 1.400.000,00 EUR als Sicherheitsleistungen für Verbindlichkeiten von verbundenen Unternehmen hinterlegt.

**ANHANG** zum 30.06.2009

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

## **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	19.146.000,00 EUR
aus Verbindlichkeiten von verbundenen Unternehmen	20.735.220,86 EUR

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

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von Euro 1.304.628,75 sonstige finanzielle Verpflichtungen, davon bis 1 Jahr Euro 617.795,05.

Im Einzelnen beinhalten diese Verpflichtungen folgende Sachverhalte:

	davon bis 1 Jahr	> 1-6 Jahre
Leasingverträge	Euro 92.287,05	Euro 38.848,62
Mietverträge	Euro 108.978,00	Euro 200.221,40
Beratungsverträge	<u>Euro 416.530,00</u>	<u>Euro 447.763,68</u>
	Euro 617.795,05	Euro 686.833,70

## **2.9 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

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

## **2.10 Bilanzgewinn/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 zu verwenden.

## **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 Aufwendungen beinhalten mit 2.411.254,79 EUR einen Forderungsverzicht sowie in Höhe von 4.667.486,20 EUR Aufwendungen für Rückstellungen für

**ANHANG** zum 30.06.2009

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

gewährte Darlehensrahmen gegenüber Tochtergesellschaften zur Vermeidung einer rechnerischen Überschuldung nach § 19 Absatz 2 Satz 1 erster Halbsatz Insolvenzordnung.

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

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

Rainer Schorr (CEO), Berlin	ausgeübter Beruf:	Kaufmann
weitere Positionen: Aufsichtsratsvorsitzender der CWI Real Estate AG, Aufsichtsratsvorsitzender der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG		

Corina Büchold (COO), Berlin	ausgeübter Beruf:	Kauffrau
------------------------------	-------------------	----------

Hans Wittmann (CFO), Berlin	ausgeübter Beruf:	Kaufmann
-----------------------------	-------------------	----------

Eric Mozanowski (CSO), Berlin (bestellt zum 01. Oktober 2008)	ausgeübter Beruf:	Kaufmann
--	-------------------	----------

Die Amtszeit von Herrn Rainer Schorr endete am 30.06.2009.

Ab 1. Juli 2009

Florian Lanz (CEO), Berlin	ausgeübter Beruf:	Kaufmann
----------------------------	-------------------	----------

Dem **Aufsichtsrat** gehörten folgende Personen an:

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

Michael Kremer (stellvertretender Vorsitzender)	ausgeübter Beruf:	Berater
weitere Positionen: stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG, Aufsichtsratsvorsitzender der Deutsche Operating Leasing-AG, Mitglied des aufsichtsrates der Aneco Holding AG.		

Denham Eke	ausgeübter Beruf:	Geschäftsführer
weitere Positionen: Director von Paymonthly.com (Hong Kong) Ltd., Director von Burnbrae Ltd., Director von Burrow Head Ltd., Director von Dundrennan Ltd., Director von Galloway Ltd., Director von IC Techology (UK) Ltd., Director von Indigo Securities Ltd., Director von Navrona Investments Ltd., Director von Scotsdale Properties Ltd., Director von Sleepwell Hotels (UK) Ltd., Director von Sleepwell Hotels Ltd., Director von Stonehaven Properties Ltd., Director von Troon Properties Ltd., Director von Webis Holdings plc (Betinternet.com plc), Director von BigSave Ltd., Director von Burnbrae Group Ltd., Director von Chester House Management Ltd., Geschäftsführer von Burnbrae Germany GmbH, Director von SCI Burnbrae Paris, Director von Burnbrae Spain SL, Director von Chester House Property Ltd., Director von Clean Air Capital Ltd., Director von European Wagering Services Ltd., Director von Shellbay Investments Ltd., Director von Sleepwell Construction Management Ltd., Director von Speymill Contracts Ltd., Director von Speymill Group plc., Director von Speymill Property Group Ltd., Director von Technical and Facilities Services Ltd., Director von Sleepwell Aviation Ltd., Geschäftsführer von Burnbrae Charlottenburg GmbH, Geschäftsführer von Burnbrae Commercial GmbH, Geschäftsführer von Burnbrae Development GmbH, Geschäftsführer von Burnbrae Friedrichstein GmbH, Geschäftsführer von Burnbrae Germany East GmbH, Geschäftsführer von Burnbrae Germany North GmbH, Geschäftsführer von Burnbrae Germany		

**ANHANG** zum 30.06.2009

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

South GmbH, Geschäftsführer von Burnbrae Germany West GmbH, Geschäftsführer von Burnbrae Kreuzberg GmbH, Geschäftsführer von Burnbrae Lützowstraße GmbH, Geschäftsführer von Burnbrae Mitte GmbH, Geschäftsführer von Burnbrae Prenzlauer Berg GmbH, Geschäftsführer von Burnbrae Residential GmbH, Geschäftsführer von Burnbrae Sachsen GmbH, Geschäftsführer von Burnbrae Schönefeld GmbH, Geschäftsführer von Burnbrae Spandau GmbH, Geschäftsführer von Burnbrae Tempelhof GmbH, Geschäftsführer von Burnbrae Tiergarten GmbH, Geschäftsführer von Burnbrae Wedding GmbH, Geschäftsführer von Burnbrae Wilmersdorf GmbH, Director von Executive Club (IoM) Ltd., Director von Speymill Property Managers (Far East) Ltd., Geschäftsführer von Wielandstraße 5 Objekt GmbH, Director von Albany Management Ltd., Director von Calabrese House Ltd., Director von Deutsche Flughafen Investments plc, Director von German Airport Investments plc., Director von ARBB AG, Director von Arundel Services Ltd., Director von Big Group plc, Burnbrae Belgium Ltd., Director von Conister Financial Group plc., Director von Conister Trust Ltd., Director von DF Holdings plc, Director von Emerging Metals Ltd., Director von Genseq Limited, Director von Islay Enterprises Ltd., Director von Marchmont Enterprises Ltd., Director von Orkney Group Ltd., Director von Regent Group Ltd., Director von Ross Services Ltd., Director von Rothesay Enterprises Ltd., Director von SDJM Ltd., Director von Snowdown Ltd., Director von SunGreen Ltd., Director von TransSend Holdings Ltd., Director von Yu Xiang Yuan (Steel) Limited

John Cutts	ausgeübter Beruf:	Geschäftsführer
Ulrich Wogart	ausgeübter Beruf:	Bankkaufmann
weitere Positionen:	Vorstandsmitglied der Sparelog AG, Knesebeck	

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

Die Gesamtbezüge des Vorstands beliefen sich auf Euro 1.263.500,72.

Davon entfällt auf:

Rainer Schorr	erfolgsunabhängig:	427.213,46 €	erfolgsabhängig:	-
Corina Büchold	erfolgsunabhängig:	306.964,60 €	erfolgsabhängig:	-
Hans Wittmann	erfolgsunabhängig:	310.221,46 €	erfolgsabhängig:	-
Eric Mozanowski	erfolgsunabhängig:	219.101,20 €	erfolgsabhängig:	-

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:	-
----------------------	--------------------	-------------	------------------	---

**ANHANG** zum 30.06.2009

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

Michael Kremer	erfolgsunabhängig:	5.950,00 €	erfolgsabhängig:	-
Denham Eke	erfolgsunabhängig:	5.950,00 €	erfolgsabhängig:	-
John Cutts	erfolgsunabhängig:	5.950,00 €	erfolgsabhängig:	-
Ulrich Wogart	erfolgsunabhängig:	5.950,00 €	erfolgsabhängig:	-

Für diese Beträge wurde insgesamt eine Rückstellung in Höhe von EUR 35.700,00 gebildet.

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

Zu den zu Gunsten einzelner Vorstandsmitglieder vergebenen Krediten wird ausgeführt:

Es bestehen Forderungen gegen Herrn Rainer Schorr in Höhe von 2.043,45 EUR. Davon wurden bis zur Jahresabschlusserstellung 469,43 EUR ausgeglichen.

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

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

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

Firmenname, Sitz	Anteilshöhe in %	Jahresergebnis in EUR	Eigenkapital in EUR
ESTAVIS Immobilienverwaltungs GmbH, Berlin	94	22.636,45	117.428,42
ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	94	- 1.289.350,92	6.616.372,83
SIAG Neunzehnte Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	-650.082,93	2.062.896,95
SIAG Zwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	-656.761,96	-2.477.677,45
SIAG Einundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	-82.180,97	2.098.744,31

**ANHANG** zum 30.06.2009

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

SIAG Fünfundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	--54.935,67	715.038,12
SIAG Siebenundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	-2.517.150,65	-248.870,62
SIAG Achtundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	-2.171,71	3.828,49
SIAG Neunundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	-6.604.703,15	-3.793.667,94
ESTAVIS Dreiigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	-1.105.742,55	758.103,63
ESTAVIS Einunddreiigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	-5.333.855,53	-4.353.564,16
ESTAVIS Zweiunddreiigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	-3.588.897,44	-3.478.436,49
ESTAVIS Dreiunddreiigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	7.544,14	-33.886,889
ESTAVIS Vierunddreiigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	-14.447,61	-14.271,11
ESTAVIS Fnfunddreiigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	-2.211,26	5.904,81
ESTAVIS Sechsenddreiigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	-58.444,41	-50.546,78
ESTAVIS Siebenunddreiigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	-1.614,79	8.385,21
ESTAVIS Achtunddreiigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	-693,76	9.306,24
ESTAVIS Neununddreiigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	96.390,45	106.390,45
ESTAVIS Vierzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	-43.739,43	-33.739,43
ESTAVIS Einundvierzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	-344.864,22	-334.864,22
ESTAVIS Zweiundvierzigste Wohnen	100		

**ANHANG** zum 30.06.2009

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

GmbH & Co. KG, Berlin		-40.881,75	-30.881,75
ESTAVIS Dreiundvierzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	100	-1.390,42	8.609,58
ESTAVIS 26. Property GmbH, Berlin	100	-749,18	20.877,95
ESTAVIS 28. Property GmbH, Berlin	100	-652.073,00	-580.133,60
ESTAVIS 29. Property GmbH, Berlin	100	-1.414,83	21.004,82
ESTAVIS 30. Property GmbH, Berlin	100	-823,08	21.512,77
B&V 1.Property GmbH	100	-4.231,26	20.768,74
Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG, Hamburg	80,36	- 1.558.293,34	11.003.717,96
B&V Bauträger- und Vertriebsgesellschaft für Immobilien mbH, Berlin	94,8	1.027.927,50	1.589.330,38
B&V Wohnbaugesellschaft mbH	100	-1.993.635,50	-1.323.138,85

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 Angabe über das Bestehen einer Beteiligung an der Gesellschaft, die nach § 20 Abs. 1 oder 4 AktG der Gesellschaft mitgeteilt worden ist**

Die Rainer Schorr Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin, hält an der Unternehmung mehr als 25 % des Aktienkapitals.

**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.

**ANHANG** zum 30.06.2009

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

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

---

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren zum 30.06.2009 im Unternehmen beschäftigt:

<u>Arbeitnehmergruppen</u>	<u>Zahl</u>
Arbeiter	0
Angestellte	22
Auszubildende	1
davon:	
vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	19
teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter	3

Die Gesamtzahl der während des Geschäftsjahrs durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt 22 sowie 1 Auszubildender.

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

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

---

Zum 30.06.2009 waren keine eigenen Aktien im Bestand.

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

---

Das Grundkapital von 8.099.427,00 Euro ist eingeteilt in:

8.099.427 Stück Stammaktien zum Nennwert von je 1,00 Euro

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 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-

**ANHANG** zum 30.06.2009

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

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 20. Februar 2009 um bis zu 3.239.770,00 EUR bedingt erhöht. (bedingtes Kapital I)

#### 3.9.4 Erklärung zum Corporate Governance Kodex

---

Die Erklärung wurde gemäß § 285 Satz 1 Nr. 16 HGB i.V.m. § 161 AktG am 26. August 2009 abgegeben und den Aktionären mittels Internet auf der Homepage der ESTAVIS AG ([www.estavis.de](http://www.estavis.de)) dauerhaft zugänglich gemacht.

#### 3.10 Honorar des Abschlussprüfers

---

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

**ANHANG** zum 30.06.2009

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

**4. Anlagen zum Anhang**

---

Berlin, 30. Oktober 2009

Vorstand der ESTAVIS AG

\_\_\_\_\_  
Florian Lanz

\_\_\_\_\_  
Corina Büchold

\_\_\_\_\_  
Hans Wittmann

\_\_\_\_\_  
Eric Mozanowski

ESTAVIS AG, Berlin

## Entwicklung des Anlagevermögens vom 1. Juli 2008 bis 30. Juni 2009

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte	
	01.07.2008	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	30.06.2009	01.07.2008	Zugänge	Abgänge	30.06.2009	30.06.2009	30.06.2008
	€	€	€		€	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	111.927,90	1.107,90	6.376,60	0,00	106.659,20	37.925,52	29.780,47	6.376,60	61.329,39	45.329,81	74.002,38
<b>II. Sachanlagen</b> 1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	482.202,19	50.493,41	67.608,06	0,00	465.087,54	176.168,28	74.400,52	61.427,49	189.141,31	275.946,23	306.033,91
<b>III. Finanzanlagen</b> 1. Anteile an verbundenen Unternehmen	20.286.454,38	20.182.466,72	53.000,00	0,00	40.415.921,10	275.000,00	15.239.491,68	0,00	15.514.491,68	24.901.429,42	20.011.454,38
	20.286.454,38	20.182.466,72	53.000,00	0,00	40.415.921,10	275.000,00	15.239.491,68	0,00	15.514.491,68	24.901.429,42	20.011.454,38
	<b>20.880.584,47</b>	<b>20.234.068,03</b>	<b>126.984,66</b>	<b>0,00</b>	<b>40.987.667,84</b>	<b>489.093,80</b>	<b>15.343.672,67</b>	<b>67.804,09</b>	<b>15.764.962,38</b>	<b>25.222.705,46</b>	<b>20.391.490,67</b>

**ESTAVIS AG**

Berlin

**Lagebericht**

für das Geschäftsjahr 2008/2009

## VORBEMERKUNGEN

Die ESTAVIS AG (im Folgenden auch ESTAVIS genannt) fungiert als Beteiligungsholding, deren Zweck darin besteht, das Geschäft ihrer (operativen) Konzerneinheiten zu fördern und daraus Beteiligungserträge zu erwirtschaften. 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).

## 1 GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 1.1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND -MODELL

Der ESTAVIS-Konzern gehört zu den führenden börsennotierten Immobilienhändlern in Deutschland. Seine Geschäftstätigkeit erstreckt sich geografisch ausschließlich auf inländische Immobilien vor allem in verschiedenen Ballungszentren im ost- und norddeutschen Raum. Der Schwerpunkt der Aktivitäten liegt auf dem Handel mit Wohnimmobilien. Das Geschäft des ESTAVIS-Konzerns gliedert sich in folgende Geschäftsfelder:

#### ***Immobilienverkauf an private Kapitalanleger***

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

#### ***Portfoliohandel***

Im Portfoliohandel wird ESTAVIS als Market Maker zwischen Immobilienanbietern und Nachfragern von Immobilienportfolios tätig. Dabei erwirbt das Unternehmen nach genau definierten Kriterien Einzelimmobilien, bündelt diese zu strukturierten Portfolios und verkauft sie anschließend an institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland. Soweit erforderlich, werden die Objekte im Zuge des Weiterverkaufs saniert und/oder modernisiert.

#### ***Development***

Im Bereich Development wird ESTAVIS aktiv, soweit sich beim Immobilienerwerb die Gelegenheit ergibt, geeignete Objekte günstig zu erwerben oder für eine Projektentwicklung nutzbar machen zu können, beispielsweise bei Paketkäufen oder Bankenverwertungen. Projektentwicklungen werden nur durchgeführt, wenn sichergestellt ist, dass sich das Projekt in ein Portfolio einbringen lässt und vor Baubeginn in wesentlichen Teilen die Vermietung des zu errichtenden Gebäudes oder der Weiterverkauf gewährleistet ist.

## 1.2 UNTERNEHMENSSTRUKTUR

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

Mit der Veräußerung defizitärer Unternehmensbeteiligungen im Geschäftsjahr 2008/2009 wurde der Umfang der Konzernstruktur der ESTAVIS AG deutlich verringert und die Zahl der Geschäftsfelder von fünf auf drei reduziert (siehe Grafik). Die Segmente „Property Management“ und „Immobilienbestandshaltung“ werden nicht fortgeführt. Ein Teil des Segments „Retailhandel“ wird ebenfalls abgegeben.

Die nicht-fortgeführten Aktivitäten umfassen die Mehrheitsbeteiligungen an der ESTAVIS Property Management GmbH, Berlin, sowie an der Hamburgische Immobilien Investment SUCV AG, Hamburg (HAG).

Im Rahmen eines Management-Buy-out hat die ESTAVIS AG ihre Mehrheitsbeteiligung in Höhe von 50,1% an der ESTAVIS Property Management GmbH, Berlin, an einen Minderheitsgesellschafter veräußert. Der Verkauf wurde zum Ende Dezember 2008 wirksam.

Am 22. Juni 2009 wurde die Mehrheitsbeteiligung (80,4%) an der Hamburgische Immobilien Investment SUCV AG an die VPE VARIO Private Equity AG, Hamburg, für 3,4 Mio. EUR verkauft (siehe 5. Nachtragsbericht).

Die folgende Übersicht zeigt die Verteilung der fortgeführten operativen Aktivitäten innerhalb des Konzerns. Die Geschäftsfelder Portfoliohandel und Development werden von den operativen Einheiten des ESTAVIS-Teilkonzerns betrieben. Die B&V-Gruppe ist auf den Immobilienverkauf an private Kapitalanleger fokussiert.

ESTAVIS AG Berlin		
Teilkonzern ESTAVIS		B&V-Gruppe
Portfoliohandel	Development	Verkauf von Immobilien an private Kapitalanleger

*Verteilung der fortgeführten operativen Aktivitäten im ESTAVIS-Konzern*

## 1.3 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

### a) Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das Geschäftsjahr 2008/2009 stand im Zeichen eines deutlichen Abschwungs der weltweiten Wirtschaftsaktivität. Obwohl die deutsche Wirtschaft im Jahr 2008 noch insgesamt um 1,3% wuchs, zeichneten sich bereits in der zweiten Jahreshälfte rezessive Tendenzen ab. In der ersten Jahreshälfte 2009 sank das Bruttoinlandsprodukt deutlich gegenüber dem Vorjahr. Die Bundesregierung prognostiziert für das Gesamtjahr 2009 einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von etwa 6%. Damit befindet sich die Bundesrepublik Deutschland in der schwersten Rezession seit ihrer Gründung. Eine Trendwende

erwarten Wirtschaftsexperten erst ab 2010.

Der gesamtwirtschaftliche Abschwung während des Geschäftsjahres 2008/2009 ging mit einem deutlichen Rückgang der Investitionstätigkeit einher. Neben unsicheren Zukunftsprognosen beeinträchtigten verschlechterte Finanzierungsbedingungen das Investitionsverhalten von Unternehmen. In Folge der Subprime-Hypothekenkrise in den USA war der weltweite Finanzsektor schweren Turbulenzen ausgesetzt. Nach der Insolvenz der US-Investmentbank Lehman Brothers mussten weltweit Großbanken und Versicherungen durch staatliche Interventionen gerettet beziehungsweise massiv gestützt werden. Der damit einhergehende Vertrauensverlust innerhalb des Finanzsektors hat die Refinanzierung der Banken und damit die Kreditvergabe an Unternehmen stark beeinträchtigt.

Zur Stützung der Konjunktur haben die US-Notenbank sowie die Europäische Zentralbank die Leitzinsen in mehreren Schritten auf ein historisch niedriges Niveau gesenkt. Die Preissteigerungsrate in Deutschland lag im Laufe des Jahres 2009 deutlich unterhalb der Stabilitätsgrenze von 2%. Im Jahr 2008 hatte die Inflationsrate noch 2,6% betragen.

### **b) Branchenentwicklung**

Der deutsche Wohnungsmarkt ist mit rund 39,9 Millionen Wohneinheiten der größte Europas, unterscheidet sich jedoch hinsichtlich der Eigentümerstruktur und der Preisentwicklung von anderen europäischen Ländern. Mit einer Eigentümerquote von 42% weist der deutsche Markt einen relativ geringen Wert auf. Die Preisentwicklung bei Wohnimmobilien war im Gegensatz zu anderen großen Märkten wie Spanien oder Frankreich über viele Jahre stabil. Seit Beginn der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2007 entwickelte sich das Preisniveau rückläufig. Im Vergleich zu vielen westeuropäischen Ländern sowie den USA sind deutsche Wohnimmobilien dadurch relativ günstig bewertet. Dies gilt insbesondere für gebrauchte Immobilien. Im Gegensatz dazu stiegen die Mieten durchschnittlich um 0,5% pro Jahr. Mit diesem Trend hat sich der deutsche Immobilienmarkt von seinen westeuropäischen Vergleichsmärkten abgekoppelt. So liegt die Mietrendite in Deutschland weiterhin höher als im internationalen Vergleich.

Der deutsche Wohnungsmarkt weist im europäischen Vergleich eine geringe Neubautätigkeit auf. Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen ging im Jahr 2008 um rund 4% auf 176.000 Einheiten zurück. Damit wurden je 10.000 Einwohner nur 21 neue Wohnungen fertig gestellt. Mit einer Neubauquote (Zahl der neu errichteten Wohnungen im Verhältnis zum Gesamtbestand) von rund 0,4% bewegt sich die Bautätigkeit damit auf einem historisch niedrigen Niveau und setzt den Trend der vergangenen Jahre fort. Dabei stagniert die Neubautätigkeit in Westdeutschland weitgehend und entwickelt sich in Ostdeutschland sogar rückläufig. Die Nachfrage im Wohnungsbau beruht vorwiegend auf energetischen Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand.

Günstige wirtschaftliche Rahmenbedingungen hatten dazu geführt, dass die institutionelle Investitionstätigkeit am deutschen Immobilienmarkt zwischen 2003 und 2007 deutlich angestiegen war, insbesondere durch ausländische Investoren, auf die 80% des Transaktionsvolumens entfielen. Im Jahr 2007 erreichten die Immobilieninvestitionen mit einem geschätzten Gesamtvolumen von rund 60 Milliarden EUR ihren bisherigen Höhepunkt. Seit dem Ausbruch der internationalen Immobilien- und Finanzmarktkrise ist eine massive Zurückhaltung der institutionellen Investoren am deutschen Immobilienmarkt zu spüren. Die Transaktionsvolumina sind im Jahr 2008 nach Branchenschätzungen um über die Hälfte eingebrochen. Im ersten Halbjahr 2009 setzte sich der starke Rückgang mit einem Transaktionsvolumen von nur rund 3 Milliarden Euro fort. Diese Entwicklung ist aber nicht auf eine nachlassende Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes zurückzuführen, sondern auf die negativen Einflüsse der Krise auf die Finanzierungsbedingungen, die vor allem mit hohen Fremdkapitalanteilen finanzierte Investitionen erschweren.

Die Aussichten für den deutschen Wohnimmobilienmarkt sind dennoch als positiv einzuschätzen. Der

Markt wird von langfristigen Tendenzen bestimmt und ist damit weniger anfällig für Konjunkturschwankungen. Die Zahl der Haushalte wird durch einen zunehmenden Trend zu kleineren Haushalten weiter steigen. Vor dem Hintergrund einer geringen Neubautätigkeit in Deutschland wird dies – insbesondere in Ballungsgebieten – zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum und damit zu steigenden Preisen und Mieten führen.

#### **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. Derzeitig besteht der Vorstand der Gesellschaft aus dem Vorsitzenden und drei weiteren Mitgliedern.

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

##### **b) Änderungen der Satzung**

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

Hauptversammlungsbeschlüsse über Satzungsänderungen bedürfen gemäß §§ 133, 179 AktG 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 2009 auf 8.099.427 EUR. Es setzt sich zusammen aus 8.099.427 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Unterschiedliche Aktiengattungen liegen nicht vor.

Der Vorstand ist ermächtigt, bis zum 19. August 2010 bis zu 809.942 Stück eigene Aktien zu erwerben und unter Ausschluss des Bezugsrechts zu veräußern beziehungsweise mit Zustimmung des Aufsichtsrates einzuziehen.

Weiterhin ist der Vorstand 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 2.125.000

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 weitere 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 ebenso ausgestaltet wie die zuvor beschriebene Ermächtigung für das Genehmigte Kapital I.

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 19. Februar 2014 einmalig oder mehrfach Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechten (gemeinsam nachfolgend „Schuldverschreibungen“ genannt) im Gesamtnennbetrag von bis zu 100.000.000 EUR zu begeben. 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;
- 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 vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt

- 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.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Februar 2009 ist das Grundkapital 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 (Bedingtes Kapital 2009). 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 20. Februar 2009 gefassten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 19. Februar 2014 ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- beziehungsweise Bezugsrechte aus diesem Bedingten Kapital zu bedienen, oder
- die zur Wandlung verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihren nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 20. Februar 2009 gefassten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 19. Februar 2014 ausgegeben wurden, ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- beziehungsweise Bezugsrechte aus diesem Bedingten Kapital zu bedienen.

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

Die Aktien der ESTAVIS AG unterliegen zum Abschlussstichtag keinen gesetzlichen oder satzungsmäßigen Stimmrechtsbeschränkungen. Alle zum 30. Juni 2009 ausgegebenen Stückaktien der Gesellschaft sind voll stimmberechtigt und gewähren in der Hauptversammlung eine Stimme.

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

Zum Abschlussstichtag hielt die Rainer Schorr Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin, direkt 31,9% (Vorjahr: 38,5%) der Aktien der ESTAVIS AG. Herrn Rainer Schorr waren direkt und indirekt über die Rainer Schorr Beteiligungsgesellschaft mbH 35,5% (Vorjahr: 43,6%) der Aktien der Gesellschaft zuzurechnen. Weitere direkte oder indirekte Beteiligungen am Grundkapital der Gesellschaft, die 10% der Stimmrechte überschreiten, sind nicht bekannt.

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

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

#### **f) Abhängigkeitsbericht**

In Anbetracht der zuvor beschriebenen Beteiligungsverhältnisse und die sich daraus möglicherweise ergebende (nachhaltige) Präsenzmehrheit in der Hauptversammlung wurde unterstellt, dass die ESTAVIS AG während des Geschäftsjahrs 2008/2009 von der Rainer Schorr Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin, unmittelbar und von Herrn Rainer Schorr mittelbar beherrscht wurde. Ein Beherrschungsvertrag bestand in diesem Zeitraum nicht. Aufgrund dessen hat der Vorstand der ESTAVIS AG gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen aufgestellt.

Am Schluss dieses Berichts hat der Vorstand der ESTAVIS AG die folgende Erklärung gemäß § 312 Abs. 3 AktG abgegeben:

„Bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften hat die ESTAVIS AG jeweils eine angemessene Gegenleistung erhalten. Die ESTAVIS AG wurde bei Maßnahmen, die sie auf Veranlassung oder im Interesse der herrschenden Unternehmen oder eines mit ihnen verbundenen Unternehmen getroffen oder unterlassen hat, nicht benachteiligt. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die uns im Zeitpunkt der berichtspflichtigen Vorgänge bekannt waren.“

#### **g) 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 2008/2009 (XETRA-Handel) betrug 5,90 EUR. Die ESTAVIS-Aktie konnte sich im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres nicht der stark rückläufigen Entwicklung von Finanz- und Immobilienwerten entziehen. Am Ende des Geschäftsjahres am 30. Juni 2009 notierte die Aktie bei 1,45 EUR. Auf Basis der Gesamtzahl der ESTAVIS-Aktien von 8.099.427 Stück entspricht dies einer Marktkapitalisierung von rund 12 Mio. EUR.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen (XETRA) der ESTAVIS-Aktie betrug im Geschäftsjahr 2008/2009 9.168 Stück (Vorjahr: 11.760 Stück).

## **2 GESCHÄFTSVERLAUF UND WIRTSCHAFTLICHE LAGE**

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

Die wirtschaftliche Entwicklung des ESTAVIS AG im Geschäftsjahr 2008/2009 wurde maßgeblich von der internationalen Immobilien- und Finanzmarktkrise beeinflusst. Die Investitionen institutioneller Anleger in

den deutschen Immobilienmarkt entwickelten sich erneut stark rückläufig im Vergleich zur Vorjahresperiode. Davon war vor allem das volatile Segment Portfoliohandel betroffen. Nachdem zum Ende des Geschäftsjahres 2007/2008 der Verkauf von zwei Immobilienportfolios mit einem Gesamtumfang von rund 61 Mio. EUR vereinbart wurde, konnten diese Transaktionen nicht umgesetzt werden. Aufgrund der widrigen Marktverhältnisse konnte im Geschäftsjahr 2008/2009 kein weiteres Immobilienportfolio veräußert werden.

Dagegen entwickelte sich der Handel mit Eigentumswohnungen erfreulich. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2008/2009 aus fortgeführten Aktivitäten 660 Einheiten an private Kapitalanleger veräußert. Dies entspricht einem Zuwachs von 47 Prozent gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert. Diese positive Entwicklung bestätigt die verstärkte Ausrichtung der ESTAVIS AG auf das attraktive Marktsegment des Verkaufs von Eigentumswohnungen an private Kapitalanleger.

Im Segment Development wurden im Geschäftsjahr 2008/2009 aufgrund der widrigen Marktverhältnisse keine zur Entwicklung geeigneten Objekte erworben bzw. keine entwickelten Objekte veräußert.

## 2.2 ERTRAGSLAGE

Als operative Beteiligungsholding erbringt die ESTAVIS AG gegenüber ihren Konzernunternehmen übliche Leitungs-, Verwaltungs- und Finanzierungsfunktionen. Sie ist nicht selbst im Immobiliengeschäft tätig.

Die Ertragslage der ESTAVIS AG hat sich im Geschäftsjahr 2008/2009 wie folgt entwickelt:

	1.7.2008 bis 30.6.2009	1.7.2007 bis 30.6.2008	Veränderung
	TEUR	TEUR	Prozent
Sonstige betriebliche Erträge	1.667	2.085	-20,0%
Personalaufwand	-1.982	-1.680	18,0%
Abschreibungen	-9.266	-96	9.552,1%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.555	-7.157	61,5%
Beteiligungsergebnis	446	5.756	-92,2%
Betriebsergebnis	-20.691	-1.367	1.413,6%
Zinsergebnis	-702	-831	-15,5%
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-15.239	-275	5.441,6%
Ergebnis vor Steuern	-36.632	-2.198	1.566,6%
Steueraufwand/-ertrag	377	639	-41,0%
Jahresergebnis	-36.255	-1.559	2.225,5%

Das Jahresergebnis von -36,3 Mio. EUR (Vorjahr: -1,6 Mio. EUR) ist im Wesentlichen auf den Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und der Abschreibungen auf Vermögenswerte sowie den Rückgang des Beteiligungsergebnis zurückzuführen.

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. Eine Umlage von Leitungs- oder Verwaltungsaufwendungen auf die Beteiligungsunternehmen ist im Geschäftsjahr 2008/2009 indes nicht erfolgt. Es wurden lediglich Kreditkosten durch die ESTAVIS AG an Objektgesellschaften weiterbelastet. Die daraus resultierenden Erträge stellen den überwiegenden Teil der sonstigen betrieblichen Erträge dar.

Die Abschreibungen und die Abschreibungen auf Finanzanlagen sind im Vergleich zum Vorjahr um 9,2 Mio. EUR bzw. 15,0 Mio. EUR gestiegen. Im Geschäftsjahr 2008/2009 wurden aufgrund der Ertragslage von mehreren Beteiligungen 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 sind im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 5,2 Mio. EUR gestiegen. Dabei wirkten sich vor allem Aufwendungen für Rückstellungen für gewährte Darlehensrahmen gegenüber Tochtergesellschaften zur Vermeidung einer rechnerischen Überschuldung nach § 19 Absatz 2 Satz 1 erster Halbsatz 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.

Die Gesellschaft beschäftigte in der Berichtsperiode durchschnittlich 22 Angestellte (Vorjahr: 23 Angestellte) sowie einen Auszubildenden. Der Personalaufwand pro Angestelltem beträgt 90,1 TEUR (Vorjahr: 73,1 TEUR).

Das Zinsergebnis resultiert im Wesentlichen aus der kurzfristigen Anlage von Liquiditätsüberschüssen. Dem stehen vor allem Zinsaufwendungen entgegen, die der ESTAVIS AG daraus erwachsen, dass sie die operativen Konzerneinheiten durch Aufnahme eigener Kredite finanziert. Diese Kreditkosten werden an die Objektgesellschaften weiterbelastet. Im Geschäftsjahr 2008/2009 war ein negatives Zinsergebnis in Höhe von 702 TEUR, gegenüber einem negativen Zinsergebnis im Vorjahr in Höhe von 831 TEUR zu verzeichnen.

## 2.3 FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Die Finanz- und Vermögenslage der ESTAVIS AG hat sich im Geschäftsjahr 2008/2009 wie folgt entwickelt:

	30.6.2009	30.6.2008	Veränderung
	TEUR	TEUR	Prozent
<b>Aktiva</b>			
Immaterielles Anlagevermögen	45	74	-39,2%
Sachanlagen	276	306	-9,8%
Finanzanlagen	24.901	20.011	24,4%
Summe Anlagevermögen	25.222	20.391	23,5%
Forderungen	70.791	155.382	-54,4%
Sonstige Vermögensgegenstände	1.454	763	94,6%
Wertpapiere	31	0	
Liquide Mittel	2.638	15.092	-82,5%

Summe Umlaufvermögen	74.914	171.237	-56,3%
Rechnungsabgrenzungsposten	96	154	-37,7%
<b>Summe Aktiva</b>	<b>100.232</b>	<b>191.782</b>	<b>-47,7%</b>

	30.6.2009	30.6.2008	Veränderung
	TEUR	TEUR	Prozent
<b>Passiva</b>			
Gezeichnetes Kapital	8.099	8.099	0,0%
Kapitalrücklage	21.157	54.000	-60,8%
Gewinnvortrag	0	4.971	-100,0%
Jahresergebnis	0	-1559	-100,0%
Summe Eigenkapital	29.256	65.511	-55,3%
Rückstellungen	5.567	1.246	344,5%
Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten	12.045	22.172	-45,7%
Andere Verbindlichkeiten	53.384	102.853	-48,1%
Summe Fremdkapital	70.976	126.271	-44,8%
<b>Summe Passiva</b>	<b>100.232</b>	<b>191.782</b>	<b>-47,7%</b>

In der Finanz- und Vermögenslage der ESTAVIS AG zum 30.6.2009 spiegeln sich vor allem die Einflüsse des veränderten Ausweises von Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen des Beteiligungskreises des ESTAVIS-Konzerns und die Ertragsentwicklung der Beteiligungsunternehmen im Geschäftsjahr 2008/2009 wider.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten der ESTAVIS AG beinhalten im Wesentlichen Ansprüche und Verpflichtungen der Gesellschaft innerhalb des Konzern- und Beteiligungskreises des ESTAVIS-Konzerns.

Der deutliche Rückgang der Forderungen und Verbindlichkeiten im Vergleich zu den Vorjahreswerten ist auf die Herstellung der Aufrechnungslage von Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen, sowie auf die Einlage der Gewinnanteile der AG in das Eigenkapital der Tochtergesellschaften als auch auf die Wertberichtigung von Forderungen gegen Beteiligungen zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gingen überwiegend durch Umschuldung in Beteiligungsgesellschaften sowie durch Tilgung deutlich zurück.

Aufgrund des negativen Jahresergebnisses und Entnahme aus der Kapitalrücklage ging das Eigenkapital um rund 36,3 Mio. EUR zurück.

Aufgrund der vorgenannten Effekte hat sich die Bilanzsumme im Berichtsjahr deutlich von 191,8 Mio. EUR im Vorjahr auf 100,2 Mio. EUR verringert.

Der deutliche Rückgang der liquiden Mittel sowie ein hoher Anteil kurzfristiger Verbindlichkeiten der Beteiligungsgesellschaften belasten die Finanz- und Vermögenslage der ESTAVIS AG.

## 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 Kundenbeziehungen aufrecht zu erhalten.

## 3 RISIKOBERICHT

### 3.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

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

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

Das 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 der ESTAVIS AG.

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. Dazu werden angemessene Kreditrahmenverträge durch die ESTAVIS AG abgeschlossen, die zu einer zentralen Finanzierung der operativen Konzerneinheiten eingesetzt werden. 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.

### **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, die, soweit sie nicht die Gesellschaft unmittelbar betreffen, mittelbar auf sie durchschlagen könnten.

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 und ihrer Portfoliotauglichkeit begegnet. Zu diesem Zweck wird ein von der Gesellschaft selbst entwickeltes Softwaretool eingesetzt. 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**

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

Den Immobilienbestandsrisiken wird mit den unter Abschnitt 3.2.a) beschriebenen Maßnahmen begegnet. Außerdem werden zur Absicherung gegen das Risiko, dass ein kurzfristig vorgesehener 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**

Ein wichtiger Faktor für die Unternehmensentwicklung der ESTAVIS AG sind die langjährigen und gefestigten Geschäftsbeziehungen und persönlichen Kontakte des Managements mit bereits bestehenden und potenziellen Investoren. Dies gilt insbesondere für das Portfoliogeschäft, das geschäftsimmanent durch einen relativ überschaubaren Investorenkreis gekennzeichnet ist. Zur Sicherung und kontinuierlichen Verbreiterung der bestehenden Kundenbasis dient vor allem die Beteiligung der Vorstandsmitglieder am Aktienkapital, die dazu beitragen soll, deren besonderes persönliches Know-how und Engagement nachhaltig zu binden. Eine Risikobegrenzung durch Verminderung der Investorenabhängigkeit ist zudem Bestandteil des laufenden Risikocontrollings.

Im Bereich des Wohnimmobilienhandels bedient sich ESTAVIS 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. ESTAVIS 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 in- und ausländischer 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, hat ESTAVIS Darlehensverträge mit mehreren Kreditinstituten abgeschlossen.

ESTAVIS befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses in weit fortgeschrittenen Gesprächen mit Kreditgebern über die Prolongation sowie die Umfinanzierung eines wesentlichen Teils der kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Für eine kurzfristig fällige Kreditverbindlichkeit in Höhe von ca. 12 Mio. EUR wurde nach dem Bilanzstichtag eine Prolongation bis Ende Juni 2010 vereinbart. Darüber hinaus befindet sich das

Unternehmen in weit fortgeschrittenen Verhandlungen über die Umfinanzierung kurzfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von ca. 11 Mio. EUR (siehe 5. Nachtragsbericht).

Es besteht jedoch das Risiko, dass weitere geplante Prolongationen sowie Umfinanzierungen nicht umgesetzt werden können.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die Erwerbengesellschaft VPE VARIO Private Equity AG ihre Zahlungsverpflichtungen aus dem Kauf der Anteile der HAG-Gruppe nicht termingerecht erfüllt. Bis zum Termin der Aufstellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2008/2009 wurden schrittweise rund 52 Prozent der HAG-Anteile auf die VPE VARIO Private Equity AG übertragen und entsprechende Zahlungen geleistet.

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

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

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

#### **f) Forderungsausfallrisiken**

Im Retailhandel wird das Risiko reduziert, indem die Übergabe des Objekts erst nach voller Zahlung des Kaufpreises erfolgt. Aufgrund der breit gefächerten Kundenstruktur im Retailhandel sind Forderungsausfallrisiken und deren Einfluss auf die Finanzlage des Unternehmens nur von geringer Bedeutung.

Im Portfoliogeschäft veräußert der Konzern seine Objekte überwiegend an Kunden, die zum Erwerb reine Objektgesellschaften gründen, und nicht direkt an Konzerne oder Individuen. Dadurch ist im Falle der Zahlungsunfähigkeit eines Käufers nur ein beschränkter Rückgriff auf den Gesellschafter des Erwerbers möglich. Um dieses Risiko zu vermindern, wird in aller Regel das Eigentum an Objekten erst nach Einzahlung des Kaufpreises auf ein Notaranderkonto an den Erwerber übertragen.

Soweit Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, sind Teile des Kaufpreises regelmäßig erst nach deren Umsetzung fällig. Bei Insolvenz eines Kunden vor Abschluss der Sanierungsmaßnahmen könnten Zahlungsausfälle bezüglich dieser Kaufpreisanteile entstehen. Das Bonitätsrisiko trägt die Gesellschaft auch für den Fall, dass sie Rücktritts- oder Gewährleistungsrechte gegenüber einem Verkäufer von Immobilien geltend macht und der Verkäufer mit der Rückzahlung des Kaufpreises oder der Erfüllung der Gewährleistungsrechte ausfällt.

Schließlich besteht ein Bonitätsrisiko bei Immobilienerwerben, weil Mietzahlungen häufiger auch nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten weiterhin an den Verkäufer gezahlt werden, der diese Zahlungen dann an ESTAVIS 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 vor allem dann, wenn Immobilien einzeln oder in Portfolios im Rahmen sogenannter Asset Deals verkauft werden, da insoweit regelmäßig kein Haftungsausschluss vereinbart wird. Soweit dagegen Objektgesellschaften selbst verkauft werden (Share Deal), besteht ein solches Risiko nicht oder nicht in vergleichbarem Umfang, da in der Regel ein Ausschluss der Gewährleistung für die von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien vereinbart wird.

Sofern sich die ESTAVIS zur Durchführung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen verpflichtet hat, übernimmt sie, 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 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 werden darüber hinaus kurz- bis mittelfristige Mietgarantien abgegeben, die zu entsprechenden Ausgleichsverpflichtungen führen könnten.

Im Rahmen des Verkaufs von Einzelwohnungen erbringen ESTAVIS 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**

ESTAVIS 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. So könnte das abgekühlte Wirtschaftsklima im europäischen Raum das Einkaufsverhalten ausländischer Investoren anhaltend beeinträchtigen.

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 weiterer Preiserückgang 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 im In- und Ausland

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 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 des Segments „Retailhandel“ 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**

Aufgrund der anhaltenden Restriktionen an den nationalen und internationalen Kreditmärkten hat sich die Einschätzung der Finanzierungsrisiken gegenüber dem Vorjahr geändert. Die für das Geschäftsmodell der ESTAVIS AG notwendigen Finanzierungen werden durch die Verknappung von Krediten derzeit erschwert. Die Finanzplanung für die kommenden Jahre berücksichtigt die veränderte Finanzierungssituation ausdrücklich.

Die ESTAVIS-AG befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses in weit fortgeschrittenen Gesprächen mit Kreditgebern über die Prolongation sowie die Umfinanzierung eines wesentlichen Teils der kurzfristigen Verbindlichkeiten. Eine Bestandsgefährdung der Gesellschaft könnte sich hieraus nur dann ergeben, wenn die Prolongation sowie die Umfinanzierung von Schulden wider Erwarten nicht erreicht werden kann.

Eine Bestandsgefährdung der Gesellschaft kann sich außerdem ergeben, sollten das geplante Verkaufsvolumen sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Finanzierungssituation in wesentlichem Umfang nicht umgesetzt werden können.

## 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 ESTAVIS ausgesetzt sieht, sind im Risikobericht erläutert.

### 4.1 ENTWICKLUNG GESAMTWIRTSCHAFT UND WOHNUNGSMARKT

Nach aktuellen Prognosen führender Wirtschaftsforschungsinstitute sowie der deutschen Bundesregierung wird das Jahr 2009 mit einem erwarteten Rückgang des Bruttoinlandprodukts von rund 6% ein herausforderndes gesamtwirtschaftliches Umfeld bilden. Für das Jahr 2010 wird derzeit überwiegend von einer stagnierenden beziehungsweise leicht steigenden Wirtschaftsleistung ausgegangen.

Nach der deutlichen Absenkung der Leitzinsen durch die Notenbanken in Europa und den USA ist der Spielraum für weitere Zinssenkungen als Instrument zur Belebung der Konjunktur gering. Trotz einer derzeit sehr niedrigen Inflationsrate von unter 1% wird erwartet, dass die Leitzinsen mittelfristig angehoben werden müssen. Ursache hierfür ist der starke Anstieg der Geldmenge infolge konjunkturstützender Interventionen der wichtigsten Notenbanken weltweit. Mit dem Anheben der Leitzinsen würde eine starke Geldentwertung begrenzt, eine Erholung der Konjunktur jedoch gebremst werden.

Die Finanzmarktkrise hat zu einer restriktiven Kreditvergabe seitens der Banken geführt, wodurch Investitionen in den deutschen Immobilienmarkt erschwert werden. Hiervon sind im Wesentlichen institutionelle Anleger betroffen, die mit erhöhten Eigenkapitalanteilen und Bankmargen finanzieren müssen. Eine kurzfristige Erholung der institutionellen Investitionsaktivitäten ist vor dem Hintergrund der erschwerten Finanzierungsbedingungen nicht zu erwarten.

Die Finanzierung privater Immobilien-Anlagen wird nach unserer Einschätzung weiterhin nicht wesentlich von der Finanzmarktkrise beeinträchtigt werden. Dennoch ist für Anleger mit überwiegend geringem Einkommen der Zugang zu privaten Immobilienfinanzierungen durch den Rückzug einiger in- und ausländischer Kreditinstitute aus diesem Geschäftssegment erschwert. Gleichzeitig haben jedoch inländische Kreditinstitute die Aktivitäten im Privatkundengeschäft ausgebaut. Das derzeit geringe Zinsniveau unterstützt darüber hinaus die Entscheidung privater Kapitalanleger für eine Investition in Immobilien.

Für den deutschen Wohn-Immobilienmarkt gehen wir von einer weiterhin stabilen Entwicklung aus. Langfristige demografische Trends (Bevölkerungsrückgang, Verschiebungen der Altersstruktur) könnten einen dämpfenden Einfluss auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien haben. Diese Effekte werden aber durch bestimmte positive Einflussfaktoren (Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten, Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche) zumindest teilweise kompensiert, sodass sich die deutsche Immobilienwirtschaft grundsätzlich auch weiterhin als attraktiver Markt behaupten dürfte.

In Anbetracht der sehr verhaltenen Neubautätigkeit bei Wohnimmobilien in den vergangenen Jahren wird mittelfristig von einer Unterdeckung des Wohnraumbedarfs in Deutschland ausgegangen. Diese Situation wird voraussichtlich in absehbarer Zeit mit dazu beitragen, dass die seit Jahren anhaltende Stagnation der deutschen Immobilienpreise allmählich in eine Aufwärtsbewegung übergeht. Mit der sich

abzeichnenden Marktverknappung wird zudem auch eine Steigerung des Mietniveaus erwartet.

#### **4.2 MARKT- UND GESCHÄFTSCHANCEN**

Die demografischen und sozialen Trends in Deutschland bergen erhebliche Chancen für den inländischen Immobilienmarkt. So wird weithin erwartet, dass die Anzahl an Haushalten und der durchschnittliche Flächenbedarf pro Person auch in Zukunft zunehmen werden. Nach Expertenschätzungen besteht in Deutschland ein jährlicher Bedarf von 330.000 bis 400.000 neuen Wohnungen. Dagegen lag die Neubauquote in den vergangenen Jahren deutlich unterhalb des Gesamtbedarfs. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2008 Baugenehmigungen für rund 170.000 Wohnungen erteilt. Mit einer Neubauquote von 0,4% weist Deutschland im Vergleich zu anderen europäischen Ländern eine geringe Neubautätigkeit auf.

Insbesondere in strukturstarken Ballungszentren führt dieser Trend – in Verbindung mit einer stärkeren Zuwanderung aus ländlichen Gebieten – zu steigenden Preisen und Mieten. Aus dieser Entwicklung ergeben sich attraktive Geschäftschancen für die ESTAVIS AG durch den Verkauf von Wohnimmobilien an private Kapitalanleger oder von Immobilienportfolios an institutionelle Anleger.

Historisch niedrige Hypothekenzinsen, eine durch die Finanzkrise verstärkte Orientierung auf Sachwerte sowie der wachsende Bedarf an privater Altersvorsorge bieten günstige Rahmenbedingungen für das Segment Retailhandel. Die ESTAVIS AG sieht insbesondere in diesem Geschäftssegment weiterhin gute Wachstumschancen. Der „Wohnungsmarktbericht 2008“ von CRE Accentro geht allein für die größten deutschen Städte (über 100.000 Einwohner) von einem Transaktionsvolumen von über 100.000 verkauften Eigentumswohnungen mit einem Gesamtwert von rund 14 Milliarden Euro für das Jahr 2007 aus.

Zusätzliche Absatzchancen im Bereich Portfoliohandel könnten sich auch dann ergeben, wenn das bestehende Preisgefälle zwischen dem deutschen und den internationalen Immobilienmärkten fortbesteht. Das im Vergleich zu den ausländischen Immobilienmärkten niedrige Preisniveau macht den deutschen Immobilienmarkt unter Renditeaspekten sehr attraktiv für ausländische Investoren. Für die Belegung des institutionellen Portfoliohandels bedarf es jedoch einer weiteren Normalisierung des Finanzmarktes, deren Eintreten nicht vorhersehbar ist.

#### **4.3 UNTERNEHMENSENTWICKLUNG**

In den beiden kommenden Geschäftsjahren wird die ESTAVIS AG die strategische und operative Ausrichtung auf attraktive Segmente des deutschen Immobilienmarktes fortführen und weiterentwickeln. Schwerpunkt der Geschäftsaktivitäten bleibt der Verkauf von Wohnimmobilien an private Kapitalanleger. Aufgrund der wachsenden Bedeutung von Immobilien für die private Altersvorsorge sowie insgesamt positiver Rahmenbedingungen am deutschen Immobilienmarkt geht das Unternehmen von zukünftig wachsenden Geschäftspotenzialen in diesem Segment aus.

Der Einzelverkauf von Eigentumswohnungen – überwiegend denkmalgeschützte Immobilien, die dem Erwerber besondere steuerliche Vorteile hinsichtlich der Absetzbarkeit von Sanierungsaufwendungen bieten – ist von einer vergleichsweise hohen Stetigkeit und Skalierbarkeit geprägt. Der ESTAVIS-Konzern verfügt mit der operativen B&V-Gruppe über einen langjährig erfahrenen und erfolgreichen Produkthanbieter.

Es ist geplant, die Positionierung des Unternehmens beim Einzelverkauf von Immobilien zu stärken. In den kommenden beiden Jahren soll das Produktangebot zusätzlich um Immobilien für Eigennutzer ergänzt werden. Hier sieht der ESTAVIS-Konzern organische Wachstumsmöglichkeiten, die mit den bestehenden organisatorischen Strukturen und finanziellen Rahmenbedingungen erschlossen werden können. Durch die

Erweiterung des externen Vertriebsnetzes soll darüber hinaus die Schlagkraft im Verkauf von Wohnungen erhöht werden.

Nach dem Zusammenbruch des Portfoliogeschäftes werden relevante Liquiditätszuflüsse zur Deckung der Fixkosten in der Planung des ESTAVIS Konzerns im Wesentlichen aus dem bisher über die B&V abgewickelten Retailgeschäft erwartet.

Eine Belebung der Geschäftsaktivitäten im Bereich Portfoliohandel ist weitgehend von der Normalisierung an den internationalen Finanzmärkten abhängig. Vor dem Hintergrund der derzeit bestehenden Unsicherheiten am internationalen Finanzmarkt ist der Abschluss erfolgreicher Portfoliotransaktionen für das Geschäftsjahr 2009/2010 sowie 2010/2011 nicht vorhersagbar. Im Segment Development wird sich die ESTAVIS AG an aussichtsreichen Projekten beteiligen, sofern der spätere Verkauf oder die Vermietung sichergestellt ist. Momentan gibt es keine derartigen Projekte.

Weiterhin wird die ESTAVIS AG den im Geschäftsjahr 2008/2009 eingeschlagenen Weg der wirtschaftlichen Konsolidierung in den beiden kommenden Geschäftsjahren konsequent weiter verfolgen.

## 5 NACHTRAGSBERICHT

Am 22. Juni 2009 wurde die Mehrheitsbeteiligung (80,4%) an der Hamburgische Immobilien Investment SUCV AG an die VPE VARIO Private Equity AG, Hamburg, für 3,4 Mio. EUR veräußert. Der wirtschaftliche Übergang der Anteile an den Erwerber sowie die Zahlung des Kaufpreises erfolgen schrittweise nach dem Bilanzstichtag. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses stehen Kaufpreiszahlungen in Höhe von rund 1,1 Mio. EUR aus.

Zum 1. Juli 2009 wurde Florian Lanz zum neuen Vorsitzenden des Vorstands bestellt. Der bisherige Vorstandsvorsitzende, Rainer Schorr, hat seinen am 30. Juni 2009 endenden Vertrag aus persönlichen Gründen nicht verlängert.

Die Rainer Schorr Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin sowie der Vorsitzende des Vorstands der ESTAVIS AG, Herr Florian Lanz, haben im Oktober 2009 verbindliche Zusagen im Gesamtbetrag von 2,5 Mio. EUR zur Überbrückung potentieller Liquiditätsengpässe des Unternehmens getroffen.

Weiterhin wurde im Oktober 2009 mit einem Kreditgeber für eine kurzfristig fällige Kreditverbindlichkeit in Höhe von ca. 12 Mio. EUR eine Prolongation bis Ende Juni 2010 vereinbart. Darüber hinaus befindet sich das Unternehmen in weit fortgeschrittenen Verhandlungen über die Umfinanzierung kurzfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von ca. 11 Mio. EUR.

Im Oktober 2009 hat der Vorstand der ESTAVIS AG einen Beschluss über Entnahmen aus den Kapitalrücklagen in Höhe von 32,8 Mio. EUR getroffen.

Darüber hinaus haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2008/2009 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 Kündigung während der Laufzeit der Verträge für beide Seiten nur aus wichtigem Grund möglich. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder der ESTAVIS AG setzt sich aus einer

festen jährlichen Grundvergütung und einer variablen, vom EBIT der Gesellschaft abhängigen Tantieme zusammen. Den Vorstandsmitgliedern steht außerdem ein Dienstfahrzeug zur Verfügung, und die ESTAVIS AG hat für sie eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) sowie eine Unfallversicherung abgeschlossen.

Das Interesse der Vorstandsmitglieder an einer langfristig positiven Wertentwicklung des ESTAVIS-Konzerns wird durch die von ihnen gehaltenen Aktien an der ESTAVIS AG gewährleistet. Weitergehende Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung sind mit den Vorstandsmitgliedern derzeit nicht vereinbart. Ein von der Hauptversammlung 2007 genehmigtes Aktienoptionsprogramm ist nicht umgesetzt worden. 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 Prozent der jeweiligen festen Vergütung pro Jahr beträgt und von der Entwicklung der ESTAVIS-Aktie im Vergleich zu den Aktienkursen bestimmter, von der Hauptversammlung festgelegter Unternehmen des Immobilienbereichs (Peer Group) abhängig ist. Des Weiteren hat die ESTAVIS AG eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) für die Aufsichtsratsmitglieder abgeschlossen.

Die Gesamtbezüge der Organmitglieder und individuellen Vergütungen der Vorstandsmitglieder sind im Konzernanhang aufgeführt.

Berlin, den 30. Oktober 2009

Florian Lanz  
Vorstandsvorsitzender

Corina Büchold  
Vorstandsmitglied

Hans Wittmann  
Vorstandsmitglied

Eric Mozanowski  
Vorstandsmitglied

## **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

1. Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ESTAVIS AG für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2008 bis 30. Juni 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung 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.

Pflichtgemäß weisen wir darauf hin, dass der Fortbestand der Gesellschaft von Risiken bedroht ist, die im Abschnitt "Risikobericht" des Lageberichts dargestellt sind. Für die Finanzierung wesentliche Kreditlinien laufen kurzfristig aus. Der Fortbestand der Gesellschaft hängt davon ab, dass die aufgenommenen Verhandlungen über Prolongationen und Umfinanzierungen zu erfolgreichen Abschlüssen führen. Weiterhin ist es für die Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit

erforderlich, dass die von Konzerngesellschaften geplanten Umsätze aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien realisiert werden können.

Berlin, den 12. November 2009

**PricewaterhouseCoopers**  
**Aktiengesellschaft**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Gregory Hartman  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Dierk Schultz  
Wirtschaftsprüfer