Bestätigungsvermerk

Konzernabschluss zum 30. Juni 2013 und Konzernlagebericht

ESTAVIS AG
Berlin

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Konzern-Bilanz der ESTAVIS AG, Berlin, zum 30. Juni 2013 (in Tausend Euro)

	Anhang	30.06.2013	30.06.2012
Vermögenswerte			
Langfristige Vermögenswerte			
Goodwill	6.1, 6.3	**17.776**	**17.776**
Sonstiges immaterielles Vermögen	6.3	**76**	**85**
Sachanlagen	6.2, 6.3	**195**	**298**
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	6.4	**137.328**	**57.490**
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	6.5	**831**	**122**
Übrige Finanzanlagen	6.6	**29**	**1.737**
Latente Ertragsteuerforderungen	6.15	**1.377**	**3.352**
Summe langfristiges Vermögen		**157.612**	**80.859**
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	6.7	**20.867**	**56.411**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.8	**4.232**	**4.520**
Sonstige Forderungen	6.8	**10.547**	**19.909**
Laufende Ertragsteuerforderungen		**177**	**800**
Liquide Mittel	6.9	**9.258**	**10.915**
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	6.10	**0**	**3.850**
Summe kurzfristiges Vermögen		**45.080**	**96.406**
Bilanzsumme		**202.692**	**177.264**
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	6.11	**18.059**	**14.319**
Kapitalrücklage	6.11	**44.308**	**41.963** *
Noch nicht verwendete Ergebnisse	6.11	**4.265**	**2.766**
Summe Eigenkapital		**66.632**	**59.048**
Schulden			
Langfristige Schulden			
Rückstellungen	6.13	**106**	**64**
Finanzverbindlichkeiten	6.12	**86.118**	**30.956**
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	6.15	**2.098**	**2.463**
Summe langfristige Schulden		**88.321**	**33.482**
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	6.13	**2.901**	**2.319**
Finanzverbindlichkeiten	6.12	**28.842**	**46.871**
Erhaltene Anzahlungen		**6.422**	**15.196**
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		**2.196**	**1.491**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		**3.318**	**13.246**
Sonstige Verbindlichkeiten	6.14	**4.059**	**5.612**
Summe kurzfristige Schulden		**47.739**	**84.734**
Bilanzsumme		**202.692**	**177.264**

* enthält den unter 6.11 erläuterten Sonderposten aus Sacheinlage

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der ESTAVIS AG, Berlin, für die Zeit vom 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 (in Tausend Euro)

	Anhang	01.07.12 - 30.06.13	01.07.11 - 30.06.12
Umsatzerlöse	6.16	118.883	51.251
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	6.4	11.073	1.774
Sonstige betriebliche Erträge	6.19	1.734	2.843
Bestandsveränderungen		-20.589	-2.930
Gesamtleistung		**111.101**	**52.938**
Materialaufwand	6.17	77.641	33.657
Personalaufwand	6.18	3.140	3.105
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlage	6.3	127	138
Sonstiger betrieblicher Aufwand	6.19	18.787	14.675
Betriebsergebnis		**11.406**	**1.363**
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen		**0**	**0**
Zinserträge		153	195
Zinsaufwendungen	6.20	5.322	4.494
Finanzergebnis		**-5.169**	**-4.299**
Ergebnis vor Ertragsteuern		**6.236**	**-2.937**
Ertragsteuern	6.21	4.737	13
Konzernergebnis		**1.499**	**-2.950**
Ergebnis je Aktie (EUR)	6.22	**0,09**	**-0,21**

Konzern-Gesamtergebnisrechnung der ESTAVIS AG, Berlin, für die Zeit vom 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 (in Tausend Euro)

	01.07.12 - 30.06.13	01.07.11 - 30.06.12
Konzernergebnis	**1.499**	**-2.950**
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	0	-1
Unrealisierte Wertänderung	0	-1
Ergebniswirksame Reklassifizierung	0	0
Ertragsteuern	0	0
Sonstiges Ergebnis	**0**	**-1**
Konzern-Gesamtergebnis	**1.499**	**-2.951**

Konzern-Kapitalflussrechnung der ESTAVIS AG, Berlin, für die Zeit vom 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 (in Tausend Euro)

		01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012
	Konzernergebnis	1.499	-2.950
+	Abschreibungen Anlagevermögen	127	138
+/-	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	2.796	-211
+/-	Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-11.073	-1.774
+/-	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-10	1
-/+	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	42.432	-22.323
+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-32.068	28.188
-/+	Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Tochterunternehmen	7	0
=	**Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**	**3.711**	**1.070**
+	Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens	45	0
+	Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	3.850	1.000
+	Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Finanzanlagevermögens	0	9
-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-19	-14
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-36	-24
-	Auszahlungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-65.056	-613
-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-710	0
+	Einzahlungen aus dem Abgang von vollkonsolidierten Unternehmen	64	0
=	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit**	**-61.862**	**358**
+	Einzahlungen von Gesellschaftern	2.707	0
-	Auszahlungen an Gesellschafter	-437	0
+	Einzahlungen aus der Begebung der Wandelanleihe	0	8.248 *
+	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	59.042	0
-	Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-4.818	-2.359
=	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	**56.493**	**5.889**
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.657	7.317
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	10.915	3.598
=	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode**	**9.258**	**10.915**

* Zeigt die im Vorjahr getrennt als Einzahlung von Gesellschaftern (254 TEUR) und aus der Begebung von Anleihen (7.994 TEUR) dargestellte Einzahlung aus der Begebung der Wandelanleihe.

Ergänzende Erläuterungen im Konzernanhang Abschnitt 6.23

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung der ESTAVIS AG, Berlin,
für die Zeit vom
1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 (in Tausend Euro)

			Eigenkapital		
	Gezeichnetes Kapital	**Kapital-rücklage***	**IAS 39-Rücklage**	**Noch nicht verwendete Ergebnisse**	**Summe**
Stand 01.07.2011	**14.319**	**48.198**	**1**	**-1.819**	**60.699**
Konzernergebnis				*-2.950*	*-2.950*
Sonstiges Ergebnis			*-1*		*-1*
Konzern-Gesamtergebnis			-1	-2.950	-2.951
Ausgabe Wandelanleihe		254			254
Eigenkapitalbeschaffungskosten		-7			-7
Sacheinlage		1.053			1.053
Entnahme aus der Kapitalrücklage der ESTAVIS AG zur Verlustdeckung		-7.535		7.535	0
Stand 30.06.2012	**14.319**	**41.963**	0	**2.766**	**59.048**

	Gezeichnetes Kapital	**Kapital-rücklage***	**IAS 39-Rücklage**	**Noch nicht verwendete Ergebnisse**	**Summe**
Stand 01.07.2012	**14.319**	**41.963**	**0**	**2.766**	**59.048**
Konzernergebnis				*1.499*	*1.499*
Sonstiges Ergebnis			0		0
Konzern-Gesamtergebnis			0	1.499	1.499
Vollzug Sacheinlage	440	-440			0
Sachkapitalerhöhung	2.008	1.807			3.815
Barkapitalerhöhung	1.292	1.033			2.325
Eigenkapitalbeschaffungskosten		-58			-58
Erwerb eigener Anteile	-235	0		-201	-437
Veräußerung eigener Anteile	235	4		201	440
Stand 30.06.2013	**18.059**	**44.308**	0	**4.265**	**66.632**

* enthält zum 30.06.2012 und 01.07.2012 den unter 6.11 erläuterten Sonderposten aus Sacheinlage
Einzelne Bewegungen werden im Konzernanhang, Abschnitt 6.11 erläutert.

Konzern-Segmentberichterstattung der ESTAVIS AG, Berlin,
für die Zeit vom 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013

in TEUR	Handel				Bestand		Konzern	
	gesamt	Privatisierung	übriger Handel					
	2012/13	**2012/13**	**2012/13**	**2011/12**	**2012/13**	**2011/12**	**2012/13**	**2011/12**
Umsatzerlöse (externe)	48.374	15.700	32.674	42.676	70.508	8.575	118.883	51.251
davon Vermietung	1.398	960	438	1.462	5.732	3.946	7.130	5.408
davon Privatisierung								
Verkäufe	8.533	8.533	0	5.397	0	0	8.533	5.397
Vermittlung	6.208	6.208	0	7.137	0	0	6.208	7.137
davon sonstige Verkäufe	32.236	0	32.236	28.680	64.776	4.629	97.012	33.310
Umsatzerlöse (interne)	0	0	0	0	0	0	0	0
Betriebsergebnis	**-4.490**	**3.506**	**-7.996**	**-1.441**	**15.896**	**2.804**	**11.406**	**1.363**
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanzergebnis	-3.059	-810	-2.249	-2.530	-2.110	-1.769	-5.169	-4.299
Ergebnis	**-7.549**	**2.696**	**-10.245**	**-3.971**	**13.786**	**1.034**	**6.236**	**-2.937**

30.06.2013 in TEUR	Handel	Bestand	Nicht zugeordnet	Konsolidierung	Konzern
Segmentvermögenswerte	78.616	146.344	10.841	-33.940	201.860
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	710	122	0	0	831
Gesamtes Segmentvermögen	79.326	146.466	10.841	**-33.940**	202.692
Segmentschulden	52.235	113.490	4.275	**-33.940**	136.060
Segmentinvestitionen	58	66.039	0	0	66.097

30.06.2012 in TEUR	Handel	Bestand	Nicht zugeordnet	Konsolidierung	Konzern
Segmentvermögenswerte	108.657	75.325	16.803	-27.492	173.292
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	0	3.850	0	0	3.850
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	0	122	0	0	122
Gesamtes Segmentvermögen	**108.657**	**79.297**	**16.803**	**-27.492**	**177.264**
Segmentschulden	**75.109**	**66.646**	**3.954**	**-27.492**	**118.217**
Segmentinvestitionen	44	13.111	0	0	13.155

in TEUR	Handel		Bestand		Konzern	
	2012/13	**2011/12**	**2012/13**	**2011/12**	**2012/13**	**2011/12**
Abschreibungen Sachanlagen	-94	-108	-6	-6	-100	-114
Abschreibungen immaterielle Vermögenswerte	-27	-25	0	0	-27	-25
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	0	11.073	1.774	11.073	1.774

ESTAVIS AG, Berlin

Konzernanhang

1 Grundlegende Informationen
2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
3 Kapital- und Finanzrisikomanagement
4 Schätzungen und Ermessensentscheidungen bei der Bilanzierung
5 Segmentberichterstattung
6 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Positionen des Abschlusses
7 Sonstige Angaben

1 Grundlegende Informationen

Die ESTAVIS AG mit ihren Tochtergesellschaften ist sowohl als Bestandshalter von Immobilien als auch als Immobilienhändler tätig. Der Sitz der Gesellschaft ist in der Uhlandstr. 165, 10719 Berlin, Deutschland. Die Aktien der Gesellschaft sind an der Frankfurter Wertpapierbörse zum Handel im Regulierten Markt (Prime Standard) zugelassen.

Die ESTAVIS AG fungiert am 30. Juni 2013 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 16. September 2013 vom Vorstand und am 17. September 2013 vom Aufsichtsrat der Gesellschaft zur Veröffentlichung genehmigt.

2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Folgenden werden die diesem Abschluss zugrunde liegenden wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wiedergegeben.

2.1 Grundlagen

Der Konzernabschluss der ESTAVIS AG für das Geschäftsjahr 2012/13 wurde in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union für kapitalmarktorientierte Unternehmen verpflichtend anzuwenden sind, aufgestellt.

Die Anforderungen der IFRS wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ESTAVIS-Konzerns. Einzelne Posten der Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang erläutert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

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

Die der Aufstellung des Abschlusses nach IFRS zugrunde gelegten Schätzungen und Annahmen wirken sich auf die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten zu den

jeweiligen Bilanzstichtagen sowie auf die Höhe von Erträgen und Aufwendungen der Berichtsperiode aus. Obwohl diese Annahmen und Schätzungen nach bestem Wissen der Unternehmensleitung auf Basis der laufenden Ereignisse und Maßnahmen erfolgten, können die tatsächlichen Ergebnisse letztendlich von diesen Einschätzungen abweichen.

Die im Konzernabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen bis auf nachfolgend erläuterte Änderungen jenen, die auch dem Konzernabschluss zum 30. Juni 2012 zugrunde liegen.

Im IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2012/13 waren folgende neue beziehungsweise geänderte Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation		geändert/neu
IAS 1	Änderung: Darstellung einzelner Posten des sonstigen Ergebnisses	Geändert

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

Die folgenden vom IASB neu herausgegebenen oder geänderten und von der Europäischen Union zum Teil noch nicht übernommenen Rechnungslegungsvorschriften sind – die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt – erst in künftigen Abschlüssen anzuwenden. Eine vorzeitige Anwendung ist nicht erfolgt und von der ESTAVIS AG auch zukünftig nicht geplant.

Standard / Interpretation (bis zum 30. Juni 2013)		**Anwendungs-pflicht für ESTAVIS AG**	**Übernahme durch die EU (bis 30. Juni 2013)**	**Voraussichtliche Auswirkungen**
IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten	1. Juli 2013	Ja	Keine wesentlichen Auswirkungen
IFRS 9	Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung	1. Juli 2015	Nein	Keine wesentlichen Auswirkungen
IFRS 10	Konzernabschlüsse	1. Juli 2014	Ja	Keine wesentlichen Auswirkungen
IFRS 11	Gemeinschaftliche Vereinbarungen	1. Juli 2014	Ja	Keine wesentlichen Auswirkungen
IFRS 12	Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen	1. Juli 2014	Ja	Erweiterte Anhangangaben zu Anteilen an anderen Unternehmen
Diverse	Übergangsregelungen zu IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12	1. Juli 2013	Ja	Keine wesentlichen Auswirkungen
Diverse	Investmentgesellschaften (Ergänzungen zu IFRS 10, IFRS 12, IAS 27)	1. Juli 2014	Nein	Keine
IFRS 13	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts	1. Juli 2013	Ja	Erweiterung und Anpassung der Anhangangaben bei Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert
IAS 12	Latente Steuern: Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte	1. Juli 2013	Ja	Keine wesentlichen Änderungen
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer	1. Juli 2013	Ja	Keine
IAS 27	Einzelabschlüsse	1. Juli 2014	Ja	Keine
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1. Juli 2014	Ja	Keine wesentlichen Änderungen
IAS 32	Finanzinstrumente: Darstellung – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden	1. Juli 2014	Ja	Keine wesentlichen Änderungen
Diverse	Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2011	1. Juli 2013	Ja	Keine wesentlichen Änderungen
IFRIC 20	Abraumkosten in der Produktionsphase eines Tagebaubergwerks	1. Juli 2013	Ja	Keine

Alle Beträge in den Erläuterungen und tabellarischen Übersichten werden in Tausend Euro (TEUR) angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz dar. Bei Additionen der dargestellten Einzelwerte können deshalb kleine Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

2.2 Konsolidierung

a) Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss wurden alle Tochterunternehmen der ESTAVIS AG einbezogen. Hierbei handelt es sich um Unternehmen, deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern direkt oder indirekt beherrschen kann. Eine Aufstellung der einbezogenen Unternehmen findet sich in Abschnitt 2.2 d.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen, an dem die Kontrolle auf den Konzern übergegangen ist. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, an dem die Kontrolle endet.

Die Bilanzierung von Unternehmenserwerben erfolgt nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen beziehungsweise übernommenen Schulden zum Erwerbszeitpunkt. Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet, unabhängig vom Umfang der Minderheitenanteile. Der Überschuss der Anschaffungskosten über den Anteil des Konzerns an dem zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Nettovermögen wird als Goodwill angesetzt. Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete (anteilige) Nettovermögen des erworbenen Unternehmens, wird der Unterschiedsbetrag nach nochmaliger Prüfung direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Anteilserwerbe an Tochterunternehmen nach Erlangung der Beherrschung werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert. Der Unterschied zwischen dem Kaufpreis der Anteile und dem abgehenden Minderheitenanteil wird direkt im Eigenkapital mit den noch nicht verwendeten Ergebnissen verrechnet.

Der Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften (Share Deal) wird wie ein vergleichbarer unmittelbarer Verkauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet, wenn diese Transaktionen integraler Bestandteil des Hauptgeschäfts des ESTAVIS-Konzerns sind. Dadurch wird seine Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zutreffend dargestellt. Dies bedeutet: Der Verkaufspreis der Anteile zuzüglich der abgehenden Schulden abzüglich abgehender Forderungen der Immobilienobjektgesellschaft wird im Falle von Immobilien des Vorratsvermögens als Umsatzerlös, der Buchwert der abgehenden Immobilien als Materialaufwand ausgewiesen. Im Falle von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wird das Ergebnis aus dem Verkauf als Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien gezeigt. Werden Immobilien durch Erwerb einer Objektgesellschaft erworben, wird dies entsprechend als Erwerb einer Immobilie abgebildet. Die Anschaffungskosten ergeben sich aus dem Kaufpreis der Anteile an der Objektgesellschaft zuzüglich der übernommenen Schulden abzüglich sonstiger Vermögenswerte der Objektgesellschaft.

Konzerninterne Transaktionen, Salden und unrealisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen sind eliminiert. Entsprechendes gilt für unrealisierte Verluste, es sei denn, die Transaktion deutet auf eine Wertminderung des übertragenen Vermögenswertes hin. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Tochtergesellschaften wurden, sofern notwendig, geändert, um eine konzerneinheitliche Bilanzierung zu gewährleisten.

b) Joint Ventures

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

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

c) Assoziierte Unternehmen

Assoziierte Unternehmen sind diejenigen Unternehmen, auf die der Konzern maßgeblichen Einfluss ausübt, aber keine Kontrolle besitzt; regelmäßig begleitet von einem Stimmrechtsanteil zwischen 20 und 50 %. Diese Beteiligungen werden nach der Equity Methode bilanziert. Eine Aufstellung der nach der Equity Methode einbezogenen assoziierten Unternehmen findet sich in Abschnitt 2.2 d.

Beteiligungen an assoziierten Unternehmen werden anfänglich mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Der Anteil des Konzerns an assoziierten Unternehmen beinhaltet den beim Erwerb entstandenen Goodwill (gegebenenfalls nach Berücksichtigung kumulierter Wertminderungen). In der Folge verändert sich der Wertansatz der Beteiligung entsprechend Einlagen und Entnahmen des Konzerns erfolgsneutral und entsprechend dem Anteil des Konzerns an erfolgswirksamen Gewinnen und Verlusten der assoziierten Unternehmen erfolgswirksam, beziehungsweise im Falle direkt im Eigenkapital zu erfassender Ergebnisse der assoziierten Unternehmen entsprechend direkt gegen das Eigenkapital des Konzerns. Sobald der Verlustanteil des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen den Wertansatz der Beteiligung, inklusive anderer ungesicherter Forderungen gegenüber dem assoziierten Unternehmen, auf Null reduziert, erfasst der Konzern keine weiteren Verluste, es sei denn, er ist für das assoziierte Unternehmen Verpflichtungen eingegangen oder hat für das assoziierte Unternehmen Zahlungen geleistet. Gewinne werden dann erst wieder erfasst, wenn die Fortschreibung des Wertansatzes zu einem positiven Beteiligungswert führt.

Nicht realisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen und assoziierten Unternehmen werden entsprechend dem Anteil des Konzerns an dem assoziierten Unternehmen eliminiert. Entsprechendes gilt für nicht realisierte Verluste, es sei denn, die Transaktion deutet auf eine Wertminderung des übertragenen Vermögenswertes hin. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden assoziierter Unternehmen wurden, sofern notwendig, geändert, um eine konzerneinheitliche Bilanzierung zu gewährleisten.

d) Konsolidierungskreis

Die ESTAVIS AG bezieht zum 30. Juni 2013 38 (Vorjahr: 42) Tochterunternehmen, ein neues Joint Venture und wie im Vorjahr eine assoziierte Gesellschaft in den Konzernabschluss ein. Gegenüber dem 30. Juni 2012 haben sich folgende Änderungen im Konsolidierungskreis ergeben:

Im 3. Quartal des Geschäftsjahrs wurde eine Objektgesellschaft im Wege der Sacheinlage erworben. Im 4. Quartal wurde eine Objektgesellschaft gekauft und 6 Objektgesellschaften verkauft.

Nachfolgend sind die neben der ESTAVIS AG in den Konzern einbezogenen Gesellschaften aufgeführt. Der Klammerzusatz gibt einen Hinweis auf die Tätigkeit. Bei Gesellschaften ohne einen derartigen Hinweis handelt es sich um Objektgesellschaften.

Anteilsliste der Tochtergesellschaften		
Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil*
ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	94 %
SIAG Dritte Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG Fünfte Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG Zwölfte Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	94 %
SIAG Fünfundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG Achtundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
SIAG Neunundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
ESTAVIS 32. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
ESTAVIS Wohneigentum GmbH	Berlin	100 %
ESTAVIS Friedrichshöhe GmbH	Berlin	100 %
ESTAVIS 34. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
ESTAVIS 35. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
ESTAVIS 36. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %

Anteilsliste der Tochtergesellschaften		
Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil*
ESTAVIS 37. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
ESTAVIS 38. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
ESTAVIS 39. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
ESTAVIS 40. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
ESTAVIS 41. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
ESTAVIS Filmfabrik GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
ESTAVIS 43. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
ESTAVIS 44. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
ESTAVIS 45. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
ESTAVIS 46. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
Erste Sachsen Wohnbauten GmbH & Co. KG	Leipzig	100 %
Zweite Sachsen Wohnbauten GmbH & Co. KG	Leipzig	100 %
Dritte Sachsen Wohnbauten GmbH & Co. KG	Leipzig	100 %
Vierte Sachsen Denkmalbauten GmbH & Co. KG	Leipzig	100 %
Fünfte Sachsen Denkmalbauten GmbH & Co. KG	Leipzig	100 %
Estavis Grundstücksgesellschaft GmbH	Berlin	100%
Erste SIBA Wohnen GmbH	Berlin	100 %
ESTAVIS Vermögensverwaltungs GmbH	Berlin	100 %
ESTAVIS 28. Property GmbH	Berlin	100 %
SP Center Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG	Berlin	100 %
B&V 1. Property GmbH	Berlin	100 %
RealEstate4U GmbH & Co. KG	Leipzig	100 %
Accentro GmbH (Vermittlungsdienstleistungen)	Berlin	100 %
ESTAVIS Bernau Wohnen GmbH & Co. KG (erworben im 3. Quartal)	Berlin	94 %
ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH (erworben im 4. Quartal)	Berlin	100 %
Im Geschäftsjahr abgegangene Gesellschaften:		
SIAG Siebenundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
Dritte Sachsen Denkmalbauten GmbH & Co. KG	Leipzig	100 %
Leipziger Wohnen GmbH & Co. KG	Leipzig	100 %
B&V Dölauer Str. GmbH & Co. KG	Berlin	94 %
B&V Wohnbaugesellschaft mbH	Leipzig	100 %
SD Sachsen Denkmal GmbH	Leipzig	100 %

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

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

Anteilsliste der nach der Equity Methode bilanzierten Unternehmensanteile		
Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil
Wohneigentum Berlin GbR (Joint Venture; gegründet im 4. Quartal)	Berlin	33,33%
SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG (assoziiertes Unternehmen)	Berlin	50 %

2.3 Segmentberichterstattung

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

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

2.4 Fremdwährungsumrechnung

a) Funktionale Währung und Berichtswährung

Die ESTAVIS AG stellt ihren Konzernabschluss in Euro (EUR) auf.

Der Euro ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in dem die ESTAVIS AG und ihre Tochtergesellschaften operieren und ist daher deren funktionale Währung. Geschäfte in anderen Währungen sind daher Fremdwährungsgeschäfte.

b) Geschäftsvorfälle und Salden

Fremdwährungsgeschäfte werden mit den zum Transaktionszeitpunkt geltenden Wechselkursen in die funktionale Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft umgerechnet. Monetäre Fremdwährungsposten werden in der Folgezeit zum jeweiligen Stichtagskurs umgerechnet.

Bei der Erfüllung von Fremdwährungsgeschäften sowie aus der Umrechnung monetärer Fremdwährungsposten zum Stichtagskurs entstehende Währungsumrechnungsdifferenzen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Fremdwährungsgewinne oder -verluste erfasst.

2.5 Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

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

Der beizulegende Zeitwert der Immobilien entspricht dem Preis, zu dem die Immobilien zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnten. Der beizulegende Zeitwert schließt insbesondere geschätzte Preise aus, die durch Nebenabreden oder besondere Umstände erhöht oder

gesenkt werden, beispielsweise untypische Finanzierungen, Sale-and-Leaseback-Vereinbarungen oder besondere in Verbindung mit dem Verkauf gewährte Vergünstigungen oder Zugeständnisse.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden zum Zeitpunkt der Zuordnung zu dieser Kategorie und auch zu den Bilanzstichtagen durch unabhängige Grundstückssachverständige bewertet. Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts erfolgte im Wesentlichen nach dem sogenannten DCF-Verfahren. Die dabei zu berücksichtigenden Zahlungsströme sind einerseits die nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten unter Berücksichtigung von ggf. bestehenden Leerständen und dem Mietausfallwagnis, andererseits die anfallenden Bewirtschaftungskosten für Instandhaltung, Leerstandskosten und Verwaltung. Die daraus resultierenden Nettozahlungsströme werden mit einem risikoadäquaten Zinssatz (Vergleichsrendite vergleichbarer Objekte) diskontiert. Der sich ergebende Barwert ist der Schätzwert für den beizulegenden Zeitwert der Immobilie.

Werden Immobilien zunächst zu Handelszwecken erworben und entsprechend den Vorräten zugeordnet, erfolgt eine Umgliederung in die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien dann, wenn sich abzeichnet, dass die unmittelbare Verwertung durch Verkauf nicht umgesetzt werden kann. In diesen Fällen wird von einer Verkaufsabsicht Abstand genommen und stattdessen eine voraussichtlich längere Phase der Entwicklung der Immobilie (Sanierung, Neuvermietung) im eigenen Bestand geplant.

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

2.6 Immaterielle Vermögenswerte

a) Goodwill

Der Goodwill stellt den Überschuss der Anschaffungskosten eines Unternehmenserwerbs über den Anteil des Konzerns am beizulegenden Zeitwert des Nettovermögens des erworbenen Unternehmens zum Erwerbszeitpunkt dar und wird als immaterieller Vermögenswert ausgewiesen. Ein Goodwill, der aus dem Erwerb eines assoziierten Unternehmens resultiert, ist im Buchwert der Beteiligung an dem assoziierten Unternehmen enthalten. Der Goodwill wird mindestens einem jährlichen und zusätzlich bei Eintritt von wertmindernden Ereignissen einem Werthaltigkeitstest unterzogen und mit seinen ursprünglichen Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungen bewertet. Eine planmäßige Abschreibung findet nicht statt.

b) Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Hierunter fällt gekaufte Software. Sie wird mit den Anschaffungskosten aktiviert und linear über die jeweilige Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Nutzungsdauer für gekaufte Software beträgt drei bis fünf Jahre.

2.7 Sachanlagen

Die Sachanlagen bestehen im Wesentlichen aus Computer-Hardware, sonstiger Büroausstattung und Kraftfahrzeugen. Sie werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear unter Berücksichtigung des jeweiligen Restwerts und Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern:

Computer-Hardware	3 Jahre
Sonstige Büroausstattung	8–13 Jahre
Kraftfahrzeuge	2–3 Jahre

Die Restwerte und die wirtschaftlichen Restnutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nur dann aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Alle anderen Reparaturen und Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind.

Sofern der Buchwert eines Vermögenswertes seinen geschätzten erzielbaren Betrag übersteigt, wird auf diesen Betrag abgeschrieben (siehe hierzu auch Abschnitt 2.8).

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

2.8 Wertminderungen von Vermögenswerten

Der Goodwill wird jährlich auf Wertminderung geprüft. Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungen geprüft, sobald Ereignisse oder Indikatoren darauf hindeuten, dass ihr Buchwert möglicherweise nicht erzielbar ist. Ein Wertminderungsaufwand wird in der Höhe des Betrages erfasst, um den der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Letzterer entspricht dem höheren Betrag aus beizulegendem Zeitwert des Vermögenswerts abzüglich Veräußerungskosten und den diskontierten Netto-Cashflows aus der weiteren Nutzung (Nutzungswert). Zur Beurteilung der Wertminderung werden die Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zu Zahlungsmittel generierenden Einheiten zusammengefasst, für die sich Cashflows weitgehend unabhängig vom restlichen Unternehmen identifizieren lassen. Die Prüfung des Goodwills erfolgt auf Ebene des Segments, dem er zugeordnet ist.

Bei Werterholungen erfolgen Zuschreibungen höchstens bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten. Für Goodwill werden keine Wertaufholungen berücksichtigt.

2.9 Finanzielle Vermögenswerte

An- und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag erfasst. Sie werden im Zugangszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten bilanziert und dabei in die folgenden Bewertungskategorien unterteilt: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte, Darlehen und Forderungen, bis zur Endfälligkeit zu haltende Vermögenswerte und zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte. Die Klassifizierung hängt vom jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Das Management bestimmt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz und überprüft die Klassifizierung zu jedem Stichtag. In der Berichtsperiode und der Vergleichsperiode hatte der Konzern nur finanzielle Vermögenswerte der Kategorien Darlehen und Forderungen sowie zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

a) Darlehen und Forderungen

Darlehen und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen beziehungsweise bestimmbaren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn der Konzern Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne die Absicht, diese Forderungen zu handeln. Sie zählen zu den kurzfristigen Vermögenswerten, soweit deren Fälligkeit nicht zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag übersteigt. Andernfalls werden sie als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Darlehen und Forderungen sind in der Bilanz in den übrigen Finanzanlagen und den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen enthalten. Sie werden im Rahmen der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Für erkennbare Einzelrisiken werden Wertberichtigungen vorgenommen, die im ausgewiesenen Nettobuchwert enthalten sind. Ist der Ausfall eines bestimmten Anteils eines Forderungsbestands wahrscheinlich, werden Wertberichtigungen in dem Umfang vorgenommen, der dem erwarteten Nutzenausfall entspricht. Objektive Hinweise auf Wertminderungen von Forderungen sind gegeben, bei Ausfall oder Verzug des Schuldners, Hinweise auf eine drohende Insolvenz oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die mit Ausfällen positiv korrelieren.

b) Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte, die entweder dieser Kategorie zugeordnet wurden oder keiner der anderen Kategorien zugeordnet werden können. Sie sind den langfristigen Vermögenswerten zugeordnet, sofern das Management nicht die Absicht hat, sie innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag zu veräußern.

2.10 Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Die erstmalige Bewertung der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte erfolgt zum Zeitwert zuzüglich angefallener Transaktionskosten. Zu den nachfolgenden Stichtagen werden sie mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet, der dem Börsenkurs entspricht. Daraus resultierende unrealisierte Gewinne und Verluste werden nach Abzug von latenten Steuern bis zur Realisierung als Eigenkapitalbestandteil (Sonstiges Ergebnis) ausgewiesen. Bei Verkauf ist ein zu diesem Zeitpunkt im Eigenkapitalausgewiesener unrealisierter Gewinn oder Verlust erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung zu berücksichtigten.
Die ESTAVIS AG prüft zu jedem Bilanzstichtag, ob objektive Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen. Wenn ein derartiger Hinweis existiert, wird ein gegebenenfalls bisher direkt im Eigenkapital berücksichtigter kumulierter Verlust aus dem Eigenkapital ausgebucht und in der Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand berücksichtigt. Hierbei werden alle verfügbaren Informationen, wie Marktbedingungen, Dauer und Ausmaß des Wertrückgangs berücksichtigt. Ein objektiver Hinweis auf eine Wertminderung wird angenommen, wenn bei zur Veräußerung klassifizierten Eigenkapitalinstrumenten der beizulegende Zeitwert am Bilanzstichtag mindestens 20% unterhalb der Anschaffungskosten liegt oder wenn der beizulegende Zeitwert seit mehr als einem Jahr durchschnittlich mindestens 10% niedriger als die Anschaffungskosten ist. Für zur Veräußerung verfügbare Eigenkapitalinstrumente werden Wertaufholung ausschließlich erfolgsneutral vorgenommen. Liegt kein aktiver Markt für einen zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswert vor und kann ein beizulegender Zeitwert nicht zuverlässig ermittelt werden, insbesondere bei Beteiligungen an Objektgesellschaften, erfolgt die Bewertung zu Anschaffungskosten und im Falle einer Wertminderung zum niedrigeren beizulegenden Zeitwert. Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst. Werterholungen werden für at cost bewertete zur Veräußerung verfügbare Eigenkapitalinstrumente nicht erfasst.

2.11 Vorräte

Die Vorräte des ESTAVIS-Konzerns bestehen aus den zum Verkauf erworbenen Immobilien. Sie sind mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen den Kaufpreis der Immobilien zuzüglich direkt zurechenbarer Nebenkosten, wie Maklerkosten, Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Kosten der Grundbucheintragungen. Herstellungskosten entstehen, wenn und soweit an den Immobilien vor Abgang noch Sanierungen vorgenommen werden. Die Herstellungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Materialkosten und Löhne sowie die Kosten der zurechenbaren Fremdleistungen. Des Weiteren werden Gemeinkosten des Baubereichs in die Herstellungskosten einbezogen. Für Bauvorhaben werden Fremdkapitalzinsen, die durch auflaufende Herstellungskosten verursacht sind, als Herstellungskosten aktiviert. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der noch anfallenden Vertriebskosten.

2.12 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferung und Leistungen werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen bewertet. Eine Wertminderung bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist dann zu erfassen, wenn objektive Anzeichen dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind. Die Höhe der Wertminderung ermittelt sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird erfolgswirksam erfasst. Bei vollständigem oder teilweisem Wegfall der Gründe für eine Wertminderung werden die Forderungen bis höchstens auf die fortgeführten Anschaffungskosten erfolgswirksam zugeschrieben.

2.13 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sind in der Bilanz mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Für Zwecke der Kapitalflussrechnung umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente Barmittel, Sichteinlagen bei Banken und sonstige kurzfristige, äußerst liquide Finanzinvestitionen mit einer Restlaufzeit bei Erwerb von nicht mehr als drei Monaten.

2.14 Rückstellungen

Rückstellungen werden angesetzt, wenn der Gesellschaft aus Ereignissen der Vergangenheit eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung entstanden ist, es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung einen Abfluss von Ressourcen erfordert und eine verlässliche Schätzung der Höhe möglich ist. Wenn die Gesellschaft die Erstattung eines zurückgestellten Betrages erwartet (beispielsweise aufgrund einer Versicherung), berücksichtigt sie den Erstattungsanspruch als separaten Vermögenswert, sofern die Erstattung für den Fall der Inanspruchnahme aus der Verpflichtung so gut wie sicher ist.

Die Gesellschaft setzt eine Rückstellung für verlustträchtige Geschäfte an, wenn der erwartete Nutzen aus dem vertraglichen Anspruch geringer als die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung ist.

Die Rückstellungen werden mit dem wahrscheinlichen Ressourcenabfluss bewertet. Bei der Bewertung langfristiger Rückstellungen wird eine Abzinsung mit dem risikoadäquaten Zins berücksichtigt.

2.15 Finanzverbindlichkeiten

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

Derivate werden bei Zugang und nachfolgend mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Wertänderungen werden erfolgswirksam erfasst.

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

2.16 Latente Ertragsteuern

Latente Ertragsteuern werden nach der Verbindlichkeitsmethode für temporäre Unterschiede zwischen dem Steuerwert und dem IFRS-Bilanzwert von Vermögenswerten und Schulden und für ungenutzte steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Zur Bestimmung der latenten Ertragsteuern wird grundsätzlich der am Bilanzstichtag für den jeweiligen Zeitpunkt der Umkehrung gesetzlich geltende Steuersatz herangezogen.

Latente Steueransprüche werden in dem Maße angesetzt, wie es wahrscheinlich ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis erzielt wird, gegen das temporäre Unterschiede oder ein Verlustvortrag verwendet werden können.

Die Veränderungen latenter Steuerposten werden grundsätzlich erfolgswirksam erfasst. Ausnahmen hiervon sind der erfolgsneutrale Zugang latenter Steuerposten im Rahmen der Kaufpreisallokation bei Unternehmenserwerben und latente Steuerposten im Zusammenhang mit im Sonstigen Ergebnis zu erfassenden Wertänderungen, die ebenfalls im Sonstigen Ergebnis zu erfassen sind.

2.17 Ertragsrealisation

Umsatzerlöse umfassen den für den Verkauf von Immobilien des Vorratsvermögens in Rechnung gestellten Betrag. Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden erfasst, wenn die maßgeblichen mit dem Eigentum daran verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind. Dies tritt in der Regel bei Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr an den Grundstücken ein. Bei Veräußerungen von Objektgesellschaften deckt sich dieser Zeitpunkt regelmäßig mit dem Vollzug der Anteilsübertragung.

Soweit zum Realisationszeitpunkt des Immobilienverkaufs noch im Verhältnis zum Volumen der Gesamttransaktion geringfügige Sanierungsarbeiten ausstehen, berücksichtigt die Gesellschaft die voraussichtlich noch anfallenden Aufwendungen durch Ansatz einer Rückstellung.

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

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

2.18 Provisionen für Geschäftsvermittlung

Provisionen für das Vermitteln eines konkreten Geschäftsabschlusses werden im Zeitpunkt der Erfüllung des vermittelten Geschäfts durch den Konzern als Aufwand erfasst. Bis zu diesem Zeitpunkt werden bereits gezahlte Provisionen unter den sonstigen Forderungen ausgewiesen.

2.19 Leasingverhältnisse

Konzerngesellschaften sind Leasingnehmer.

Leasingverhältnisse, bei denen Konzerngesellschaften die wesentlichen Risiken und den Nutzen aus dem Eigentum am Leasingobjekt tragen, werden als Finanzierungsleasing klassifiziert. Vermögenswerte aus Finanzierungsleasing werden zu Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses mit dem niedrigeren Wert aus ihrem beizulegenden Zeitwert und dem Barwert der Mindestleasingzahlungen aktiviert. In gleicher Höhe wird zu diesem Zeitpunkt eine Leasingverbindlichkeit unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten erfasst. Der Teil der Leasingverbindlichkeit, der am Bilanzstichtag innerhalb von zwölf Monaten fällig wird, ist jeweils in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. In der Folge wird jede Leasingrate unter Berücksichtigung einer konstanten Verzinsung der jeweiligen Leasingrestschuld in einen Zins- und Tilgungsanteil aufgeteilt. Der Zinsanteil der Leasingrate wird erfolgswirksam als Zinsaufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Das unter einem Finanzierungsleasing gehaltene Sachanlagevermögen wird über dessen gegebenenfalls durch den Leasingvertrag beschränkte Nutzungsdauer unter Berücksichtigung eines etwaigen Restwertes abgeschrieben.

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

Der Konzern ist Leasinggeber im Rahmen der Vermietung von Immobilien. Bei den Leasingverträgen handelt es sich um Operating Leases. Zur Behandlung der Mieterträge siehe Abschnitt 2.17.

2.20 Residualansprüche und Dividendenausschüttungen

Die ESTAVIS AG bezieht in ihren Konzernabschluss Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Personenlgesellschaft ein, an denen Minderheiten beteiligt sind. Die Gesellschafterposition dieser Minderheiten ist nach IAS 32 aufgrund ihres gesetzlichen, nicht abdingbaren Kündigungsrechts im Konzernabschluss als Schuld zu bilanzieren. Zum Entstehungszeitpunkt dieser Schuld wird sie nach dem Barwert des Abfindungsanspruchs des Gesellschafters bewertet. Dies ist in der Regel der Betrag seiner Einlage. In der Folge wird die Schuld entsprechend dem Ergebnis der Gesellschaft vor Erfassung der Änderung dieser Schuld im Ergebnis fortgeschrieben. Die Veränderung der Schuld, soweit sie nicht auf Einlagen und Entnahmen beruht, wird erfolgswirksam erfasst. Führte die Fortschreibung zu einem rechnerischen Anspruch gegen den Gesellschafter, wird sie ausgesetzt, bis die Fortschreibung wieder eine Schuld gegenüber dem Gesellschafter ergibt.

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

2.21 Kapitalflussrechnung

Zahlungsströme aus der Aufnahme und Rückführung von Krediten zur Refinanzierung von Vorratsimmobilien werden in der Kapitalflussrechnung dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit zugeordnet. Dies verbessert die Aussagefähigkeit der Kapitalflussrechnung, weil dadurch unabhängig davon, ob Refinanzierungen beim Kauf oder Verkauf der Immobilien mit übertragen werden, im Zeitablauf ein positiver bzw. negativer Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit gezeigt wird, je nachdem, ob der erzielte Verkaufserlös über oder unter dem Ankaufspreis gelegen hat.

3 Kapital- und Finanzrisikomanagement

Mit Hilfe des Kapitalmanagements verfolgt die ESTAVIS AG das Ziel, die Liquidität und Eigenkapitalbasis des Konzerns nachhaltig zu stärken, Mittel für ein eigenkapitalfinanziertes Wachstum des Konzerns zur Verfügung zu stellen und eine angemessene Rendite auf das eingesetzte Kapital zu erwirtschaften. Im Rahmen der objektbezogenen Geschäftstätigkeit des ESTAVIS-Konzerns werden aufgrund der weiterhin relativ günstigen Refinanzierungssituation die Ankaufsvolumina unter Beachtung steuerlicher Implikationen weitestmöglich mit Fremdkapital unterlegt. Das buchhalterische Eigenkapital des Konzerns fungiert als passives Steuerungskriterium. Als aktive Steuerungsgrößen werden Umsatz, Rohmarge und EBIT herangezogen. Das Risikomanagement überprüft monatlich die Kapitalstruktur des Konzerns. Hierbei werden die Kapitalkosten und das mit jeder Kapitalklasse verbundene Risiko jeweils berücksichtigt. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen Rechnung zu tragen, werden buchhalterische Kennziffern aktuell ermittelt und prognostiziert. Dazu gehören auch objektspezifische Kapitaldienstquoten, „Loan to Value"-Größen sowie ggf. vertraglich festgelegte Bilanz- und Erfolgsrelationen.

Das Finanzrisikomanagement (vgl. hierzu auch die Ausführungen im Konzernlagebericht) beinhaltet die Steuerung und Begrenzung der finanziellen Risiken aus der operativen Geschäftstätigkeit. Hier ist insbesondere das Liquiditätsrisiko (die Vermeidung von Störungen in der Zahlungsfähigkeit) und das Ausfallrisiko (Risiko eines Verlustes, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt) zu betrachten.

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes System zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen liquiden Mitteln, Kreditlinien bei Banken und weiteren Fazilitäten sowie durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows im Rahmen eines kontinuierlichen rollierenden Liquiditätscontrollings und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Um Ausfallrisiken zu mindern, geht der Konzern Geschäftsverbindungen absatzseitig lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien ein. Zur weiteren Begrenzung des Forderungsausfallrisikos wird das Eigentum an verkauften Objekten grundsätzlich erst nach Einzahlung des Kaufpreises auf ein Notaranderkonto an den Erwerber übertragen.

4 Schätzungen und Ermessensentscheidungen bei der Bilanzierung

Die Gesellschaft trifft im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses Einschätzungen und Annahmen über erwartete zukünftige Entwicklungen auf der Grundlage der Verhältnisse am Bilanzstichtag. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen werden naturgemäß in den seltensten Fällen den späteren tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

- Für den Ansatz von laufenden und latenten Steuerposten müssen Schätzungen vorgenommen werden. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften. Daher können Unterschiede zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und den Annahmen oder künftige Änderungen der Einschätzungen Veränderungen des Steuerergebnisses in künftigen Perioden zur Folge haben. Mögliche Auswirkungen der Betriebsprüfung durch die Steuerverwaltung hat der Konzern angemessen berücksichtigt.

- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungspreise für Immobilien im Vorratsvermögen bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise Schätzunsicherheiten.

- Im Rahmen des Impairmenttests für den dem Segment Handel zugeordneten Goodwill bestehen Schätzbandbreiten insbesondere im Hinblick auf die zukünftig erzielbaren Umsatzerlöse und die zukünftig erzielbaren Handelsmargen.

- Im Rahmen des Ansatzes von Rückstellungen insbesondere für Prozessrisiken bestehen Schätzbandbreiten über die möglichen zukünftigen Belastungen des Konzerns.

- Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeimmobilien basieren zum Großteil auf Wertgutachten externer Sachverständigen. Diese ermitteln auf Basis künftiger Einnahmeüberschüsse mit Hilfe eines DCF-Verfahrens den beizulegenden Zeitwert. Die Vorgehensweise bedingt insbesondere Schätzungen über die zukünftigen Mieterträge und den Diskontierungszinssatz.

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

- Beim Zugang von Immobilienpaketen ist zu entscheiden, ob hiermit der Erwerb eines Geschäftsbetriebs einhergeht. Dies wurde in der Berichtsperiode beim Erwerb der Objektgesellschaften ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH und ESTAVIS Bernau Wohnen GmbH & Co. KG verneint.
- Für die im Konzern gehaltenen Immobilien ist zu jedem Bilanzstichtag zu entscheiden, ob diese als Finanzimmobilien oder als Vorratsimmobilien zu bilanzieren sind.

5 Segmentberichterstattung

Der ESTAVIS-Konzern ist in folgenden Geschäftsbereichen organisiert:

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

Im Hinblick auf die zunehmende Bedeutung des Privatisierungsgeschäfts und die aufgrund der Abwicklung abnehmende Bedeutung des Handels mit Denkmalimmobilien wurde das beide Geschäfte umfassende Segment „Handel" mit den Teilbereichen „Privatisierung" und „übriger Handel" dargestellt. Für die Vorjahreszahlen wurde diese Aufteilung nicht nachgeholt.

Die Segmentergebnisse für das zum 30. Juni 2013 endende Geschäftsjahr stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	Handel				Bestand		Konzern	
	gesamt	Privatisierung	übriger Handel					
	2012/13	2012/13	2012/13	2011/12	2012/13	2011/12	2012/13	2011/12
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse (externe)	48.374	15.700	32.674	42.676	70.508	8.575	118.883	51.251
davon Vermietung	1.398	960	438	1.462	5.732	3.946	7.130	5.408
davon Privatisierung								
Verkäufe	8.533	8.533	–	5.397	–	–	8.533	5.397
Vermittlung	6.208	6.208	–	7.137	–	–	6.208	7.137
davon sonstige Verkäufe	32.236	–	32.236	28.680	64.776	4.629	97.012	33.310
Umsatzerlöse (interne)	–	–	–	–	–	–	–	–
Betriebsergebnis	**–4.490**	**3.506**	**–7.996**	**–1.441**	**15.896**	**2.804**	**11.406**	**1.363**
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	0	0	–	–	0	0	0	0
Finanzergebnis	–3.059	–810	–2.249	–2.530	–2.110	–1.769	–5.169	–4.299
Ergebnis vor Ertragsteuern	**–7.549**	**2.696**	**–10.245**	**–3.971**	**13.786**	**1.034**	**6.236**	**–2.937**

Das Ergebnis des Teilbereichs „übriger Handel" des Segments „Handel" ist von der Abwicklung der Projekt- und Denkmalimmobilien-Aktivitäten geprägt. Es war im Geschäftsjahr mit Forderungsausfällen beziehungsweise Wertberichtigungen in Höhe von 3.477 TEUR (Vorjahr: 1.399 TEUR) belastet. Das Finanzergebnis dieses Teilbereichs ist mit 535 TEUR Vorfälligkeitsentschädigung für die vorzeitige Rückführung einer Mezzaninefinanzierung belastet.

Das Segmentergebnis „Bestand" ist wesentlich von dem Erwerb der Immobilienobjektgesellschaft ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH im 4. Quartal des Geschäftsjahrs und der damit verbundenen Weiterplatzierung eines Teils des Immobilienbestands dieser Gesellschaft an andere Investoren geprägt. Aus dieser Weiterplatzierung wurde ein Umsatzbeitrag von 63.000 TEUR erzielt. Des Weiteren enthält das Segmentergebnis einen Ertrag aus Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von 11.073 TEUR (Vorjahr: 1.774 TEUR). Im Vorjahr waren daneben Erträge aus verjährten Verbindlichkeiten in Höhe von 999 TEUR und aus Werterholungen bei Vorräten in Höhe von 165 TEUR enthalten. Belastet war das Segmentergebnis im Geschäftsjahr mit Abwertungen auf Vorräte in Höhe von 693 TEUR (Vorjahr: 923 TEUR) und Forderungsausfällen bzw. -wertberichtigungen in Höhe von 3.868 TEUR (Vorjahr: 1.658 TEUR).

Die Gesellschaft hat mit Großkunden folgende Umsätze, die größer als 10 % der Gesamtkonzernumsätze sind, getätigt:

Geschäftsjahr 2012/13

2 Großkunden mit Umsätzen von insgesamt 63.000 TEUR im Segment Bestand, wovon auf einen Großkunden 34.000 TEUR entfallen, auf den anderen 29.000 TEUR.

Geschäftsjahr 2011/12

2 Großkunden mit Umsätzen von insgesamt 12.925 TEUR im Segment Handel, wovon auf den einen Großkunden 6.875 TEUR entfallen, auf den anderen 6.050 TEUR.

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

	Handel		Bestand		Konzern	
	2012/13	2011/12	2012/13	2011/12	2012/13	2011/12
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Abschreibungen Sachanlagen	–94	–108	–6	–6	–100	–114
Abschreibungen immaterielle Vermögenswerte	–27	–25	–	–	–27	–25
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	–	–	11.073	1.774	11.073	1.774

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellen sich zum 30. Juni 2013 wie folgt dar:

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

Für das Vorjahr ergaben sich folgende Werte:

	Handel	Bestand	Nicht zugeordnet	Konsolidierung	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Segmentvermögenswerte	108.657	75.325	16.803	–27.492	173.292
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	–	3.850	–	–	3.850
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	–	122	–	–	122
Gesamtes Segmentvermögen	**108.657**	**79.297**	**16.803**	**–27.492**	**177.264**
Segmentschulden	**75.109**	**66.646**	**3.954**	**–27.492**	**118.217**
Segmentinvestitionen	44	13.111	–	–	13.155

Das Segmentvermögen umfasst in erster Linie Sachanlagen, die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, Vorräte sowie Forderungen gegenüber Dritten und gegenüber dem anderen Segment. Der Geschäftswert ist dem Segment Handel zugeordnet. Bei den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten im Vorjahr handelte es sich um als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien. Nicht den Segmenten zugeordnet sind liquide Mittel, Steuerforderungen und Finanzanlagen.

Die Segmentschulden umfassen Finanzverbindlichkeiten, betriebliche Verbindlichkeiten und die Verbindlichkeiten gegenüber dem anderen Segment. Nicht zugeordnet sind Steuerverbindlichkeiten.

Die Segmentinvestitionen beinhalten Zugänge bei Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten (vgl. Abschnitt 6.3) sowie bei als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (vgl. Abschnitt 6.4).

6 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Positionen des Abschlusses

6.1 Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte während der vergangenen beiden Jahre zeigt die Darstellung in Abschnitt 6.3.

Der Goodwill ist dem Segment Handel zugeordnet. Die Bestimmung des erzielbaren Betrages des Segments für Zwecke des Impairmenttests erfolgte durch die Ermittlung des Nutzungswerts des Segments. Die Berechnung basiert auf prognostizierten Cashflows, die auf der vom Vorstand verabschiedeten Dreijahres-Planung beruhen. Der Vorstand hat die budgetierten Cashflows der Detailplanungsphase basierend auf Entwicklungen in der Vergangenheit und Erwartungen bezüglich der zukünftigen Marktentwicklung bestimmt. Sie basieren auf einer prognostizierten Entwicklung der verkauften bzw. vermittelten Wohnungseinheiten wobei mit einem konstanten Ergebnisbeitrag pro Wohneinheit kalkuliert wird, der aus Vergangenheitswerten abgeleitet ist.

Für die Cashflows nach diesem Dreijahres-Zeitraum wird ein Wachstum in Höhe der langfristigen allgemeinen Preissteigerung von 1,5 % angenommen.

Der Diskontierungssatz beträgt 14,75 % (Vorjahr: 13,5 %), ist ein Vorsteuerzinssatz und reflektiert die spezifischen Risiken des Segments. Der Impairmenttest ergab für den Goodwill keinen Abwertungsbedarf.

6.2 Sachanlagen

Die Entwicklung des Anlagevermögens während der vergangenen beiden Jahre zeigt die Darstellung in Abschnitt 6.3.

Der Konzern hat Mietleasingverträge über Geschäftsräume, Kraftfahrzeuge und Geschäftsausstattung abgeschlossen. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden Leasingaufwendungen in Höhe von 357 TEUR (Vorjahr: 435 TEUR) erfasst.

6.3 Entwicklung des Anlagevermögens

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

	Goodwill	Andere immaterielle Vermögenswerte	Sachanlage-vermögen
	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungs-/Herstellungskosten	17.776	153	834
Kumulierte Abschreibungen	–	68	536
Buchwert zum 1. Juli 2012	**17.776**	**85**	**298**
Zugänge (+)	–	19	40
Abgänge (–)	–	0	–43
Abschreibungen (–)	–	–27	–100
Buchwert zum 30. Juni 2013	**17.776**	**76**	**195**
Anschaffungs-/Herstellungskosten	17.776	170	603
Kumulierte Abschreibungen	–	94	408

Im Geschäftsjahr vom 1. Juli 2011 bis zum 30. Juni 2012 entwickelte sich das Anlagevermögen wie folgt:

	Goodwill	Andere immaterielle Vermögenswerte	Sachanlage-vermögen
	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungs-/Herstellungskosten	17.776	141	833
Kumulierte Abschreibungen	–	45	445
Buchwert zum 1. Juli 2011	**17.776**	**95**	**388**
Zugänge (+)	–	14	31
Abgänge (–)	–	–	–7
Abschreibungen (–)	–	–25	–114
Buchwert zum 30. Juni 2012	**17.776**	**85**	**298**
Anschaffungs-/Herstellungskosten	17.776	153	834
Kumulierte Abschreibungen	–	68	536

6.4 Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien haben sich wie folgt entwickelt:

	2012/13	2011/12
	TEUR	TEUR
Beginn des Geschäftsjahrs	**57.490**	**32.547**
Zugänge aus Vorräten	2.777	14.753
Zugänge	66.038	12.963
Sanierungen	–	303
Abgänge	–50	–1.000
Umgliederung in zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	–	–3.850
Aufwertungen	11.863	2.694
Abwertungen	–790	–920
Ende des Geschäftsjahrs	**137.328**	**57.490**

Buchwerte in Höhe von 137.328 TEUR (Vorjahr: 57.440 TEUR) der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind mit Grundschulden zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belastet.

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden zum Bilanzstichtag von externen Grundstückssachverständigen mit insgesamt 137.328 TEUR (Vorjahr: 57.490 TEUR) ermittelt. Im Vorjahr wurden einige wenige kleinere Objekte auf der Grundlage intern selbsterstellter Gutachten bewertet.

In den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind 9 (Vorjahr: 8) Gewerbeobjekte, 19 (Vorjahr: 6) Wohnhäuser und 4 (Vorjahr: 5) gemischt genutzte Objekte enthalten, die 221 (Vorjahr: 179) Gewerbeeinheiten mit 52.604 m² (Vorjahr: 46.400 m²) und 1.869 (Vorjahr: 463) Wohnungen mit 116.998 m² (Vorjahr: 24.200 m²) umfassen. Die Bandbreite der Mieten pro Quadratmeter für die Gewerbeeinheiten liegt zwischen 3,10 EUR und 14,10 EUR (Vorjahr: 1,00 EUR und 48,00 EUR) und für die Wohneinheiten zwischen 1,10 EUR und 13,90 EUR (Vorjahr: 1,00 EUR und 10,50 EUR). Die Quote der Bewirtschaftungskosten zu den Mieterlösen liegt in den Gewerbeobjekten in einer Bandbreite von 24 % bis 35 % (Vorjahr: 20 % bis 33 %) und bei den Wohn- und gemischt genutzten Objekten zwischen 16,5 % bis 47 % (Vorjahr: 14 % und 35 %). Der Kalkulationszins für die Bewertung der Gewerbeobjekte liegt in einer Bandbreite von 6,5 % bis 8,5 % (Vorjahr: 6,25 % bis 7,5 %); für gemischt genutzte Objekte liegt die Bandbreite zwischen 6,5 % und 8 % (Vorjahr: 5,25 % bis 7,5 %) und für die Wohnobjekte zwischen 2,75 % und 6 % (Vorjahr: 5,25 % und 7,5 %).

Wäre im Rahmen der Ermittlung der Zeitwerte der Grundstücke der zu Grunde liegende Zinssatz für die Bewertung um 0,5 Prozentpunkte erhöht worden, hätte sich zum Stichtag ein Zeitwert von insgesamt 126.145 TEUR (Vorjahr: 53.010 TEUR) ergeben. Wäre umgekehrt der Zinssatz um 0,5 Prozentpunkte reduziert worden, hätte sich ein Zeitwert von insgesamt 150.825 TEUR (Vorjahr: 63.440 TEUR) ergeben.

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

	2012/13	2011/12
	TEUR	TEUR
Mieterlöse (Umsatzerlöse)	5.170	2.487
Materialaufwand	–1.105	–534
Instandhaltungsaufwand (Materialaufwand)	–433	–109

Von den Aufwendungen entfallen 397 TEUR (Vorjahr: 147 TEUR) auf Leerstände in den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Der Anfang April gekaufte Wohnungsbestand (1200 WE) in Berlin-Hohenschönhausen ist in den Mieterlösen mit 702 TEUR und dem Materialaufwand mit 54 TEUR enthalten. Die Zugänge aus Vorräten im Geschäftsjahr sind zum Ende des Geschäftsjahrs erfolgt, Mieterlöse und Materialaufwand aus diesen Vorratsimmobilien sind in der vorstehenden tabellarischen Aufstellung daher nicht enthalten.

6.5 Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile

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

	2012/13	2011/12
	TEUR	TEUR
Beginn des Geschäftsjahrs	**122**	**122**
Zugänge	710	–
Anteile an Gewinnen und Verlusten	0	0
Ende des Geschäftsjahrs	**831**	**122**

Die Anteile des ESTAVIS-Konzerns an dem assoziierten Unternehmen SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG, das nicht börsennotiert ist und inzwischen seinen wesentlichen Geschäftszweck erfüllt hat und sich in Restabwicklung befindet, sowie dem in der Berichtsperiode neu gegründeten Joint Venture Wohneigentum Berlin GbR stellen sich wie folgt dar:

	Anteil	Vermögen	Schulden	Erträge	Aufwendungen	Ergebnis
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG	50 %	136	14	1	1	0
Wohneigentum Berlin GbR	33,33%	2.625	1.915	50	50	0

Sämtliche Vermögenswerte und Schulden des Joint Venture Wohneigentum Berlin GbR haben einen kurzfristigen Charakter.

6.6 Übrige Finanzanlagen

Die übrigen Finanzanlagen der Gesellschaft setzen sich wie folgt zusammen:

	30. 06. 2013	30. 06. 2012
	TEUR	TEUR
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	0	1
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	29	1.736
Summe	**29**	**1.737**

Bei den zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren handelt es sich um börsennotierte Aktien. Im Geschäftsjahr wurde auf den Aktienbestand eine Wertminderung von 1 TEUR (Vorjahr: 1 TEUR) erfasst. Der Aufwand ist im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten. Auf die sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte bestehen Abwertungen in Höhe von 1.572 TEUR (Vorjahr: 642 TEUR). Sie betreffen langfristige Ausleihungen gegenüber ehemaligen Vertriebspartnern.

6.7 Vorräte

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

	30. 06. 2013	30. 06. 2012
	TEUR	TEUR
Verkaufsfertige Immobilien	20.867	35.077
Unfertige Sanierungsobjekte und sonstige Bauleistungen	-	19.429
Geleistete Anzahlungen	-	1.905
Summe	**20.867**	**56.411**

Die Immobilien sind zu Anschaffungskosten und Herstellungskosten für aufgelaufene Sanierungskosten bewertet. Abwertungen waren im dargestellten Zeitraum in Höhe von 693 TEUR (Vorjahr: 1.035 TEUR) erforderlich. Diese Abwertungen werden im Materialaufwand ausgewiesen. Bei Immobilien des Vorratsvermögens sind im Geschäftsjahr keine Wertaufholungen (Vorjahr: 172 TEUR) eingetreten. Dieser Ertrag war im Vorjahr im sonstigen betrieblichen Ertrag enthalten. Die ausgewiesenen Immobilien dienen durch Belastung mit Grundschulden als Sicherheit für Finanzverbindlichkeiten.
Bei Vorratsimmobilien mit einem Buchwert in Höhe von 8.613 TEUR wird der Verkauf voraussichtlich nach mehr als zwölf Monaten erfolgen.

6.8 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

Die Forderungen aus Lieferung und Leistung resultieren im Wesentlichen aus Immobilienverkäufen und Vermittlungsleistungen. Die Entwicklung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zeigt die nachstehende Übersicht:

	30. 06. 2013	30. 06. 2012
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.463	4.600
Wertberichtigung	–1.230	–80
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)	**4.232**	**4.520**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen dienen als Sicherheit für Finanzverbindlichkeiten.

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

	30. 06. 2013	30. 06. 2012
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.232	4.520
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und nicht überfällig	1.471	3.235
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig bis 30 Tage	776	140
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig von 31 bis 60 Tage	828	12
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 61 und 90 Tage	507	43
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 91 und 180 Tage	129	117
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 181 und 360 Tage	23	353
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig über 360 Tage	163	620
Nettowert wertberichtigte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	335	0

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

	2012/13		2011/12	
	gesamt	davon EWB*	gesamt	davon EWB*
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand zum 1. Juli	**80**	**69**	**25**	**10**
Veränderung Konsolidierungskreis	290	301	–	–
Zuführungen (Wertminderungen)	870	870	59	59
Auflösungen	–10	–10	–4	–
Ausbuchungen	–	–	–	–
Stand zum 30. Juni	**1.230**	**1230**	**80**	**69**
*EWB: Einzelwertberichtigung				

Die sonstigen Forderungen enthalten:

	30. 06. 2013	30. 06. 2012
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Provisionsvorauszahlungen	148	3.850
Forderungen gegenüber Beteiligungsgesellschaften	0	3.661
Forderungen aus Vermietung	6.528	3.945
Bankguthaben mit Verwendungsrestriktion	1.410	6.060
Übrige sonstige Forderungen	2.461	2.393
Summe	**10.547**	**19.909**

Die Forderungen aus Provisionsvorauszahlung resultieren aus Provisionszahlungen auf noch nicht realisierte Handelsumsätze. Die Forderungen gegenüber Beteiligungsgesellschaften im Vorjahr resultierten aus verrechneten Ansprüchen aus Verauslagungen. Die Forderungen aus Vermietung betreffen Ansprüche aus noch nicht abgerechneten umlagefähigen Nebenkosten. Die Bankguthaben mit Verwendungsrestriktion dürfen nur zur Tilgung bestimmter kurzfristiger Finanzschulden genutzt werden. In den übrigen sonstigen Forderungen sind unter anderem kurzfristige Darlehen an Vertriebe enthalten. In den übrigen sonstigen Forderungen sind finanzielle Vermögenswerte in Höhe von 2.143 TEUR (Vorjahr: 1.895 TEUR) enthalten. Auf sonstige Forderungen bestehen Abwertungen in Höhe von 3.427 TEUR (Vorjahr: 770 TEUR).

6.9 Liquide Mittel

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

6.10 Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte

Der Ausweis betraf im Vorjahr mehrere als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, für die am vorigen Bilanzstichtag ein Verkaufsvertrag bestand, der im 1. Quartal des Geschäftsjahrs 2012/13 vollzogen wurde. Die Veräußerung war mit einem Verlust von 765 TEUR verbunden, der im Vorjahr in der Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien enthalten war. Der Vorgang betraf das Segment „Bestand".

6.11 Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der ESTAVIS AG beträgt am Bilanzstichtag 18.058.938 EUR. Es sind 18.058.938 voll eingezahlte nennwertlose Aktien, auf die ein rechnerischer Betrag am Grundkapital von je 1 EUR entfällt, ausgegeben.

Das gezeichnete Kapital wurde im Geschäftsjahr um 3.739.586 EUR durch die Ausgabe neuer Aktien erhöht. Die Ausgabe von 440.000 Aktien erfolgte für eine bereits im Vorjahr geleistete Sacheinlage, deren Wert bei 1.053 TEUR lag und im Vorjahr als Sonderposten aus Sacheinlage im Eigenkapital dargestellt war. Bei Vollzug der Ausgabe der Anteile wurde der Sonderposten mit 440 TEUR in das gezeichnete Kapital und mit 613 TEUR in die Kapitalrücklage umgebucht. Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr 2.007.919 Aktien im Rahmen einer weiteren Sachkapitalerhöhung und 1.291.667 Aktien im Rahmen einer Barkapitalerhöhung ausgegeben. Die Gegenleistung der Sacheinlage wurde mit 3.815 TEUR bewertet, die Bareinlage betrug 2.325 TEUR. Der die Veränderung des gezeichneten Kapitals übersteigende Betrag wurde jeweils in die Kapitalrücklage eingestellt. Die Kosten der Kapitalbeschaffung in Höhe von 84 TEUR bereinigt um die Steuerersparnis in Höhe von 25 TEUR wurden an der Kapitalrücklage gekürzt.

Die ESTAVIS AG hat im Geschäftsjahr 235.175 eigene Aktien für 437 TEUR erworben und für 440 TEUR verkauft. Hieraus resultiert eine Zuführung zur Kapitalrücklage in Höhe von 4 TEUR.

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

Das noch nicht verwendete Ergebnis resultiert aus den Ergebnissen des Konzerns bis zum Bilanzstichtag, die nicht ausgeschüttet wurden, zuzüglich der Beträge die zur Abdeckung von Bilanzverlusten der ESTAVIS AG aus der Kapitalrücklage entnommen wurden.

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

6.12 Finanzverbindlichkeiten

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

	30. 06. 2013	30. 06. 2012
	TEUR	TEUR
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Wandelanleihe	8.313	7.995
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	77.805	22.961
Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten	**86.118**	**30.956**
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Kurzfristiger Teil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	28.842	46.871

Vom Buchwert der langfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern entfallen auf Darlehensteile mit Restlaufzeit von über ein bis fünf Jahren 63.295 TEUR (Vorjahr: 18.198 TEUR) und mit Restlaufzeit über fünf Jahren 14.510 TEUR (Vorjahr: 4.763 TEUR). Die Wandelanleihe hat eine Restlaufzeit von knapp 4 Jahren.

In den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ist eine zum 1. März 2014 fällige börsennotierte Anleihe mit einem Buchwert von 10.200 TEUR enthalten.

Die Bankschulden sind durch den jeweiligen Immobilienbestand (Buchwert: 158.194 TEUR, Vorjahr: 113.851 TEUR) und die daraus resultierenden Miet- und Verkaufsforderungen besichert, für dessen Finanzierung sie aufgenommen wurden.

Alle Kredite lauten auf Euro.

6.13 Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Ausstehende Bauleistungen	Mietgarantien	Sonstige	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Juli 2012	**517**	**462**	**1.404**	**2.382**
Verbrauch	–495	–392	–118	–1.005
Auflösung	–	–33	–70	–103
Zuführung	1.779	126	598	2.503
Kauf und Verkauf von Objektgesellschaften	–	-96	-675	-771
30. Juni 2013	1.801	67	1.139	**3.007**

Die Rückstellung für ausstehende Bauleistungen deckt die erwarteten Kosten für die nach dem Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr der verkauften Immobilien auf den Käufer noch zu erbringenden Bauleistungen ab, soweit dem keine Erlöse mehr gegenüberstehen. Die Rückstellung ist kurzfristig.

Die Rückstellung für Mietgarantien deckt Verpflichtungen des Konzerns aus den Erwerbern von Immobilien für bestimmte Zeiträume zugesagten Mindest-Mieteinnahmen ab.

In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für Gewährleistungen, Personalabfindungen, Prozessrisiken und Archivierungskosten (langfristig) enthalten.

Es wird erwartet, dass Rückstellungen mit einem Buchwert in Höhe von 2.901 TEUR (Vorjahr: 2.319 TEUR) in den nächsten zwölf Monaten zu Mittelabflüssen führen.

Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt mit dem Betrag, der bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Abschlussstichtag oder bei Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten zum Zeitpunkt der Übertragung gezahlt werden müsste. Risiken und Unsicherheiten werden durch Anwendung von geeigneten Methoden zur Schätzung unter Einbezug von Eintrittswahrscheinlichkeiten berücksichtigt. Soweit der Zinseffekt wesentlich ist, werden langfristige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr abgezinst.

6.14 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten unter anderem Verbindlichkeiten gegenüber einem assoziierten Unternehmen aus kurzfristiger Darlehensgewährung, Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern und Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer.

6.15 Latente Steuern

In der Bilanz werden folgende latente Steuerpositionen ausgewiesen:

	30. 06. 2013	30. 06. 2012
	TEUR	TEUR
Latente Steuerforderungen	**1.377**	**3.352**
Latente Steuerverbindlichkeiten	**2.098**	**2.463**

Die Veränderung der latenten Steuern stellt sich wie folgt dar:

	2012/13	2011/12
	TEUR	TEUR
Latente Steuerverbindlichkeiten	–2.463	–2.370
Latente Steuerforderungen	3.352	3.137
Saldo der latenten Steuerposten am Beginn des Geschäftsjahrs	**889**	**768**
Aufwand (–)/Ertrag (+) im Steueraufwand	-3.496	121
Zugänge aus Kauf von Objektgesellschaften	1.967	–
Abgänge aus Verkauf von Objektgesellschaften (im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten)	-82	–
Saldo der latenten Steuerposten am Ende des Geschäftsjahrs	**-722**	**889**
Latente Steuerverbindlichkeiten	-2.098	–2.463
Latente Steuerforderungen	1.377	3.352

Die latenten Steuerverbindlichkeiten entfallen auf folgende Bilanzpositionen:

	Aus Differenzen bei als Finanz-investitionen gehaltenen Immobilien	Aus Differenzen bei Immo-bilien im Vorrats-vermögen	Aus Differenzen bei sonstigen Forderungen	Aus Differenzen bei sonstigen Posten	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Juli 2012	**1.118**	**13**	**1.176**	**156**	**2.463**
Im Steueraufwand erfasste Beträge	2.076	0	-1.003	82	1.155
Abgang durch Verkauf von Objektgesellschaften (im sonstigen betrieblichen Aufwand erfasst)	–	**-11**	**-127**	–	**-138**
30. Juni 2013 (vor Saldierung)	**3.194**	**2**	**46**	**238**	**3.480**
Saldierung mit latenten Steuerforderungen					-1.382
30. Juni 2013 (nachSaldierung)					**2.098**

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

Die latenten Steuerforderungen entfallen auf folgende Ursachen:

Ursache	Steuerlicher Verlustvortrag	Sonstige	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR
1. Juli 2012	**3.073**	**279**	**3.352**
Im Steueraufwand erfasste Beträge	-2.234	-106	-2.340
Zugang aus Kauf von Objektgesellschaften	1.967	–	1.967
Abgang aus Verkauf von Objektgesellschaften (im sonstigen betrieblichen Aufwand erfasst)	-49	-171	-220
30. Juni 2013 (vor Saldierung)	**2.756**	**3**	**2.759**
Saldierung mit latenten Steuerverbindlichkeiten			-1.382
30. Juni 2013 (nach Saldierung)			**1.377**

Latente Steuerforderungen aus steuerlichen Verlustvorträgen werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist. Die angesetzten latenten Steuerforderungen aus Verlustvorträgen betreffen fast ausschließlich die ESTAVIS AG. Die Gesellschaft geht aufgrund ihrer Planung davon aus, in den nächsten fünf Geschäftsjahren einen Teil der sich ergebenden Verlustvorträge nutzen zu können. Bei Gesellschaften, die im laufenden Jahr oder im Vorjahr steuerliche Verluste erzielt haben, wurden latente Steuerforderungen aus Verlustvorträgen in Höhe von 1.253 TEUR

(Vorjahr: 1.184 TEUR) angesetzt, die nicht durch latente Steuerverbindlichkeiten aus temporären Unterschieden gedeckt sind. Die Werthaltigkeit dieser latenten Steuerforderungen ergibt sich allein aufgrund erwarteter Steuergewinne. Für einige bestehende gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 19.633 TEUR (Vorjahr: 15.212 TEUR) und einige bestehende körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 15.694 TEUR (Vorjahr: 7.900 TEUR) sowie für abzugsfähige temporäre Differenzen in Höhe von 8.427 TEUR (Vorjahr: 2.219 TEUR) wurde keine latente Steuerforderung angesetzt, da mit ihrer Realisierung nicht mit ausreichender Sicherheit gerechnet wird.

Auf Outside Basis Differences in Höhe von 848 TEUR (Vorjahr: 35 TEUR) sind keine latenten Steuerverbindlichkeiten angesetzt, da die Umkehr der Differenz vom Konzern beherrscht wird und in absehbarer Zeit nicht mit einer Umkehr zu rechnen ist.

6.16 Umsatzerlöse

	2012/13	2011/12
	TEUR	TEUR
Immobilienhandel	105.545	38.626
Vermittlungsumsätze	6.208	7.137
Mieterlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	5.170	2.487
Mieterlöse aus Immobilien des Vorratsvermögens	1.959	2.921
Sonstige Erlöse	–	81
Summe	**118.883**	**51.251**

In den Umsätzen aus Immobilienhandel resultiert ein Betrag von 63.000 TEUR aus einem an andere Investoren weiterplatzierten Immobilienbestand der erworbenen Immobilienobjektgesellschaft ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH.

6.17 Materialaufwand

	2012/13	2011/12
	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten der verkauften Immobilien und Baukosten	71.819	26.651
Bezogene Leistungen für Vermittlungsumsätze	2.953	4.169
Bewirtschaftungskosten der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.538	643
Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Vorratsvermögens	638	1.159
Abwertungen auf Vorräte	693	1.035
Summe	**77.641**	**33.657**

6.18 Personalaufwand

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt 33 Mitarbeiter (Vorjahr: 48). Hiervon sind 3 Mitarbeiter (Vorjahr: 6 Mitarbeiter) im Rahmen geringfügiger Beschäftigungsverhältnisse, die restlichen Mitarbeiter als Angestellte tätig. Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2012/13	2011/12
	TEUR	TEUR
Gehälter, sonstige Leistungen	2.878	2.824
Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung	262	281
Summe	**3.140**	**3.105**

Im Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung sind Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 152 TEUR (Vorjahr: 163 TEUR) enthalten.

6.19 Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

	2012/13	2011/12
	TEUR	TEUR
Wertaufholung bei Vorräten	–	172
Übrige sonstige betriebliche Erträge	1.734	2.671
Summe	**1.734**	**2.843**

In den übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen ist ein Ertrag aus einem Rückgewährungsanspruch für eine objektbezogene in der Vergangenheit vergütete Gewinnbeteiligung erfasst. Im Vorjahr enthielten sie einen Ertrag aus verjährten Verbindlichkeiten in Höhe von 999 TEUR.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

	2012/13	2011/12
	TEUR	TEUR
Beratungskosten	2.474	1.508
Vertriebskosten	4.037	4.272
Aufwand für Mietgarantien	119	314
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	12.157	8.581
Summe	**18.787**	**14.675**

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 7.345 TEUR (Vorjahr: 3.058 TEUR). Daneben sind hierin u.a. Mietaufwendungen für die Geschäftsräume der Gesellschaft und Aufwendungen für die Abschlusserstellung und -prüfung enthalten.

6.20 Als Herstellungskosten aktivierter Zinsaufwand

Für Bauprojekte mit einem Baubeginn nach dem 30. Juni 2009 wurden Zinsen in Höhe von 123 TEUR (Vorjahr: 458 TEUR) als Herstellungskosten der entsprechenden Projekte aktiviert. Die Zinssätze ergeben sich aus den dem Bauprojekt zugeordneten Bankkrediten.

6.21 Ertragsteueraufwand

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

	2012/13	2011/12
	TEUR	TEUR
Laufender Ertragsteueraufwand	1.242	135
Latenter Ertragsteueraufwand/-ertrag	3.496	–121
Summe	**4.737**	**13**

Im laufenden Steueraufwand sind 400 TEUR aus der Bildung einer Rückstellung für Betriebsprüfungsrisiken enthalten. Für die Zusammensetzung des latenten Steueraufwands wird auf die Tabellen zur Entwicklung der latenten Steuerforderungen und Steuerverbindlichkeiten verwiesen (vgl. 6.15).

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

Steuerüberleitungsrechnung		
	2012/13	2011/12
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Steuern	6.236	–2.937
Steuer, die sich auf Basis des Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens ermittelt	1.882	–886
Effekt aus:		
abweichenden Steuersätzen	-	7
nicht oder teilweise nicht abzugsfähigem Aufwand	48	35
gewerbesteuerlichen Hinzurechnungen und Kürzungen	153	164
Abwicklung von Initial Differences	955	-
steuerfreien Erträgen	-3.230	–264
nicht angesetzten Verlustvorträgen/abzugsfähigen temporären Differenzen	4.008	1.861
Steuern für Vorjahre		
Originäre Steuern	239	138
Nutzung/Ansatz von bisher nicht angesetzten Verlustvorträgen	-155	–1.400
Wegfall bisher angesetzter Verlustvorträge	468	337
sonstigen Ursachen	370	23
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	**4.737**	**13**

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

6.22 Ergebnis je Aktie

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

	2012/13	2011/12
	TEUR	TEUR
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Gewinn (TEUR)	1.499	–2.950
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend)	15.965	14.319
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,09	**–0,21**

Aus der zum Ende des vorigen Geschäftsjahrs begebenen Wandelanleihe bestehen 3.578.838 Wandlungsrechte in je eine Aktie der ESTAVIS AG, die das Ergebnis je Aktie verwässern könnten. Die Wandlungsrechte bestehen bis Juni 2017. Im Geschäftsjahr 2012/13 liegt wie im Vorjahr kein Verwässerungseffekt vor.

Im Geschäftsjahr 2012/13 wurde keine Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr 2011/12 ausgezahlt. Auch für das Geschäftsjahr 2012/13 wird der Hauptversammlung keine Dividende vorgeschlagen werden.

6.23 Kapitalflussrechnung

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

Die Ermittlung des Cashflows aus operativer Tätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode. Er beträgt 3.711 TEUR (Vorjahr: 1.070 TEUR). Hierin sind Ertragsteuerzahlungen in Höhe von 679 TEUR (Vorjahr: 996 TEUR), erstattete Ertragsteuern von 135 TEUR (Vorjahr: 30 TEUR), Zinseinzahlungen über 58 TEUR (Vorjahr: 72 TEUR) sowie gezahlte Zinsen über 6.091 TEUR (Vorjahr: 5.151 TEUR) enthalten. Der nicht zahlungswirksame Aufwand aus der Wertminderung von Forderungen ist in Höhe von 7.345 TEUR (Vorjahr: 3.058 TEUR) in der Zeile „Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind" berücksichtigt.

Die im Finanzmittelfonds ausgewiesene Liquidität beinhaltet Barbestände und Bankguthaben.

In der Berichtsperiode wurde eine Immobilienobjektgesellschaft gegen Ausgabe von Anteilen erworben. Hieraus resultiert ein nicht zahlungswirksamer Zugang von Finanzimmobilien in Höhe von 10.982 TEUR.

6.24 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Am Bilanzstichtag ist die Gesellschaft aus keinen schwebenden Ankaufsverträgen über Immobilien des Vorratsvermögens verpflichtet. Zum Stichtag der Vergleichsperiode betrug das Obligo 900 TEUR. Verpflichtungen zum Erwerb von Sachanlagen oder immateriellen Vermögenswerten ist die Gesellschaft nur in unwesentlichem Umfang eingegangen.

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

Die zukünftigen kumulierten Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Mietleasing-Verträgen betragen:

	30. 06. 2013	30. 06. 2012
	TEUR	TEUR
Bis zu 1 Jahr	279	340
Mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	356	165
Mehr als 5 Jahre	12	0

Der Konzern ist über eine Tochtergesellschaft vollhaftender Gesellschafter des im Geschäftsjahr neu gegründeten Joint Ventures. Hieraus ergibt sich eine Haftung für die Schulden des Joint Ventures in Höhe von 10.288 TEUR. Der Konzern war über eine im Geschäftsjahr veräußerte Tochtergesellschaft vollhaftender Gesellschafter mehrerer Beteiligungsgesellschaften. Hieraus ergab sich eine Haftung für deren Schulden am Bilanzstichtag der Vergleichsperiode in Höhe von 59.831 TEUR.

6.25 Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

a) Klassen und Bewertungskategorien

In den folgenden Tabellen werden die Buchwerte der Finanzinstrumente auf die Bewertungskategorien nach IAS 39 übergeleitet und die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente mit Bewertungsquelle je Klasse angegeben:

	Buchwert 30. 06. 2013	davon im Anwendungs-bereich von IFRS 7	Bewertungs-kategorie gemäß IAS 39*	Fair Value der Finanz-instrumente im Anwendungs-bereich von IFRS 7	davon anhand von Börsen-kursen ermittelt
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
Übrige Finanzanlagen	29	29		29	0
Beteiligungen	0	0	AfS	0	0
Übrige Sonstige Finanz-Anlagen	29	29	LaR	29	-
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.232	4.232	LaR	4.232	-
Sonstige Forderungen	10.547	10.081	LaR	10.081	–
Liquide Mittel	9.258	9.258	LaR	9.258	–
Summe Vermögenswerte	24.066	23.600		23.600	0
Finanzverbindlichkeiten	114.960	114.960		115.728	10.392
Börsennotierte Anleihen	18.513	18.513	AmC	18.832	10.392
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	96.446	96.446	AmC	96.896	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.318	3.318	AmC	3.318	-
Sonstige Verbindlichkeiten	4.059	3.781	AmC	3.781	-
Summe Verbindlichkeiten	122.337	122.058		122.826	10.392

* AfS: Available-for-Sale Financial Assets (Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte); LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen); AmC: Amortised Cost (Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden); n/a: nicht anwendbar

	Buchwert 30. 06. 2011	davon im Anwendungs-bereich von IFRS 7	Bewertungs-kategorie gemäß IAS 39*	Fair Value der Finanz-instrumente im Anwendungs-bereich von IFRS 7	davon anhand von Börsen-kursen ermittelt
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
Übrige Finanzanlagen	1.737	1.737		1.697	1
Beteiligungen	1	1	AfS	1	1
Übrige Sonstige Finanz-anlagen	1.735	1.735	LaR	1.696	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.520	4.520	LaR	4.520	–
Sonstige Forderungen	19.909	15.552	LaR	15.552	–
Liquide Mittel	10.915	10.915	LaR	10.915	–
Summe Vermögenswerte	**37.080**	**32.723**		**32.684**	**1**
Finanzverbindlichkeiten	77.827	77.827	AmC	78.200	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.246	13.246	AmC	13.246	–
Sonstige Verbindlichkeiten	5.612	3.678	AmC	3.678	–
Summe Verbindlichkeiten	**96.685**	**94.751**		**95.124**	**–**

* AfS: Available-for-Sale Financial Assets (Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte); LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen); AmC: Amortised Cost (Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden); n/a: nicht anwendbar

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Verbindlichkeiten. Soweit die sonstigen Finanzinvestitionen an einem aktiven Markt notiert sind, stellte dessen Preisnotiz den beizulegenden Zeitwert dar. Der beizulegende Zeitwert von nicht aktiv gehandelten langfristigen Schuldtiteln wird ebenso wie der von verzinslichen Darlehen durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt.

Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeitadäquaten Marktzinses. Individuellen Merkmalen der zu bewertenden Finanzinstrumente wird durch marktübliche Bonitäts- beziehungsweise Liquiditätsspreads Rechnung getragen.

Das Nettoergebnis nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39 stellt sich wie folgt dar:

	Loans and Receivables (LaR) 1. Juli bis 30. Juni		Available-for-Sale Financial Assets (AfS) 1. Juli bis 30. Juni		Financial Liabilities measured at Amortised Cost (AmC) 1. Juli bis 30. Juni	
	2012/13	2011/12	2012/13	2011/12	2012/13	2011/12
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zinserträge	153	195	–	–	–	–
Zinsaufwendungen	–	–	–	–	5.322	4.494
Ertrag aus Währungsumrechnung	–	–	–	–	–	–
Aufwand aus Währungsumrechnung	–	–	–	–	–	–
Wertberichtigung	7.345	3.058	1	1	–	–
Zuschreibung	10	7	–	–	–	–
Erfolg aus Abgang	–	–	–	–	–	–
Verlust aus Abgang	–	–	–	–	–	–
Nettoergebnis	-7.182	**–2.855**	-1	**–1**	-5.322	**–4.494**

Die Zinserträge und Zinsaufwendungen werden in den entsprechenden Positionen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Alle übrigen Aufwendungen und Erträge sind in den Positionen Sonstige betriebliche Aufwendungen beziehungsweise Sonstige betriebliche Erträge enthalten. Der Wertminderungsaufwand entfällt mit einem Betrag von 879 TEUR (Vorjahr: 781 TEUR) auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und mit einem Betrag von 6.466 TEUR (Vorjahr: 2.277 TEUR) auf die Sonstigen Forderungen.

b) Finanzielle Risiken

Der Konzern ist durch seine Geschäftstätigkeit unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Hierzu gehören insbesondere Liquiditäts-, Ausfall- und Zinsänderungsrisiken. Durch ein gezieltes Finanzrisikomanagement sollen negative Auswirkungen dieser Risiken auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Cashflows des Konzerns minimiert werden. Für die Beschreibung des Risikomanagementsystems wird auf Abschnitt 3 und den Lagebericht (Abschnitt 3.1) verwiesen.

Liquiditätsrisiko

In den nachstehenden Tabellen sind die undiskontierten vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen der in den Anwendungsbereich von IFRS 7 fallenden finanziellen Verbindlichkeiten enthalten:

	30. Juni 2013			
	Buchwert	Mittelabfluss in der nächsten Berichtsperiode	Mittelabfluss in der übernächsten Berichtsperiode	Späterer Mittelabfluss
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten	**114.960**	**34.046**	**8.794**	**92.919**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.318	3.318	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten	3.781	3.781	–	–
Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		**7.098**	**–**	**–**
Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7		**41.144**	**8.794**	**92.919**

	30. Juni 2012			
	Buchwert	Mittelabfluss in der nächsten Berichtsperiode	Mittelabfluss in der übernächsten Berichtsperiode	Späterer Mittelabfluss
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten	**77.827**	**50.026**	**6.872**	**27.092**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.246	13.246	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten	3.678	3.678	–	–
Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		**16.924**	**–**	**–**
Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7		**66.950**	**6.872**	**27.092**

In Abhängigkeit von geplanten Objektverkäufen und dadurch vorzunehmenden Sondertilgungen im Bereich Privatisierung kann es zu Verschiebungen von Mittelabflüssen in Höhe von rd. 7.000 TEUR aus späteren Perioden in die nächste Berichtsperiode kommen.

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

Die Wandelanleihe enthält eine Klausel, wonach die Wandelanleihegläubiger das Recht haben, die Wandelanleihe vorzeitig zu kündigen, wenn es zu einer Übernahme von mehr als 30 % der Anteile an der ESTAVIS AG durch einen Investor oder eine Investorengruppe kommt. Hieraus besteht für den Konzern ein mögliches Liquiditätsrisiko.

Für die Deckung des Liquiditätsrisikos stehen im ESTAVIS-Konzern liquide Mittel in Höhe von 9.258 TEUR (Vorperiode: 10.915 TEUR) zur Verfügung. Es bestehen ungenutzte Kreditlinien zur Fertigstellung bestimmter Projekte in Höhe von 0 TEUR (Vorjahr: 4.535 TEUR).

Ausfallrisiko

Das maximale Ausfallrisiko des ESTAVIS-Konzerns wird durch die Buchwerte seiner finanziellen Vermögenswerte bestimmt. Es erhöht sich, da der Konzern über eine Tochtergesellschaft vollhaftender Gesellschafter des im Geschäftsjahr neu gegründeten Joint Ventures ist. Hieraus ergibt sich eine Haftung für deren Schulden am Bilanzstichtag in Höhe von 10.288 TEUR. Am Bilanzstichtag der Vergleichsperiode war der Konzern über ein in der Berichtsperiode veräußertes Tochterunternehmen vollhaftender Gesellschafter mehrerer Beteiligungsgesellschaften. Hieraus ergab sich zum Bilanzstichtag der Vergleichsperiode eine Haftung für deren Schulden in Höhe von 59.831 TEUR.

Zum Bilanzstichtag der Vorperiode bestanden 18,3 % der Sonstigen Forderungen gegenüber einem Beteiligungsunternehmen. Zum Bilanzstichtag der Berichtsperiode gibt es keine entsprechende Risikokonzentration.

Zinsänderungsrisiko

Das Zinsänderungsrisiko entsteht durch den Abschluss von variabel verzinslichen Kreditfazilitäten. Diese sind überwiegend kurzfristig. Zinsänderungen können damit in begrenztem Umfang zu höheren Zinszahlungen für die eingegangenen Finanzschulden führen. Durch eine Sensitivitätsanalyse ist für das Zinsänderungsrisiko zu ermitteln, welche Auswirkungen eine Änderung des Zinsniveaus auf den Erfolg zum Bilanzstichtag hat. Dabei wird unterstellt, dass der jeweilige Bestand der einem Zinsänderungsrisiko unterliegenden Finanzinstrumente am Bilanzstichtag repräsentativ für die Berichts- beziehungsweise Vergleichsperiode ist. Wenn das Marktzinsniveau zum Bilanzstichtag (Stichtag der Vergleichsperiode) um 100 Basispunkte höher (niedriger) gewesen wäre, hätte sich zum Bilanzstichtag der Zinssaldo um 301 TEUR (Vorjahr: 323 TEUR) verschlechtert (verbessert).

6.26 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Herr Rolf Elgeti, Mitglied des Aufsichtsrat der ESTAVIS AG, hat für Beratungsleistungen im Geschäftsjahr eine Vergütung von 60 TEUR brutto erhalten.

Herr Rolf Elgeti war bis zum Zeitpunkt des Erwerbs durch die ESTAVIS AG persönlich haftender Gesellschafter ohne Kapitalanteil der jetzigen ESTAVIS Bernau Wohnen GmbH & Co. KG. Im Rahmen des Erwerbsvorgangs ist er als persönlich haftender Gesellschafter dort ausgeschieden.

Herr Dr. Karl-Josef Stöhr ist Partner der Kanzlei Heuking Kühn Lüer Wojtek am Standort Berlin. Die ESTAVIS AG unterhält zur Kanzlei Geschäftsbeziehungen und hat im Geschäftsjahr Rechtsberatungs- und Notarleistungen sowie Dienstleistungen im Bereich Kapitalmarktrecht bezogen.

Der ESTAVIS-Konzern hat gegenüber der assoziierten Beteiligung an der SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG zum Stichtag eine kurzfristige Verbindlichkeit von 272 TEUR. Dieser Betrag resultiert aus dem Abrechnungsverkehr zwischen den Gesellschaften.

Eine Tochtergesellschaft des ESTAVIS Konzerns ist persönlich haftender Gesellschafter des Joint Venture Wohneigentum Berlin GbR. Hieraus resultiert eine Haftung für die Verbindlichkeiten dieser GbR in Höhe von 10.288 TEUR.

Die Vorstände der ESTAVIS AG haben folgende Bezüge erhalten:

	2012/13			2011/12		
	Fest	Variabel	gesamt	fest	variabel	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Jacopo Mingazzini (seit 16.3.2012)	231	177	407	67	14	81
Torsten Cejka (seit 26.3.2013)	63	44	107	–	–	–
Andreas Lewandowski (seit 3.5.2012 bis 25.3.2013)	184	-	184	39	8	47
Florian Lanz (Vorstandsvorsitzender bis 17.4.2012)	–	–	–	175	18	193
Eric Mozanowski (bis 31.12.2011)	–	–	–	110	11	121

Für den aus dem Vorstand ausgeschiedenen Herrn Lewandowski ist die Höhe der Abfindung strittig. Es wurde eine angemessene bilanzielle Vorsorge getroffen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für das Geschäftsjahr folgende Vergütung:

	2012/13			2011/12		
	Fest	Variabel	gesamt	fest	variabel	gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Dr. Karl-Josef Stöhr (Vorsitzender)	60	–	60	10	–	10
Rolf Elgeti (stellv. Vorsitzender)	38	–	38	5	–	5
Dr. Philipp K. Wagner (seit 23.04.2013)	7	–	7	–	–	–
Michael Kremer (stellv. Vorsitzender bis 22.10.2012)	15	–	15	5	–	5
Torsten Cejka (vom 23.10.2012 bis 25.03.2013)	18	–	18	–	–	–

7 Sonstige Angaben

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

	2012/13	2011/12
	TEUR	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	210	293
Andere Bestätigungsleistungen	–	15
Steuerberatungsleistungen	–	–
Sonstige Leistungen	–	–
Summe	**210**	**308**

Die Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG wurde am 16. September 2013 abgegeben und den Aktionären auf der Homepage der ESTAVIS AG (www.estavis.de) dauerhaft zugänglich gemacht.

Berlin, den 16. September 2013

Torsten Cejka
Vorstand

Jacopo Mingazzini
Vorstand

ESTAVIS AG, Berlin

Konzernlagebericht

1 Vorbemerkungen

1 Geschäft und Rahmenbedingungen

9 Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

15 Chancen- und Risikobericht

23 Prognosebericht

26 Nachtragsbericht

27 Grundzüge des Vergütungssystems für Organmitglieder

Vorbemerkungen

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

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

1 Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1 Geschäftstätigkeit und -modell

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

Bestand
Im Segment Bestand identifiziert der ESTAVIS-Konzern Wohnungsbestände mit nachhaltig positiven Cashflows und hohem Wertschöpfungspotenzial und nutzt sein Management-Know-how, um diese Potenziale effizient zu heben und durch die Bewirtschaftung der erworbenen Bestände regelmäßige Cashflows zu erzielen. Mit dem sukzessiven Aufbau des Bestandsportfolios beabsichtigt der ESTAVIS-Konzern, seine Ertragsbasis entsprechend zu verbreitern.

Handel
Das Segment Handel des ESTAVIS-Konzerns umfasst den Handel mit Wohnimmobilien und Einzelwohnungen, insbesondere den Verkauf von Wohnungen an Selbstnutzer und Kapitalanleger im Rahmen der

Einzelprivatisierung von Wohnungsbeständen. Zum Kreis der potenziellen Kunden zählen dabei neben inländischen Käufern in beträchtlichem Umfang auch ausländische Privatinvestoren, die Wohnungen in Deutschland erwerben wollen, um sie selbst zu nutzen oder als Kapitalanlage zu vermieten. Die von Unternehmen des ESTAVIS-Konzerns erbrachten Privatisierungsleistungen umfassen sowohl die Privatisierung von Wohnungen aus Eigenbeständen des ESTAVIS-Konzerns als auch um Privatisierungsdienstleistungen im Auftrag Dritter.
Die bislang ebenfalls dem Handelssegment zugeordneten Aktivitäten im Bereich Projektentwicklung und Handel mit denkmalgeschützten Objekten sind im Laufe des Geschäftsjahres 2012/13 aufgrund der im Vorjahr eingeleiteten strategischen Neuausrichtung eingestellt und mit Veräußerung von fünf Tochtergesellschaften sowie der letzten Liegenschaften im Bereich Projektentwicklung planmäßig abgewickelt worden.

1.2 Unternehmensstruktur

Die ESTAVIS AG fungiert als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften sowie einer Dienstleistungsgesellschaft, die sich auf den Bereich Wohnungsprivatisierung fokussiert, und nimmt übergeordnete Aufgaben der Unternehmenssteuerung, Finanzierung und Administration im ESTAVIS-Konzern wahr.

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

1.3 Wirtschaftliches Umfeld

a) Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Während des Geschäftsjahrs 2012/13 hat sich das Wachstumstempo der Wirtschaft in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr etwas vermindert. Gleichwohl erwies sich die deutsche Wirtschaft im europäischen Vergleich als relativ widerstandsfähig. Im Schlussquartal des Geschäftsjahrs (2. Quartal 2013) ergab sich nach Angaben des Statistischen Bundesamts ein preis-, saison- und kalenderbereinigtes Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,7 % gegenüber dem Vorquartal. Wachstumsimpulse gingen im 2. Quartal 2013 vor allem vom privaten Konsum und vom Konsum der öffentlichen Haushalte aus. Auch die Investition in Bauten stieg deutlich an. Der Außenbeitrag beeinflusste das Wachstum leicht negativ, da die Importe etwas stärker zunahmen als die Exporte.

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigt sich weiterhin robust. So wurde die Wirtschaftsleistung im 2. Quartal 2013 nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes von rund 41,8 Millionen Erwerbstätigen im Inland erbracht. Das entspricht einer Zunahme um 242.000 Personen beziehungsweise 0,6 % gegenüber dem Vorjahr. Gemäß den Ergebnissen der Arbeitskräfteerhebung lag die Zahl der Erwerbslosen im Juni 2013 um 56.000 Personen höher als im Juni 2012. Die Arbeitslosenquote wurde für Juni 2013 mit 6,6 % angegeben.

Zu Beginn des Berichtszeitraums im Juli 2012 lag die Inflationsrate bei 1,7 %. In den folgenden Monaten bis einschließlich Dezember 2012 bewegte sie sich auf höherem Niveau zwischen 1,9 % und 2,2 %. Danach schwächte sich der Preisauftrieb zunehmend ab und erreichte mit 1,2 % gegenüber dem Vorjahr im April 2013 den niedrigsten Wert seit August 2010. In Mai und Juni 2013 stieg die Inflation dann wieder auf 1,5 % beziehungsweise 1,8 %.

Im Laufe des Geschäftsjahres verringerte sich das Zinsniveau erneut deutlich. Die Europäische Zentralbank (EZB) senkte am 11. Juli 2012 den Leitzins um 25 Basispunkte, so dass der Hauptrefinanzierungssatz 0,75 % betrug. Am 8. Mai 2013 folgte eine weitere Reduzierung des Leitzinses um 25 Basispunkte auf 0,5 %, mit der die EZB die Finanzierungsbedingungen der Unternehmen verbessern möchte. Damit sank der Hauptrefinanzierungssatz in der Eurozone auf einen neuen historischen Tiefstand.

b) Entwicklung am deutschen Wohnungsmarkt

Die Umsätze am deutschen Investmentmarkt für Wohnimmobilien erreichten im ersten Halbjahr 2013 nach Angaben von Jones Lang LaSalle (JLL) rund 7,05 Milliarden Euro und entsprachen damit etwa dem Vorjahreswert. Berlin und das Umland waren dabei der wichtigste Investitionsstandort, wo in den ersten sechs Monaten des Jahres mit einem Transaktionsvolumen von 1,7 Milliarden Euro bereits annähernd das Umsatzvolumen des gesamten Vorjahres (1,9 Milliarden Euro) erreicht wurde. Für das Gesamtjahr 2013 erwarten die Analysten deutschlandweit einen Umsatz von rund 10 Milliarden Euro, was in etwa dem Vorjahresniveau entspricht.

Die ungebrochene Attraktivität des deutschen Wohnimmobilienmarkts für Investoren und Anleger belegt auch der IPD Deutscher Immobilien Index (DIX) für das Jahr 2012, der die Entwicklung der Wertänderungs-, Miet- und Gesamtrenditen von Immobilien differenziert nach Nutzungsarten abbildet. Die Gesamtrendite für Wohnimmobilieninvestments lag demnach 2012 auf Ein-Jahres-Basis bei durchschnittlich 7,4 % (Vorjahr: 7,8 %). Die Mietrendite lag bei 4,7 % (4,5 %) und die Wertänderungsrendite bei 2,6 % (3,2 %). Damit erzielen Wohnimmobilien bei der Gesamtrendite sowohl 2012 als auch über einen Zeitraum von drei, fünf und zehn Jahren jeweils das beste Ergebnis von allen im Index vertretenen Nutzungsarten.

Die Nachfrage nach Wohnungen wird in Deutschland voraussichtlich auch in kommenden Jahren auf hohem Niveau verharren – vor allem in den Ballungsräumen. Ein wichtiger Einflussfaktor der Wohnraumnachfrage ist die Zahl der Haushalte. Diese lag im Jahr 2012 bei knapp 40,66 Millionen und damit 0,22 Millionen höher als noch 2011. Bis 2030 wird sich diese Zahl nach einer Vorausberechnung des Statistischen Bundesamts auf rund 41 Millionen erhöhen. Zusätzliche Impulse für die Wohnraumnachfrage gehen von den steigenden Ansprüchen der Bevölkerung an die Größe der zur Verfügung stehenden Wohnfläche aus. So hat sich die Pro-Kopf-Wohnfläche beispielsweise von 39 Quadratmeter im Jahr 1998 auf aktuell 45 Quadratmeter erhöht.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamts wurden 2012 in Deutschland rund 200.500 Wohnungen fertiggestellt. Das waren 17.400 oder 9,5 % mehr als im vorhergehenden Jahr. Dieses Neubauvolumen ist allerdings noch zu gering, um die Wohnraumnachfrage zu befriedigen. So fordert das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung den Neubau von mindestens 250.000 Wohnungen pro Jahr, um der Wohnungsknappheit zu begegnen. Grundlage dieser Forderung ist die aktuelle Wohnungsmarktprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Die beschriebenen Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt wirken sich auch auf die Wohnungspreise und -mieten aus: Nach Angaben des BBSR sind die Angebotsmieten für Wohnungen 2012 deutschlandweit im Schnitt um 3,3 % angestiegen. Das ist der höchste Anstieg seit 2005. In rund zwei Dritteln aller deutschen Kreise und kreisfreien Städte wurden steigende Mieten verzeichnet. Nach Berechnungen des Forschungsinstituts empirica lagen die Angebotsmieten im zweiten Quartal 2013 ebenfalls um 3,3 % höher als im Vorjahresquartal. In den kreisfreien Städten betrug das Plus sogar 4,1 %. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen stiegen im gleichen Zeitraum deutschlandweit um 5,1 % an, in den kreisfreien Städten um 6,7 %.

Der für das Geschäft des ESTAVIS-Konzerns wichtigste regionale Wohnimmobilienmarkt ist derzeit Berlin und dessen Umland. Der Berliner Wohnungsmarkt erlebt gegenwärtig den stärksten Miet- und Kaufpreisanstieg seit mehr als 20 Jahren. Die Dynamik der Entwicklung lässt sich beispielsweise daran ablesen, dass die Mieten für frei angebotene Wohnungen 2012 im Mittel um mehr als 13 Prozent über denen des Vorjahres lagen. Die rege Nachfrage nach Mietwohnungen, die sich zunächst vor allem auf attraktive Innenstadtlagen konzentrierte, ist inzwischen auch immer stärker in anderen Teilen der Stadt zu verzeichnen. Auch im Segment der zum Kauf angebotenen Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser verlagert sich das Interesse zunehmend auch auf einfachere Lagen und Immobilien.

Angesichts der vorstehend erläuterten Rahmenbedingungen und der an zahlreichen Standorten nach wie vor hinter dem Bedarf zurückbleibenden Neubautätigkeit beurteilen Marktteilnehmer und Analysten die Perspektiven für den deutschen Wohnimmobilienmarkt weiterhin positiv. Zudem bleiben Anlagen in Immobilien ein wesentliches Element für den privaten Vermögensaufbau. Vor dem Hintergrund der wachsenden Bedeutung der privaten Altersvorsorge dürfte die auch Bedeutung von Immobilienanlagen und selbst genutztem Wohneigentum in den kommenden Jahren tendenziell eher zunehmen. In diesem Zusammenhang bieten Wohnimmobilien den Vorteil, dass der Wohnimmobilienmarkt stärker von langfristigen Trends wie der demografischen Entwicklung als von kurzfristigen konjunkturellen Schwankungen beeinflusst wird. Zudem ist die Eigentumsquote in Deutschland deutlich niedriger als in vielen anderen Ländern; sodass im internationalen Vergleich ein relativ großes Potenzial für die Privatisierung von Wohnungen besteht. Die aktuellen Marktentwicklungen – insbesondere bei Kaufpreisen und Mieten – zeigen, dass sich die nachfragebegünstigenden Rahmenbedingungen vor allem in Ballungsgebieten beziehungsweise im städtischen Raum auswirken.

1.4 Rechtliche Rahmenbedingungen

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

a) Leitungsorgan

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

Die Mitglieder des Vorstands werden gemäß § 84 AktG vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von maximal fünf Jahren bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Gegenwärtig sehen die mit den beiden Vorstandsmitgliedern abgeschlossenen Verträge eine Amtszeit von drei Jahren vor. Die Bestellung und die Wiederbestellung bedürfen eines Beschlusses des Aufsichtsrats, der grundsätzlich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des § 84 AktG gefasst werden darf. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung eines Vorstandsmitglieds vor Ablauf der Amtszeit widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

b) Änderungen der Satzung

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

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

c) Kapitalverhältnisse

Grundkapital

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der ESTAVIS AG belief sich zum 30. Juni 2013 auf 18.058.938 EUR. Es setzt sich zusammen aus 18.058.938 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Unterschiedliche Aktiengattungen liegen nicht vor. Zu Beginn des Geschäftsjahres 2012/13 hatte das Grundkapital 14.319.352 EUR betragen und wurde während des Berichtszeitraums durch Kapitalerhöhungen aus genehmigtem Kapital sowohl gegen Bareinlagen als auch gegen Sacheinlagen erhöht.

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Der Vorstand ist ermächtigt, bis zum 15. Februar 2015 bis zu 809.942 Stück eigene Aktien zu erwerben und mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter Ausschluss des Bezugsrechts zu veräußern bzw. einzuziehen. Von dieser Ermächtigung wurde im Juli 2012 erstmalig teilweise Gebrauch gemacht, indem der Vorstand auf der Grundlage der durch Beschluss der Hauptversammlung der ESTAVIS AG vom 16. Februar 2010 erteilten Ermächtigung die Durchführung eines Aktienrückkaufprogramms beschloss. Im Rahmen dieses Programms sollten im Zeitraum bis zum 31. Dezember 2012 bis zu 500.000 Stück eigene Aktien der ESTAVIS AG (bis zu rund 3,5 % des Grundkapitals) zu einem maximalen Kaufpreis von insgesamt 1,025 Mio. EUR erworben werden. Bis einschließlich 31. Dezember 2012 sind im Rahmen dieses Aktienrückkaufprogramms 235.175 Stückaktien der ESTAVIS AG zu einem Preis von insgesamt 436.642,94 EUR zurückgekauft worden. Alle zwischenzeitlich erworbenen eigenen Aktien wurden jedoch vor dem Ende des Berichtszeitraums am 30. Juni 2013 wieder veräußert.

Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen

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

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

(i) um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht auszunehmen;

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

(iii) um die Genussrechte ohne Wandlungs- oder Bezugsrecht einzelnen Investoren zur Zeichnung anzubieten, soweit der Ausgabepreis den nach anerkannten Methoden der Finanzmathematik ermittelten theoretischen Marktwert der Genussrechte nicht wesentlich unterschreitet und soweit die Genussrechte lediglich obligationsähnlich ausgestaltet sind, d. h. weder mitgliedschaftsähnliche Rechte noch Wandlungs- oder Bezugsrechte auf Aktien der Gesellschaft begründen, keine Beteiligung am Liquidationserlös gewähren und

sich die Höhe der Ausschüttung nicht nach der Höhe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns oder der Dividende richtet; soweit dies erforderlich ist,

(iv) 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 bzw. nach Erfüllung einer etwaigen Wandlungspflicht zustünde (Verwässerungsschutz), oder

(v) 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.

Ermächtigung zum Auflegen eines Stock Option Programms

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

Bedingtes Kapital

Bedingtes Kapital 2013/I (Bedienung Wandelschuldverschreibungen)

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

(i) die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihr nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 gefassten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 26. Februar 2018 ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital zu bedienen, oder

(ii) die zur Wandlung verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihren nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 gefassten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 26. Februar 2018 ausgegeben wurden, ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital zu bedienen.

Die Ausgabe der Aktien erfolgt gemäß den Vorgaben des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013, d. h. insbesondere zu mindestens 80 % des durchschnittlichen Börsenkurses der Aktie der Gesellschaft in der Eröffnungsauktion im XETRA®-Handel (oder einem Nachfolgesystem) an den letzten zehn (10) Börsenhandelstagen vor der Beschlussfassung des Vorstandes über die Ausgabe der jeweiligen Schuldverschreibungen unter Berücksichtigung von Anpassungen gemäß der in dem Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 bestimmten Verwässerungsschutzregeln.

Von der vorstehenden Ermächtigung hat der Vorstand noch keinen Gebrauch gemacht.

Bedingtes Kapital 2013/II (Bedienung Stock Options)

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

Bedingtes Kapital 2010 (Bedienung Wandelschuldverschreibungen)

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

Genehmigtes Kapital

Genehmigtes Kapital 2011

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

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

(ii) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen und Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie z. B. Patenten,

Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstigen Finanzinstrumenten;

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

(iv) für Spitzenbeträge, die infolge des Bezugsverhältnisses entstehen.

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

d) Übertragungs- und Stimmrechtsbeschränkungen

Die Aktien der ESTAVIS AG unterliegen zum Abschlussstichtag keinen gesetzlichen oder satzungsmäßigen Stimmrechtsbeschränkungen. Alle zum 30. Juni 2013 ausgegebenen Stückaktien der Gesellschaft sind voll stimmberechtigt und gewähren in der Hauptversammlung eine Stimme.

Im Rahmen des Ankaufs einer Immobilie in der Berichtsperiode war im vorangegangenen Geschäftsjahr vereinbart worden, einen Teil des Kaufpreises in (eigenen) Aktien der ESTAVIS AG zu leisten. Die entsprechenden kaufvertraglichen Regelungen sahen vor, dass diese 440.000 Aktien der Gesellschaft einer Veräußerungssperre bis zum 31. Dezember 2012 unterlagen.

e) Kapitalbeteiligungen und Kontrollrechte

Zum Abschlussstichtag hielt Nemat Farrokhnia über die Imfarr Beteiligungs GmbH sowie über die Pruß GmbH 17,96 % der Aktien der ESTAVIS AG. Darüber hinaus hielt Dr. Dirk Markus 15,96 % der Aktien der ESTAVIS AG, wobei ihm 11,12 % der Aktien über die Bernau Invest GmbH zuzurechnen waren. Weitere 11,34 % der Aktien der ESTAVIS AG wurden von der Flossbach von Storch AG gehalten, die ihrerseits 11,34 % über die Flossbach von Storch Invest S.A. hielt, welcher 10,06 % der Aktien der Gesellschaft über die Flossbach von Storch SICAV zuzurechnen waren. Weitere direkte oder indirekte Beteiligungen am Grundkapital der Gesellschaft, die 10 % der Stimmrechte überschreiten, sind nicht bekannt.

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

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

f) Auswirkungen potenzieller Übernahmeangebote

Eine im Geschäftsjahr 2013/14 auslaufende Finanzierungsvereinbarung der Gesellschaft über 7 Mio. EUR beinhaltete ein außerordentliches Kündigungsrecht des Gläubigers für den Fall eines Kontrollwechsels bei der ESTAVIS AG. Diese Finanzierungsvereinbarung wurde zum 15. Juli 2012 gekündigt. Die im Juni 2012 ausgegebene Wandelanleihe über 8,6 Mio. EUR, fällig im Juni 2017, enthält für den Fall eines Kontrollwechsels – definiert als Übernahme von mehr als 30 % der Stimmrechte an der ESTAVIS AG – ein vorzeitiges Kündigungsrecht der Anleiheinhaber. Darüber hinaus bestehen keine wesentlichen Vereinbarungen zwischen der ESTAVIS AG und anderen Parteien, die bei einem Kontrollwechsel in der Gesellschaft infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden.

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

1.5 Entwicklung der ESTAVIS-Aktie

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

Der Schlusskurs der ESTAVIS-Aktie am ersten Handelstag des Geschäftsjahrs 2012/13 (2. Juli 2012, XETRA-Handel) lag bei 2,06 EUR. Am 28. Juni 2013, dem letzten Börsenhandelstag vor dem Abschlussstichtag, schloss die Aktie bei 2,01 EUR. Das entspricht einem Rückgang um rund 2,4 %. Auf Basis der Gesamtzahl der ESTAVIS-Aktien von 18.058.938 Stück betrug die Marktkapitalisierung am 28. Juni 2013 rund 36,3 Mio. EUR.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen (XETRA) der ESTAVIS-Aktie betrug im Geschäftsjahr 2012/13 17.388 Stück (Vorjahr: 24.205 Stück).

2 Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

2.1 Zusammenfassende Beurteilung des Geschäftsverlaufs und Vergleich des tatsächlichen mit dem prognostizierten Geschäftsverlauf

Trotz hoher Ergebnisbelastungen schloss der ESTAVIS-Konzern das Geschäftsjahr 2012/13 nach dem Verlust im Vorjahr nun wieder mit einem positiven Konzernergebnis ab. Der Geschäftsverlauf des ESTAVIS-Konzerns vollzog sich im Geschäftsjahr 2012/13 vor dem Hintergrund einer insgesamt positiven Immobilienmarktentwicklung sowie einer anhaltenden regen Käufernachfrage in der Wohnungsprivatisierung.

Neben der geplanten positiven Entwicklung der beiden strategischen Geschäftsfelder Bestand und Privatisierung im operativen Bereich wurde das Unternehmensergebnis des ESTAVIS Konzerns zum einen durch Verkaufsumsätze und Bewertungsergebnisse im Rahmen einer größeren Immobilientransaktion in Berlin Hohenschönhausen signifikant beeinflusst. Zum anderen sind im Zusammenhang mit der Abwicklung der aufgegebenen Aktivitäten in den Bereichen Projektentwicklung und Vermarktung von Denkmalimmobilien erhebliche Belastungen angefallenen.

Der Geschäftsverlauf im **Segment Bestand** ist im Berichtszeitraum 2012/13 durch die Zukäufe in Bernau (175 Einheiten) und Hohenschönhausen (3.100 Einheiten) deutlich geprägt. Neben den hieraus entstehenden positiven Effekten auf das operative Geschäftsergebnis, die sich erst im kommenden Geschäftsjahr vollständig auswirken, konnte durch die Weiterplatzierung von rd. 1.900 Einheiten aus der Transaktion in Hohenschönhausen ein Ergebnis von 10,1 Mio. EUR erzielt werden.

Das Segment Bestand hatte zum Bilanzstichtag ein Volumen von knapp 2.100 Einheiten erreicht, wovon über 80 % Zukäufe mit nachhaltig positiven Cashflows sowie geringen Leerständen in gutem bis sehr gutem technischem Zustand ausmachen. Möglichen Risiken in den Altbeständen wurde durch Abwertungen Rechnung getragen. Trotz dieser Abschreibungen auf den verbliebenen Teil des Optimierungsportfolios von 0,7 Mio. EUR erreichte der ESTAVIS Konzern dennoch durch die Wertaufholungsmöglichkeiten in den neu erworbenen Immobilien in Höhe von 11,8 Mio. EUR ein positives Bewertungsergebnis von insgesamt 11,1 Mio. EUR.

Sowohl der getätigte Bestandsaufbau als auch die im Geschäftsjahr vorgenommenen Verkäufe von 193 Einheiten des Optimierungsportfolios trugen zur geplanten Stabilisierung des Bestandssegments bei.

Im **Segment Handel** konnte sich der Bereich Privatisierung mit den beiden Tochtergesellschaften Accentro und ESTAVIS Wohneigentum GmbH anhaltend positiv entwickeln. Die Accentro GmbH, die in der Wohnungsprivatisierung als Dienstleister für Dritte tätig ist, hat sich im Berichtszeitraum stabil weiterentwickelt; dazu hat insbesondere die Tatsache beigetragen, dass sämtliche Verträge für Privatisierungsaufträge weiter verlängert worden sind.

Die Zahl der von der Accentro GmbH aus dem Konzernbestand und für Dritte vertriebenen Wohnungen lag im Berichtszeitraum mit knapp über 1.100 Wohnungen auf Vorjahresniveau, während sich dabei der Anteil der für die ESTAVIS Wohneigentum GmbH im Rahmen der Privatisierung von Eigenbeständen verkauften Wohnungen deutlich von 67 auf 136 erhöhte.

Der geplante Ausbau des eigenen Privatisierungsportfolios konnte im Berichtszeitraum planmäßig mit 58 Einheiten fortgeführt werden und trägt zu einer stabilen Ergebnisentwicklung im Segment bei. Insbesondere vor dem Hintergrund des aktuellen Zinsniveaus sind hier weitere Zukäufe in der Berichtsperiode für das kommende Geschäftsjahr vorbereitet worden.

Die Abwicklung der aufgegebenen Geschäftsfelder Projektentwicklung und Denkmalschutzimmobilien wurde durch den Verkauf von fünf Konzerngesellschaften sowie den Verkauf sämtlicher fertig gestellten Einheiten und begonnenen bzw. in Vorbereitung befindlichen Maßnahmen zügig vorangetrieben. Dennoch mussten für erwartete Folgekosten Rückstellungen von rd. 2,0 Mio. EUR eingestellt werden.

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2012/13 in Höhe von insgesamt 118,9 Mio. EUR (Vorjahr: 51,3 Mio. EUR) waren in starkem Maße durch die Verkaufserlöse (63,0 Mio. EUR) aus der Weiterveräußerung der Teilportfolios im Zusammenhang mit der Akquisition des Wohnungsportfolios in Berlin-Hohenschönhausen geprägt Auch von dem deutlichen Anstieg der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien um 79,8 Mio. EUR auf insgesamt 137,3 Mio. EUR entfielen 65,6 Mio. EUR auf diese Transaktion.

Im Segment Handel entwickelten sich die Umsätze der fortgeführten Aktivitäten im Bereich der Wohnungsprivatisierung auf 15,7 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr (13,3 Mio. EUR). Der Verkauf der in Abwicklung befindlichen letzten Projektentwicklung aus dem aufgegebenen Bereich Development und Vermarktung von Denkmalimmobilien im Bereich „übriger Handel" führte zu einem Umsatzbeitrag in Höhe von 32,7 Mio. EUR.

Den operativen Segmentergebnissen und Effekten aus den Immobilientransaktionen in Berlin Hohenschönhausen stehen im Berichtszeitraum Belastungen aus erwarteten Forderungsausfällen, Wertberichtigungen und Projektverlusten in Höhe von 7,5 Mio. EUR gegenüber.

Die im Geschäftsjahr durchgeführten Maßnahmen zur Senkung der Personalkosten und der sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten zum einen die einmaligen Kosten der Personalreduzierung nicht kompensieren. Zum anderen wurden getroffene Einsparungsmaßnahmen durch die Kosten der Risikovorsorge für aufgegebene Geschäftsfelder und Abschreibungen von Forderungen aus eben diesen überlagert.

Im Ergebnis der genannten Entwicklungen und Einflussfaktoren konnte der ESTAVIS-Konzern die zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahrs prognostizierte deutliche Umsatzsteigerung ebenso erreichen wie den Turnaround beim Ergebnis.

2.2 Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniskennzahlen des ESTAVIS-Konzerns haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

	2012/13	2011/12
	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	118,9	51,3
EBIT	11,4	1,4
Konzernergebnis	1,5	–2,9

Der Konzernumsatz erhöhte sich im Geschäftsjahr 2012/13 um 132,0 % auf 118,9 Mio. EUR. Er verteilt sich wie folgt auf die für Zwecke der Finanzberichterstattung abgegrenzten Segmente:

Bestand:	70,5 Mio. EUR	(Vorjahreszeitraum: 8,6 Mio. EUR)
Handel:	48,4 Mio. EUR	(Vorjahreszeitraum: 42,7 Mio. EUR)
davon		
übriger Handel:	32,7 Mio. EUR	(Vorjahreszeitraum: 29,4 Mio. EUR)
Privatisierung:	15,7 Mio. EUR	(Vorjahreszeitraum: 13,3 Mio. EUR)

Die überproportionale Steigerung der Konzernumsätze resultiert aus dem Verkaufsergebnis im Bestandssegment, auf das im Folgenden noch eingegangen wird.

Der Umsatz im **Segment Bestand** belief sich auf 70,5 Mio. EUR (Vorjahr: 8,6 Mio. EUR) und war entscheidend durch Verkaufserlöse einer größeren Portfoliotransaktion in Höhe von 63,0 Mio. EUR, bei einem Buchwertabgang von 52,9 Mio. EUR, beeinflusst. Der Anstieg der Vermietungsumsätze auf 5,8 Mio. EUR in diesem Segment ist trotz der konsequenten Verkäufe von Beständen aus dem Optimierungsportfolio bereits auf die Umsatzzuwächse aus den Bestandzukäufen zurückzuführen.

Das Betriebsergebnis (EBIT) des Segments Bestand stieg auf 15,9 Mio. EUR (Vorjahr: 2,8 Mio. EUR) und basiert im Wesentlichen auf:

- Erträgen aus Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von 11,1 Mio. EUR (Vorjahr: 1,8 Mio. EUR),
- Gewinnen aus Immobilienverkäufen von 10,2 Mio. EUR sowie
- Aufwendungen für Finanzierung, Verwaltung und Wertberichtigungen auf Forderungen.

Im **Segment Handel** stiegen die Umsatzerlöse sowohl im Bereich der Privatisierung (15,7 Mio. EUR) als auch im Bereich des übrigen Handels (32,7 Mio. EUR). Ein wesentlicher Faktor für die Umsatzentwicklung in der Privatisierung (+ 18 %) ist neben der allgemeinen Preissteigerung im Immobilienmarkt in dem gesteigerten Anteil eigener Bestände im Gesamt-Vertriebsvolumen zu finden. Die Steigerung der Umsätze im Bereich des übrigen Handels um 3,3 Mio. EUR ist sowohl auf den planmäßigen Abverkauf sämtlicher fertig gestellter Einheiten in begonnenen Baufeldern bzw. den Verkauf der restlichen Baufelder des letzten Entwicklungsprojekts zurückzuführen als auch auf den Verkauf aller zum Beginn des Geschäftsjahres noch vorhandenen weiteren Denkmalschutz- und Projektentwicklungsmaßnahmen.

Das Betriebsergebnis (EBIT) des Segments Handel lag bei –4,5 Mio. EUR (Vorjahr: –1,4 Mio. EUR) und wird wie im Vorjahr durch die negativen Ergebnisbeiträge der aufgegebenen Geschäftsfelder im übrigen Handel von

-8,0 Mio. EUR in der Berichtsperiode belastet. Dem steht das – ebenfalls wie in den Vorjahren – positive Ergebnis des Bereichs Privatisierung in dem Segment Handel von 3,5 Mio. EUR gegenüber.

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

Das Konzernergebnis belief sich in der Berichtsperiode auf 1,5 Mio. EUR (Vorjahr: –2,9 Mio. EUR).

Die Rohmarge (Umsatz zuzüglich Bestandsveränderungen und abzüglich Materialaufwand/Umsatz) lag im Geschäftsjahr 2012/13 bei 17,4 % (Vorjahr: 28,6 %).

Die sonstigen betrieblichen Erträge summierten sich auf 1,7 Mio. EUR nach 2,8 Mio. EUR in der Vorperiode.

Die Personalaufwendungen lagen in der Berichtsperiode mit 3,1 Mio. EUR auf Vorjahresniveau (3,1 Mio. EUR); den Einsparungen aus dem Personalabbau stehen einmalige Belastungen aus der Redimensionierung des Konzerns auf die Bedürfnisse der Unternehmensstrategie gegenüber.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich von 14,7 Mio. EUR auf 18,8 Mio. EUR und beinhalten unter anderem Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 7,3 Mio.

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahrs 2012/13 betrug –5,2 Mio. EUR nach –4,3 Mio. EUR in der Vorperiode.

Das Ergebnis vor Steuern erhöhte sich auf 6,2 Mio. EUR nach –2,9 Mio. EUR im Vorjahr. Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von 4,7 Mio. EUR (Vorjahr: 0,01 Mio. EUR) ergibt sich ein Konzerngewinn von 1,5 Mio. EUR.

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

2.3 Finanz- und Vermögenslage

In der Finanz- und Vermögenslage des ESTAVIS-Konzerns zum Bilanzstichtag am 30. Juni 2013 spiegelt sich die inzwischen abgeschlossene strategische Neuausrichtung des Konzerns wider.

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 25,4 Mio. EUR auf 202,7 Mio. EUR (Vorjahr: 177,3 Mio. EUR). Der Anstieg erklärt sich im Wesentlichen durch Zunahme der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien um 79,8 Mio. EUR, denen unter anderem eine Verminderung der Vorräte von 56,4 Mio. EUR auf 20,9 Mio. EUR und ein Rückgang der sonstigen Forderungen von 19,9 Mio. EUR auf 10,6 Mio. EUR gegenüberstehen.

Die langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich zum 30. Juni 2013 deutlich um 76,7 Mio. EUR auf 157,6 Mio. EUR (Vorjahr: 80,9 Mio. EUR). Der Wert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, der zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahrs 57,5 Mio. EUR betragen hatte, belief sich zum Bilanzstichtag auf 137,3 Mio. EUR. In dem Zuwachs sind Umgliederungen aus den Vorräten in Höhe von 2,8 Mio. EUR sowie der Nettoeffekt in Höhe von 66,0 Mio. EUR aus Zu- und Abgängen von Immobilien sowie Bewertungseffekte in Höhe von 11,1 Mio. EUR enthalten.

Die kurzfristigen Vermögenswerte verminderten sich um 51,3 Mio. EUR auf 45,1 Mio. EUR (Vorjahr: 96,4 Mio. EUR). Gründe für den Rückgang stellen insbesondere die Abnahme von Vorräten aufgrund von Veräußerungen, Umgliederungen von Immobilien in die langfristigen Vermögenswerte sowie die Reduzierung der sonstigen Forderungen aufgrund von Wertberichtigungen dar.

Die Vorräte verminderten sich um 35,5 Mio. EUR auf 20,9 Mio. EUR (Vorjahr: 56,4 Mio. EUR), im Wesentlichen bedingt durch den Verkauf von Liegenschaften im Zusammenhang mit der Abwicklung der aufgegebenen Aktivitäten. Die sonstigen Forderungen reduzierten sich um 9,3 Mio. EUR auf 10,6 Mio. EUR (Vorjahr: 19,9 Mio. EUR), dieses insbesondere aufgrund von ebenfalls im Zusammenhang mit den aufgegebenen Aktivitäten stehenden Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 3,0 Mio. EUR. Die liquiden Mittel reduzierten sich leicht von 10,9 Mio. EUR auf 9,3 Mio. EUR.

Das Eigenkapital erhöhte sich im Berichtsjahr von 59,1 Mio. EUR im Vorjahr auf 66,6 Mio. EUR zum 30. Juni 2013. Die Erhöhung basiert zum einen auf der durchgeführten Barkapitalerhöhung (2,3 Mio. EUR) und Sacheinlagen (3,8 Mio. EUR) sowie dem Jahresergebnis (1,5 Mio. EUR). Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 32,9 %, die somit trotz der höheren Bilanzsumme wieder annähernd auf dem Stand zum Bilanzstichtag des Vorjahres (33,3 %) liegt.

Die langfristigen Schulden erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 54,8 Mio. EUR auf 88,3 Mio. EUR (Vorjahr: 33,5 Mio. EUR). Der deutliche Anstieg ist vor allem auf die Erhöhung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten von 31,0 Mio. EUR auf 86,1 Mio. EUR zurückzuführen, die ihrerseits im Wesentlichen für die Finanzierung in Höhe von 47,5 Mio. EUR der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im Zuge der Erweiterung des Bestandsportfolios eingegangen wurden.

Neuaufnahmen dinglich gesicherter Darlehen im Rahmen der langfristigen Finanzierung konnten zu Zinsätzen zu 2,65 % vorgenommen werden, Darlehensübernahmen im Rahmen der Zukäufe und bestehende Darlehen liegen bei Zinssätzen zwischen 2,55 % und 4,65 %. Die Restlaufzeit der Darlehen belaufen sich auf 5-22 Jahren, wobei 40,7 Mio. EUR eine Laufzeit von 5 Jahren haben. Weitere 14,0 Mio. EUR sind Ankaufsdarlehen im Rahmen der Privatisierungsmaßnahmen zu Zinssätzen von 2,8 % bis 6,0 %. Die Wandelanleihe über 8,6 Mio. EUR wurde zu 7,75 % begeben und hat eine Restlaufzeit bis 2017.

Die kurzfristigen Schulden reduzierten sich um 37,0 Mio. EUR auf 47,7 Mio. EUR (Vorjahr: 84,7 Mio. EUR), was vor allem aus der Verrechnung erhaltener Anzahlungen auf Kaufpreise im Rahmen der Veräußerung von Liegenschaften aus den aufgegebenen Aktivitäten resultiert sowie der Rückführung kurzfristiger Finanzierungen für diese Objekte und dem Ausgleich von laufenden Verbindlichkeiten, insbesondere aus der Projektentwicklungstätigkeit.

Die insbesondere für das Optimierungsportfolio eingegangenen dinglich gesicherten Darlehen über insgesamt 22,9 Mio. EUR weisen in einem Umfang von 14,7 Mio. EUR eine geringe Restlaufzeit von unter einem Jahr aus und sollen zum Jahresende 2013 prolongiert bzw. durch laufende Objektverkäufe abgelöst werden. Die Anfang der Jahres 2013 begebene Anleihe über 10,0 Mio. EUR zu 11 % hat eine Laufzeit von einem Jahr.

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) lag zum Ende des Berichtsjahres mit 67,1 % annähernd auf Vorjahresniveau (66,7 %). Die Relation zwischen den liquiden Mitteln und den gesamten Aktiva lag mit 4,6 % unter dem Vorjahreswert (6,2 %). Die Barliquidität des Konzerns (liquide Mittel/kurzfristige Verbindlichkeiten) erhöhte sich von 12,9 % auf 19,5 %. Genehmigte Kreditlinien bestanden im Berichtszeitraum nicht. Der Konzern war jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Durch eine rollierende Liquiditätsplanung werden mögliche Liquiditätsengpässe frühzeitig erkannt und gegebenenfalls notwendige Gegenmaßnahmen ergriffen.

Kennzahlen der Kapitalflussrechnung		
	2012/13	2011/12
	Mio. EUR	Mio. EUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3,7	1,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-61,9	0,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	56,5	5,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1,7	7,3
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	10,9	3,6
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	9,3	10,9

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2012/13 auf 3,7 Mio. EUR (Vorjahr: 1,1 Mio. EUR). Der Cashflow aus operativer Tätigkeit setzt sich zusammen aus dem zahlungswirksamen Periodenerfolg und der zahlungswirksamen Veränderung des operativen kurzfristigen Betriebskapitals. Positiv wirken sich auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit die Mieteinzahlungen und die Einzahlungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien aus, insbesondere aus der Weiterveräußerung der Immobilien aus der Akquisition in Berlin-Hohenschönhausen. Belastet wird der operative Cashflow durch sämtliche betrieblich bedingte Auszahlungen einschließlich der Zins- und Steuerzahlungen. Auch die Tilgungen für Kredite zur Refinanzierung von Vorratsimmobilien reduzieren den operativen Cashflow. In der Abnahme des operativen kurzfristigen Betriebskapitals (per Saldo 10,3 Mio.) spiegelt sich die Neuausrichtung des Geschäftsmodells, mit der eine Reduktion der Vorratsimmobilien und der korrespondierenden Refinanzierung verbunden ist, wider.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in der Berichtsperiode bei –61,9 Mio. EUR (Vorjahr: 0,4 Mio. EUR). Hier schlagen sich insbesondere vor allem zwei größere zahlungswirksame Sachverhalte nieder: der Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in der Objektgesellschaft Berlin-Hohenschönhausen im Volumen von 55 Mio. EUR und die Auszahlung für den Erwerb der Ende des vorigen Geschäftsjahres zugegangenen Finanzimmobilie Itzehoe in Höhe von 10 Mio. EUR. In Summe ergeben sich damit Auszahlungen für den Erwerb von Finanzimmobilien in Höhe von 65 Mio. EUR. Darüber hinaus enthält der Cashflow aus der Investitionstätigkeit eine Auszahlung im Zusammenhang mit der Gründung eines Joint-Ventures (Wohneigentum Berlin GbR) in Höhe von 0,7 Mio. EUR sowie eine Einzahlung aus dem Verkauf von Finanzimmobilien in Leipzig in Höhe von 3,9 Mio. EUR.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug in der Berichtsperiode 56,5 Mio. EUR (Vorjahr: 5,9 Mio. EUR) und setzt sich insbesondere aus dem Mittelzufluss durch Aufnahme der Finanzierung für das erworbene Portfolio in Berlin-Hohenschönhausen und dem Mittelzufluss aus dem Emissionserlös der Anleihe zusammen, denen Abflüsse aus der Tilgung von Darlehen gegenüberstehen. Darüber hinaus sind darin Einzahlungen aus der Refinanzierung der Finanzimmobilie in Itzehoe enthalten. Die Einzahlungen von Gesellschaftern setzten sich aus einer Barkapitalerhöhung in Höhe von 2,3 Mio. EUR und Einzahlungen aus der Veräußerung von eigenen Anteilen in Höhe von 0,4 Mio. EUR zusammen, denen Auszahlungen für den Erwerb eigener Anteile in Höhe von 0,4 Mio. EUR gegenüberstehen. Die Auszahlungen betreffen die Rückführung von Krediten, die nicht der Refinanzierung von Vorratsimmobilien dienen.

Während des Geschäftsjahrs 2012/13 konnte die Finanzierungsstruktur insbesondere durch Kapitalerhöhungen sowie durch die Begebung einer Anleihe im Februar 2013 sowie durch das strikte Kosten- und Liquiditätsmanagement weiter stabil gehalten werden. Die Zunahme der langfristigen Finanzverbindlichkeiten ist vor allem auf die Aufnahme der Finanzierung für das Portfolio in Hohenschönhausen im Volumen von 41,0 Mio. EUR zurückzuführen.

Weitere Details zur Höhe und Zusammensetzung der Cashflows werden in der Konzern-Kapitalflussrechnung sowie im Konzernanhang, Abschnitt 6.23 dargestellt.

2.4 Sonstige nichtfinanzielle Erfolgsfaktoren

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

Um Mitarbeiterwissen und -können zu binden, legt der ESTAVIS-Konzern besonderen Wert auf attraktive Arbeitsbedingungen. Dazu gehört insbesondere ein wettbewerbsfähiges Vergütungssystem, das laufend überwacht und etwaigen Änderungen auf dem Arbeitsmarkt bei Bedarf angepasst wird. Zudem werden Beschäftigten im Konzern bedarfs- und anlassbezogene Fortbildungsmaßnahmen angeboten.

Weiterer wesentlicher Erfolgsfaktor für die ESTAVIS AG, insbesondere im Bereich Handel und Privatisierung, ist die Reputation der Gesellschaft, hier im Besonderen der Accentro GmbH. Die Accentro GmbH versucht durch ein partnerschaftliches Verhältnis zu Immobilienkäufern wie auch zu Verkäufern und den freien Vermittlern jeglichen Reputationsschaden zu vermeiden. Durch den von der Accentro GmbH herausgegebenen Wohnungseigentumsreport stellt die Accentro ein hohes Maß an Markttransparenz her und kann auch dadurch die Marktwahrnehmung und Marktreputation der Gesellschaft festigen.

3 Chancen- und Risikobericht

3.1 Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem des ESTAVIS-Konzerns ist darauf ausgerichtet, be- und entstehende Wertschöpfungspotenziale der geschäftlichen Aktivitäten des Konzerns zu sichern und ihre Ausschöpfung in einer Art und Weise zu ermöglichen, die zu einer nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts führt. Integraler Bestandteil dieses Systems ist eine strukturierte, frühzeitige Auseinandersetzung mit potenziell ungünstigen Entwicklungen und Ereignissen, die es dem Vorstand ermöglicht, rechtzeitig vor Eintritt eines erheblichen Schadens gegensteuernde Maßnahmen zu ergreifen.

Mit der Aufgabe, insbesondere erhebliche ertrags- und liquiditätsrelevante und damit potenziell bestandsgefährdende Risikofaktoren rechtzeitig aufzudecken und gegenüber den Unternehmensorganen zu kommunizieren, ist das Risikomanagementsystem des ESTAVIS-Konzerns organisatorisch in die Planungs-, Reporting- und Controllingprozesse 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 vom ESTAVIS-Konzern eingesetzte Risikomanagementsystem, das derzeit aufgrund der vollzogenen strategischen Neuausrichtung überarbeitet und an die aktuellen Entwicklungen des Geschäftsmodells angepasst wird, 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 bzw. der bewussten Akzeptanz überschaubarer Risiken durch den Vorstand der ESTAVIS AG.

Das finanzwirtschaftliche Risikomanagement des ESTAVIS-Konzerns ist zum einen auf die Steuerung und Begrenzung der finanziellen Risiken aus der operativen Tätigkeit gerichtet. Insbesondere soll dadurch wesentlichen Forderungsausfällen, die zu einer Gefährdung der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens führen könnten, entgegengewirkt werden. Zum anderen hat das finanzwirtschaftliche Risikomanagement das Ziel, eine optimierte Konzernfinanzierung zu gewährleisten. Die fortlaufend angemessene Ausstattung des Unternehmens mit Finanzmitteln wird durch ein kontinuierliches, rollierendes Liquiditätscontrolling überwacht.

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

Zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit der Finanzberichterstattung in Konzernabschluss, Konzernlagebericht und Quartalsberichten hat die ESTAVIS AG präventive und überwachende Kontrollmaßnahmen in Bezug auf die buchführungs- und rechnungslegungsbezogenen Unternehmensprozesse in ihr internes Kontrollsystem (IKS) integriert. Zu diesen Maßnahmen zählen unter anderem Funktionstrennungen, vordefinierte Genehmigungsgrundsätze und systemgestützte Verfahren zur Verarbeitung rechnungslegungsbezogener Daten. Die wesentlichen organisatorischen Maßnahmen sind Bestandteil eines IKS-Handbuchs, in dem die Kerngeschäftsprozesse der Gesellschaft niedergelegt sind. Bei Bedarf werden Spezialgebiete der Rechnungslegungsprozesse über den Einsatz externer Berater abgedeckt. Aufgrund der erforderlichen Anpassung an das veränderte Geschäftsmodell wird das IKS-Handbuch gegenwärtig überarbeitet.

Die Einheitlichkeit der Rechnungslegungsprozesse der in den Konzernabschluss eingehenden Tochterunternehmen ist durch eine grundsätzlich zentrale Koordination der Buchführung beim Mutterunternehmen gewährleistet. Die Verlässlichkeit der Überleitung der Einzelrechnungslegung der einbezogenen Gesellschaften auf die IFRS und ihre Zusammenführung zur Konzernrechnungslegung ist im Wesentlichen durch den Einsatz externer Berater gesichert. Diese erhalten die notwendigen Daten vom ESTAVIS-Konzern zur Verfügung gestellt und bearbeiten diese in enger Abstimmung mit dem Rechnungswesen der Konzernmuttergesellschaft, die auch die Tätigkeit der externen Berater und Dienstleister überwacht und koordiniert. Die aus der Zusammenführung der auf IFRS übergeleiteten Einzelrechnungslegung der einbezogenen Gesellschaften erstellte Konzernrechnungslegung wird vom Mutterunternehmen überprüft und in die Finanzberichterstattung des Konzerns übernommen. Die teilweise an externe Dienstleister ausgelagerte Buchführung von Konzerntöchtern der Accentro GmbH sowie der ESTAVIS Wohneigentum GmbH wird ebenfalls in enger Abstimmung mit den externen Auftragnehmern überwacht und konzentriert sich weitgehend auf die rein technische Abwicklung der Buchungsvorgänge.

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

3.2 Einzelrisiken

Der ESTAVIS-Konzern ist einer Vielzahl unterschiedlicher Risiken ausgesetzt, die sich einzeln oder zusammen nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens auswirken können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Art und die Bedeutung der einzelnen, für den ESTAVIS-Konzern relevanten Risiken während des Geschäftsjahrs 2012/13 im Zusammenhang mit der im vorherigen Geschäftsjahr eingeleiteten strategischen Neuausrichtung dahingehend verändert haben, dass die mit dem Projektentwicklungsgeschäft und dem primär investorenorientierten Einzelwohnungsverkauf im Bereich denkmalgeschützter Immobilien verbundenen Risiken sukzessive an Bedeutung verloren haben, während die mit dem Aufbau und der Bewirtschaftung eines zur Vermietung bestimmten Immobilienbestandes der Gesellschaft und mit dem Wohnungsprivatisierungsgeschäft verbundenen Risiken stärker in den Vordergrund getreten sind. Dies geschah jeweils in dem Maße, in dem die betreffenden Aktivitäten des Konzerns reduziert beziehungsweise ausgebaut worden sind. Nach Einschätzung des Vorstands der ESTAVIS AG sind die im Folgenden genannten unternehmens- und marktbezogenen Einzelrisiken hervorzuheben.

Darüber hinaus könnten weitere Risiken, die der Gesellschaft gegenwärtig nicht oder nicht in ihrer Bedeutung bekannt sind, die geschäftliche Entwicklung des ESTAVIS-Konzerns ebenfalls erheblich beeinträchtigen.

Unternehmensbezogene Risiken

a) Risiken bei der Auswahl von Immobilien

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

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

b) Immobilienbestandsrisiken und Bewertungsrisiken

Der ESTAVIS-Konzern erwirbt und hält Immobilienbestände, um aus der Bewirtschaftung dieser Bestände über einen längeren Zeitraum möglichst stabile Cashflows zu erzielen. Während sich die Immobilien im Bestand des Unternehmens befinden, könnten Wertverluste auftreten, die in verschlechterten Sozialstrukturen des Standortes, übermäßiger Abnutzung, unerwartet auftretendem Sanierungsbedarf, höheren Leerständen und ähnlichen Faktoren begründet sind. Diese Risiken gewinnen in dem Maße an Bedeutung, wie sich das Portfolio der vom Konzern gehaltenen Immobilien vergrößert. Den Immobilienbestands- und Bewertungsrisiken wird mit den unter Abschnitt 3.2 a beschriebenen Maßnahmen begegnet.

c) Vermietungsrisiken

Es besteht das Risiko, dass Veränderungen von Angebot und Nachfrage am Vermietungsmarkt und Verschlechterungen der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Immobilien im jeweiligen lokalen Marktumfeld direkte

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

d) Baurisiken

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

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

e) Absatz- und Vertriebsrisiken

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

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

f) Finanzierungs-, Liquiditäts- und Zinsrisiken

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

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. Diesem Risiko wird zum einen durch Beobachtung und Analyse des Finanzierungsmarktes entgegengewirkt, zum Beispiel streut der Konzern der ESTAVIS AG

Finanzierungsrisiken durch die Nutzung weiterer Finanzierungsmöglichkeiten neben den klassischen Darlehensfinanzierungen, beispielsweise durch Emission von Anleihen oder Wandelschuldverschreibungen.

Die ESTAVIS AG hat am 1.3.2013 eine Anleihe in Höhe von 10 Mio. EUR begeben, welche am 1.3.2014 zur Rückzahlung fällig ist. Zur weiteren Stärkung der Finanzsituation der ESTAVIS-Gruppe ist für das Geschäftsjahr 2013/2014 geplant, erneut längerfristige Anleihen und Wandelschuldverschreibungen zu begeben. Neben der Ablösung teurer kurzfristiger Finanzierungen soll mit den zufließenden Mitteln das Wohnungsportfolio im Bereich Bestand wie auch im Bereich Handel gestärkt werden und der weitere Bestandsaufbau finanziert werden. Der Vorstand der ESTAVIS AG geht davon aus, dass bis zu den Fälligkeitszeitpunkten für die in 2012 begebene Wandelanleihe der Aktienkurs den Wandlungspreis übersteigt und die Anleihezeichner ihr Wandlungsrecht wahrnehmen werden. Für den Fall, dass das Wandlungsrecht nicht oder nur in geringem Umfang ausgeübt wird, werden zum Fälligkeitszeitpunkt entsprechende Mittel vorgehalten.

Um den Konzern der ESTAVIS AG insgesamt auf eine breitere Refinanzierungsbasis zu stellen, führt die Gesellschaft parallel Gespräche mit institutionellen Investoren hinsichtlich der Möglichkeit von Eigenkapitalzuflüssen aus genehmigtem Kapital über Barkapitalerhöhungen. Sollte es der Gesellschaft nicht gelingen, weiteres Eigen- oder Fremdkapital für den geplanten Ausbau des Bestandsportfolios einzuwerben, kann der geplante Wachstumskurs nicht umgesetzt werden.

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

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

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

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

Zinsrisiken bestehen regelmäßig hinsichtlich der zur Prolongation bzw. Umfinanzierung anstehenden Verbindlichkeiten sowie bei geplanten Darlehen zur Finanzierung von Immobilienbeständen. Um sich gegen nachteilige Auswirkungen von Änderungen des Zinsniveaus abzusichern, nutzt der ESTAVIS-Konzern für die Finanzierungen im Bereich Bestand in Abhängigkeit von der Marktsituation und von der Beurteilung der Marktperspektiven Zinsfestschreibungen. Je nach Marktsituation kommt dabei auch der Einsatz von Derivaten

zur Zinssicherung in Betracht. Im Bereich Privatisierung hingegen werden im Rahmen der Erstellung von Businessplänen sowie auch zur laufenden Risikoüberwachung Sensitivitätsanalysen durchgeführt, um mögliche Folgen von Zinssatzänderungen auf den wirtschaftlichen Erfolg des Konzerns prognostizieren zu können.

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

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

g) Forderungsausfallrisiken

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

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

Schließlich besteht ein Bonitätsrisiko bei Immobilienerwerben, weil Mietzahlungen häufiger auch nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten weiterhin an den Verkäufer erfolgen, der diese Zahlungen dann an den ESTAVIS-Konzern weiterzuleiten hat. Dies betrifft jedoch nur die Mietanteile, die nicht durch Lastschriftverfahren gezahlt werden, und liegt dort unter 10 % der Nettokaltmieten bei den Erwerben.

h) Rechtliche Risiken

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit können die Unternehmen des ESTAVIS-Konzerns insbesondere in Rechtsstreitigkeiten verwickelt sowie mit (potenziellen) Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüchen konfrontiert werden, ohne selbst Ansprüche gegen dritte Parteien geltend machen zu können. Gewährleistungsrisiken ergeben sich insbesondere in den Fällen, in denen bei Immobilienverkäufen kein Haftungsausschluss vereinbart wird.

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

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

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

In bestimmten Ländern waren juristische Markenrechtsverfahren mit einem anderen Markeninhaber in Bezug auf die Bezeichnung ESTAVIS anhängig. Es bestand daraus das Risiko, dass die Benutzung der Bezeichnung zukünftig zu unterlassen sein könnte und die Gesellschaft daher umfirmieren müsste. Außerdem hätten Schadensersatzansprüche für die Nutzung der Bezeichnung in der Vergangenheit geltend gemacht werden können. Dieses Risiko konnte nach dem Ende des Berichtszeitraums durch Abschluss eines Vergleichs eliminiert werden (siehe dazu die entsprechenden Ausführungen im Nachtragsbericht).

Für derzeit bestehende rechtliche Risiken sind ausreichende Rückstellungen von rd. 2,0 Mio. EUR gebildet worden. Sonstige rechtliche Risiken, insbesondere aus Rechtsstreitigkeiten, die einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage des ESTAVIS-Konzerns haben könnten, bestehen gegenwärtig nicht.

Marktbezogene Risiken

a) Konjunkturelle Risiken

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

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

b) Branchenrisiken

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

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

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

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

c) Rechtliche Rahmenbedingungen

Da die Geschäftstätigkeit des ESTAVIS-Konzerns von bestimmten rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobilien reguliert wird, könnte diese durch Änderungen nationaler und/oder europarechtlicher Normen sowie

durch eine geänderte Auslegung oder Anwendung bestehender Rechtsnormen beeinträchtigt werden. Diese umfassen unter anderem das Mietrecht, das öffentliche Baurecht und das Steuerrecht.

Risikokonzentrationen

Der Geschäftserfolg des ESTAVIS-Konzerns hängt teilweise überproportional von wenigen Projekten und Beständen ab, auf die ein erheblicher Teil des Umsatzes entfällt. Im Bereich der Wohnungsprivatisierung wird derzeit ein hoher Anteil des Umsatzes durch Privatisierungsleistungen im Auftrag zweier Kunden erzielt. Neben der damit allgemein verbundenen Kundenabhängigkeit besteht das Risiko, dass sich eventuelle Verzögerungen oder Probleme bei der Privatisierung dieser Bestände überproportional auf den Geschäftserfolg des ESTAVIS-Konzerns auswirken können.
Zudem bestehen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen regelmäßig spezifische Einzelrisiken, vor allem Kostensteigerungs-, Projektverzögerungs- und Zahlungsausfallrisiken, die sich im Falle von Baumaßnahmen in vom ESTAVIS-Konzern erworbenen Beständen, etwa im Rahmen von Modernisierungen, manifestieren können.

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 des ESTAVIS-Konzerns beeinträchtigen.

3.4 Einschätzung des Gesamtrisikos

In der Berichtsperiode hat sich die Finanzierungsstruktur des ESTAVIS-Konzerns verbessert, insbesondere durch eine Zunahme langfristiger Finanzverbindlichkeiten bei gleichzeitiger Abnahme kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten. Dieses steht auch im Einklang mit dem Strategiewechsel hin zum langfristigen Bestandshalter. Die erfolgte Begebung einer Anleihe über 10,0 Mio. EUR wurde von der Gesellschaft für Investitions- und Finanzierungszwecke verwendet. Die Forcierung des eingeschlagenen Wachstumskurses hängt maßgeblich vom Ausbau der finanziellen Spielräume durch die Stärkung der Eigenkapitalbasis durch Kapitalerhöhungen oder die Aufnahme von Fremdmitteln durch Anleihen oder Bankkrediten ab. Der Vorstand geht davon aus, dass die für das erste Halbjahr 2013/2014 geplanten Kapitalmaßnahmen erfolgreich umgesetzt werden können. Der Vorstand erwartet weiter, dass der Konzern mit erfolgtem Abschluss der strategischen Neuausrichtung positive operative Cashflows und Gewinne erwirtschaften wird.

Mit der Stärkung der Langfristfinanzierung soll vor allem der teilweise längerfristigen Bindung von Mitteln im Zusammenhang mit dem Aufbau eines zum längerfristigen Halten bestimmten Immobilienbestandes Rechnung getragen werden.

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

3.5 Entwicklung der Chancen

Wachsende Zahl der Haushalte
Trotz eines erwarteten langfristigen Bevölkerungsrückgangs in Deutschland rechnen Experten mit einer weiterhin steigenden Zahl der Haushalte und damit auch mit einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum. Begründet wird diese Erwartung durch den Trend zu abnehmenden Haushaltsgrößen sowie durch steigende Ansprüche an die Wohnraumqualität und an die verfügbare Wohnfläche. Diese Entwicklungen vollziehen sich jedoch regional

zum Teil sehr unterschiedlich. Während sich in wirtschaftlich prosperierenden Regionen und Ballungsräumen bereits heute ein spürbarer Nachfrageüberhang abzeichnet, kommt es in strukturschwachen Regionen und im ländlichen Raum teilweise zu gegensätzlichen Entwicklungen. Die wachsende Nachfrage nach Wohnraum an attraktiven Standorten bietet dem ESTAVIS-Konzern langfristige Chancen für die Umsetzung seines Geschäftsmodells. Dies gilt für den Bereich Bestand, der von einer steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen und einem dadurch stimulierten Mietpreiswachstum profitieren kann, ebenso wie für den Bereich Handel, der durch das rege Interesse von Kapitalanlegern und Eigennutzern am Erwerb von Wohnimmobilien begünstigt wird. Darüber hinaus kann auch die im europäischen Vergleich nach wie vor geringe Eigentumsquote in Deutschland als zusätzliche Chance für die Privatisierung von Wohnungen interpretiert werden.

Geringe Neubautätigkeit

Der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum in Regionen mit positivem Wanderungssaldo steht ein zunehmend knapper werdendes Angebot gegenüber. Wie in Kapitel 1.3 b dargestellt, ist die Zahl der in Deutschland fertiggestellten Wohnungen zuletzt zwar gestiegen, doch reichen die Neubauaktivitäten im Wohnimmobiliensegment weiterhin nicht aus, um mit der prognostizierten Entwicklung des Bedarfs mithalten und Nachfrageüberhänge abbauen zu können.

Angesichts der Tatsache, dass einer steigenden Nachfrage an wirtschaftlich attraktiven Standorten ein zusehends knapper werdendes Angebot gegenüber steht, sieht sich der ESTAVIS-Konzern mit seinem Angebot an Mietwohnungen im eigenen Immobilienbestand sowie mit den zur Privatisierung bestimmten Wohnungen gut positioniert, um von diesem Trend zu profitieren. Dies gilt insbesondere für den Standort Berlin, wo sich derzeit der Schwerpunkt des Segments Bestand sowie auch der wichtigste Markt für die Aktivitäten des ESTAVIS-Konzerns in der Wohnungsprivatisierung befinden.

Volkswirtschaftliche Entwicklung und Zinsniveau

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

Stärkung der privaten Altersvorsorge

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

4 Prognosebericht

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

4.1 Künftige Ausrichtung des Geschäfts und des Konzerns

Der ESTAVIS-Konzern hat im Berichtsjahr die im Vorjahr eingeleitete strategische Neuausrichtung weiter forciert und konzentriert sich künftig auf den Aufbau und die Bewirtschaftung eines ertragsstarken Bestands an Wohnimmobilien sowie auf die Weiterführung der Aktivitäten im Bereich der Wohnungsprivatisierung. Letztere schließen neben dem Verkauf von Wohnungen an Eigennutzer und Privatanleger insbesondere auch Privatisierungsdienstleistungen ein, die im Auftrag Dritter erbracht werden. Neben dem regelmäßigen Cashflow aus den gehaltenen Immobilienbeständen erzielt der Konzern Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien und aus Vergütungen für Privatisierungsdienstleistungen.

Die Geschäftsbereiche Bestand und Handel werden auch im Geschäftsjahr 2013/14 sowie in den Folgejahren im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie und der operativen Aktivitäten stehen. Dabei konzentrieren sich die Aktivitäten im Segment Handel künftig ausschließlich auf die Wohnungsprivatisierung, und zwar sowohl in eigenen Beständen als auch als Dienstleister im Auftrag Dritter. Das Segment Bestand wird, unter Fortführung der Abverkäufe der Altbestände aus dem Optimierungsportfolio, durch weitere Zukäufe von Wohnungsportfolien an ertragsstarken Standorten mit Entwicklungspotenzial an Gewicht gewinnen. Hierfür werden neben dem weiteren Aufbau interner Ressourcen auch externe Spezialisten beispielsweise im Bereich Assetmanagement situativ hinzugezogen.

Angesichts der erwarteten Entwicklung des Wohnungsbedarfs in Deutschland, der weiterhin sehr niedrigen Zinsen und des Mangels an Anlagealternativen mit vergleichbarem Risiko-Rendite-Profil geht die Gesellschaft von insgesamt positiven Rahmenbedingungen am deutschen Wohnimmobilienmarkt sowie von künftig wachsenden Geschäftspotenzialen in beiden Segmenten aus. Diese Einschätzung wird auch durch das rege Interesse von Eigennutzern und privaten Anlegern an Immobilien – insbesondere Eigentumswohnungen – gestützt, die zur Kapitalanlage erworben oder – im Falle der Eigennutzer – auch als Komponente der privaten Altersvorsorge genutzt werden, die künftig voraussichtlich noch erheblich an Bedeutung gewinnen wird. Dabei entfällt aktuell etwa ein Drittel der Nachfrage auf Ausländer; der Anteil der Kapitalanleger im Vergleich zu den Selbstnutzern beträgt rund 71 %.

4.2 Entwicklung Gesamtwirtschaft und Wohnungsmarkt

Die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den Jahren 2013 und 2014 wird nach Einschätzung von Volkswirten voraussichtlich zunächst durch Stabilisierungstendenzen und im weiteren Verlauf durch eine zunehmende wirtschaftliche Wachstumsdynamik in Europa geprägt sein. Das Institut für Weltwirtschaft (IfW) an der Universität Kiel beschreibt in seiner Sommer-Prognose 2013 die Entwicklung der Weltwirtschaft in den ersten Monaten des Jahres 2013 als weiterhin sehr verhalten, doch habe sich die Konjunktur stabilisiert. Insbesondere in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften habe sich die Lage verbessert, hinzu kämen die nochmals verringerten Spannungen an den Finanzmärkten und die deutliche Erholung an den Börsen. Im Unterschied zu deutlichen wirtschaftlichen Belebungstendenzen in Japan und in den USA habe sich die Rezession im Euroraum fortgesetzt, allerdings mit geringer Schärfe.
Für die Weltwirtschaft insgesamt wird im Jahr 2013 eine Zunahme des Bruttoinlandsprodukts um 2,6 % erwartet, die sich 2014 voraussichtlich auf 3,3 % beschleunigen wird. Im Jahr 2014 dürfte dann auch die europäische Wirtschaft wieder auf den Wachstumspfad zurückkehren und – nach einem prognostizierten Rückgang des BIP um 0,6 % im laufenden Jahr – insgesamt um 0,8 % wachsen.

Die deutsche Volkswirtschaft kann sich von dieser Entwicklung positiv abheben und wird nach einem prognostizierten BIP-Anstieg um 0,5 % im Jahr 2013 im folgenden Jahr voraussichtlich ein Wachstum um 1,8 % erreichen. Gleichwohl geht das IfW neben der generellen Unsicherheit bezüglich der Prognose auch von nach wie vor hohen Abwärtsrisiken für die Konjunkturentwicklung aus, die insbesondere aus der Krise im Euroraum resultieren. Für Deutschland wird im Jahr 2014 eine Inflationsrate von 2,1 % erwartet, die damit höher als im

übrigen Euroraum läge. Begründet wird dies mit anhaltendem Kostendruck und zunehmender Kapazitätsauslastung. Bei der Zahl der Arbeitslosen wird für 2014 im Vergleich zum Vorjahr mit einem geringfügig höheren Stand gerechnet; gleichzeitig dürfte sich das Anziehen der Konjunktur positiv auf den Arbeitsmarkt auswirken und zu einer moderaten Zunahme der Beschäftigung führen.

Mit Blick auf das Zinsniveau erwartet das IfW insbesondere, dass die anhaltend niedrigen Zinsen die Nachfrage nach Wohnbauten stimulieren werden. Hinsichtlich der weiteren Entwicklung wird jedoch auch darauf hingewiesen, dass die Politik der großen Notenbanken inzwischen einen Punkt erreicht zu haben scheine, an dem zunehmend Zweifel daran aufkommen, dass die Konjunktur durch die aktuelle Leitzinspolitik nennenswert angeregt werden kann. Vielmehr bestehe die Gefahr, dass Erwartungen von Anlegern umschlagen und inflationäre Risiken stärker in den Fokus der Politik rücken, was in vielen Ländern zu einem kräftigen Zinsanstieg führen und sich entsprechend negativ auf die Konjunktur auswirken würde. Insofern bleibt das Umfeld für den Immobilienerwerb von der Finanzierungsseite her zunächst grundsätzlich noch günstig. Generelle Rückschlüsse auf die Kreditvergabebereitschaft von Banken lassen sich jedoch daraus nicht ableiten, da diese auch durch die konjunkturelle Entwicklung und die daraus abgeleiteten Risikoeinschätzungen beeinflusst wird. Zudem ist die perspektivisch eher zunehmende Wahrscheinlichkeit von Leitzinserhöhungen zu berücksichtigen.

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

4.3 Erwartete Entwicklung der Ertrags- und Finanzlage

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

Zur Sicherung eines zukünftigen Privatisierungsbestands wurde im Geschäftsjahr 2012/2013 eine Kooperation mit zwei Partnern eingegangen, um gemeinsam einen Berliner Immobilienbestand zu erwerben. Bis zum Abschlussstichtag konnten auf diesem Weg Immobilienbestände für über 11 Mio. EUR durch notariellen Kaufvertrag für den Vertrieb gesichert werden.
Der Vorstand der ESTAVIS AG geht davon aus, dass der ESTAVIS-Konzern im Geschäftsjahr 2013/14 und in den Folgejahren weitere Ergebnisverbesserungen erzielen wird, sofern die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen nicht zu einer Verschlechterung der Rahmenbedingungen führen. Der Konzernumsatz wird sich insgesamt jedoch voraussichtlich vermindern, da er im Berichtsjahr stark durch die teilweise Weiterveräußerung eines größeren Portfolios geprägt war. Auf Basis der aktuellen Planung werden sich die Konzernumsätze dann im folgenden Geschäftsjahr 2014/15 ebenso erhöhen wie das Ergebnis.

Um das Vermietungsergebnis des Immobilienaltbestandes der ESTAVIS AG zu steigern, wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr verschiedene Aktivitäten zur Bestandsoptimierung ergriffen. Durch umfassende Sanierungen und Modernisierungen sollen Einzelhandelszentren kurz- und mittelfristig an Attraktivität gewinnen. Hierfür wurde

ein Revitalisierungs- und Sanierungsplan erstellt, der ab dem Geschäftsjahr 2013/2014 umgesetzt wird. Der Vorstand verspricht sich dadurch eine deutlich verbesserte Verwertbarkeit der Objekte.

Für den Wohnimmobilienbestand zur dauerhaften Vermietung sind weitere Zukäufe geplant. Der Fokus wird hierbei auf attraktive Mittelstädte in Ost- und Norddeutschland gelegt. Weiterer Schwerpunkt wird der Großraum Berlin sein. Hier sieht der Vorstand, trotz eines ansteigenden Preisniveaus, noch immer die Möglichkeit, aufgrund der großen Anzahl an Marktteilnehmern und Angeboten zu adäquaten Preisen Wohnimmobilienportfolios erwerben zu können. Der Vorstand der ESTAVIS AG erwartet vor allem ausländische Investoren auf der Verkäuferseite, da sich deren Renditeerwartungen auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt oft nicht vollständig umsetzen ließen. Durch die Optimierung der Bewirtschaftung und in diesen Lagen zu erwartende langfristige Mietsteigerungspotenziale werden im Segment Bestand über einen längeren Zeitraum stabile Renditen erwartet.

Aus den aufgegebenen Bereichen Denkmalschutzimmobilien und Immobilienentwicklungsprojekte erwartet der Vorstand für die Zukunft keine negativen Einflüsse auf das Ergebnis mehr. Das Denkmalschutzgeschäft wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr bis auf wenige Nebenflächen (Stellplätze) veräußert. Das Entwicklungsprojekt Glanzfilmfabrik wird im Geschäftsjahr 2013/2014 vollendet. Die aus dem Projekt entstehenden möglichen Risiken sind über Rückstellungen und Wertberichtigungen auf Forderungen berücksichtigt.

4.4 Gesamteinschätzung

Im Geschäftsjahr 2013/14 ist mit einer Verbesserung der konjunkturellen Wachstumsdynamik in Deutschland und in Europa insgesamt zu rechnen, wenngleich gewisse Unsicherheitsfaktoren für die globale Konjunkturentwicklung, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Staatsschuldenkrise im Euroraum, weiterhin bestehen bleiben.

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

Der ESTAVIS-Konzern beabsichtigt, den Ausbau seines eigenen Bestands an Wohnimmobilien fortzusetzen und dadurch sowie durch seine Aktivitäten im Bereich Wohnungsprivatisierung die Umsatzerlöse in den beiden strategischen Geschäftsfeldern Bestand und Handel kontinuierlich zu erhöhen; zudem wird ein kontinuierliches Ergebniswachstum angestrebt. Auf der Basis eines erwarteten stabilen Geschäftsverlaufs und tragfähiger Kostenstrukturen rechnet der Konzern in den beiden kommenden Jahren mit einer weiteren Verbesserung sowohl bei der Ertrags- als auch bei der Finanzlage.

5 Nachtragsbericht

Nach dem Ende des Berichtsjahres konnte ein bestehender Rechtsstreit um die Nutzung des Namens in einigen Ländern durch den Abschluss eines Vergleichs beigelegt werden.

Im September 2013 beabsichtigt die ESTAVIS 80 % der Anteile an der J2P Real Estate AG in Chemnitz zu übernehmen. Die Immobiliengesellschaft verwaltet einen Eigenbestand von 160 Einheiten über ihre Tochtergesellschaft J2P Services GmbH, die auch für Drittbestände als Hausverwalter fungiert. Vorgesehen ist, 30 % des Kaufpreises durch die Ausgabe von 139.200 neuen Aktien zum Nennwert von 1,00 € zu begleichen.

Darüber hinaus haben sich nach Schluss des Geschäftsjahrs 2012/13 keine Vorgänge ereignet, die eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des ESTAVIS-Konzerns haben.

6 Grundzüge des Vergütungssystems für Organmitglieder

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

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 Gehalts freizustellen. Des Weiteren sehen die Anstellungsverträge ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot vor.

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

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

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Berlin, den 16. September 2013

Torsten Cejka
Vorstand

Jacopo Mingazzini
Vorstand

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der ESTAVIS AG, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Gesamtergebnisrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Anhang, sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Berlin, den 16. September 2013

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Graf von Hardenberg
Wirtschaftsprüfer

Drotleff
Wirtschaftsprüfer