Wertpapierprospekt

für das öffentliche Angebot von 15.000 auf den Inhaber lautenden Teilschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 15.000.000,00

9,25 % Teilschuldverschreibungen fällig am 14. November 2018

der

ESTAVIS AG

Berlin

Die ESTAVIS AG (die "**Emittentin**") wird voraussichtlich am 14. November 2013 bis zu 15.000 mit 9,25 % verzinsliche auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 zum Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 15.000.000,00 (die "**Teilschuldverschreibungen**") begeben. Die Teilschuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennbetrag ab dem 14. November 2013 (einschließlich) bis zum 14. November 2018 (ausschließlich) jährlich nachträglich am 14. November eines jeden Jahres und erstmals am 14. November 2014 mit nominal 9,25 % p.a. verzinst. Die Teilschuldverschreibungen werden am 14. November 2018 zum Nennbetrag zurückgezahlt.

Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse) wird voraussichtlich am 14. November 2013 erfolgen.

Die Schuldverschreibungen sind zur Abwicklung durch die Clearstream Banking AG, Mergenthaleralee 61, 65760 Eschborn, angenommen worden.

Sole Global Coordinator und Bookrunner
Close Brothers Seydler Bank AG

*Dieses Dokument (der „**Prospekt**“) ist ein Prospekt und einziges Dokument im Sinne des Artikel 5 Absatz 3 der RICHTLINIE 2003/71/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. November 2003 in der Fassung der RICHTLINIE 2010/73/EG vom 24. November 2010 betreffend den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel zu veröffentlichen ist, und der Richtlinie 2001/34/EG, der zum Zwecke eines öffentlichen Angebots der Inhaber-Teilschuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland, in der Republik Österreich und dem Großherzogtum Luxemburg erstellt wurde. Dieser Prospekt wurde von der Luxemburgischen Finanzmarktaufsichtsbehörde (Commission de Surveillance du Secteur Financier – „**CSSF**“) genehmigt und an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) und die Finanzmarktaufsicht („**FMA**“) gem. Artikel 19 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere notifiziert. Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 7 Absatz 7 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere keine Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion und die Qualität und Zahlungsfähigkeit der Emittentin. Der gebilligte Prospekt kann auf der Internetseite der Emittentin (www.estavis.de/investor-relations/wertpapierprospekt/) und der Börse Luxemburg (www.bourse.lu) eingesehen und heruntergeladen werden.*

*Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind nicht und werden nicht im Rahmen dieses Angebots gem. dem United States Securities Act von 1933 in der jeweils geltenden Fassung (der „**US Securities Act**“) registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem US Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungspflichten der US Securities Act.*

Prospekt vom 8. November 2013

INHALTSVERZEICHNIS

I. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS 5

II. RISIKOFAKTOREN 21

1. Risiken in Bezug auf die Emittentin 21
2. Marktbezogene Risiken 36
3. Risiken in Bezug auf die Anleihe 38

III. ALLGEMEINE INFORMATIONEN 42

1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts 42
2. Zukunftsgerichtete Aussagen 42
3. Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen 43
4. Abschlussprüfer 44
5. Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben 44
6. Einsehbare Dokumente 44

IV. DIE SCHULDVERSCHREIBUNGEN UND DAS ANGEBOT 47

1. Gegenstand des Angebots 47
2. Finanzintermediäre 48
3. Rendite 48
4. Besicherung 49
5. Informationen zum Angebot 49
6. Zuteilung und Lieferung 50
7. Einbeziehung in den Börsenhandel; Zahlstelle 51
8. Verkaufsbeschränkungen 51
9. ISIN, WKN 52
10. Emissionsvertrag / Vertriebsprovision 52
11. Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind 52
12. Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses 53

V. ANLEIHEBEDINGUNGEN/TERMS AND CONDITIONS 55

VI. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN 88

1. Wichtigste Märkte und Marktfaktoren 88
2. Haupttätigkeitsbereiche 91
3. Wettbewerbsstärken 97
4. Unternehmensstrategie 98
5. Wettbewerb 99
6. Sachanlagen 100
7. Wesentliche Verträge 103
8. Investitionen 107
9. Mitarbeiter 107

10. Forschung und Entwicklung, Patente, Lizenzen und Marken 108
11. Rechtsstreitigkeiten / Verfahren vor Verwaltungsbehörden 108
12. Regulatorische Vorschriften 109

VII. AUSGEWÄHLTE FINANZIELLE INFORMATIONEN DER EMITTENTIN 114

1. ESTAVIS-Konzern 115
2. ESTAVIS AG 118

VIII. ERLÄUTERUNG UND ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE UND DER WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG 119

1. Überblick 119
2. Darstellung der wesentlichen Bilanzierungsmethoden 120
3. Wesentliche die Ertragslage beeinflussende Faktoren 122
4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ESTAVIS-Konzerns 124
5. Erläuterung der Pro-Forma-Finanzinformationen 140
6. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ESTAVIS AG 144

IX. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT 148

1. Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand 148
2. Gründung der ESTAVIS AG und historische Entwicklung 148
3. Gruppenstruktur 150
4. Angaben über das Kapital der Emittentin 152
5. Organe der Emittentin 153
6. Corporate Governance 165

X. BESTEUERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND 171

1. Allgemeiner Hinweis 171
2. Einkommensbesteuerung unbeschränkt steuerpflichtiger Personen 171
3. Besteuerung von Steuerausländern 173
4. EU-Zinsbesteuerungsrichtlinie 174
5. Erbschaft- und Schenkungsteuern 174
6. Sonstige Steuern 175

XI. BESTEUERUNG IN DER REPUBLIK ÖSTERREICH 177

1. Allgemeiner Hinweis 177
2. In Österreich ansässige Anleger 177
3. Nicht in Österreich ansässige Anleger 180

XII. BESTEUERUNG IM GROSSHERZOGTUM LUXEMBURG 183

GESCHÄFTSGANG UND AUSSICHTEN G-1

FINANZTEIL F-1

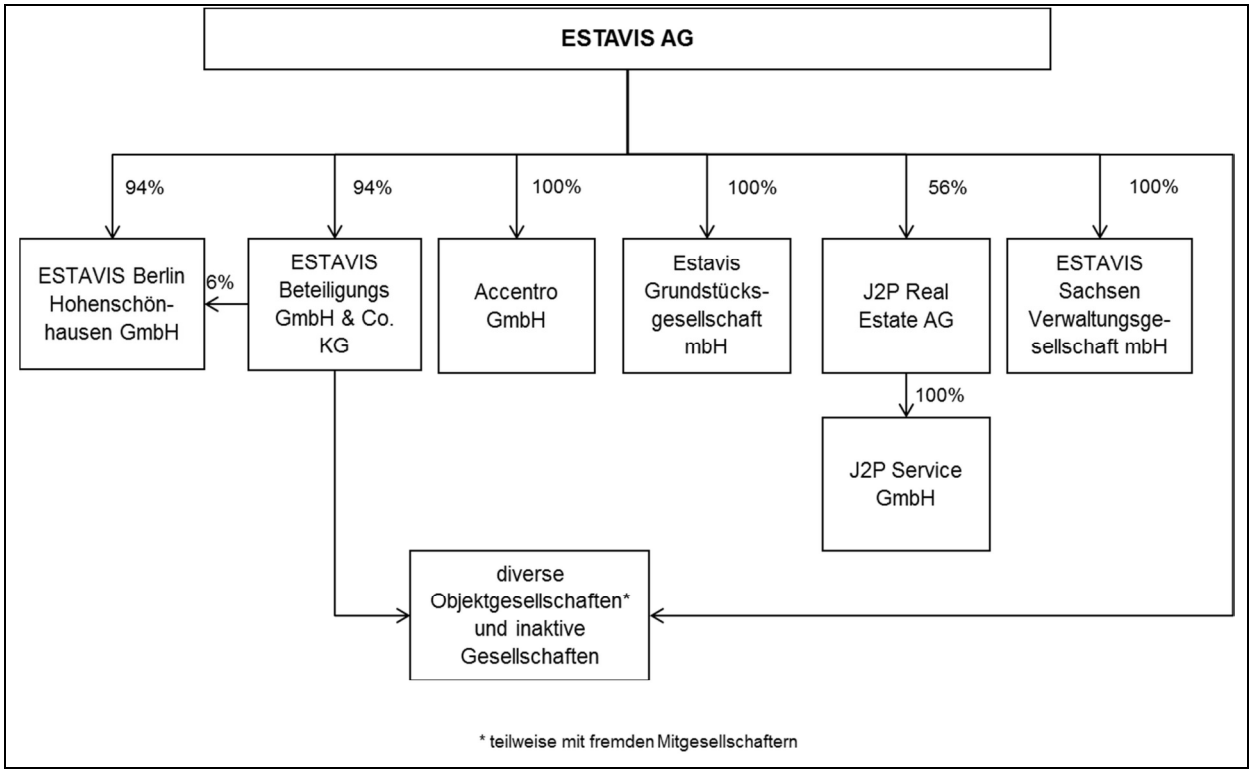
UNTERSCHRIFTENSEITE U-1

I. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

Die Zusammenfassung setzt sich aus einzelnen Offenlegungspflichten zusammen, die „Elemente“ genannt werden. Diese Elemente sind durchnummeriert und in Abschnitte A - E eingeteilt (A.1 - E.7). Diese Zusammenfassung enthält alle Elemente, die in einer Zusammenfassung für diesen Typ von Wertpapier und Emittent erforderlich sind. Da einige Elemente nicht genannt werden müssen, können Lücken in der Nummerierung auftreten. Es kann sein, dass trotz der Tatsache, dass ein Element für diesen Typ von Wertpapier und Emittent erforderlich ist, keine relevante Information in Bezug auf dieses Element genannt werden kann. In diesem Fall erfolgt eine kurze Beschreibung des Elements mit der Angabe „entfällt“.

Abschnitt A Einleitung und Warnhinweise		
A.1	**Einleitung und Warnhinweise**	Die folgende Zusammenfassung sollte als Prospekteinleitung verstanden werden. Der Anleger sollte sich bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den gesamten Prospekt stützen. Ein Anleger, der wegen der in dem Prospekt enthaltenen Angaben Klage einreichen will, muss nach den nationalen Rechtsvorschriften seines Mitgliedsstaats möglicherweise für die Übersetzung des Prospekts aufkommen, bevor das Verfahren eingeleitet werden kann. Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur in dem Fall, dass die Zusammenfassung verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts irreführend, unrichtig oder inkohärent ist oder verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts wesentliche Angaben, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen, vermissen lassen.
A.2	**Zustimmung zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre**	Die Emittentin hat für die Dauer der Gültigkeit dieses Prospekt ihre Zustimmung erteilt, dass der Prospekt von Finanzintermediären, denen sie dies im Einzelfall zukünftig ausdrücklich gestattet, zur endgültigen Platzierung in Deutschland, Österreich und Luxemburg verwendet werden darf. Dem Finanzintermediär, Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt am Main, wurde dies bereits gestattet. Auch hinsichtlich dieser endgültigen Platzierung durch die vorgenannten Finanzintermediäre übernimmt die Emittentin die Haftung für den Inhalt des Prospekts. Weitere klare und objektive Be-

		dingungen, an die die Zustimmung gebunden ist oder die für die Verwendung relevant sind, gibt es nicht. Die Angebotsfrist, während derer die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung erfolgen kann, entspricht der Angebotsfrist gemäß diesem Prospekt, also dem Zeitraum vom 11. November 2013 bis zum 12. November 2013. Sollte die Emittentin weiteren Finanzintermediären die Zustimmung zur Verwendung des Prospektes erteilen oder etwaige neue Informationen zu Finanzintermediären vorliegen, die zum Zeitpunkt der Billigung unbekannt waren, wird sie dies unverzüglich auf der Internetseite (www.estavis.de/investor-relations/wertpapierprospekt/) bekannt machen. **Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, unterrichtet dieser Finanzintermediär die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen.**
Abschnitt B Die Emittentin		
B.1	**Juristische und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin**	Die ESTAVIS AG, Berlin (nachfolgend auch „**ESTAVIS AG“**, die „Gesellschaft“, die „**Emittentin**“ oder gemeinsam mit ihren Tochterunternehmen, die im Konzernabschluss konsolidiert werden, auch die „**ESTAVIS-Gruppe**“ genannt), tritt im Rechtsverkehr unter den Namen der Emittentin und der jeweiligen Tochterunternehmen sowie den Bezeichnungen „ESTAVIS“ und „Accentro“ auf.
B.2	**Sitz und Rechtsform, das für die Emittentin geltende Recht und Land der Gründung**	Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht, die in Deutschland gegründet wurde. Sitz der Gesellschaft ist Berlin.
B.4b	**Bekannte Trends, die sich auf die Emittentin und die Branchen, in denen sie tätig ist, auswirkt**	Die allgemeinen volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere das aktuelle niedrige Zinsniveau, wirken sich auf den Emittenten und die Immobilienbranche weiterhin günstig aus. Daneben werden die Wertentwicklung der von der ESTAVIS-Gruppe als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und die im Segment Handel erzielen Renditen bei der Veräußerung von Immobilien von Bedeutung sein.
B.5	**Konzernstruktur**	Die ESTAVIS AG ist die Konzernobergesellschaft der ESTAVIS-Gruppe, fungiert als Beteiligungs-Holding und ist derzeit an folgenden Gesellschaften beteiligt:



B.8	**Ausgewählte wesentliche Pro-Forma-Finanzinformationen**	Aufgrund des zum 1. Mai 2013 vollzogenen Erwerbs von 100 % der Anteile an der jetzigen ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH durch die ESTAVIS-Gruppe wurden Pro-Forma-Finanzinformationen erstellt, die fiktiv für den Zeitraum 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 die Situation darstellen, als ob der Konzern in seiner rechtlichen und wirtschaftlichen Struktur unter Einschluss dieser Transaktion, einschließlich der Weiterveräußerung eines Teils der erworbenen Wohneinheiten und der Finanzierung der Transaktion sowie weiterer damit im Zusammenhang stehender Aspekte, bereits in diesem Zeitraum bestanden hätte.

Ertragslage		
		Pro-Forma ESTAVIS-Konzern
IFRS		**01.07.12 – 30.06.13**
		TEUR
		geprüft
Umsatzerlöse		122.382
Betriebsergebnis		**14.121**
Ergebnis vor Ertragsteuern		**7.638**
Konzernergebnis		**2.607**

Sonstige wesentliche Finanzzahlen (ungeprüft)		
		Pro-Forma ESTAVIS-Konzern
IFRS		**01.07.12 – 30.06.13**
		TEUR
		ungeprüft
EBIT[1]		14.121[2]

B.9	**Gewinnprognosen oder -schätzungen**	Dieses Element entfällt, weil keine Gewinnprognosen oder -schätzungen gemacht werden.
B.10	**Beschränkungen im Bestätigungsvermerk**	Dieses Element entfällt, weil keine Beschränkungen in den Bestätigungsvermerken in den historischen Finanzinformationen bestehen.
B.12	**Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen**	Die nachfolgenden ausgewählten Finanzdaten wurden auf Grundlage der International Financial Reportings Standards („**IFRS**"), wie sie in der europäischen Union anzuwenden sind, erstellt. Die nachfolgend zusammengefassten Finanzdaten der ESTAVIS AG sind dem an anderer Stelle im Prospekt abgedruckten Konzernabschluss der ESTAVIS AG zum 30. Juni 2013 (bezüglich des Zeitraums 1. Juli 2011 bis 30. Juni 2012 als Vorjahresvergleichszahlen) sowie den Pro-Forma-Finanzinformationen der ESTAVIS AG zum 30. Juni 2013 entnommen oder daraus abgeleitet.

Ertragslage		
	ESTAVIS-Konzern	
IFRS	**01.07.12 – 30.06.13**	**01.07.11 – 30.06.12**
	TEUR	**TEUR**
	geprüft	**geprüft**
Umsatzerlöse	118.883	51.251
Betriebsergebnis	**11.406**	**1.363**
Ergebnis vor Ertragsteuern	**6.236**	**-2.937**
Konzernergebnis	**1.499**	**-2.950**

[1] EBIT (Earnings Before Interest and Taxes) ist das Konzernergebnis für das betreffende Geschäftsjahr vor Finanzergebnis und Steuern vom Ertrag. Die Gesellschaft weist das EBIT aus, weil der Vorstand der ESTAVIS AG es als hilfreiche Kennzahl für die Beurteilung der Geschäftstätigkeit der ESTAVIS AG ansieht.

2 Entspricht dem in der Pro Forma Finanzinformation (Zeitraum 01.07.2012 – 30.06.2013) ausgewiesenem Betriebsergebnis.

Vermögenslage		
	ESTAVIS-Konzern	
IFRS	30.06.2013	30.06.2012
	TEUR	TEUR
	geprüft	geprüft
AKTIVA		
Langfristige Vermögenswerte	157.612	80.859
Kurzfristige Vermögenswerte	45.080	96.406
Summe AKTIVA	202.692	177.264
PASSIVA		
Eigenkapital	66.632	59.048
Langfristige Schulden	88.321	33.482
Kurzfristige Schulden	47.739	84.734
Summe PASSIVA	202.692	177.264

Liquidität und Kapitalausstattung		
	ESTAVIS-Konzern	
IFRS	01.07.12 – 30.06.13	01.07.11 – 30.06.12
	TEUR	TEUR
	geprüft	geprüft
Konzernerfolg	1.499	-2.950
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.711	1.070
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-61.862	358
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	56.493	5.889
Finanzmittelfond am Ende der Periode	9.258	10.915

Sonstige wesentliche Finanzzahlen (ungeprüft)			
	ESTAVIS-Konzern		
IFRS	01.07.12 – 30.06.13	01.07.11 – 30.06.12	
	TEUR	TEUR	
	ungeprüft	ungeprüft	
EBIT[3]	11.406	1.363	

	Keine wesentliche Verschlechterung der Aus-	Die Aussichten der Emittentin haben sich seit dem Datum des letzten veröffentlichten geprüften Abschlusses vom 30. Juni 2013 nicht wesentlich ver-

[3] EBIT (Earnings Before Interest and Taxes) ist das Konzernergebnis für das betreffende Geschäftsjahr vor Finanzergebnis und Steuern vom Ertrag. Die Gesellschaft weist das EBIT aus, weil der Vorstand der ESTAVIS AG es als hilfreiche Kennzahl für die Beurteilung der Geschäftstätigkeit der ESTAVIS AG ansieht.

	sichten der Emittentin	schlechtert.
	Wesentliche Veränderungen der Finanzlage oder Handelsposition der Emittentin, die nach dem von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum eingetreten sind	Zu erheblichen Veränderungen der Finanzlage und des Betriebsergebnisses der Emittentin nach dem von den wesentlichen historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum ist es dadurch gekommen, dass die ESTAVIS-Gruppe einen Vertrag zum Erwerb von insgesamt 80 % der Anteile an der J2P Real Estate AG abgeschlossen hat, die ein Portfolio mit 160 Wohneinheiten in Chemnitz und Umgebung hält, sowie zwei Wohngebäude mit 159 Wohneinheiten in Chemnitz erworben hat.
B.13	**Jüngste Ereignisse der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die für die Bewertung ihrer Zahlungsfähigkeit in hohem Maße relevant sind**	Dieses Element entfällt, es gibt keine solchen Ereignisse.
B.14	**Abhängigkeit der Emittentin von anderen Unternehmen der Gruppe**	(Vergleiche auch Punkt B.5) Die Emittentin ist eine reine Holding-Gesellschaft, die operativ nur gruppeninterne Dienstleistungen für ihre Tochtergesellschaften erbringt. Demgemäß ist sie von den wirtschaftlichen Ergebnissen ihrer Tochtergesellschaften bzw. Erlösen aus Veräußerungen von Beteiligungen abhängig.
B.15	**Haupttätigkeit der Emittentin**	Die ESTAVIS-Gruppe ist ein Immobilienunternehmen, das in den Geschäftsfeldern Bestandshaltung und Wohnungsprivatisierung tätig ist. - **Wohnungsprivatisierung.** Das Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung umfasst den Handel mit Wohnimmobilien und Einzelwohnungen, insbesondere die Beratung, Betreuung und Abwicklung des Verkaufs von Eigentumswohnungen an Mieter, Eigennutzer und Kapitalanleger. Dabei handelt es sich sowohl um die Privatisierung von Wohnungen aus Eigenbeständen der ESTAVIS-Gruppe als auch – im Schwerpunkt – um Privatisierungsleistungen im Auftrag Dritter, das heißt in der Regel großer Wohnungsgesellschaften. Die ESTAVIS-Gruppe hat im Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung im Kalenderjahr 2012 1.137 Wohnungen verkauft, was einer Steigerung gegenüber dem Kalenderjahr 2011 um 23 % entspricht**.** Ca. 70 % der im Kalenderjahr 2012 veräußerten Wohnungen stammen aus dem Dienstleistungsgeschäft, also dem Verkauf für Dritte. - **Bestandshaltung.** Im Geschäftsfeld Bestandshaltung hält die

		ESTAVIS-Gruppe derzeit einen eigenen Bestand von ca. 2.100 Wohneinheiten, der mit dem Ziel, die Immobilien langfristig zu bewirtschaften und stabile Cashflows zu generieren, aufgebaut wurde. Zu dem derzeitigen Immobilienbestand gehören rund 1.955 als Finanzinvestition im Anlagevermögen gehaltene Wohnungen und ca. 145 Gewerbeimmobilien. Das Wohnportfolio besteht aus größeren Wohnungsbeständen ab etwa 200 Wohneinheiten im unteren und mittleren Marktsegment und liegt überwiegend im Ostdeutschland, insbesondere in Großraum Berlin, und in Norddeutschland. Die früheren Tätigkeitsbereiche „Development“ (Projektentwicklung) und Vertrieb von denkmalgeschützten Immobilien wurden abgewickelt; hier sind noch letzte Restaktivitäten in Form von einigen Immobilien in der ESTAVIS-Gruppe vorhanden, die veräußert werden sollen. Strategisches Ziel der Emittentin ist, das Bestandsportfolio kurz- und mittelfristig auf ca. 10.000 Wohnungen aufzubauen, damit der Bestand das für eine effiziente und kostendeckende Bewirtschaftung erforderliche Volumen erreicht. Die Gesellschaft beabsichtigt daneben, im Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung das Eigengeschäft, das heißt die Privatisierung eines eigenen Wohnungsbestand, weiter auszubauen. In diesem Bereich lässt sich, verglichen mit der Privatisierung als Dienstleistung für Dritte eine deutlich höhere Marge realisieren. Zu diesem Zweck beabsichtigt die ESTAVIS-Gruppe – entsprechende Chancen und Finanzierungsmöglichkeiten unterstellt – jährlich durchschnittlich 750 Wohnungen zuzukaufen.
B.16	**Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse an der Emittentin**	Diese Element entfällt, da es nach Kenntnis der Gesellschaft keine beherrschenden Gesellschafter gibt.

B.17	**Rating**	Dieses Element entfällt, es gibt kein Rating.
		Abschnitt C Die Wertpapiere
C.1	**Art und Gattung der angebotenen und/oder zum Handel zuzulassenden Wertpapiere, Wertpapierkennung**	Bei den Wertpapieren handelt es sich um Teilschuldverschreibungen (nachfolgend auch die „**Schuldverschreibungen** oder zusammen auch die „**Anleihe**“). International Securities Identification Number (ISIN): DE000A1X3Q99

		Wertpapierkennnummer (WKN): A1X3Q9
C.2	**Währung der Wertpapieremission**	EUR
C.5	**Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere**	Dieses Element entfällt, weil es keine Beschränkungen hinsichtlich der freien Übertragbarkeit der Wertpapiere gibt.
C.8	**Mit den Wertpapieren verbundene Rechte**	Die nachfolgende Übersicht stellt die mit den Schuldverschreibungen verbundenen Rechte dar:
	Rechte	Die Schuldverschreibungen verbriefen das Recht auf Zahlung von Zinsen sowie Rückzahlung des Nominalbetrags.
	Schutzrechte für die Anleihegläubiger (Covenants):	- Negativverpflichtung für besicherte Kapitalmarktverbindlichkeiten; - Kündigungsrecht bei Kontrollwechsel; - Vorzeitige Rückzahlung nach Wahl der Anleihegläubiger im Falle einer Verschmelzung; - Kündigungsrecht bei Drittverzug mit einem Betrag von mehr als EUR 1 Mio.; - Ausschüttungsbegrenzung auf 50 % des Gewinns; - Keine Aufstockungen innerhalb von 12 Monaten, danach auf maximal EUR 25 Mio.; - Begrenzung der Verschuldung; - Beibehaltung einer Deckungsquote;
	Rangordnung	Die Schuldverschreibungen begründen nicht nachrangige, unbesicherte Verbindlichkeiten der Emittentin.
	Beschränkungen der Rechte	Die Anleihebedingungen enthalten Regelungen gemäß dem Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen von 2009 (Schuldverschreibungsgesetz), wonach ein Mehrheitsbeschluss einer Versammlung der Schuldverschreibungsgläubiger für alle Schuldverschreibungsgläubiger bindend sein kann. Ein solcher Beschluss kann die Rechte der Anleihegläubiger beschränken oder ganz oder teilweise aufheben.
C.9	**Zinsen, Rückzahlung, Rendite, Vertreter der Schuldtitelinhaber**	Die nachfolgende Übersicht stellt die weiteren mit den Schuldverschreibungen verbundenen Rechte dar (Vergleiche auch Punkt C.8).

	nominaler Zinssatz	9,25 % p. a.
	Datum, ab dem die Zinsen zahlbar werden und Zinsfälligkeitstermine	Zinsen werden jährlich nachträglich am 14. November eines jeden Jahres gezahlt, erstmalig am 14. November 2014, letztmalig am 14. November 2018.
	wenn Zinssatz nicht festgelegt, dann Beschreibung des Basiswerts	Dieses Element entfällt, weil der Zinssatz festgelegt ist.
	Rückzahlung	Die Teilschuldverschreibungen werden vorbehaltlich einer vorzeitigen Kündigung am 14. November 2018 zu ihrem Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt. Eine vorzeitige Kündigung nach Wahl der Emittentin ist zum 26. Juni 2017 möglich.
	Angabe der Rendite	Die individuelle Rendite aus einer Teilschuldverschreibung über die Gesamtlaufzeit muss durch den jeweiligen Anleger unter Berücksichtigung der Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten Betrag für den Erwerb der Anleihe zuzüglich etwaiger Stückzinsen und unter Beachtung der Laufzeit der Anleihe und seiner Transaktionskosten berechnet werden. Bei Annahme eines Erwerbsbetrages für die Anleihe von 100 % des Nominalbetrags und vollständigem Erlös dieses Betrages bei der Rückzahlung der Anleihe sowie unter Beachtung von Stückzinsen und Außerachtlassung von Kosten ergibt sich eine jährliche Rendite in Höhe des Zinssatzes.
	Name des Vertreters des Schuldtitelinhaber	Dieses Element entfällt, weil die Anleihebedingungen die Bestellung eines Vertreters der Anleihegläubiger nicht vorsehen.
C.10	**Angaben zu derivativer Komponente**	Dieses Element entfällt, weil die Anleihebedingungen keine derivativen Komponenten der Schuldverschreibungen enthalten (Vergleiche auch Punkt C.9)
C.11	**Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt, Märkte**	- Dieses Element entfällt, weil die Schuldverschreibungen nicht zum Handel in einem regulierten Markt zugelassen werden.

Abschnitt D Risiken		
D.2	**Risiken in Bezug auf die Emittentin**	- Das Geschäft der ESTAVIS-Gruppe hat einen sehr großen (Vor-)Finanzierungsbedarf, so dass die Finanzierungen gefunden und zu auskömmlichen Konditionen aufgenommen werden müssen, um das Geschäftsmodell der ESTAVIS-Gruppe weiter fortzuführen. Die ESTAVIS-Gruppe muss in den nächsten 12 Monaten Verbindlichkeiten in Höhe von ca. EUR 25 Mio. refinanzieren, was ohne vollständige Platzierung der Anleihe misslingen kann. Ohne die Aufnahme weiterer Finanzierungen besteht das Risiko, dass die ESTAVIS-Gruppe nicht in der Lage ist, die Erträge zu erwirtschaften, die notwendig sind, um die Covenants der Schuldverschreibungen einzuhalten. - Es besteht das Risiko, dass Mieten entfallen oder nicht in der erwarteten Höhe erzielt werden können oder dass sich die Leerstandsquote erhöht. - Die ESTAVIS-Gruppe verfügt über einen sogenannten Altbestand mit höheren Leerstandsquoten, der strategisch nicht im Fokus steht und verkauft werden soll. Es besteht das Risiko, dass der Verkauf des Altbestands misslingen könnte. - Die ESTAVIS-Gruppe ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Es besteht das Risiko, dass sie sich im Wettbewerb nicht behaupten kann. - Es besteht das Risiko, dass Grundstücke, die früher, derzeit oder künftig im Eigentum der ESTAVIS-Gruppe standen oder stehen mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen, Schadstoffen oder Kriegslasten belastet sich, für deren Beseitigung erhebliche Kosten erforderlich wären. Verstöße gegen bauliche Anforderungen oder gegen Vorschriften der Bausicherheit könnten die Nutzung von Immobilien einschränken und ebenfalls zu erheblichen Kosten führen. - Es besteht das Risiko, dass die ESTAVIS-Gruppe ist in ihrer Expansionsstrategie darauf angewiesen ist, weitere Immobilienbestände zu angemessenen Konditionen zu erwerben und zu integrieren. Bei Erwerben könnte sie die erworbenen Immobilien wirtschaftlich bzw. hinsichtlich der mit ihnen verbundenen Belastungen falsch einschätzen - Es besteht das Risiko, dass das Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung der ESTAVIS-Gruppe, das sich im Wesentlichen auf den

		Wohnungsmarkt Berlin bezieht, als Zielmarkt für Investoren an Attraktivität verliert und somit die Vermarktung der dortigen Wohnungen erheblich erschwert wird. - Es besteht das Risiko, dass Notverkäufe oder zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die ESTAVIS-Gruppe führen. - Es besteht das Risiko, dass die erfolgreiche Integration und Bewirtschaftung der in der Vergangenheit erworbenen und künftig zu erwerbenden Wohnimmobilienpakete, insbesondere die dafür erforderliche Anpassung der Unternehmensstruktur, misslingt. - Es besteht das Risiko, dass erforderliche Genehmigungen für Modernisierungen und Sanierungen nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter Auflagen/Nebenbedingungen erteilt und/oder Baukosten höher ausfallen als veranschlagt. - Es besteht das Risiko, dass durch Schäden, die nicht von einer Versicherung gedeckt sind bzw. den Versicherungsumfang übersteigen, bei der ESTAVIS-Gruppe erhebliche Verluste entstehen., - Es besteht das Risiko, dass die ESTAVIS-Gruppe etwa aufgrund von Baumängeln oder aus sonstigen Gründen Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüchen aus dem Verkauf von Immobilien ausgesetzt sein könnte. Selbst wenn ein Dritter für den geltend gemachten Fehler verantwortlich ist, könnte ein Regress unmöglich sein. Zudem könnte die ESTAVIS-Gruppe aus in der Vergangenheit abgegebenen Mietgarantien haften. - Der Vertrieb von Immobilien ist für die ESTAVIS-Gruppe mit rechtlichen Schadensersatz- und Rücktrittsrisiken verbunden. Insbesondere könnte die ESTAVIS-Gruppe aufgrund der seitens der ESTAVIS AG angebotenen Immobilienerwerbsgeschäfte und den damit im Zusammenhang stehenden Finanzierungsgeschäften als sogenannte verbundene Geschäfte angesehen werden, so dass die ESTAVIS-Gruppe für Handlungen von Vertriebspartnern oder auch aus Vertriebsunterlagen haften könnte. - Es besteht das Risiko, dass eine anhaltende negative wirtschaftliche Entwicklung des Immobilienmarktes zu Wertverlusten und außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Immobilien der ESTAVIS-Gruppe führen könnte. - Die ESTAVIS AG ist von Führungskräften und Mitarbeitern in Schlüsselpositionen, insbesondere von dem Vorstandsmitglied, Herrn Jacopo Mingazzini, der als Geschäftsführer der Tochterge-

		sellschaft Accentro GmbH das Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung verantwortet, abhängig. Der Verlust einer dieser Schlüsselpersonen könnte sich nachteilig auf die ESTAVIS-Gruppe auswirken. - Die ESTAVIS-Gruppe ist von ihren Vertriebspartnern und deren Vertriebserfolg abhängig. Es besteht das Risiko, dass einzelne oder mehrere der externen Vertriebspartner ihre Zusammenarbeit mit der ESTAVIS-Gruppe beenden und dies zu einer Beeinträchtigung, insbesondere Verlangsamung der Vertriebsaktivitäten kommen könnte. - Es besteht das Risiko, dass Verlustvorträge der ESTAVIS-Gruppe verloren gegangen sein könnten oder künftig verloren gehen. Dies würde zu einem Abschreibungsbedarf bei den angesetzten aktiven latenten Steuern führen. Weiterhin ist die Gesellschaft steuerlichen Risiken ausgesetzt, indem etwa steuerliche Außenprüfungen zu Nachzahlungen führen könnten oder es infolge der Steuergesetzgebung zu Änderungen kommt. - Die ESTAVIS-Gruppe ist im Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung von einem Kunden abhängig, auf den der wesentliche Teil des Ertrages entfällt. Jede Beeinträchtigung dieser Geschäftsbeziehung könnte sich negativ auf das Geschäftsmodell der ESTAVIS-Gruppe auswirken. - Es besteht das Risiko, dass die ESTAVIS-Gruppe aus einem drohenden Rechtsstreit über eine Vorfälligkeitsentschädigung Zahlungsrisiken bis zu ca. EUR 1,4 Mio. ausgesetzt ist. - Die Emittentin ist Risiken aus der Übernahme von Haftungen für Tochtergesellschaften ausgesetzt. Es besteht das Risiko, dass negative Entwicklungen einzelner Tochtergesellschaften sich auch unmittelbar auf die ESTAVIS AG selber auswirken können, da die ESTAVIS AG auf verschiedenen Wegen für die Verbindlichkeiten von Tochtergesellschaften haftet. - Es besteht das Risiko, dass Erhöhungen des Zinsniveaus sich negativ auf den Immobilienmarkt und die Finanzierungskosten sowie die Finanzierungsmöglichkeiten der ESTAVIS-Gruppe sowie ihrer Kunden auswirken; problematisch könnte sein, dass der geplante Ausbau des Bestandsgeschäfts der ESTAVIS-Gruppe von einem niedrigen Zinsniveau abhängig ist. - Aufgrund der Fokussierung der ESTAVIS-Gruppe auf den deutschen Immobilienmarkt, insbesondere den Berliner Markt, ist die

		ESTAVIS-Gruppe von den dortigen Entwicklungen abhängig. - Es besteht das Risiko, dass die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland sich zum Nachteil von Vermietern verschlechtern könnten.
D.3	**Risiken in Bezug auf die Wertpapiere**	- Bisher fehlt ein öffentlicher Markt und auch zukünftig wird es keinen organisierten Markt für die Schuldverschreibungen der Emittentin geben. - Der Kurs der Schuldverschreibungen ist möglicherweise volatil. - Das mögliche Angebot weiterer Schuldverschreibungen birgt Risiken für Anleger. - Die Schuldverschreibungen können vorzeitig zurückgezahlt werden. - Die Mehrheit der Anleihegläubiger kann nachteilige Beschlüsse für alle Anleger fassen. - Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin künftig aufnehmen darf. - Der Marktpreis für die Schuldverschreibungen könnte in Folge von Änderungen des Marktzinses fallen. - Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Anleihekapitals bei einer Insolvenz der Gesellschaft insbesondere weil andere Verbindlichkeiten besichert und die Schuldverschreibungen unbesichert sind. - Die Schuldverschreibungen könnten nur teilweise platziert werden.
Abschnitt E Das Angebot		
E.2b	**Gründe für das Angebot und Zweckbestimmung der Erlöse**	Aus dem Netto-Emissionserlös soll ein Betrag in Höhe von ca. EUR 11 Mio. zur Rückzahlung einer am 1. März 2014 fälligen Anleihe der Emittentin nebst Begleichung aufgelaufener Zinsen verwendet werden, angedacht ist auch im Einzelfall Teile der Bestehenden Anleihe in die neue Anleihe umzutauschen. Der verbleibende Teil des Netto-Emissionserlöses soll zur Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebs und hier insbesondere für den Erwerb von Immobilien zum Zwecke des weiteren Ausbaus eines eigenen Bestands genutzt werden.
E.3	**Angebotskonditionen**	

	Öffentliches Angebot:	In Deutschland, Österreich und Luxemburg erfolgt ein öffentliches Angebot durch die Emittentin. Interessenten, die Kaufanträge stellen möchten, wenden sich bitte an die ESTAVIS AG, Investor Relations, Uhlandstraße 165, 10719 Berlin. Der Angebotszeitraum, innerhalb dessen Kaufangebote abgegeben werden können, beginnt am 11. November 2013 und endet am 12. November 2013. Im Großherzogtum Luxemburg wird das Angebot durch Schaltung von Werbeanzeigen in der luxemburgischen Tagespresse, insbesondere im Luxemburger Wort, kommuniziert. Ferner werden Roadshowtermine in Luxemburg veranstaltet.
	Angebotspreis:	100 % des Nominalbetrages je Teilschuldverschreibung (EUR 1.000,00).
	Einbeziehung in den Börsenhandel:	Die Teilschuldverschreibungen sollen voraussichtlich ab dem 14. November 2013 in den Handel im Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen werden. Die Emittentin behält sich vor, vor dem 14. November 2013 einen Handel per Erscheinen in den Teilschuldverschreibungen zu ermöglichen.
	Lieferung und Abrechnung:	Die Teilschuldverschreibungen werden voraussichtlich am 14. November 2013 geliefert und abgerechnet.
	Verkaufsbeschränkungen:	Die Teilschuldverschreibungen sind und werden weder nach den Vorschriften des Securities Act in der jeweils gültigen Fassung noch bei der Wertpapieraufsichtsbehörde eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen außer in Ausnahmefällen aufgrund einer Befreiung von den Registrierungserfordernissen des Securities Act in den Vereinigten Staaten von Amerika weder direkt noch indirekt angeboten, verkauft oder dorthin geliefert werden. Die Gesellschaft hat nicht die Absicht, das Angebot oder einen Teil davon in den Vereinigten Staaten von Amerika zu registrieren oder die Teilschuldverschreibungen dort anzubieten, zu verkaufen oder dorthin zu liefern. Dieser Prospekt stellt in keinem Rechtsgebiet und in keiner Rechtsordnung, in dem/der ein solches Angebot gesetzeswidrig wäre, ein Angebot dar. Dieser Prospekt darf insbesondere nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika, nach Kanada oder Japan versandt werden.
E.4	**Für die Emission/das Angebot wesentliche Interessen einschließlich**	Die Close Brothers Seydler Bank AG hat ein geschäftliches Interesse an der Emission, da sie eine Vergütung erhält, deren Höhe von der Anzahl der ausgegebenen Schuldverschreibungen abhängt; hieraus können sich Inte-

	Interessenkonflikte	ressenkonflikte ergeben.
E.7	**Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger in Rechnung gestellt werden**	Dieses Element entfällt, weil dem Anleger durch die Emittentin keine Ausgaben in Rechnung gestellt werden.

(Seite absichtlich frei gelassen)

II. RISIKOFAKTOREN

Anleger sollten bei der Entscheidung über den Kauf der Teilschuldverschreibungen der ESTAVIS AG, Berlin, (nachfolgend auch „**ESTAVIS AG**“, die „**Gesellschaft**“ oder die „**Emittentin**“ und gemeinsam mit ihren Töchtern, die im Konzernabschluss konsolidiert werden, auch die „**ESTAVIS-Gruppe**“ genannt) die nachfolgenden Risikofaktoren, verbunden mit den anderen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen, sorgfältig lesen und berücksichtigen. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ESTAVIS AG haben. Der Kurs der Schuldverschreibungen der Gesellschaft könnte aufgrund jedes dieser Risiken erheblich fallen und Anleger könnten ihr investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren. Nachstehend sind die für die ESTAVIS AG und ihre Branche wesentlichen Risiken und die wesentlichen Risiken im Zusammenhang mit den angebotenen und zuzulassenden Wertpapieren beschrieben. Weitere Risiken und Unsicherheiten, die der Gesellschaft gegenwärtig nicht bekannt sind oder von der Gesellschaft gegenwärtig als nicht wesentlich eingeschätzt werden, könnten den Geschäftsbetrieb der ESTAVIS AG ebenfalls beeinträchtigen und nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ESTAVIS AG haben. Die aufgeführten Risiken könnten rückwirkend betrachtet daher nicht die einzigen Risiken sein, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist. Die Reihenfolge, in welcher die nachfolgenden Risiken aufgeführt werden, enthält keine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintrittes und den Umfang der möglichen wirtschaftlichen Auswirkungen. Die genannten Risiken können einzeln oder kumulativ eintreten. Gleichzeitig beruhen die Auswahl und der Inhalt der Risikofaktoren auf Annahmen, die sich nachträglich als falsch erweisen können.

1. Risiken in Bezug auf die Emittentin

a) Das Geschäft der ESTAVIS-Gruppe hat einen sehr großen (Vor-)Finanzierungsbedarf, so dass die erforderlichen Finanzierungen gefunden und zu auskömmlichen Konditionen aufgenommen werden müssen. Die ESTAVIS-Gruppe muss in den nächsten 12 Monaten Verbindlichkeiten in Höhe von ca. EUR 25 Mio. refinanzieren, was ohne vollständige Platzierung der Anleihe misslingen kann. Ohne die Aufnahme weiterer Finanzierungen besteht das Risiko, dass die ESTAVIS-Gruppe nicht in der Lage ist, die Erträge zu erwirtschaften, die notwendig sind, um die Covenants der Schuldverschreibungen einzuhalten.

Die ESTAVIS-Gruppe benötigt für ihr Geschäftsmodell und die geplante Entwicklung, insbesondere den geplanten Ausbau des Geschäfts im Bereich Privatisierung von Wohnungen aus dem Eigenbestand, in erheblichem Umfang Finanzierungen, die entweder in Form von Eigenkapital oder Fremdkapital aufgenommen werden müssen. Sie beabsichtigt künftig den Kauf von weiteren Immobilien, um

diese entweder im Geschäftsfeld Bestandshaltung länger zu halten oder um diese im Geschäftsfeld Privatisierung anschließend als einzelne Wohnungen an Mieter, Eigennutzer oder Kapitalanleger zu verkaufen. In beiden Geschäftsfeldern benötigt die ESTAVIS-Gruppe hierfür Mittel, um den Ankauf der Immobilien zu finanzieren. Zwar hat die Emittentin in der Vergangenheit teilweise Barkapitalerhöhungen durchgeführt oder auch Aktien aus Sachkapitalerhöhungen als Akquisitionswährung eingesetzt. Die Durchführung von Barkapitalerhöhungen kann sich aufgrund des allgemeinen Kapitalmarktumfeldes als schwierig erweisen und die Durchführung von Sachkapitalerhöhungen ist auch nur in begrenztem Umfang möglich, da viele Verkäufer den Kaufpreis in Geld und nicht in Aktien vereinnahmen wollen. Bankfinanzierungen oder Fremdfinanzierungen über den Kapitalmarkt stehen der Emittentin aber nur in eingeschränktem Umfang zur Verfügung. Der Eintritt oder die Verschärfung von Krisen an den internationalen Finanzmärkten könnte den Zugang zu neuem Fremdkapital oder Eigenkapital erheblich gefährden. Im Zuge der Finanzkrise in den Jahren 2008 und 2009 ist es vielfach zu einer sogenannten Kreditklemme gekommen. Viele Kreditinstitute fuhren aufgrund erhöhter Eigenkapitalanforderungen ihre Kreditengagements zurück. Bei zahlreichen internationalen Banken war zu beobachten, dass sie ihre Engagements in Deutschland erheblich reduzierten. Eine weitere Verschärfung der wieder aufgeflammten Krise oder erhöhte regulatorische Anforderungen an die Eigenkapitalunterlegung der Banken könnten Kreditinstitute zur Verminderung ihres Risikos und damit ihrer Kreditengagements zwingen.

Die Strategie der Emittentin ist davon geprägt, dass sie schon in den nächsten Monaten in erheblichem Umfang weitere Immobilienbestände erwerben will und hierfür die entsprechenden Finanzierungen benötigt. Sollte es der ESTAVIS-Gruppe nicht gelingen, Finanzierungen für den Erwerb von Immobilien zu finden und zu auskömmlichen Konditionen aufzunehmen, wäre sie nicht in der Lage, ihr Geschäft in dem angestrebten Umfang weiter auf- und auszubauen. Die Strategie der Gesellschaft würde dann scheitern. Zudem bestünde dann das Risiko, dass die ESTAVIS-Gruppe nicht in der Lage ist, die Erträge zu erwirtschaften, die notwendig sind, um die Verhaltenspflichten (sog. Covenants) aus den Bedingungen der Schuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Angebots sind, insbesondere die Pflicht zur Beibehaltung einer Deckungsquote, einzuhalten.

Die ESTAVIS-Gruppe muss in den nächsten 12 Monaten Verbindlichkeiten in Höhe von ca. EUR 24,0 Mio. refinanzieren, ca. EUR 14,0 Mio. aus besicherten Kreditverbindlichkeiten, die zum 31. Dezember 2013 fällig sind, und EUR 10 Mio. plus ca. EUR 1 Mio. aufgelaufene Zinsen aus einer unbesicherten Anleihe, die zum 1. März 2014 fällig sind. Die Emittentin plant, die bestehende Anleihe aus dem Emissionserlös der Schuldverschreibungen zu refinanzieren und die Kredite – wie in der Vergangenheit – zu verlängern oder bei einer anderen Bank zu refinanzieren. Sie befindet sich bezüglich der Verlängerung und alternativ dazu der Refinanzierung in aus ihrer Sicht aussichtsreichen Gesprächen. Sollte die Verlängerung oder Refinanzierung der Kredite von EUR 14,0 Mio. nicht bis zum 31. Dezember 2013 gelingen oder sollten andere Maßnahmen zur Aufbringung der zur Rückführung erforderlichen Mittel nicht greifen, könnte dies im schlimmsten Fall zur Insolvenz der Emittentin führen.

Gleiches gilt, wenn der Emissionserlös aus der Platzierung der Anleihe nicht ausreicht, um die Anleihe abzulösen. Ähnliche Risiken können in Bezug auf die Refinanzierung sonstiger Kreditverbindlichkeiten oder anderer Verbindlichkeiten in der Zukunft bestehen. So hat die ESTAVIS-Gruppe zum 30. Juni 2013 Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr in Höhe von ca. EUR 28,8 Mio. und mit einer Restlaufzeit von einem bis fünf Jahren in Höhe von ca. EUR 71,6 Mio.

Zudem könnten bestehende Kredite der ESTAVIS-Gruppe aufgrund der Verletzung von Berichts-, Verhaltens- und Informationspflichten gegenüber den kreditgebenden Banken, einschließlich sogenannten Financial Covenants, vorzeitig fällig gestellt werden. Daneben kann es auch – u.a. aufgrund der bestehenden kurzfristigen und mittelfristigen Finanzierungsnotwendigkeiten für die Ausweitung des Geschäftsmodells insbesondere im Bereich Privatisierung von Wohnungen aus dem Eigenbestand – zu einer Verletzung der Verhaltenspflichten, einschließlich der Financial Covenants in den Bedingungen der Schuldverschreibungen kommen, die Gegenstand dieses Angebots sind.

Zudem plant die Emittentin kurzfristig den Erwerb weiterer größerer Immobilienbestände, die entsprechend finanziert werden müssen. Hierdurch wird es voraussichtlich zu einer weiteren Erhöhung der Verschuldung kommen, sodass bei deren Refinanzierung die vorstehende Problematik ebenfalls auftreten kann.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ESTAVIS-Gruppe und der Gesellschaft auswirken.

b) Es besteht das Risiko, dass Mieten entfallen oder nicht in der erwarteten Höhe erzielt werden können oder dass sich die Leerstandsquote erhöht

Es ist möglich, dass Mieter von Objekten der ESTAVIS-Gruppe ihre Mietverträge kündigen oder ihre Mietverträge aus anderen Gründen nicht mehr erfüllen. In solchen Fällen oder bei leerstehenden Immobilien besteht das Risiko, dass bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen oder die kalkulierten Mieten nicht erzielt werden können. Bei auslaufenden Mietverträgen über von der ESTAVIS-Gruppe derzeit oder künftig gehaltene Immobilien besteht das Risiko, dass nicht sofort eine Anschlussvermietung möglich ist oder eine Anschlussvermietung nur unter Bedingungen erfolgen kann, die für die ESTAVIS-Gruppe weniger attraktiv sind als bisher. Zudem besteht das Risiko, dass eine Anschlussvermietung für längere Zeit nicht möglich ist und es infolge dessen zu einer Erhöhung des Leerstands kommt. Die Gründe für ein sinkendes Mietniveau oder einen Leerstand können vielfältig sein. Beispielsweise kann sich bei der individuellen Immobilie die Lage oder Mieterstruktur verschlechtert haben. Möglich ist aber auch eine Verschlechterung der allgemeinen oder örtlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, etwa durch eine gestiegene Arbeitslosigkeit oder eine sinkende Bevölkerungszahl. Mieterwechsel können darüber hinaus mit erheblichen Umbau- und Sanierungsmaßnah-

men verbunden sein, die zu einem vorübergehenden Mietausfall führen und erhebliche Kosten nach sich ziehen können. Beispielsweise können gestiegene Anforderungen der Mieter dazu führen, dass die Immobilien in ihrem gegenwärtigen Zustand nicht mehr oder nur zu einem erheblich geringeren Mietertrag vermietet werden können. Ein Leerstand oder ein reduziertes Mietniveau hätten neben geringeren Einnahmen auch zur Folge, dass der Marktwert der betroffenen Immobilien sinkt. Ein Leerstand führt zudem dazu, dass die ESTAVIS-Gruppe bestimmte Nebenkosten zu tragen hat, die sie im Fall der Vermietung auf den Mieter überwälzen kann.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ESTAVIS-Gruppe und der Gesellschaft auswirken.

c) Die ESTAVIS-Gruppe verfügt über einen sogenannten Altbestand mit höheren Leerstandsquoten, der strategisch nicht im Fokus steht und verkauft werden soll. Der Verkauf des Altbestands könnte misslingen.

Die ESTAVIS-Gruppe verfügt noch über Immobilienbestände insbesondere im Gewerbebereich aus ihren früheren Geschäftsaktivitäten im Bereich Aufbau von Portfolien für Investoren. In diesem Bereich hatte die ESTAVIS-Gruppe früher Immobilienportfolien zusammengestellt und insbesondere an ausländische Investoren verkauft. Aus dieser Zeit stammt als Rest ein sogenannter Altbestand mit 26 Objekten, von dem sich die ESTAVIS-Gruppe aus strategischen Gründen trennen möchte. In diesen Beständen gibt es teilweise eine überproportional hohe Leerstandsquote, was unter anderem daran liegt, dass die Objekte verstreut liegen und daher schwer zu bewirtschaften sind. Dies führt dazu, dass die ESTAVIS-Gruppe in diesen Objekten zum 30. September im Schnitt eine Leerstandsquote (d.h. der prozentuale Anteil der Flächen, für die keine Mieterträge bezogen werden) von ca. 26 % hatte. Diese überproportional hohe Quote führt zu einem überproportional hohen Aufwand in den Bemühungen die Quote zu senken und zu unterproportionalen Mieterträgen. Die ESTAVIS-Gruppe könnte in ihren Bemühungen scheitern, den Leerstand abzubauen und den Altbestand zu attraktiven Konditionen zu verkaufen. Infolge des Leerstands könnte zudem der Marktwert der betroffenen Immobilien sinken. Wenn es nicht gelingt, den Altbestand zu verkaufen, fallen in der Bewirtschaftung dieser Immobilien laufende Verluste an und es kommt zu einer fortgesetzten Bindung von Kapital, das nicht für die Expansionsstrategie der ESTAVIS-Gruppe genutzt werden kann.

Probleme bei der Bewirtschaftung und dem Verkauf des Altbestands könnten sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ESTAVIS-Gruppe und der Gesellschaft auswirken.

d) Die ESTAVIS-Gruppe ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Es besteht das Risiko, dass sie sich im Wettbewerb nicht behaupten kann.

Die ESTAVIS-Gruppe ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Beim Einkauf von Immobilienbeständen sind die Wettbewerber vornehmlich andere Immobiliengesellschaften, offene Immobilienfonds und sonstige institutionelle Anleger. Viele Wettbewerber der ESTAVIS-Gruppe verfügen über erheblich größere finanzielle Mittel bzw. bessere Finanzierungsmöglichkeiten, über größere oder diversifiziertere Immobilienbestände oder umgekehrt aufgrund einer höheren Spezialisierung über zielgruppenspezifischere Immobilienbestände oder über andere Wettbewerbsvorteile gegenüber der ESTAVIS-Gruppe.

Der intensive Wettbewerb, dem die ESTAVIS-Gruppe ausgesetzt ist, könnte in Zukunft ein Sinken der Mieteinnahmen beziehungsweise der Verkaufserlöse zur Folge haben. Beim Erwerb weiterer Immobilienportfolios kann der Wettbewerbsdruck dazu führen, dass die Ankaufspreise erheblich steigen und damit die Expansionsstrategie der ESTAVIS-Gruppe gefährden.

Sollte es der ESTAVIS-Gruppe nicht gelingen, sich im Wettbewerb zu behaupten könnte sich dies erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ESTAVIS-Gruppe und der Gesellschaft auswirken.

e) Es besteht das Risiko, das Grundstücke, die früher, derzeit oder künftig im Eigentum der ESTAVIS-Gruppe standen oder stehen mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen, Schadstoffen oder Kriegslasten belastet sich, für deren Beseitigung erhebliche Kosten erforderlich wären. Verstöße gegen bauliche Anforderungen oder gegen Vorschriften der Bausicherheit könnten die Nutzung von Immobilien einschränken und ebenfalls zu erheblichen Kosten führen.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass Grundstücke, die früher, derzeit oder künftig im Eigentum der ESTAVIS-Gruppe stehen bzw. standen mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen oder Kriegslasten (z.B. Bomben) belastet sind. Solche Bodenverunreinigungen können etwa dazu führen, dass die ESTAVIS-Gruppe von den zuständigen Behörden zu einer Beseitigung der damit verbundenen Gefahren aufgefordert wird, was typischerweise mit erheblichen Kosten verbunden ist. Auch wenn die ESTAVIS-Gruppe die entsprechenden Grundstücke und Immobilien bereits an Dritte verkauft hat, besteht das Risiko, dass die Erwerber Schadensersatz- und sonstige Gewährleistungsansprüche gegen die ESTAVIS-Gruppe geltend machen können. Diese Pflichten und Ansprüche sind unabhängig von einer Verursachung der entsprechenden Bodenbelastungen durch die ESTAVIS-Gruppe und es könnte sein, dass ihr keinerlei Regressansprüche gegen Dritte zustehen, selbst wenn diese die Belastungen verursacht haben. Die Beseitigung etwaiger Lasten in diesem Sinne und die hiermit im Zusammenhang stehenden weiteren Maßnahmen können zu Mietausfällen führen, Baumaßnahmen erheblich verzögern, unmöglich oder wirtschaftlich unrentabel machen, und mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden sein.

Darüber hinaus können zahlreiche Faktoren, u.a. das Alter der Bausubstanz, Schadstoffe in Baumaterialien, die Bodenbeschaffenheit oder nicht eingehaltene baurechtliche und denkmalschutzrechtliche Anforderungen an den von der ESTAVIS-Gruppe gehaltenen Immobilien Kosten für aufwendige Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verursachen. Sollten entsprechende bauliche Maßnahmen nicht durchgeführt werden, könnte sich dies nachteilig auf die Verkaufs- und Mieterlöse der betroffenen Immobilien auswirken. Zudem könnte es zu Einschränkungen in der Nutzung der betroffenen Immobilien und Grundstücke und damit zu Mietausfällen kommen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ESTAVIS-Gruppe und der Gesellschaft auswirken.

f) Die ESTAVIS-Gruppe ist in ihrer Expansionsstrategie darauf angewiesen, weitere Immobilienbestände zu angemessenen Konditionen zu erwerben und zu integrieren. Bei Erwerben könnte sie die erworbenen Immobilien wirtschaftlich bzw. hinsichtlich der mit ihnen verbundenen Belastungen falsch einschätzen.

Der wirtschaftliche Erfolg der ESTAVIS-Gruppe ist maßgebend von Auswahl und Erwerb geeigneter Immobilien bzw. Immobilienportfolien abhängig. Um die Größe aufzubauen, muss es der ESTAVIS-Gruppe gelingt, ein größeres Immobilienportfolio aufzubauen, erfolgreich zu verwalten, zu integrieren und zu vermarkten. Der weitere Ausbau des Portfolios wird insbesondere durch einen zunehmenden Wettbewerb um attraktive Bestandsimmobilien erschwert. Damit verbunden ist das Risiko, dass die ESTAVIS-Gruppe die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Umstände betreffend die anzukaufenden Objekte oder Portfolien falsch einschätzt oder in anderer Form nicht richtig bewertet. Darüber hinaus könnten sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der Immobilien oder Portfolien nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Das hätte beispielsweise zur Folge, dass Objekte, die für das Geschäftsfeld Bestandshaltung erworben wurden, nicht den erwarteten Cashflow generieren und daher nicht mit Profit bewirtschaftet werden können. Im Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung könnten insbesondere falsche Einschätzungen hinsichtlich der Attraktivität des Objektstandorts und anderer aus Investorensicht kaufentscheidender Faktoren dazu führen, dass sich die betreffende Immobilie nicht zu den geplanten Konditionen oder innerhalb des vorgesehenen Zeitraums veräußern lässt.

Der Immobilienwert orientiert sich im Wesentlichen am Ertragswert, welcher wiederum von der Höhe der jährlichen Mieteinnahmen, der Standortsituation, der Entwicklung des langfristigen Kapitalmarktzinses und dem allgemeinen Zustand der Immobilie abhängig ist. Die ESTAVIS AG lässt Immobilien oder Portfolien beim Erwerb in der Regel durch einen externen Gutachter bewerten oder eine Prüfung durch einen Bausachverständigen durchführen. Die ESTAVIS-Gruppe könnte Immobilien daher beim Erwerb zu hoch bewerten und damit einen überhöhten Kaufpreis zahlen. Des Weiteren

könnte eine erheblich negative Änderung der vorgenannten Faktoren zu einem niedrigeren Ertragswert mit der Folge einer Reduzierung von im Bestand befindlichen Immobilienwerten führen.

Im Geschäftsfeld Bestandshaltung erwirbt und hält die ESTAVIS-Gruppe Bestandsimmobilien, um aus der Bewirtschaftung dieser Bestände über einen längeren Zeitraum stabile Cashflows zu erzielen. Soweit sich Immobilien im Bestand der ESTAVIS AG befinden, können diese Immobilien aufgrund von durch die ESTAVIS AG nicht beeinflussbaren Faktoren Wertverluste erleiden, etwa wegen Verschlechterung der allgemeinen oder örtlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, verschlechterter Sozialstrukturen des Standorts, überdurchschnittlicher Abnutzung, auftretendem Sanierungsbedarf oder ähnlicher Faktoren. Auch im Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung werden die Immobilien teilweise von der ESTAVIS-Gruppe für eine Übergangszeit selbst gehalten, innerhalb derer die Immobilien einem Wertverfall aus den vorgenannten Gründen ausgesetzt sind.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ESTAVIS-Gruppe und der Gesellschaft auswirken.

g) Das Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung der ESTAVIS-Gruppe konzentriert sich derzeit im Wesentlichen auf den Wohnungsmarkt in Berlin. Berlin könnte als Zielmarkt für Investoren an Attraktivität verlieren.

Das Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung der ESTAVIS-Gruppe konzentriert sich derzeit im Wesentlichen auf den Wohnungsmarkt in Berlin. Der überwiegende Teil der Kunden waren dabei Kapitalanleger, die eine vermietete Wohnung erworben haben. Davon waren im Jahr 2012 fast ein Drittel Ausländer etwa aus Italien, Russland, der Türkei, Frankreich und Vereinigten Königreich. Berlin wird aufgrund der vergleichsweise niedrigen Immobilienpreise, des Mietsteigerungspotentials und der wachsenden Einwohnerzahl als interessanter Markt angesehen. Sofern Berlin als Zielmarkt für Investoren an Attraktivität verliert, etwa weil sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Berlin verändern, würde die Vermarktung der dortigen Wohnungen erheblich erschwert. Zudem könnten auch geänderte wirtschaftliche oder rechtlichen Rahmenbedingungen in den Heimatländern der ausländischen Investoren dazu führen, dass eine Investition in Immobilien in Berlin weniger attraktiv erscheint, etwa weil alternative Anlagemöglichkeiten in anderen Märkten oder in andere Assetklassen höhere oder sicherere Renditen versprechen. Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ESTAVIS-Gruppe und der Gesellschaft auswirken.

h) Notverkäufe oder zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die ESTAVIS-Gruppe führen.

Die ESTAVIS-Gruppe hat für ihre Finanzierungen Sicherheiten im erheblichen Umfang gestellt. So hat die ESTAVIS-Gruppe insbesondere Grundpfandrechte an den finanzierten Immobilien zugunsten der

finanzierenden Banken bestellt. Sollten fällige Darlehensforderungen der Banken nicht rechtzeitig erfüllt werden können, könnte dies zur Verwertung von Sicherheiten führen. Jeder erzwungene Verkauf oder jede zwangsweise Verwertung von Sicherheiten, insbesondere von Portfolios oder einzelnen Grundstücken, würde vor allem bei schwierigen Marktverhältnissen zu hohen Preisabschlägen erfolgen und damit zu wesentlichen finanziellen Schäden der ESTAVIS-Gruppe führen. Notverkäufe oder zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ESTAVIS-Gruppe und der Gesellschaft auswirken.

i) Die erfolgreiche Integration und Bewirtschaftung der in der Vergangenheit erworbenen und künftig zu erwerbenden Wohnimmobilienpakete, insbesondere die dafür erforderliche Anpassung der Unternehmensstrukturen, könnten misslingen.

Das Wachstum, das mit dem bereits erfolgten und mit dem geplanten zukünftigen Erwerb von Immobilienpaketen einhergeht, stellt erhebliche Anforderungen an das Management und die interne Unternehmensorganisation der ESTAVIS-Gruppe. Strategie der ESTAVIS-Gruppe ist es, künftige Erwerbe soweit möglich mit den vorhandenen Ressourcen zu bewältigen. Der Erwerb von Immobilien, unabhängig davon, ob dies im Wege des unmittelbaren Erwerbs von Immobilienportfolios oder im Wege des Erwerbs von Besitz- oder Verwaltungsgesellschaften erfolgt, könnte allerdings mit der Schaffung neuer oder der Anpassung der bestehenden Organisationsstrukturen innerhalb der ESTAVIS-Gruppe verbunden sein. Auch die interne Unternehmensorganisation muss etwa in den Bereichen Asset- und Property-Management, Rechnungswesen, Personalwesen und IT ständig an die mit dem Wachstum einhergehenden Anforderungen angepasst werden.

Sollte es der ESTAVIS-Gruppe nicht gelingen, zukünftig zu erwerbende oder bereits erworbene Immobilienportfolios oder Beteiligungen an Immobiliengesellschaften erfolgreich zu integrieren, könnte dies die Wachstumsstrategie der ESTAVIS-Gruppe gefährden und sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ESTAVIS-Gruppe und der Gesellschaft auswirken.

j) Es besteht das Risiko, dass erforderliche Genehmigungen für Modernisierungen oder Sanierungen nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter Auflagen oder Nebenbedingungen erteilt werden oder dass Baukosten höher ausfallen als veranschlagt.

Die ESTAVIS-Gruppe erwirbt und hält Objekte, an denen es immer wieder zu notwendigen baulichen Maßnahmen kommen kann. Es besteht das Risiko, dass die Baukosten für solche Maßnahmen die veranschlagten Sollwerte erheblich übersteigen.

Im Bereich der Modernisierung und Sanierung von Immobilien ist die Erteilung von baurechtlichen Genehmigungen notwendige Voraussetzung für die Realisierung jedes Projektes. Es ist unsicher, ob, wann und unter welchen Auflagen oder Nebenbedingungen die zuständigen Behörden solche Ge-

nehmigungen für jedes einzelne Projekt erteilen. Auch können Auseinandersetzungen mit Be- und Anwohnern die Erteilung von Genehmigungen erheblich verhindern, verzögern oder sonst erheblich negativ beeinflussen. Jeder dieser Umstände kann dazu führen, dass Projekte nicht zu den angenommenen Kosten, nicht im angenommenen Zeitrahmen oder gar nicht durchgeführt werden können.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ESTAVIS-Gruppe und der Gesellschaft auswirken.

k) Durch Schäden, die nicht von einer Versicherung gedeckt sind bzw. den Versicherungsumfang übersteigen, könnten der ESTAVIS-Gruppe erhebliche Verluste entstehen.

Die ESTAVIS-Gruppe hat zur Absicherung von Schäden, die möglicherweise ihr oder Dritten aus ihrem Geschäftsbetrieb entstehen können, verschiedene Versicherungen abgeschlossen. Die Versicherungen sind in der Regel nicht unbegrenzt, sondern unterliegen Haftungsbeschränkungen und Haftungsausschlüssen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass der ESTAVIS-Gruppe Schäden entstehen, die durch ihre Versicherungen nicht gedeckt sind oder die Deckungsgrenzen übersteigen. Zudem könnte es der ESTAVIS-Gruppe zukünftig nicht gelingen, angemessenen Versicherungsschutz zu erhalten, oder der bestehende Versicherungsschutz könnte gekündigt werden oder aufgrund gestiegener Kosten für die ESTAVIS-Gruppe nicht mehr finanzierbar sein.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ESTAVIS-Gruppe und der Gesellschaft auswirken.

l) Die ESTAVIS-Gruppe könnte etwa aufgrund von Baumängeln oder aus sonstigen Gründen Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüchen aus dem Verkauf von Immobilien ausgesetzt sein. Selbst wenn ein Dritter für den geltend gemachten Fehler verantwortlich ist, könnte ein Regress unmöglich sein. Zudem könnte die ESTAVIS-Gruppe aus in der Vergangenheit abgegebenen Mietgarantien haften.

Die ESTAVIS-Gruppe hat aufgrund ihres früheren Geschäftsmodells immer wieder Immobilien verkauft, bei denen sie als Generalübernehmer für Baumängel und sonstige Mängel haftet, und zwar sowohl für eigene Fehler als auch für Fehler von Subunternehmern und zugekauften Kompetenzen sowie erworbene Materialien. Hieraus könnten sich noch erhebliche Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche gegen die ESTAVIS-Gruppe ergeben, etwa wenn von dem jeweiligen Erwerber Baumängel geltend gemacht werden.

Gewährleistungsansprüche können auch im aktuellen Geschäftsmodell entstehen, zu dem insbesondere im Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung ebenfalls in einem großen Umfang der Verkauf von

Immobilien gehört. Auch hier besteht das Risiko, dass Käufer von Eigentumswohnungen Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche gegen die ESTAVIS-Gruppe geltend machen.

Solche Vorfälle könnten zu langwierigen gerichtlichen und außergerichtlichen Auseinandersetzungen führen, die mit erheblichen Kosten und einer Inanspruchnahme von Managementzeit verbunden sind. Sofern Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche berechtigt sind oder nicht wirksam abgewehrt werden können, kann es zu erheblichen finanziellen Belastungen der ESTAVIS-Gruppe kommen. Zudem kann es in einem solchen Fall dazu kommen, dass der Käufer berechtigt ist, die von ihm erworbenen Immobilien an die ESTAVIS-Gruppe zurückzugeben und die ESTAVIS-Gruppe im Gegenzug den bereits vereinnahmten Kaufpreis zurückerstatten muss. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass negative Informationen über die ESTAVIS-Gruppe und die von ihr veräußerten Immobilien verbreitet werden, was die Reputation der ESTAVIS-Gruppe und die Marktakzeptanz ihres Angebots beeinträchtigen könnte. Dies könnte in der Folge dazu führen, dass es zukünftig erheblich schwerer wird, Immobilien der ESTAVIS-Gruppe zu vermarkten.

Sobald es zu einer Haftung für Fehler eines Dritten kommt, ist unsicher, ob ein Regress bei diesem aufgrund der vertraglichen oder tatsächlichen Umstände möglich ist. So könnte der Rückgriff bei dem Dritten aufgrund einer vertraglich eingeschränkten Haftung, aufgrund einer bereits eingetretenen Verjährung oder aus anderen Gründen ausgeschlossen sein. Zudem könnte der Regress aufgrund mangelnder Bonität dieses Dritten oder gar infolge von dessen Insolvenz nicht möglich sein.

Denkbar ist auch eine Haftung der ESTAVIS-Gruppe für Vertragsstrafen, etwa für den Fall der nicht rechtzeitigen Kaufpreiszahlung beim Erwerb von Immobilien. Teilweise hat die ESTAVIS-Gruppe in der Vergangenheit einem Erwerber beim Verkauf von Immobilien Mietgarantien für eine bestimmte Zeit gegeben. Sofern vom Erwerber die Mieten in der vereinbarten Höhe nicht erzielt werden können, wäre die ESTAVIS-Gruppe verpflichtet, den Differenzbetrag auszugleichen, was zu einer finanziellen Belastungen der ESTAVIS-Gruppe führen würde.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ESTAVIS-Gruppe und der Gesellschaft auswirken.

m) Der Vertrieb von Immobilien ist für die ESTAVIS-Gruppe mit rechtlichen Schadensersatz- und Rücktrittsrisiken verbunden, insbesondere aus dem Umstand, dass die seitens der ESTAVIS AG angebotenen Immobilienerwerbsgeschäfte und die damit im Zusammenhang stehenden Finanzierungsgeschäfte als sogenannte verbundene Geschäfte angesehen werden könnten oder dass die ESTAVIS-Gruppe für Handlungen von Vertriebspartnern oder aus Vertriebsunterlagen haften könnte.

In der Immobilienbranche kommt es häufig zu Auseinandersetzungen mit Erwerbern von Eigentumswohnungen, wie sie von der ESTAVIS-Gruppe insbesondere im Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung vertrieben werden. Hier werden zum einen häufig Streitigkeiten darüber geführt, ob die Erwerber ausreichend über die Risiken des Immobilienerwerbs aufgeklärt wurden und ihnen die wirtschaftliche Lage zutreffend dargestellt wurde. Zudem kann der Erwerber geltend machen, dass die ihm vor Abschluss des Geschäfts zur Verfügung gestellten Informationen unrichtig oder unvollständig sind. Ein besonderes Risiko entsteht dadurch, dass häufig ein sogenanntes verbundenes Geschäft zwischen dem Immobilienkaufvertrag und dem Finanzierungsgeschäft vorliegt mit der Folge, dass Mängel in dem einen Geschäft auch auf das andere Geschäft durchschlagen können. Dies hätte etwa zur Folge, dass ein Rücktrittsrecht in Bezug auf den Finanzierungsvertrag auch zu einem Rücktrittsrecht von dem Kaufvertrag führen würde. Wenn also die finanzierende Bank bei Abschluss des Finanzierungsvertrags ihre Informationspflichten nicht erfüllt hat oder ein anderer Fehler vorliegt, könnte der Erwerber allein aus diesem Grund berechtigt sein, auch von dem Immobilienkaufvertrag mit der ESTAVIS-Gruppe zurückzutreten. Auch die ESTAVIS-Gruppe führt demgemäß eine Reihe von Auseinandersetzungen mit Erwerbern von Immobilien. Insbesondere unterstützt die ESTAVIS-Gruppe die Immobilienerwerber auch dabei, eine Finanzierung für den Kaufpreis zu erhalten mit der Folge, dass die ESTAVIS-Gruppe den vorbeschriebenen Risiken aus verbundenen Geschäften ausgesetzt ist.

Die ESTAVIS-Gruppe bedient sich verschiedener Vertriebspartner. Die Vertriebspartner arbeiten mit eigenen Vertriebsunterlagen, wobei sie hierbei auch ergänzend von der ESTAVIS-Gruppe zur Verfügung gestellte Informationen über die angebotenen Immobilien einsetzen. Die ESTAVIS-Gruppe kann die von solchen Vertriebspartnern zur Verfügung gestellten ergänzenden Informationen nicht auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit überprüfen. Gleichwohl besteht das Risiko, dass die ESTAVIS-Gruppe sich die Handlungen dieser Vertriebspartner entgegen halten lassen muss oder eine Haftung für die von den Vertriebspartnern zur Verfügung gestellten Unterlagen entsteht, unabhängig davon, ob diese von der ESTAVIS-Gruppe stammen oder nicht. Hieraus können Schadensersatzansprüche auch gegen die ESTAVIS-Gruppe erwachsen sowie Ansprüche von Erwerbern von Immobilien auf Rückabwicklung von Kaufverträgen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ESTAVIS-Gruppe und der Gesellschaft auswirken.

n) Eine anhaltende negative wirtschaftliche Entwicklung des Immobilienmarkts könnte zu Wertverlusten und außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Immobilien der ESTAVIS-Gruppe führen.

Wesentlicher Vermögenswert im Konzernabschluss der ESTAVIS-Gruppe sind die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien mit einem Buchwert von ca. EUR 137,3 Mio. zum 30. Juni 2013. Sollte sich der Markt für die von der ESTAVIS-Gruppe vermieteten Immobilien nachhaltig verschlechtern, so

hätte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Wert der Immobilien zur Folge. Bei den langfristig gehaltenen Immobilien würde sich bei der Bilanzierung nach IFRS der Wertverlust unmittelbar durch die jährlich vorzunehmende Bewertung mit dem Zeitwert ergebnismindernd auswirken. Die beschriebenen Wertverluste der Immobilien könnten sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ESTAVIS-Gruppe und der Gesellschaft auswirken.

o) Der Verlust bestimmter Schlüsselpersonen kann sich nachteilig auf die ESTAVIS-Gruppe auswirken. Die ESTAVIS AG ist von Führungskräften und Mitarbeitern in Schlüsselpositionen, insbesondere von dem Vorstandsmitglied Herrn Jacopo Mingazzini, abhängig, der als Geschäftsführer der Tochtergesellschaft Accentro GmbH das Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung verantwortet.

Die Vorstandsmitglieder der ESTAVIS AG und einzelne andere Führungskräfte verfügen über tiefgreifende Kenntnisse und Kontakte in der Immobilienbranche, die maßgeblich zum erfolgreichen Wirtschaften der ESTAVIS-Gruppe beitragen. Sollten die Vorstände oder andere Mitarbeiter in Schlüsselpositionen nicht mehr zur Verfügung stehen, so würden diese Kontakte und Kenntnisse fehlen, und es ist unsicher, ob die ESTAVIS AG dies durch Neueinstellungen kurzfristig kompensieren kann. Insbesondere besteht eine Abhängigkeit von dem Vorstandsmitglied Herrn Jacopo Mingazzini, der gleichzeitig als Geschäftsführer der Tochtergesellschaft Accentro GmbH das Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung verantwortet. Die ursprüngliche Accentro GmbH wurde im Mai 1999 von ihm gegründet und seit Mai 2011 wird der Geschäftsbetrieb von der in Accentro GmbH umbenannten ESTAVIS Zweite Vermögensverwaltungs GmbH geführt. Aufgrund der Neuausrichtung des Geschäftsmodells der ESTAVIS-Gruppe und dem damit verbundenen Ausbau des Geschäftsfelds Wohnungsprivatisierung, das maßgeblich von und durch die Accentro GmbH betrieben wird, ist die ESTAVIS AG von Herrn Mingazzini abhängig. Herr Mingazzini steht der ESTAVIS AG auch im Tagesgeschäft mit seiner Erfahrung und seinen Kontakten zur Verfügung und unterstützt die ESTAVIS-Gruppe sowohl beim Immobilienerwerb, als auch bei der Veräußerung von Immobilien und nimmt so aktiv Einfluss auf die geschäftliche Entwicklung und Strategie. Somit könnte sich ein Ausscheiden von Herrn Mingazzini negativ auf die Geschäftstätigkeit insbesondere im Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung auswirken.

Jeder Verlust von Führungskräften und Mitarbeitern in Schlüsselpositionen könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ESTAVIS-Gruppe und damit der Gesellschaft auswirken.

p) Die ESTAVIS-Gruppe ist von ihren Vertriebspartnern und deren Vertriebserfolg abhängig.

Die ESTAVIS-Gruppe bedient sich im Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung eines umfangreichen Netzwerks erfahrener externer Vertriebspartner. Somit hängt der geschäftliche Erfolg in hohem Maße

davon ab, qualifizierte Vermittler zu gewinnen und längerfristig zu binden. Dies soll vor allem durch attraktive Vergütungsbedingungen erreicht werden. Die externen Vertriebspartner sind allerdings nicht langfristig an die ESTAVIS-Gruppe gebunden und können daher ihre Zusammenarbeit mit der ESTAVIS-Gruppe kurzfristig beenden. Wenn einzelne oder mehrere der externen Vertriebspartner ihre Zusammenarbeit mit der ESTAVIS-Gruppe beenden, könnten dies zu einer Beeinträchtigung, insbesondere Verlangsamung der Vertriebsaktivitäten kommen. Es könnte in dieser Situation schwierig oder unmöglich für die ESTAVIS-Gruppe sein, neue externe Vertriebspartner mit einer vergleichbaren Qualität und Erfahrung zu finden.

Jeder Verlust von externen Vertriebspartnern könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ESTAVIS-Gruppe und der Gesellschaft auswirken.

q) Die Verlustvorträge der ESTAVIS-Gruppe könnten verloren gegangen sein oder künftig verloren gehen. Dies würde zu einem Abschreibungsbedarf bei den angesetzten aktiven latenten Steuern führen. Zudem ist die Gesellschaft steuerlichen Risiken ausgesetzt, indem etwa steuerliche Außenprüfungen zu Nachzahlungen führen könnten oder es infolge der Steuergesetzgebung zu Änderungen kommt.

Die Entwicklung des gültigen Steuerrechtes unterliegt – auch in seiner verwaltungstechnischen Anwendung – einem stetigen Wandel. Die hier dargestellten steuerlichen Angaben geben deshalb die derzeitige Rechtslage, die aktuelle Rechtsprechung sowie die Kommentierung durch die steuerliche Fachliteratur zum Datum des Prospektes wieder. Zukünftige Gesetzesänderungen, abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden.

Die ESTAVIS-Gruppe weist in ihrer Konzern-Bilanz zum 30. Juni 2013 latente Steuerforderungen aufgrund steuerlicher Verlustvorträge in Höhe von ca. EUR 3 Mio. aus. 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. Die steuerlichen Verlustvorträge der ESTAVIS AG könnten in Zukunft gefährdet sein. Wenn durch Kapitalmaßnahmen und / oder Aktienkäufe innerhalb von 5 Jahren mehr als 25 % des Grundkapitals oder der Stimmrechte an einen Erwerber oder diesem nahestehende Person oder eine Erwerbergruppe mit gleichgerichteten Interessen übertragen werden, sind gemäß § 8c KStG insoweit, d.h. in Höhe des entsprechenden Anteils, Verlustvorträge nicht mehr abziehbar. Übersteigt die Grundkapital- bzw. Stimmrechtsübertragung an einen Erwerber bzw. eine Erwerbergruppe innerhalb von 5 Jahren 50 %, so sind die Verlustvorträge vollständig nicht mehr abziehbar. Sollten Verlustvorträge in größerem Umfang teilweise oder vollständig nicht mehr abziehbar sein, so könnte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ESTAVIS AG haben.

Neben der Vorschrift des § 8c KStG gibt es noch die vorherige Vorschrift des § 8 Abs. 4 KStG (Mantelkaufproblematik), die parallel zur Anwendung kommen kann. Gemäß § 8 Abs. 4 KStG würden die steuerlichen Verlustvorträge dann verloren gehen, wenn in einem zeitlichen und sachlichem Zusammenhang mehr als 50 % neue Gesellschafter der Gesellschaft hinzutreten und das Unternehmen mit überwiegend neuem Betriebsvermögen den Geschäftsbetrieb fortsetzt oder wieder aufnimmt. Die Wirkung der Vorschrift ist dann für Zeiträume nach dem 31. Dezember 2007 nur dann eröffnet, wenn Anteilsveränderungen vor dem 1. Januar 2008 in einem zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit Anteilsveränderungen nach dem 31. Dezember 2007 stehen. Daher können in der zur Zeit laufenden Betriebsprüfung bei der ESTAVIS AG u. U. die Anteilsveränderungen im Zusammenhang mit dem Börsengang im Jahr 2007 durch die Finanzverwaltung anders als bei der ersten Bescheidung gewürdigt werden, mit der Folge, dass Verlustvorträge verloren gehen.

Sofern Verlustvorträge verloren gehen, könnte dies dazu führen, dass die in der Konzernbilanz angesetzten aktiven latenten Steuern ganz oder teilweise abzuschreiben sind.

Zudem ist die Gesellschaft steuerlichen Risiken ausgesetzt, indem etwa steuerliche Außenprüfungen zu Nachzahlungen führen könnten oder es infolge der Steuergesetzgebung zu Änderungen kommt. Bei steuerlichen Außenprüfungen könnte es aufgrund unterschiedlicher Betrachtungsweisen von Sachverhalten durch die Steuerbehörden zu Steuernachforderungen kommen, die zu einer kurzfristigen Liquiditätsbelastung für die ESTAVIS-Gruppe führen können. Weiterhin können Änderungen der Steuergesetzgebung zu negative Folgen für den ESTAVIS-Gruppe führen.

Aufgrund der angekündigten Aufstockung der Beteiligung der Uhlandstraße Investments GmbH werden voraussichtlich noch in 2013 körperschaftsteuerliche Verlustvorträge von ca. EUR 8,4 Mio. und gewerbeschaftsteuerliche Verlustvorträge von ca. EUR 7,3 Mio. verloren gehen, dies wird bilanziell zum Verlust von latenten Steuern von voraussichtlich ca. EUR 150.000,00 führen.

Ein teilweiser oder vollständiger Verlust der Verlustvorträge könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ESTAVIS AG und der Gesellschaft auswirken.

r) Die ESTAVIS-Gruppe ist im Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung von einem Kunden abhängig, auf den der wesentliche Teil des Ertrags entfällt.

Die ESTAVIS-Gruppe erzielt im Geschäftsfeld Privatisierung einen ganz erheblichen Anteil ihrer Erträge aus dem Vertrieb von Immobilien auf der Grundlage einer Vereinbarung mit der GSW Immobilien AG und der GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH (zusammen „**GSW**“). Im Kalenderjahr 2012 entfielen darauf knapp 80 % der Erlöse aus dem Vertrieb von Wohnungen für Dritte. Auch aktuell besteht ein ähnlich hoher Anteil. Damit besteht eine Abhängigkeit von dieser Vertriebsvereinbarung mit der GSW. Die Vertriebsvereinbarung regelt unter anderem bestimmte Bedingungen,

unter denen die GSW zur außerordentlichen Kündigung berechtigt ist, beispielsweise wenn die ESTAVIS-Gruppe nicht in der Lage ist, bestimmte Vertriebsziele einzuhalten. Zudem ist die ESTAVIS-Gruppe zu pauschaliertem Schadensersatz in erheblicher Höhe verpflichtet, wenn sie bestimmte vertraglich vereinbarte Vertriebsziele nicht erreicht oder wenn es zu einem Wechsel in der Geschäftsführung bei der Accentro GmbH kommt. Sollte es zu einer vorzeitigen außerordentlichen Kündigung dieser bis Ende 2016 fest abgeschlossenen Vereinbarung oder nach Ende der festen Laufzeit nicht zu einer Verlängerung der Laufzeit kommen, so könnte sich dies erheblich negativ auf den Umfang des Vertriebs in diesem Geschäftsbereich auswirken. Zudem besteht das Risiko, das die GSW den Umfang der auf Basis der Vereinbarung zu vertreibenden Wohnungen reduzieren und hierdurch das damit verbundene Geschäft zurückgeht. Bei anderen Vertriebsvereinbarungen besteht das Risiko, dass ihre Wirksamkeit aufgrund fehlender Beurkundung in Frage gestellt wird und die Zusammenarbeit seitens des Auftraggebers damit jederzeit beendet werden könnte.

Jede Beeinträchtigung, Beendigung oder Reduzierung der Geschäftsbeziehung mit der GSW Immobilien AG und der GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH oder mit anderen Auftraggebern im Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ESTAVIS-Gruppe und der Gesellschaft auswirken.

s) Die ESTAVIS-Gruppe ist Zahlungsrisiken aus einem drohenden Rechtstreit über eine Vorfälligkeitsentschädigung von ca. EUR 1,4 Mio. ausgesetzt.

Die ESTAVIS-Gruppe befindet sich in einer (außergerichtlichen) Auseinandersetzung über die Frage, ob von einer Gruppengesellschaft eine Vorfälligkeitsentschädigung an ein Kreditinstitut zu zahlen ist. Hier droht die Inanspruchnahme in Höhe von ca. EUR ca. 1,4 Mio. Es wurde eine Rückstellung in Höhe von EUR 1 Mio. gebildet. Es ist unsicher, ob es möglicherweise zu einer Einigung mit dem Anspruchsteller in der Sache kommt oder die Angelegenheit zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung führt, bei der möglicherweise zusätzliche Kosten anfallen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ESTAVIS-Gruppe und der Gesellschaft auswirken.

t) Die Emittentin ist Risiken aus der Übernahme von Haftungen für Tochtergesellschaften ausgesetzt.

Die Emittentin haftet auf verschiedenen Wegen für die Verbindlichkeiten von Tochtergesellschaften teilweise mit, beispielsweise indem sie hierfür Bürgschaften oder sonstige Sicherheiten abgegeben hat, Beherrschungs- und/oder Gewinnabführungsverträge bestehen und Patronatserklärungen abgegeben wurden. Des Weiteren sehen Kreditverträge der Emittentin teilweise Kündigungsrechte vor, die aufgrund von negativen Entwicklungen bei Tochtergesellschaften entstehen. Damit können negative

Entwicklungen einzelner Tochtergesellschaften sich auch unmittelbar auf die Emittentin selber auswirken.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ESTAVIS-Gruppe und der Gesellschaft auswirken.

2. Marktbezogene Risiken

a) Erhöhungen des Zinsniveaus können sich negativ auf den Immobilienmarkt und die Finanzierungskosten sowie die Finanzierungsmöglichkeiten der ESTAVIS-Gruppe sowie ihrer Kunden auswirken. Der geplante Ausbau des Bestandsgeschäfts der ESTAVIS-Gruppe ist von einem Fortbestehen des gegenwärtigen niedrigen Zinsniveaus abhängig.

Bereits seit längerer Zeit begünstigt ein sehr niedriges Zinsniveau den Immobilienmarkt. Das niedrige Zinsniveau hat zum einen zur Folge, dass Kapitalinvestitionen in Immobilien gegenüber zinsgebundenen Anlageformen attraktiver erscheinen. Des Weiteren begünstigt das niedrige Zinsniveau den kreditfinanzierten Immobilienerwerb und -bau, da die Kreditkosten gering sind und sich damit Immobilienfinanzierungen leichter rechnen. Das betrifft sowohl die Finanzierung des bei der ESTAVIS-Gruppe im Geschäftsfeld Bestandshaltung vorhandenen Immobilienbestands als auch die Finanzierung des geplanten Ausbaus des Immobilienbestands, bei dem die ESTAVIS-Gruppe von einem weiterhin niedrigen Zinsniveau ausgeht. Auch im Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung profitiert die ESTAVIS-Gruppe gegenwärtig von einem niedrigen Zinsniveau, da der Bestand der eigenen Wohnungen in diesem Bereich überwiegend kreditfinanziert ist. Zudem werden die Finanzierungen der Kunden der ESTAVIS-Gruppe beim Kauf von Immobilien der ESTAVIS-Gruppe durch das gegenwärtig niedrige Zinsniveau begünstigt.

Wenn sich das Zinsniveau erhöht, führt dies zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten der ESTAVIS-Gruppe. Die ESTAVIS-Gruppe hat in erheblichem Umfang Fremdfinanzierungen aufgenommen. Diese sind überwiegend fest und nur teilweise mit variabler Verzinsung abgeschlossen. Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus würde sich daher im Fall von variablen Verzinsungen oder im Fall neuer aufgenommener oder verlängerter Finanzierungen in den Finanzierungskosten der ESTAVIS-Gruppe niederschlagen. Da der geplante Ausbau des Geschäfts der ESTAVIS-Gruppe in den Geschäftsfeldern Wohnungsprivatisierung und Bestandshaltung zu einem wesentlichen Teil durch Kredite finanziert werden soll, ist die Wachstumsstrategie von einem Fortbestehen des gegenwärtigen niedrigen Zinsniveaus abhängig und könnte bei einer wesentlichen Erhöhung des Zinsniveaus nicht finanziert werden.

Zudem führt eine wesentliche Erhöhung des Zinsniveaus zu einem negativen Einfluss auf den Immobilienmarkt insgesamt. Kunden der ESTAVIS-Gruppe würde aufgrund steigender Finanzierungskosten weniger Immobilien nachfragen oder Immobilien nur zu ungünstigeren Konditionen erwerben. Hierdurch wäre insbesondere das Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung der ESTAVIS-Gruppe negativ betroffen.

Jede Erhöhung des Zinsniveaus könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ESTAVIS-Gruppe und der Gesellschaft auswirken.

b) Aufgrund der Fokussierung der ESTAVIS-Gruppe auf den deutschen Immobilienmarkt, insbesondere den Berliner Markt, ist die ESTAVIS-Gruppe von den dortigen Entwicklungen abhängig.

Die ESTAVIS-Gruppe ist ausschließlich auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig, mit einem Schwerpunkt in Berlin. Der Immobilienmarkt unterliegt vielfältigen Schwankungen, die auf unterschiedlichen Faktoren beruhen können, wie beispielsweise der Entwicklung von Angebot und Nachfrage, den steuerlichen Rahmenbedingungen und insbesondere auch der gesamtwirtschaftlichen konjunkturellen Lage. Dabei ist zu bedenken, dass die Entwicklung des Immobilienmarktes in den letzten Jahren durch das günstige Zinsniveau positiv beeinflusst wurde. Insbesondere der Markt in Berlin ist seit Jahren von einer guten Entwicklung geprägt die stark ausländische Investoren anzieht. Eine negative Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland, insbesondere in Berlin, könnte sich negativ auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin oder der ESTAVIS-Gruppe auswirken.

Jede negative Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland, insbesondere in Berlin, könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ESTAVIS-Gruppe und der Gesellschaft auswirken.

c) Die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland könnten sich zum Nachteil von Vermietern verschlechtern.

Die Geschäftstätigkeit der ESTAVIS-Gruppe ist in erheblichem Maße von den geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien abhängig. Dies umfasst insbesondere die gesetzlichen Regelungen zum Mietrecht. Zudem haben sich wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen in den vergangenen Jahren beispielsweise im Umweltrecht ergeben. Dies betrifft etwa die neuen Regelungen zum Energieausweis, das Energiekonzept der Bundesregierung in Bezug auf die energetische Sanierung aller Wohnungen in Deutschland nach dem sogenannten Nullemission-Standard oder die sonstigen Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2009 und anderer umweltrechtlicher Bestimmungen. Darüber hinaus haben sich die rechtlichen und steuerlichen Rah-

menbedingungen für Immobilieninvestitionen in Deutschland in der Vergangenheit vielfach verschlechtert.

Auch in Zukunft kann es zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen kommen. Eine Verschärfung dieser Rahmenbedingungen, etwa hinsichtlich des Mieterschutzes (beispielsweise Verkürzung der Kündigungsfristen für Mieter oder die Begrenzung der Möglichkeit von Mieterhöhungen), des Brandschutzes, des Umweltschutzes (beispielsweise zur Energieeinsparung), des Schadstoffrechts (beispielsweise bezüglich Asbest) und daraus resultierender Sanierungspflichten sowie hinsichtlich der Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen kann sich erheblich negativ auf die Rentabilität von Investitionen und die Ertragslage der ESTAVIS-Gruppe auswirken. Zudem können veränderte rechtliche Rahmenbedingungen einen erheblichen Handlungsbedarf der ESTAVIS-Gruppe auslösen und hierdurch erhebliche Zusatzkosten verursachen, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nur begrenzt oder gar nicht an die Mieter weiterbelastet werden können.

Da die ESTAVIS-Gruppe nur begrenzt in der Lage ist, ihr Geschäftsmodell entsprechend anzupassen, führen nachteilige Änderungen oder Verschärfungen der rechtlichen Rahmenbedingungen zu wesentlichen Risiken. Jeder Verschlechterung der rechtlichen Rahmenbedingungen könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ESTAVIS-Gruppe und der Gesellschaft auswirken.

3. Risiken in Bezug auf die Anleihe

a) Bisher fehlt ein öffentlicher Markt und auch zukünftig wird es keinen organisierten Markt für die mit diesem Prospekt angebotenen Schuldverschreibungen geben.

Bisher besteht für die mit diesem Prospekt angebotenen Teilschuldverschreibungen der ESTAVIS AG kein öffentlicher Markt. Es ist beabsichtigt, die Teilschuldverschreibungen zum Handel in den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse einzubeziehen. Der Platzierungspreis entspricht möglicherweise nicht dem Kurs, zu dem die Teilschuldverschreibungen nach dem Angebot an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden. Es besteht keine Gewähr, dass sich ein aktiver Handel in den Teilschuldverschreibungen entwickeln oder anhalten wird. Insbesondere gibt es auch nach Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen der ESTAVIS AG in den börslichen Handel keinen staatlich organisierten Markt für die Teilschuldverschreibungen der Gesellschaft. Folglich besteht ein gegenüber an einem organisierten Markt zugelassenen Teilschuldverschreibungen erhöhtes Risiko, dass sich nach dem Angebot kein aktiver Handel für die Teilschuldverschreibungen im Freiverkehr auf Dauer entwickelt. Gläubiger werden möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Teilschuldverschreibungen rasch oder zum Tageskurs zu verkaufen. Der Ausgabebetrag der Teilschuldverschreibungen bietet keine Gewähr für die Preise, die sich danach auf dem Markt bilden werden.

b) Der Kurs der Teilschuldverschreibungen ist möglicherweise volatil.

Der Kurs der Teilschuldverschreibungen kann insbesondere durch Schwankungen der tatsächlichen oder prognostizierten Betriebsergebnisse der Gesellschaft oder ihrer Konkurrenten, Änderungen von Gewinnprognosen bzw. -schätzungen oder Nichterfüllung von Gewinnerwartungen von Wertpapieranalysten, Änderungen der allgemeinen Wirtschaftsbedingungen, Änderungen des Aktionärskreises sowie durch weitere Faktoren erheblichen Preisschwankungen ausgesetzt sein. Auch können generelle Schwankungen der Kurse, Zinsen oder der Unterschiede zwischen Ankaufs- und Verkaufskursen von Unternehmensanleihen zu einem Preisdruck auf die Teilschuldverschreibungen führen, ohne dass dafür notwendigerweise ein Grund im Geschäft oder in den Ertragsaussichten der Gesellschaft gegeben ist. Hohe Schwankungen des Kurses bei geringen gehandelten Stückzahlen können zur Folge haben, dass ein Anleger im Fall des Verkaufs seiner Teilschuldverschreibungen weniger erlöst, als er investiert hat.

c) Das mögliche Angebot weiterer Teilschuldverschreibungen birgt Risiken für Anleger.

Die Emittentin behält sich vor, nach Maßgabe der Anleihebedingungen weitere Teilschuldverschreibungen zu begeben. In diesem Falle muss ein neuer Wertpapierprospekt erstellt werden, sofern die weiteren Teilschuldverschreibungen öffentlich angeboten werden. Die bisher ausgegebenen Teilschuldverschreibungen könnten dadurch an Wert verlieren und Anleger, die die Teilschuldverschreibungen bilanzieren, könnten gezwungen sein, buchmäßige Abschreibungen auszuweisen. Durch die Ausweitung des Umfangs der Teilschuldverschreibungen stellt sich die Höhe der Verschuldung der Emittentin durch die Anleihe möglicherweise größer dar, als dies von Anlegern erwartet wird. Da auch die weiteren Teilschuldverschreibungen im Rang in Bezug auf Zins- und Tilgungsleistungen gleichrangig sind, verteilt sich die Fähigkeit der Emittentin, Zins- und Tilgungszahlungen zu leisten, möglicherweise auf mehr Teilschuldverschreibungen, als von den Anlegern angenommen und als möglicherweise die Emittentin in der Lage ist, vollständig zu leisten.

d) Die Teilschuldverschreibungen können vorzeitig zurückgezahlt werden.

Die Teilschuldverschreibungen können von der Emittentin entsprechend den Anleihebedingungen vorzeitig gekündigt werden. In diesem Fall erfolgt die Rückzahlung zum Nennbetrag bzw. zu 101,5% des Nennbetrages zzgl. vor dem Tag der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen. Wenn die Emittentin ihr Recht zur vorzeitigen Kündigung der Teilschuldverschreibungen ausübt, könnten die Inhaber der Teilschuldverschreibungen eine niedrigere Rendite als erwartet erzielen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Anleger den aus der Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen vereinnahmten Betrag nur zu schlechteren Konditionen reinvestieren können.

e) Die Mehrheit der Anleihegläubiger kann nachteilige Beschlüsse für alle Anleger fassen.

Die Anleihebedingungen sehen vor, dass die Anleihegläubiger bestimmte Maßnahmen, insbesondere die Änderung der Anleihebedingungen, mit Mehrheitsbeschluss verbindlich für alle Anleihegläubiger beschließen können. Die Beschlüsse sind auch für solche Gläubiger bindend, die an der Beschlussfassung nicht teilgenommen oder gegen diese gestimmt haben. Ein Anleihegläubiger unterliegt daher dem Risiko, dass er an Beschlüsse gebunden ist, denen er nicht zugestimmt hat, und hierdurch Rechte aus den Teilschuldverschreibungen gegen seinen Willen verlieren kann.

f) Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin künftig aufnehmen darf.

Die Emittentin ist in einem bestimmten Umfang berechtigt, die Anleihe durch die Ausgabe weiterer Teilschuldverschreibungen aufzustocken. Jede Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten der Emittentin, die nicht gegenüber den Teilschuldverschreibungen nachrangig sind, erhöht die Verschuldung der Emittentin und kann den Betrag reduzieren, den die Inhaber der Teilschuldverschreibungen im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin auf ihre Forderungen erhalten.

g) Der Marktpreis für die Teilschuldverschreibungen könnte in Folge von Änderungen des Marktzinses fallen.

Die Teilschuldverschreibungen sind bis zur Rückzahlung festverzinslich. Wenn sich der Marktzins im Kapitalmarkt verändert, ändert sich typischerweise der Marktpreis für bereits ausgegebene Wertpapiere mit einer festen Verzinsung in die entgegengesetzte Richtung. Das bedeutet, wenn der Marktzins steigt, fällt üblicherweise der Kurs eines bereits ausgegebenen festverzinslichen Wertpapiers. Damit können sich Änderungen des Marktzinses nachteilig auf den Kurs der Teilschuldverschreibungen auswirken und im Fall eines Verkaufs der Teilschuldverschreibungen vor Ende der Laufzeit zu Verlusten für die Inhaber der Teilschuldverschreibungen führen.

h) Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Anleihekapitals bei einer Insolvenz der Gesellschaft, insbesondere weil andere Verbindlichkeiten besichert und die Teilschuldverschreibungen unbesichert sind.

Im Fall der Insolvenz der Emittentin kann es zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals für den Erwerber der Teilschuldverschreibungen kommen. Das gilt insbesondere deswegen, weil die ESTAVIS-Gruppe in erheblichem Umfang für Verbindlichkeiten gegenüber Dritten, wie Kreditinstituten, Sicherheiten bestellt hat.

Die Teilschuldverschreibungen sind hingegen unbesichert. Den Anleihegläubigern sind keine Sicherheiten für den Fall eingeräumt worden, dass die Emittentin ihre Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nicht erfüllen kann. Zudem ist die Emittentin berechtigt, jederzeit Sicherheiten an ihren Vermögensgegenständen zugunsten Dritter zu bestellen. Im Falle einer Insolvenz stehen daher möglicherweise keine oder nahezu keine Mittel in der Insolvenzmasse zur Verteilung zur Verfügung und die Anleihegläubiger erhalten keine oder nur geringe Zahlungen auf ihre Forderungen.

i) Die Teilschuldverschreibungen könnten nur teilweise platziert werden.

Das Angebot umfasst ein maximales Volumen von 15.000 Teilschuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag von je EUR 1.000,00, also ein maximales Emissionsvolumen von EUR 15 Mio. Es ist jedoch nicht gesichert, dass sämtliche 15.000 Teilschuldverschreibungen auch platziert werden können. Dies kann unter Umständen dazu führen, dass die Anleihe nur mit einem wesentlich geringeren Volumen ausgegeben wird. Dies würde dazu führen, dass der ESTAVIS-Gruppe entsprechend weniger Kapital zur Verfügung steht. Auch könnte sich dies negativ auf die Kursentwicklung und die Liquidität der Teilschuldverschreibungen auswirken.

III. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts

Die ESTAVIS AG, Berlin, übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospektes und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind. Des Weiteren erklärt die ESTAVIS AG, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, welche die Aussage des Prospektes wahrscheinlich verändern könnten.

Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospektes vor Prozessbeginn zu tragen haben.

2. Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt auch für Aussagen in den Abschnitten „Risikofaktoren" und „Geschäftsgang und Aussichten" und überall dort, wo der Prospekt Angaben über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften, über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die vorgenannten Gesellschaften ausgesetzt sind, enthält. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf der gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzung durch die Gesellschaft. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und Faktoren und unterliegen daher Risiken und Ungewissheiten. Deshalb sollten unbedingt insbesondere die Abschnitte „Risikofaktoren", „Geschäftsüberblick" und „Geschäftsgang und Aussichten" gelesen werden, die eine ausführliche Darstellung von Faktoren enthalten, die Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der ESTAVIS-Gruppe und auf die Branche, in der die ESTAVIS-Gruppe tätig ist, nehmen können.

Die zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf den gegenwärtigen Plänen, Schätzungen, Prognosen und Erwartungen der Emittentin sowie auf bestimmten Annahmen, die sich, obwohl sie zum gegenwärtigen Zeitpunkt nach Ansicht der Emittentin angemessen sind, nachträglich als fehlerhaft erweisen können. Zahlreiche Faktoren können dazu führen, dass die tatsächliche Entwicklung oder die erzielten Erträge oder Leistungen der Emittentin wesentlich von der Entwicklung, den Erträgen oder den Leistungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen werden.

Zu diesen Faktoren gehören unter anderem:

- Veränderungen allgemeiner wirtschaftlicher, geschäftlicher oder rechtlicher Bedingungen,
- politische oder regulatorische Veränderungen,
- Veränderungen im Wettbewerbsumfeld,
- sonstige Faktoren, die im Abschnitt „Risikofaktoren" näher erläutert sind und
- Faktoren, die der Gesellschaft zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt sind.

Sollten aufgrund dieser Faktoren in einzelnen oder mehreren Fällen Risiken oder Unsicherheiten eintreten oder sollten sich von der Emittentin zugrunde gelegte Annahmen als unrichtig erweisen, ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von denjenigen abweichen, die in diesem Prospekt als angenommen, geglaubt, geschätzt oder erwartet beschrieben werden. Die Emittentin könnte aus diesem Grund daran gehindert werden, ihre finanziellen und strategischen Ziele zu erreichen.

Die Gesellschaft beabsichtigt nicht, über ihre gesetzliche Verpflichtung hinaus derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen fortzuschreiben und/oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

3. Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen

Angaben in diesem Prospekt aus Studien Dritter zu Marktumfeld, Marktentwicklungen, Wachstumsraten, Markttrends und zur Wettbewerbssituation hat die Emittentin ihrerseits nicht verifiziert. Die Gesellschaft hat diese Informationen von Seiten Dritter korrekt wiedergegeben und darin sind, soweit es der Gesellschaft bekannt ist und sie es aus den veröffentlichten Informationen ableiten konnte, keine Tatsachen unterschlagen worden, die die wiedergegebenen Informationen inkorrekt oder irreführend gestalten würden.

Des Weiteren basieren die Angaben zu Marktumfeld, Marktentwicklungen, Wachstumsraten, Markttrends und zur Wettbewerbssituation in den Bereichen, in denen die ESTAVIS-Gruppe tätig ist, auf Einschätzungen der Gesellschaft.

Daraus abgeleitete Informationen, die somit nicht aus unabhängigen Quellen entnommen worden sind, können daher von Einschätzungen von Wettbewerbern der ESTAVIS-Gruppe oder von zukünftigen Erhebungen unabhängiger Quellen abweichen.

4. Abschlussprüfer

Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 30. Juni 2013 sowie der Konzernabschluss zum 30. Juni 2013 wurden von KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Klingelhöfer Str. 18, 10785 Berlin, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist Mitglied der deutschen Wirtschaftsprüferkammer.

5. Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben

Dieser Prospekt enthält Währungsangaben in Euro. Währungsangaben in Euro wurden mit „EUR", und Währungsangaben in tausend Euro wurden mit „TEUR" vor dem Betrag kenntlich gemacht und abgekürzt. Einzelne Zahlenangaben (darunter auch Prozentangaben) in diesem Prospekt wurden kaufmännisch gerundet. In Tabellen addieren sich solche kaufmännisch gerundeten Zahlenangaben unter Umständen nicht genau zu den in der Tabelle gegebenenfalls gleichfalls enthaltenen Gesamtsummen.

6. Einsehbare Dokumente

Für die Gültigkeitsdauer dieses Prospektes können Kopien folgender Unterlagen in Papierform in den Geschäftsräumen der ESTAVIS AG, Uhlandstraße 165, 10719 Berlin, während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden:

(i) die Satzung der Gesellschaft;

(ii) der geprüfte Jahresabschluss (nach HGB) der Gesellschaft für das am 30. Juni 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr;

(iii) der geprüfte Konzernabschluss (nach IFRS) der Gesellschaft für das am 30. Juni 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr;

(iv) Pro-Forma-Finanzinformationen der ESTAVIS AG für den Zeitraum vom 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013;

(v) die Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat;

(vi) die Anleihebedingungen;

(vii) dieser Wertpapierprospekt auch einsehbar unter www.www.estavis.de/investor-relations/wertpapierprospekt/.

Für Zeiträume seit dem 30. Juni 2013 hat die Emittentin keine Zwischenfinanzinformationen, wie etwa Quartalsberichte, veröffentlicht.

(Seite absichtlich frei gelassen)

IV. DIE SCHULDVERSCHREIBUNGEN UND DAS ANGEBOT

1. Gegenstand des Angebots

Gegenstand dieses Wertpapierprospekts ist das Angebot (das "**Angebot**") von bis zu 15.000 Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 der ESTAVIS AG (die „**Teilschuldverschreibungen**“). Die Teilschuldverschreibungen gewähren den Inhabern einen Anspruch auf Zinsen und Rückzahlung des Kapitals nach den jeweiligen Anleihebedingungen.

Die Teilschuldverschreibungen haben einen Nennbetrag von EUR 1.000,00 je Teilschuldverschreibung und werden mit 9,25 % p.a. verzinst. Das Maximalvolumen der angebotenen Schuldverschreibungen beträgt EUR 15.000.000,00. Die Laufzeit beträgt 5 Jahre.

Der Ausgabebetrag beträgt 100 % des Nominalbetrages je Teilschuldverschreibung (EUR 1.000,00).

Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich am 14. November 2013 ausgegeben und am Ende der Laufzeit nachträglich am 14. November 2018 zum Nennbetrag zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft wurden. Die Zinsen sind nachträglich zum 14. November eines jeden Jahres zahlbar. Die erste Zinszahlung erfolgt am 14. November 2014. Falls Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen sind, erfolgt die Berechnung nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen auf Grundlage der tatsächlich verstrichenen Tage, geteilt durch die Anzahl der Tage in der jeweiligen Zinsperiode. Bei Vorliegen bestimmter, in den Anleihebedingungen dargestellter Kündigungsgründe, insbesondere im Fall eines Kontrollwechsels, eines Drittverzugs, einer unzulässigen Aufstockung und einer unzulässigen Aufnahme von Kapitalmarktverbindlichkeiten, sind Anleihegläubiger berechtigt, ihre Schuldverschreibungen zu kündigen. Die Vorlegungsfrist wird für die Schuldverschreibungen in Bezug auf das Kapital auf zehn Jahre verkürzt. Die Vorlegungsfrist für die Schuldverschreibungen in Bezug auf die Zinsen beträgt vier Jahre und beginnt mit dem Datum, an dem die jeweilige Zinszahlung erstmals fällig und zahlbar wird.

Je Anleger ist mindestens eine Teilschuldverschreibung zu zeichnen. Es besteht kein Höchstbetrag der Zeichnungen.

Die Teilschuldverschreibungen werden nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), konkret nach den §§ 793 ff. BGB, geschaffen auf Grundlage einer Beschlussfassung des Vorstands der ESTAVIS AG vom 8. November 2013 mit Zustimmung des Aufsichtsrats. Voraussichtlicher Emissionstermin für die Teilschuldverschreibungen ist der 14. November 2013.

Dem Anleger werden durch die Emittentin keine Kosten oder Steuern in Rechnung gestellt. Anleger sollten sich über die allgemein im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen anfallenden

Kosten und Steuern informieren, einschließlich etwaiger Gebühren ihrer Depotbanken im Zusammenhang mit dem Erwerb und dem Halten der Teilschuldverschreibungen.

Die Emittentin behält sich nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen vor, weitere – auch vorrangige – Schuldverschreibungen zu begeben. In diesem Falle muss, wenn diese öffentlich angeboten werden, gegebenenfalls ein neuer von der zuständigen Aufsichtsbehörde zu billigender Wertpapierprospekt erstellt werden. Die auf der Basis dieses Prospekts angebotenen Teilschuldverschreibungen könnten dadurch an Wert verlieren.

Die Bedingungen der Teilschuldverschreibungen sind in Abschnitt V. abgedruckt.

2. Finanzintermediäre

Die Emittentin hat für die Dauer der Gültigkeit dieses Prospekts ihre Zustimmung erteilt, dass der Prospekt von Finanzintermediären, denen sie dies im Einzelfall zukünftig ausdrücklich gestattet, zur endgültigen Platzierung in Deutschland, Österreich und Luxemburg verwendet werden darf. Dem Finanzintermediär, Close Brothers Seydler Bank AG, Schillerstrasse 27 - 29, 60313 Frankfurt am Main (nachfolgend auch „**CBSB**“ genannt) wurde dies bereits gestattet. Auch hinsichtlich dieser endgültigen Platzierung durch die vorgenannten Finanzintermediäre übernimmt die Emittentin die Haftung für den Inhalt des Prospekts. Die Angebotsfrist, während derer die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung erfolgen kann, entspricht dem Angebotszeitraum gemäß diesem Prospekt, also dem Zeitraum vom 11. November 2013 bis zum 12. November 2013.

Sollte die Emittentin weiteren Finanzintermediären die Zustimmung zur Verwendung des Prospektes erteilen oder etwaige neue Informationen zu Finanzintermediären vorliegen, die zum Zeitpunkt der Billigung unbekannt waren, wird sie dies unverzüglich auf der Internetseite (www.estavis.de/investor-relations/wertpapierprospekt/) bekannt machen.

Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, unterrichtet dieser Finanzintermediär die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen.

3. Rendite

Die individuelle Rendite aus einer Teilschuldverschreibung über die Gesamtlaufzeit muss durch den jeweiligen Anleger unter Berücksichtigung der Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten Betrag für den Erwerb der Anleihe zuzüglich etwaiger Stückzinsen und unter Beachtung der Laufzeit der Anleihe und seiner Transaktionskosten berechnet werden. Stückzinsen sind die anteiligen Zinsen, die einem Zeitraum zwischen zwei Zinsterminen zugerechnet werden und die vom Käufer einer Schuldverschreibung an den Ver-

käufer gezahlt werden müssen. Die jeweilige Netto-Rendite der Anleihe lässt sich erst am Ende der Laufzeit bestimmen, da sie von eventuell zu zahlenden individuellen Transaktionskosten, wie Depotgebühren, abhängig ist.

Bei Annahme eines Erwerbsbetrages für die Anleihe von 100 % des Nominalbetrags und vollständigem Erlös dieses Betrags bei der Rückzahlung der Anleihe sowie unter Beachtung der Stückzinsen und Außerachtlassung der Transaktionskosten ergibt sich eine jährliche Rendite in Höhe des Zinssatzes.

4. Besicherung

Die Teilschuldverschreibungen begründen nicht besicherte unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang mit allen anderen nicht besicherten und nicht nachrangigen derzeitigen und zukünftigen Verbindlichkeiten der Emittentin.

5. Informationen zum Angebot

Das Angebot setzt sich zusammen aus:

(i) einem öffentlichen Angebot in der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich und dem Großherzogtum Luxemburg (das „**Öffentliche Angebot**"), welches ausschließlich durch die Emittentin durchgeführt wird. Die Close Brothers Seydler Bank AG nimmt nicht an dem Öffentlichen Angebot teil.

(ii) einer „**Privatplatzierung**" durch die Emittentin und Close Brothers Seydler Bank AG an qualifizierte Anleger in der Bundesrepublik Deutschland und in bestimmten weiteren Staaten mit Ausnahme insbesondere der Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan gemäß den anwendbaren Ausnahmebestimmungen für Privatplatzierungen und nicht an U.S.-Personen im Sinne der Regulation S des U.S. Securities Act (der „**Securities Act**“) von 1933 in der jeweils gültigen Fassung.

Interessenten, die Kaufanträge im Rahmen des öffentlichen Angebots stellen möchten, wenden sich bitte innerhalb des Angebotszeitraums (wie nachfolgend definiert) an die ESTAVIS AG, Investor Relations, Uhlandstraße 165, 10719 Berlin. Im Großherzogtum Luxemburg wird das Öffentliche Angebot durch die Schaltung von Werbeanzeigen in der luxemburgischen Tagespresse, insbesondere im Luxemburger Wort, kommuniziert. Ferner werden Roadshowtermine in Luxemburg veranstaltet.

Die Privatplatzierung an qualifizierte Anleger in der Bundesrepublik Deutschland und in bestimmten weiteren Staaten mit Ausnahme der Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan

wird durch die Close Brothers Seydler Bank AG gemäß den anwendbaren Ausnahmebestimmungen für Privatplatzierungen durchgeführt.

Die Ausgabe der Teilschuldverschreibungen erfolgt unter den Voraussetzungen des TEFRA („**Tax Equity and Fiscal Responsibility Act**“) D Verfahrens der Clearstream Banking AG.

Der Angebotszeitraum, innerhalb dessen Kaufangebote abgegeben werden können, beginnt am 11. November 2013 und endet am 12. November 2013 (der "**Angebotszeitraum**"). Die Gesellschaft behält sich das Recht vor, im Rahmen der Gültigkeitsdauer des Prospekts bis zum letzten Tag des Angebotszeitraums den Angebotszeitraum zu verändern und das Angebotsvolumen zu kürzen, Zeichnungen zu kürzen oder zurückzuweisen. Im Fall der Veränderung des Angebotszeitraums wird – soweit dies rechtlich erforderlich ist – ein Nachtrag zu diesem Prospekt veröffentlicht. Im Fall der Kürzung von Zeichnungen wird gegebenenfalls der zu viel gezahlte Einlagebetrag unverzüglich durch Überweisung erstattet. Die Meldung der Anzeige der zugeteilten Teilschuldverschreibungen erfolgt unmittelbar an die jeweiligen Anleger.

Im Fall der Kürzung von Zeichnungen wird gegebenenfalls der zu viel gezahlte Einlagebetrag unverzüglich durch Überweisung erstattet. Das Angebotsergebnis, einschließlich der Anzahl der ausgegebenen Teilschuldverschreibungen, wird am Ende des Angebotszeitraums auf der Grundlage der erhaltenen Kaufangebote bestimmt und voraussichtlich am 14. November 2013 im Wege einer Pressemitteilung sowie auf der Internetseite der Emittentin (www.estavis.de) und auf der Internetseite der Börse Luxemburg (www.bourse.lu) bekannt gegeben.

6. Zuteilung und Lieferung

Die Emittentin hat noch keine Festlegungen für die Zuteilung getroffen, falls es zu einer Überzeichnung kommt. Derzeit ist lediglich beabsichtigt, die Zeichnungen jeweils nach dem Tag des Eingangs der Zeichnungserklärung priorisiert zuzuteilen und kleinere Zeichnungen bei der Zuteilung zu bevorzugen. Sofern es im Rahmen einer Überzeichnung zu einer nur teilweisen Zuteilung kommt, wird die Zeichnung der Anleger auf den entsprechenden Betrag reduziert und die Erstattung des eventuell zu viel gezahlten Betrages erfolgt durch Rückzahlung auf das Konto des jeweiligen Zeichners. Im Übrigen ist die Emittentin zusammen mit der Close Brothers Seydler Bank AG berechtigt, Zeichnungsangebote zu kürzen oder einzelne Zeichnungen zurückzuweisen. Ansprüche in Bezug auf bereits erbrachte Zeichnungsgebühren und im Zusammenhang mit der Zeichnung entstandene Kosten eines Anlegers richten sich allein nach dem Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger und dem Institut, bei dem er sein Zeichnungsangebot abgegeben hat, und werden weder von der Emittentin noch von der Close Brothers Seydler Bank AG erstattet.

Die Lieferung und Abrechnung der Teilschuldverschreibungen erfolgt durch die Close Brothers Seydler Bank AG Zug um Zug gegen Zahlung des Ausgabebetrages, voraussichtlich am 14. November 2013. Die Close Brothers Seydler Bank AG ist verpflichtet, den erhaltenen Ausgabebetrag nach Abzug aller Kosten und Gebühren an die Emittentin entsprechend einem voraussichtlich am 14. November 2013 zwischen der Emittentin und der Close Brothers Seydler Bank AG zu schließenden Übernahmevertrag weiterzuleiten.

7. Einbeziehung in den Börsenhandel; Zahlstelle

Vor Durchführung des Angebots besteht kein öffentlicher Handel für die Teilschuldverschreibungen. Die Teilschuldverschreibungen sollen voraussichtlich ab dem 14. November 2013 in den Handel in den Open Market der Deutschen Börse AG (Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse) einbezogen werden. Die Emittentin behält sich vor, vor dem 14. November 2013 einen Handel per Erscheinen in den Teilschuldverschreibungen zu ermöglichen.

Die Teilschuldverschreibungen werden in einer oder mehreren Globalurkunden verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, hinterlegt werden. Zahlstelle ist die Bankhaus Gebr. Martin AG, Kirchstraße 35, 73033 Göppingen.

8. Verkaufsbeschränkungen

Die Teilschuldverschreibungen werden nur in der Bundesrepublik Deutschland, in der Republik Österreich und dem Großherzogtum Luxemburg öffentlich angeboten. Darüber hinaus werden die Teilschuldverschreibungen ausgewählten Investoren in der Bundesrepublik Deutschland und in bestimmten weiteren Staaten mit Ausnahme insbesondere der Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan gemäß den anwendbaren Ausnahmebestimmungen für Privatplatzierungen und nicht an U.S.-Personen im Sinne der Regulation S des U.S. Securities Act zum Erwerb angeboten.

Die Teilschuldverschreibungen sind und werden weder nach den Vorschriften des Securities Act in der jeweils gültigen Fassung noch bei der Wertpapieraufsichtsbehörde eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen außer in Ausnahmefällen auf Grund einer Befreiung von den Registrierungserfordernissen des Securities Act in den Vereinigten Staaten von Amerika weder direkt noch indirekt angeboten, verkauft oder dorthin geliefert werden. Die Gesellschaft hat nicht die Absicht, das Angebot oder einen Teil davon in den Vereinigten Staaten von Amerika zu registrieren oder die Teilschuldverschreibungen dort anzubieten, zu verkaufen oder dorthin zu liefern.

Dieser Prospekt stellt in keinem Rechtsgebiet und in keiner Rechtsordnung, in dem/der ein solches Angebot gesetzeswidrig wäre, ein Angebot dar. Dieser Prospekt darf insbesondere nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika, nach Kanada oder Japan versandt werden.

9. ISIN, WKN

International Securities Identification Number (ISIN):	DE000A1X3Q99
Wertpapierkennnummer (WKN):	A1X3Q9

10. Emissionsvertrag / Vertriebsprovision

Gemäß einem voraussichtlich am 8. November 2013 zwischen der Emittentin und der Close Brothers Seydler Bank AG abzuschließenden Vertrag (der „**Emissionsvertrag**“) wird sich die Close Brothers Seydler Bank AG als Lead-Manager verpflichten, nach ihren besten Kräften Teilschuldverschreibungen im Rahmen von Privatplatzierungen bei institutionellen Anlegern international - mit Ausnahme der Vereinigten Staaten von Amerika, Kanadas, Australiens und Japans - zu platzieren und die technische Abwicklung der Zeichnung zu begleiten. Der Emissionsvertrag wird vorsehen, dass die Close Brothers Seydler Bank AG unter bestimmten Umständen berechtigt ist, von dem Emissionsvertrag zurückzutreten. Zu diesen Umständen zählt der Nichteintritt bestimmter aufschiebender Bedingungen. Ein Rücktritt ist darüber hinaus insbesondere dann möglich, wenn nach Ansicht von Close Brothers Seydler Bank AG außergewöhnliche, unabwendbare Ereignisse wirtschaftlicher oder politischer Art oder staatliche Maßnahmen eine grundlegende Veränderung der Verhältnisse am Kapitalmarkt festzustellen ist und dadurch die Durchführung des Angebots nach verständiger Auffassung gefährdet und für Close Brothers Seydler Bank AG nicht mehr zumutbar erscheint oder wenn zum Emissionszeitpunkt am Kapitalmarkt herrschende Verhältnisse nach verständiger und begründeter Auffassung von Close Brothers Seydler Bank AG eine Durchführung der Emission nicht zulassen oder wenn eine wesentliche Verschlechterung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft eintritt. Im Falle des Rücktritts vom Emissionsvertrag kann das Angebot eventuell nicht durchgeführt werden. Bereits erfolgte Zuteilungen sind in diesem Fall unwirksam. Ein Anspruch auf Lieferung der Teilschuldverschreibungen besteht nicht. Ansprüche in Bezug auf bereits erbrachte Effektenprovisionen oder Zeichnungsgebühren richten sich allein nach dem Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger und dem Kreditinstitut, bei dem er sein Kaufangebot abgegeben hat. Nach der Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen der Emittentin in den Handel im Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse ist ein Rücktritt vom Emissionsvertrag nicht mehr möglich. Die Emittentin wird eventuell mit weiteren Dritten eine Vereinbarung über die Platzierung der Teilschuldverschreibungen abschließen. Diese Dritten werden in dem Fall voraussichtlich eine am Platzierungserfolg orientierte Provision erhalten.

11. Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind

Die Emittentin hat die Close Brothers Seydler Bank AG zur Unterstützung bei der Emission und deren technischer Abwicklung durch die Emittentin beauftragt, ohne dass dabei eine Übernahmeverpflich-

tung eingegangen wurde. Die Vergütung der Dienstleistungen von der Close Brothers Seydler Bank AG in Zusammenhang mit dem Angebot ist abhängig von diversen Faktoren, insbesondere der Höhe des erzielten Bruttoemissionserlöses. Maximal wird die Close Brothers Seydler Bank AG eine Provision in Höhe von EUR 0,375 Mio. erhalten. Des Weiteren beabsichtigt die Emittentin, nach Prospektbilligung möglicherweise einige Unternehmen zu beauftragen, die sie bei der Platzierung unterstützen und die evtl. eine vom Emissionsvolumen abhängige Vergütung erhalten. Die vorgenannten Emissionsbegleiter haben daher ein geschäftliches Interesse an der Durchführung des Angebots, da die Höhe ihrer Vergütung u.a. von der Höhe des erzielten Emissionserlöses abhängt.

Weitere Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission bzw. dem Angebot beteiligt sind, sind nicht bekannt.

12. Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses

Die geschätzten Gesamtkosten der Emission betragen ca. EUR 0,8 Mio. bei einer angenommenen vollständigen Platzierung sämtlicher Teilschuldverschreibungen. Daraus ergibt sich bei einem Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 15 Mio. – bei vollständiger Platzierung der mit diesem Prospekt angebotenen Teilschuldverschreibungen – ein Nettoemissionserlös von ca. EUR 14,2 Mio.

Aus dem Netto-Emissionserlös soll ein Betrag in Höhe von ca. EUR 11 Mio. zur Rückzahlung einer am 1. März 2014 fälligen Anleihe der Emittentin nebst Begleichung aufgelaufener Zinsen verwendet werden, angedacht ist auch im Einzelfall Teile der Bestehenden Anleihe in die neue Anleihe umzutauschen. Der verbleibende Teil des Netto-Emissionserlöses soll zur Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebs und hier insbesondere für den Erwerb von Immobilien zum Zwecke des weiteren Ausbaus eines eigenen Bestands genutzt werden. Hierdurch beabsichtigt die Emittentin im Geschäftsfeld Bestandhaltung das bestehende Immobilienportfolio zu vergrößern und im Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung einen Eigenbestand an Immobilien zu schaffen, der auf eigene Rechnung abverkauft werden kann.

(Seite absichtlich frei gelassen)

V. ANLEIHEBEDINGUNGEN/TERMS AND CONDITIONS

Anleihebedingungen

der

9,25 % Unternehmensanleihe 2013 / 2018
bestehend aus bis zu 15.000 Teilschuldverschreibungen

der

ESTAVIS AG
Berlin

Terms and Conditions

of the

9.25% corporate note 2013 / 2018
divided into up to 15,000 notes

of

ISIN DE000A1X3Q99 – WKN A1X3Q9

Die deutsche Version der Anleihebedingungen ist allein rechtsverbindlich. Die englische Fassung ist unverbindlich.

ANLEIHEBEDINGUNGEN

§ 1
Allgemeines

(1) **Nennbetrag und Einteilung**. Diese Emission der Estavis AG, Berlin, einer Aktiengesellschaft deutschen Rechts (die "**Emittentin**"), im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 15.000.000,00 (in Worten: fünfzehn Millionen Euro) ist eingeteilt in untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen (die "**Schuldverschreibungen**") im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 (der "**Nennbetrag**").

(2) **Globalverbriefung und Verwahrung**. Die Schuldverschreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit zunächst durch eine vorläufige Inhaber-Globalschuldverschreibung (die „**Vorläufige Globalurkunde**“) ohne Zinsscheine verbrieft, die nicht früher als 40 Tage und nicht später als 180 Tage nach dem Emissionstag (wie nachstehend definiert) durch eine permanente Inhaber-Globalschuldverschreibung (die „**Permanente Globalurkunde**“, die Vorläufige Globalurkunde und die Permanente Globalurkunde gemeinsam die „**Globalurkunde**“) ohne Zinsscheine ausgetauscht wird. Ein solcher Austausch darf nur nach Vorlage von Bescheinigungen erfolgen, wonach der oder die wirtschaftlichen Eigentümer

The German version of the Terms and Conditions is the only legally binding version. The English translation is for convenience only.

TERMS AND CONDITIONS

§ 1
General Provisions

(1) **Principal Amount and Denomination**. This issuance by Estavis AG, Berlin, a stock corporation (*Aktiengesellschaft*) incorporated under the laws of Germany (the "**Issuer**"), in the aggregate principal amount of up to EUR 15,000,000.00 (in words fifteen million euros), is divided into notes in bearer form (the "**Notes**") in a principal amount of EUR 1,000.00 (the "**Principal Amount**") each, ranking pari passu among themselves.

(2) **Global Certificate and Custody**. The Notes will initially be represented for the whole life of the Notes by a temporary global bearer note (the "**Temporary Global Note**") without interest coupons, which will be exchanged not earlier than 40 days and not later than 180 days after the Issue Date (as defined below) against a permanent global bearer note (the "**Permanent Global Note**", the Temporary Global Note and the Permanent Global Note together the "**Global Note**") without interest coupons. Such exchange shall only be made upon delivery of certifications to the effect that the beneficial owner or owners of the Notes represented by the Temporary Global Note is not a U.S. person (other than certain financial in-

der durch die vorläufige Globalurkunde verbrieften Schuldverschreibungen keine U.S.-Personen sind (ausgenommen bestimmte Finanzinstitute oder bestimmte Personen, die Schuldverschreibungen über solche Finanzinstitute halten), jeweils im Einklang mit den Regeln und Verfahren des Clearing Systems. Zinszahlungen auf durch eine vorläufige Globalurkunde verbriefte Schuldverschreibungen erfolgen erst nach Vorlage solcher Bescheinigungen. Eine gesonderte Bescheinigung ist für jede solche Zinszahlung erforderlich. Jede Bescheinigung, die am oder nach dem 40. Tag nach dem Tag der Ausgabe der durch die vorläufige Globalurkunde verbrieften Schuldverschreibungen eingeht, wird als ein Ersuchen behandelt werden, diese vorläufige Globalurkunde gemäß diesem Absatz (2) auszutauschen. Wertpapiere, die im Austausch für die vorläufige Globalurkunde geliefert werden, dürfen nur außerhalb der Vereinigten Staaten geliefert werden. Die Vorläufige Globalurkunde und die Permanente Globalurkunde sind nur wirksam, wenn sie die eigenhändige Unterschrift mindestens einer vertretungsberechtigten Person trägt. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main (das „**Clearing System**“) hinterlegt. Der Anspruch der Anleihegläubiger auf Ausgabe einzelner Schuldverschreibungen oder Zinsscheine ist ausgeschlossen.

stitutions or certain persons holding Notes through such financial institutions) in accordance with the rules and operating procedures of the Clearing System. Payments of interest on Notes represented by a Temporary Global Note will be made only after delivery of such certifications. A separate certification shall be required in respect of each such payment of interest. Any such certification received on or after the 40th day after the date of issue of the Notes represented by the Temporary Global Note will be treated as a request to exchange such Temporary Global Note pursuant to this subparagraph (2). Any securities delivered in exchange for the Temporary Global Note shall be delivered only outside of the United States. The Temporary Global Note and the Permanent Global Note will only be valid if it bears the handwritten signatures at least one authorised representativ of the Issuer. The Global Note will be deposited with Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main (the "**Clearing System**"). The Noteholders have no right to require the issue of definitive Notes or interest coupons.

(3) **Lieferung von Schuldverschreibun-**

(3) **Delivery of Notes**. The holders of the

gen. Den Inhabern von Schuldverschreibungen (die "**Anleihegläubiger**") stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu, die gemäß den Regeln der Clearstream Frankfurt und außerhalb der Bundesrepublik Deutschland gemäß den Regeln der Clearstream Banking S.A., Luxemburg, ("**Clearstream Luxemburg**") und der Euroclear Bank S.A./N.V., Brüssel, als Betreiberin des Euroclear Systems ("**Euroclear**") übertragbar sind.

Notes (the "**Noteholders**") are entitled to joint ownership shares regarding the Global Certificate, which shall be transferable pursuant to the rules of Clearstream Frankfurt and, outside the Federal Republic of Germany, of Clearstream Banking S.A., Luxembourg ("**Clearstream Luxembourg**"), and Euroclear Bank S.A/N.V., Brussels, as operator of the Euroclear system ("**Euroclear**").

§ 2
(Zinsen)

§ 2
(Interest)

(1) **Zinssatz und Zinszahlungstage**. Die Schuldverschreibungen werden ab dem 14. November 2013 (einschließlich) (der "**Emissionstag**") mit jährlich 9,25 % auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich am 14. November eines jeden Jahres ("**Zinszahlungstag**") zahlbar. Die erste Zinszahlung ist am 14. November 2014 und die letzte Zinszahlung ist am 14. November 2018 fällig. Der Zinslauf der Schuldverschreibungen endet mit Ablauf des Tages, der dem Tag, an dem sie zur Rückzahlung fällig werden, unmittelbar vorausgeht.

(1) **Interest Rate and Interest Payment Dates**. The Notes shall bear interest at the rate of 9.25% per annum on their Principal Amount from and including 14 November 2013 (the "**Issue Date**"). Interest shall be payable in arrear on 14 November of any year ("**Interest Payment Date**"). The first interest payment shall be due on 14 November 2014 and the last interest payment shall be due on 14 November 2018. Interest shall cease to accrue with the expiration of the day which immediately precedes the day on which the Notes become due for redemption.

(2) **Verzugszinsen**. Sofern die Emittentin die Schuldverschreibungen nicht bei Fälligkeit zurückzahlt, wird der Nennbetrag bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung der Schuldverschreibungen (ausschließlich) mit dem in § 2(1) festgelegten Zinssatz weiter verzinst. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

(2) **Default Interest**. If the Issuer fails to redeem the Notes on the day on which they become due for redemption, interest shall continue to accrue on the Principal Amount at the rate set forth in § 2(1) until (but not including) the date of actual redemption of the Notes. Claims for further damages are not excluded.

(3) **Zinsberechnung.** Sind Zinsen für einen Zeitraum zu berechnen, der kürzer ist als die Periode vom Emissionstag bis zum Zinszahlungstag, so werden sie berechnet auf der Grundlage der Anzahl der tatsächlichen verstrichenen Tage im relevanten Zeitraum (gerechnet vom Emissionstag bzw., soweit einschlägig, letzten Zinszahlungstag (einschließlich)) dividiert durch die tatsächliche Anzahl der Tage des Zeitraums (365 Tage bzw. 366 Tage im Fall eines Schaltjahrs) (Actual/Actual).

(3) **Interest Calculation**. Where interest is to be calculated in respect of a period which is shorter than the period from the Issue Date to the Interest Payment Date, interests will be calculated on the basis of the actual number of days elapsed in the relevant period (from and including the Issue Date, or if applicable, the most recent interest payment date) divided by the actual number of days of the period (365 days and 366 days, respectively, in case of a leap year) (Actual/Actual).

§ 3
(Fälligkeit; Rückerwerb; Vorzeitige Rückzahlung)

§ 3
(Maturity; Repurchase; Early Redemption)

(1) **Fälligkeit**. Die Schuldverschreibungen werden am 14. November 2018 (der "**Rückzahlungstag**") zum Nennbetrag zuzüglich auf den Nennbetrag bis zum Rückzahlungstag (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft und entwertet worden sind.

(1) **Final Maturity**. The Notes shall be redeemed at the Principal Amount on 14 November 2018 (the "**Maturity Date**"), together with interest accrued on the Principal Amount until (but excluding) the Maturity Date, unless they have previously been redeemed or purchased and cancelled.

(2) **Rückkauf**. Die Emittentin und/oder ein mit ihr verbundenes Unternehmen ist berechtigt, jederzeit Schuldverschreibungen im Markt oder auf andere Weise zu erwerben. Die zurückerworbenen Schuldverschreibungen können gehalten, entwertet oder wieder verkauft werden.

(2) **Repurchase**. The Issuer and/or any of its affiliates shall be entitled at any time to purchase Notes in the market or otherwise. Notes repurchased may be held, cancelled or resold.

(3) **Vorzeitige Rückzahlung nach Wahl der Emittentin auf Grund Geringfügigkeit des ausstehenden Nennbetrags**. Die Emittentin ist berechtigt, die noch ausstehenden Schuldverschreibungen insgesamt, nicht jedoch teil-

(3) **Early Redemption at the Option of the Issuer for Reasons of Minimal Outstanding Principal Amount**. If at any time the aggregate of the Principal Amounts of Notes outstanding (including any Notes issued pursuant to § 11)

weise, jederzeit mit einer Frist von mindestens 30 und höchstens 60 Tagen durch Bekanntmachung gemäß § 10 zu kündigen und an dem in der Bekanntmachung festgelegten Tag vorzeitig zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung (ausschließlich) auf den Nennbetrag aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen, falls der Gesamtnennbetrag der ausstehenden Schuldverschreibungen (einschließlich etwaiger nach § 11 ausgegebener Schuldverschreibungen) zu irgendeinem Zeitpunkt unter 20% des Gesamtnennbetrags der ursprünglich begebenen Schuldverschreibungen (einschließlich etwaiger nach § 11 ausgegebener Schuldverschreibungen) fällt. Die Kündigungserklärung ist unwiderruflich und muss den Tag der vorzeitigen Rückzahlung angeben. Der Tag der vorzeitigen Rückzahlung muss ein Geschäftstag (§ 4(3)) sein.

falls below 20% of the aggregate of the Principal Amounts of the Notes that were initially issued (including any Notes issued pursuant to § 11), the Issuer shall be entitled, by giving not less than 30 nor more than 60 days' notice by publication in accordance with § 10, to redeem the remaining Notes in whole, but not in part, at their Principal Amount together with interest accrued on the Principal Amount until (but excluding) the date for redemption fixed in the notice. Such notice shall be irrevocable and shall state the date of early redemption. The date of early redemption must be a Business Day (§ 4(3)).

(4) **Vorzeitige Kündigung nach Wahl der Emittentin zum 26. Juni 2017.** Die Emittentin ist berechtigt, die noch ausstehenden Schuldverschreibungen insgesamt, nicht jedoch teilweise, mit einer Frist von mindestens 60 und höchstens 90 Tagen durch Bekanntmachung gemäß § 10 mit Wirkung zum 26. Juni 2017 zu kündigen und am 26. Juni 2017 vorzeitig zu 101,5 % des Nennbetrags zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung (ausschließlich) auf den Nennbetrag aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen. Die Kündigungserklärung ist unwiderruflich.

(4) **Early Redemption at the Option of the Issuer as of 26 June 2017.** The Issuer shall be entitled, by giving not less than 60 nor more than 90 days' notice by publication in accordance with § 10, to redeem the remaining Notes in whole, but not in part, as of 26 June 2017 at 101.5 % of their Principal Amount together with interest accrued on the Principal Amount until (but excluding) the date of redemption. Such notice shall be irrevocable.

§ 4
(Zahlungen)

(1) **Währung**. Sämtliche Zahlungen auf die Schuldverschreibungen werden von der Emittentin in Euro geleistet.

(2) **Zahlungen**. Zahlungen von Kapital, Zinsen und aller sonstigen auf die Schuldverschreibungen zahlbaren Barbeträge werden von der Emittentin am jeweiligen Fälligkeitstag (§ 4(4)) an die Zahlstelle (§ 9(1)) zur Weiterleitung an Clearstream Frankfurt zur Gutschrift auf die Konten der jeweiligen Kontoinhaber bei Clearstream Frankfurt zur Weiterleitung an den jeweiligen Anleihegläubiger), vorbehaltlich geltender steuerrechtlicher und sonstiger gesetzlicher Regelungen und Vorschriften, geleistet. Alle Zahlungen an oder auf Weisung von Clearstream Frankfurt befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen.

(3) **Geschäftstage**. Ist ein Tag, an dem Zahlungen auf die Schuldverschreibungen fällig sind, kein Geschäftstag, so wird die betreffende Zahlung erst am nächstfolgenden Geschäftstag geleistet, ohne dass wegen dieses Zahlungsaufschubes Zinsen zu zahlen sind. Ein "**Geschäftstag**" ist jeder Tag, an dem Banken in Frankfurt am Main für den Geschäftsverkehr geöffnet sind und Zahlungen in Euro über das Trans-European Automated Real-time Gross settlement Express Transfer system 2 (TARGET 2) abgewickelt werden können.

(4) **Zahlungstag/Fälligkeitstag**. Im Rah-

§ 4
(Payments)

(1) **Currency**. All payments on the Notes shall be made by the Issuer in euro.

(2) **Payments**. Subject to applicable fiscal rules and other legal rules and provisions, payments of principal, interest and all other cash payments payable on the Notes shall be made by the Issuer on the relevant due date (§ 4(4)) to the Paying Agent (§ 9(1)) for on-payment to Clearstream Frankfurt for credit to the accounts of the respective accountholders in Clearstream Frankfurt for on-payment to the relevant Noteholder). All payments made to Clearstream Frankfurt or to its order shall discharge the liability of the Issuer under the Notes to the extent of the amounts so paid.

(3) **Business Days**. If any due date for payments on the Notes is not a Business Day, such payment will not be made until the immediately following Business Day, and no interest shall be paid in respect of the delay in such payment. A "**Business Day**" shall be any day on which banking institutions are open for business in Frankfurt am Main and payments in euro may be settled via the Trans-European Automated Real-time Gross settlement Express Transfer system 2 (TARGET 2).

(4) **Payment Date/Due Date**. For the pur-

men dieser Anleihebedingungen bedeutet "**Zahlungstag**" der Tag, an dem die Zahlung tatsächlich erfolgen muss, gegebenenfalls nach Verschiebung gemäß § 4(3), und "**Fälligkeitstag**" bezeichnet den hierin vorgesehenen Zahlungstag ohne Berücksichtigung einer solchen Verschiebung.

(5) **Hinterlegung bei** Gericht. Die Emittentin kann alle auf die Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge, auf die Anleihegläubiger keinen Anspruch erhoben haben, bei dem Amtsgericht Charlottenburg hinterlegen. Soweit die Emittentin auf das Recht zur Rücknahme der hinterlegten Beträge verzichtet, erlöschen die betreffenden Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin.

§ 5
(Steuern)

Alle Zahlungen der Emittentin auf die Schuldverschreibungen werden ohne Abzug oder Einbehalt gegenwärtiger oder zukünftiger Steuern, Abgaben oder amtlicher Gebühren gleich welcher Art geleistet, die von oder in der Bundesrepublik Deutschland oder für deren Rechnung oder von oder für Rechnung einer dort zur Steuererhebung ermächtigten Gebietskörperschaft oder Behörde durch Abzug oder Einbehalt an der Quelle auferlegt, erhoben oder eingezogen werden, es sei denn, ein solcher Abzug oder Einbehalt ist rechtlich vorgeschrieben. Die Emittentin ist im Hinblick auf einen solchen Abzug oder Einbehalt nicht zu zusätzlichen Zahlungen an die Anleihegläubiger verpflichtet.

poses of these Terms and Conditions, "**payment date**" means the day on which the payment is actually to be made, where applicable as adjusted in accordance with § 4(3), and "due **date**" means the payment date provided for herein, without taking account of such adjustment.

(5) **Depositing in Court**. The Issuer may deposit with the local court (*Amtsgericht*) Charlottenburg any amounts payable on the Notes not claimed by holders of the Notes. To the extent that the Issuer waives its right to withdraw such deposited amounts, the relevant claims of the Noteholders against the Issuer shall cease.

§ 5
(Taxes)

All payments by the Issuer on the Notes will be made without deduction or withholding of any present or future taxes, duties or governmental charges of any nature whatsoever imposed, levied or collected by way of deduction or withholding at source by, in or on behalf of the Federal Republic of Germany or by or on behalf of any political subdivision or authority thereof or therein having power to tax, unless such deduction or withholding is required by law. The Issuer shall not be required to make any additional payments to the Noteholders in respect of such deduction or withholding.

§ 6

(Status; Negativverpflichtung)

(1) **Status**. Die Verpflichtungen der Emittentin aus den Schuldverschreibungen haben mindestens den gleichen Rang wie alle anderen unbesicherten und nicht nachrangigen Verpflichtungen der Emittentin hinsichtlich aufgenommener Gelder

(2) **Negativverpflichtung**. Solange Schuldverschreibungen ausstehen, jedoch nur bis zu dem Zeitpunkt, an dem alle Beträge an Kapital und Zinsen der Zahlstelle zur Verfügung gestellt worden sind, verpflichtet sich die Emittentin, keine Grund- oder Mobiliarpfandrechte, sonstige Pfandrechte, Belastungen, dingliche Sicherheiten oder sonstige Sicherungsrechte (jedes ein "**Sicherungsrecht**") in Bezug auf ihren gesamten oder teilweisen Geschäftsbetrieb, gesamtes Vermögen oder Teile davon oder Einkünfte, jeweils gegenwärtig oder zukünftig, zur Sicherung von anderen Kapitalmarktverbindlichkeiten (wie nachstehend definiert), einschließlich hierauf bezogener Garantien oder Freistellungsvereinbarungen, zu gewähren oder bestehen zu lassen und sicherzustellen, dass keine Tochtergesellschaft für Kapitalmarktverbindlichkeiten einer Person Sicherheit in Bezug auf einzelne oder alle seiner gegenwärtigen oder zukünftigen Vermögensgegenstände (einschließlich hierfür abgegebene Garantien und Freistellungserklärungen) gewährt oder bestehen lässt, ohne gleichzeitig die Anleihegläubiger gleichrangig und anteilig

§ 6

(Status, Negative Pledge)

(1) **Status.** The obligations of the Issuer under the Notes rank at least pari passu with all other unsecured and unsubordinated obligations from borrowings of the Issuer.

(2) **Negative Pledge**. So long as any Notes are outstanding - but only up to the point in time when all principal sums and interest sums have been provided to the Paying Agent -, the Issuer undertakes that it will not grant or permit to subsist any mortgage, charge, pledge, encumbrance, lien or other form of security interest (each, a "**Security Interest**") upon the whole or any part of its business operations, its entire assets or parts thereof, or current or future revenues respectively, in order to secure any other Capital Market Indebtedness (as defined below), including any guarantee or indemnity in respect thereof and will procure that none of its Subsidiaries will grant or permit to subsist security upon whole or part of its current or future assets (including any guarantee or indemnity in respect thereof), without at the same time letting the Noteholders share pari passu and pro rata in such Security Interest or unless a Security Interest in other assets, or a guarantee or indemnity, in the same manner, ranked pari passu and of equal value has been made available to the Noteholders, or unless for all sums payable under the

an einem solchen Sicherungsrecht zu beteiligen oder ihnen Sicherungsrechte an anderen gleichwertigen Gegenständen, bzw. Garantien oder Freistellungsvereinbarungen in der gleichen Art und Weise und im gleichen Rang sowie gleicher Höhe, zu gewähren oder für alle unter den Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge solch eine andere Sicherheit zu bestellen, die von einer unabhängigen, international anerkannten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als gleichwertig anerkannt wird.

Notes a collateral approved by an internationally recognised auditing company has been provided.

Die Verpflichtung nach Satz 1 dieses § 6(2) findet keine Anwendung (i) auf Sicherungsrechte zur Sicherung von Kapitalmarktverbindlichkeiten (wie nachstehend definiert), die zum Zeitpunkt des Erwerbs von Vermögenswerten durch die Emittentin an solchen Vermögenswerten bestehen oder die im Zeitpunkt des Erwerbs einer Gesellschaft bzw. einer Beteiligung daran durch die Emittentin an Vermögenswerten dieser Gesellschaft bestehen, soweit solche Sicherungsrechte nicht im Zusammenhang mit dem Erwerb oder in Erwartung des Erwerbs des jeweiligen Vermögenswerts bestellt wurden und der durch das Sicherungsrecht besicherte Betrag nicht nach Erwerb des betreffenden Vermögenswerts erhöht wird, (ii) für Sicherheiten, die gesetzlich vorgeschrieben sind, oder die als Voraussetzung für staatliche Genehmigungen verlangt werden und (iii) Sicherheiten, die von einer Tochtergesellschaft der Emittentin an Forderungen bestellt werden, die ihr aufgrund

The undertaking pursuant to sentence 1 of this § 6(2) shall not apply (i) to any Security Interest to secure any Capital Market Indebtedness (as defined below) existing on assets at the time of the acquisition thereof by the Issuer or on assets of an entity acquired by the Issuer or in which the Issuer acquires an interest at the time of the acquisition thereof by the Issuer, provided that such Security Interest was not created in connection with or in contemplation of such acquisition and that the amount secured by such Security Interest is not increased after the acquisition of the relevant assets, (ii) to securities that are required by law or that constitute a requirement for Governmental permission and (iii) securities that are provided by a subsidiary of the Issuer in relation to such receivables to which the subsidiary is entitled vis-a-vis the Issuer due to the transfer of revenues obtained by the disposal of Capital Market Indebtedness, provided that such securities function as collateralisation of ob-

der Weiterleitung von aus dem Verkauf von Kapitalmarktverbindlichkeiten erzielten Erlösen gegen die Emittentin zustehen, sofern solche Sicherheiten der Besicherung von Verpflichtungen aus den jeweiligen Kapitalmarktverbindlichkeiten der betreffenden Tochtergesellschaft dienen. Eine nach Satz 1 dieses § 6(2) zu leistende Sicherheit kann auch zugunsten eines Treuhänders der Anleihegläubiger bestellt werden.

ligations under the respective Capital Market Indebtedness of the respective subsidiary. Any security which is to be provided pursuant to sentence 1 of this § 6(2) may also be provided to a person acting as trustee for the Noteholders.

"**Kapitalmarktverbindlichkeit**" bezeichnet jede gegenwärtige oder zukünftige Verbindlichkeit der Emittentin oder eines Dritten zur Rückzahlung aufgenommener Gelder in Form von oder verbrieft durch Schuldverschreibungen, Anleihen, Obligationen oder ähnliche Wertpapiere, soweit sie an einer Börse oder in einem anderen anerkannten Wertpapier- oder außerbörslichen Markt notiert, zugelassen oder gehandelt werden können, oder durch einen deutschem Recht unterliegenden Schuldschein verbrieft, verkörpert oder dokumentiert sind.

"**Capital Market Indebtedness**" means any present or future indebtedness of the Issuer or of any third party for the repayment of borrowed money in the form of, or represented by, bonds, notes, debentures or similar instruments which are capable of being quoted, listed or traded on a stock exchange or another recognised securities market or over-the counter market, or which are certified, represented or documented by a Note governed by German law.

"**Tochtergesellschaft**" bezeichnet ein abhängiges Unternehmen im Sinne von § 17 Aktiengesetz.

"**Subsidiary**" means a controlled company (*abhängiges Unternehmen*) within the meaning of § 17 of the of the German Stock Corporation Act (*Aktiengesetz*).

§ 7
(Kündigung durch Anleihegläubiger)

§ 7
(Termination by Noteholders)

(1) **Kündigungsrecht**. Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine sämtlichen Ansprüche aus den Schuldverschreibungen durch Abgabe einer Kündigungserklärung (die "**Kündigungser-**

(1) **Events of Default**. Each Noteholder is entitled to declare due and payable by submitting a notice of termination (a "**Termination Notice**") to the Paying Agent its entire claims arising from the

klärung") gegenüber der Zahlstelle zu kündigen und fällig zu stellen und Rückzahlung des Nennbetrags zuzüglich der darauf bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufenen Zinsen zu verlangen, wenn

Notes and demand payment of their Principal Amount, plus interest accrued on the Principal Amount until (but excluding) the day of actual redemption, if

(a) die Emittentin, gleichgültig aus welchen Gründen, innerhalb von 15 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitstag irgendwelche Beträge, die fällig und auf die Schuldverschreibungen zahlbar sind, nicht zahlt; oder

(a) the Issuer, for any reason whatsoever, fails within 15 days after the relevant due date to pay any amounts due and payable on the Notes; or

(b) die Emittentin, gleichgültig aus welchen Gründen, eine sonstige wesentliche Verpflichtung aus den Schuldverschreibungen, insbesondere aus § 6(2) oder aus § 8(3) bis (8), nicht ordnungsgemäß erfüllt und die Nichterfüllung länger als 30 Tage bzw. im Fall von § 8(5) bis (7) länger als 90 Tage andauert, nachdem die Zahlstelle hierüber eine schriftliche Mitteilung von einem Anleihegläubiger erhalten hat; oder

(b) the Issuer, for any reason whatsoever, fails to duly perform any other material obligation under the Notes, in particular pursuant to § 6(2) or pursuant to § 8(3) to (8), and such failure continues for more than 30 days or in case of § 8(5) to (7) for more than 90 days after the Paying Agent receives written notice thereof from a Noteholder; or

(c) die Emittentin oder eine ihrer Tochtergesellschaften (§ 6(2)) innerhalb von 3 Monaten nach Fälligkeit eine gegenwärtige oder zukünftige Zahlungsverpflichtung aus einer Finanzverbindlichkeit mit einem Kapitalbe-

(c) the Issuer or any of its Subsidiaries (§ 6(2)) within 3 months after the due date fails to fulfil any present or future payment obligation in respect of any Financial Indebtedness in an aggregate principal amount of at least

trag von insgesamt mindestens € 1,000,000 oder einem entsprechenden Gegenwert in anderen Währungen nicht erfüllt oder eine Garantie oder Gewährleistung für eine solche Zahlungsverpflichtung nicht erfüllt oder eine solche Zahlungsverpflichtung wegen Vorliegens eines Kündigungsgrundes vorzeitig fällig wird; oder

€ 1.000.000 or its equivalent in other currencies, or fails to honor a guarantee or warranty for any such payment obligation, or due to default is called upon to repay prematurely any such payment obligation; or

(d) die Emittentin oder eine Wesentliche Tochtergesellschaft (§ 7(2)) ihre Zahlungen allgemein einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt; oder

(d) the Issuer or any Material Subsidiary (§ 7(2)) suspends its payments generally or announces its inability to meet its payment obligations; or

(e) ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahren oder ein ähnliches Verfahren gegen die Emittentin oder eine Wesentliche Tochtergesellschaft von einem Gläubiger bei Gericht eingereicht wird und dieser Antrag nicht binnen 60 Tagen nach Einreichung abgewiesen oder ausgesetzt wurde (wobei eine Abweisung oder Aussetzung mangels Masse das Recht der Anleihegläubiger, ihre Schuldverschreibungen fällig zustellen, nicht beeinträchtigt), oder die Emittentin oder eine Wesentliche Tochtergesellschaft ein solches Verfahren einleitet, oder eine allgemeine Schuldenregelung zu

(e) an application for insolvency proceedings or similar proceedings is filed by a creditor with a court against the Issuer or any Material Subsidiary, and such application shall not have been dismissed or stayed within 60days after the filing thereof (provided that any dismissal or stay of any such application for insufficiency of assets (*mangels Masse*) shall not prejudice the Noteholders' right to declare their Notes due and payable), or the Issuer or any Material Subsidiary institutes such proceedings or offers or makes a general arrangement for the benefit of all its creditors; or

Gunsten aller ihrer Gläubiger anbietet oder durchführt; oder

(f) die Emittentin oder eine Wesentliche Tochtergesellschaft in Liquidation tritt, es sei denn, dass eine solche Liquidation im Zusammenhang mit einer Verschmelzung, Eingliederung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft erfolgt und diese andere Gesellschaft alle Verpflichtungen hinsichtlich der Schuldverschreibungen aus diesen Anleihebedingungen übernimmt; oder

(f) the Issuer or any Material Subsidiary enters into liquidation, unless such liquidation is to take place in connection with a merger, consolidation or any other form of combination with another company and such company assumes all obligations under the Notes arising from these Terms and Conditions; or

(g) die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit vollständig oder nahezu vollständig einstellt, es sei denn, dass eine solche Einstellung im Zusammenhang mit einer Verschmelzung, Eingliederung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft erfolgt und diese andere Gesellschaft alle Verpflichtungen hinsichtlich der Schuldverschreibungen aus diesen Anleihebedingungen übernimmt; oder

(g) the Issuer completely or almost completely ceases to carry on its business activities (*Geschäftstätigkeit*), unless such a cessation is to take place in connection with a merger, consolidation or any other form of combination with another company and such company assumes all obligations under the Notes arising from these Terms and Conditions; or

(h) die Emittentin oder eine Wesentliche Tochtergesellschaft ihr gesamtes Vermögen oder einen wesentlichen Teil ihres Vermögens, der mehr als 80% der Bilanzsumme (§8(6))

(h) the Issuer or a Material Subsidiary sells or otherwise transfers all of its assets or a material part of its assets which amounts to more than 80% of the Total Assets

ausmacht, an Dritte (ausgenommen verbundene Unternehmen im Sinne von § 15 Aktiengesetz) veräußert oder anderweitig überträgt und eine solche Veräußerung oder Übertragung eine wesentliche nachteilige Auswirkung auf die Fähigkeit der Emittentin hat, ihre Zahlungsverpflichtungen oder Wandlungspflichten aus diesen Schuldverschreibungen zu erfüllen.

(2) **Wesentliche Tochtergesellschaft**. "**Wesentliche Tochtergesellschaft**" ist jede derzeitige oder zukünftige Tochtergesellschaft der Emittentin, (i) deren Nettoumsatz gemäß ihres geprüften nicht konsolidierten Jahresabschlusses (bzw., falls vorhanden, ihres geprüften konsolidierten Jahresabschlusses), der für die Zwecke des letzten geprüften konsolidierten Jahresabschlusses der Emittentin vor dem Eintritt eines der in § 7(1)(d), (e), (f) oder (h) genannten Ereignisse benutzt wurde, mindestens 5 % der in diesem geprüften konsolidierten Jahresabschluss ausgewiesenen gesamten Nettoumsätze der Emittentin und ihrer konsolidierten Tochtergesellschaften beträgt oder (ii) deren Bilanzsumme gemäß ihres geprüften nicht konsolidierten Jahresabschlusses (bzw., falls vorhanden, ihres geprüften konsolidierten Jahresabschlusses), der für die Zwecke des letzten geprüften konsolidierten Jahresabschlusses der Emittentin vor dem Eintritt eines der in § 7(1)(d), (e), (f) oder (h) genannten

(§8(6)) to third parties (not including affiliated enterprises (*verbundene Unternehmen*) as defined in § 15 of the German Stock Corporation Act (*Aktiengesetz*)) and such sale or transfer has a material adverse effect on the ability of the Issuer to comply with its payment obligations or conversion obligations under the Notes.

(2) **Material Subsidiary**. "**Material Subsidiary**" means any present or future Subsidiary of the Issuer (i) whose net sales as shown in the audited non-consolidated annual accounts (or, audited consolidated annual accounts, if any) of such Subsidiary used for the purposes of preparing the most recent audited consolidated annual accounts of the Issuer at the time of occurrence of an event as specified in § 7(1)(d), (e), (f) or (h) are at least 5 % of the total net sales of the Issuer and its consolidated subsidiaries as shown in such audited consolidated annual accounts or (ii) whose total assets as shown in the audited non-consolidated annual accounts (or, audited consolidated annual accounts, if any) of such Subsidiary used for the purposes of preparing the most recent audited consolidated annual accounts of the Issuer at the time of occurrence of an event as specified in § 7(1)(d), (e), (f) or (h) are at least 5 % of the total assets of the Issuer and its consolidated subsidiaries

Ereignisse benutzt wurde, mindestens 5 % der in diesem geprüften konsolidierten Jahresabschluss ausgewiesenen Bilanzsumme der Emittentin und ihrer konsolidierten Tochtergesellschaften entspricht.

as shown in such audited consolidated annual accounts.

„**Finanzverbindlichkeit“** bezeichnet (i) Verpflichtungen aus der Aufnahme von Darlehen, (ii) Verpflichtungen unter Schuldverschreibungen, Schuldscheinen oder ähnlichen Schuldtiteln, (iii) die Hauptverpflichtung aus Akzept-, Wechseldiskont- und ähnlichen Krediten und (iv) Verpflichtungen unter Finanzierungsleasing und Sale und Leaseback Vereinbarungen sowie Factoring Vereinbarungen.

“Financial Indebtedness” means (i) indebtedness for borrowed money, (ii) obligations evidenced by bonds, debentures, notes or other similar instruments, (iii) the principal component of obligations in respect of letters of credit, bankers’ acceptances and similar instruments, and (iv) capitalized lease obligations and attributable indebtedness related to sale/leaseback transactions and factoring agreements.

(3) **Erlöschen des Kündigungsrechts**. Das Kündigungsrecht der Anleihegläubiger erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Kündigungsrechts geheilt wurde.

(3) **Cessation of Termination Right**. The Noteholders' right to declare the Notes due and payable will cease in the event that the event of default has been remedied prior to the exercise of the termination right.

(4) **Kündigungserklärung**. Eine Kündigungserklärung hat in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger der Zahlstelle eine schriftliche Erklärung übergibt oder durch eingeschriebenen Brief übersendet und dabei durch eine Bescheinigung seiner Depotbank nachweist, dass er die betreffenden Schuldverschreibungen zum Zeitpunkt der Erklärung hält. Kündigungserklärungen gemäß § 7(1) sind unwiderruflich.

(4) **Notice**. Any Termination Notice shall be made by means of a written notice to be delivered by hand or registered mail to the Paying Agent together with evidence by means of a certificate of the Noteholder's depository bank that such Noteholder at the time of such written notice is a holder of the relevant Notes. Termination Notices pursuant to § 7(1) shall be irrevocable.

§ 8
(Kontrollwechsel; Verschmelzung; Verpflichtungserklärungen)

§ 8
(Change of Control; Merger; Undertakings)

(1) **Kontrollwechsel.** Wenn ein Kontroll-

(1) **Change of Control.** If a Change of

wechsel eintritt, ist jeder Anleihegläubiger berechtigt, von der Emittentin die Rückzahlung oder, nach Wahl der Emittentin, den Ankauf seiner Schuldverschreibungen durch die Emittentin (oder auf ihre Veranlassung durch einen Dritten) zum Vorzeitigen Rückzahlungsbetrag insgesamt oder teilweise zu verlangen (die „**Put Option**"). Eine solche Ausübung der Put Option wird jedoch nur dann wirksam, wenn innerhalb des Put-Rückzahlungszeitraums Anleihegläubiger von Schuldverschreibungen im Nennbetrag von mindestens 30 % des Gesamtnennbetrages der zu diesem Zeitpunkt noch insgesamt ausstehenden Schuldverschreibungen von der Put Option Gebrauch gemacht haben. Die Put Option ist wie nachfolgend beschrieben auszuüben.

Control occurs, each Noteholder shall have the right to require the Issuer to redeem or, at the Issuer's option, purchase (or procure the purchase by a third party of) in whole or in part his Notes at the Early Redemption Amount (the "**Put Option**"). An exercise of the Put option shall, however, only become valid if during the Put Period Noteholders of Notes with a Principal Amount of at least 30% of the aggregate Principal Amount of the Notes then outstanding have exercised the Put Option. The Put Option shall be exercised as set out below.

Ein **„Kontrollwechsel"** liegt vor, wenn die Emittentin Kenntnis davon erlangt, dass eine dritte Person oder gemeinsam handelnde dritte Personen im Sinne von § 2 Abs. 5 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG) (jeweils ein „**Erwerber**") der rechtliche oder wirtschaftliche Eigentümer von mehr als 50 % der Stimmrechte der Emittentin geworden ist.

Wenn ein Kontrollwechsel eintritt, wird die Emittentin unverzüglich, nachdem sie hiervon Kenntnis erlangt, den Anleihegläubigern Mitteilung vom Kontrollwechsel gemäß § 10 machen (die „**Put-Rückzahlungsmitteilung**"), in der die Umstände des Kontrollwechsels sowie das Verfahren für die Ausübung

"Change of Control" means that the Issuer becomes aware that any third Person or group of third Persons acting in concert within the meaning of § 2 (5) of the German Securities Acquisition and Takeover Act (Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz, WpÜG) (each an "**Acquirer**") has become the legal or beneficial owner of more than 50 % of the voting rights of the Issuer.

If a Change of Control occurs, then the Issuer shall, without undue delay, after becoming aware thereof, give notice of the Change of Control (a "**Put Event Notice**") to the Noteholders in accordance with § 10 specifying the nature of the Change of Control and the procedure for exercising the Put Option con-

der in diesem § 8 (1) genannten Put-Option angegeben sind.

Die Ausübung der Put Option muss durch den Anleihegläubiger innerhalb eines Zeitraums (der "**Put-Rückzahlungszeitraum**") von 30 Tagen, nachdem die Put-Rückzahlungsmitteilung veröffentlicht wurde, schriftlich gegenüber der depotführenden Stelle des Anleihegläubigers erklärt werden (die "**Put-Ausübungserklärung**"). Die Emittentin wird nach ihrer Wahl die maßgebliche(n) Schuldverschreibung(en) 7 Tage nach Ablauf des Rückzahlungszeitraums (der „**Put-Rückzahlungstag**") zurückzahlen oder erwerben (bzw. erwerben lassen), soweit sie nicht bereits vorher zurückgezahlt oder erworben und entwertet wurde(n). Die Abwicklung erfolgt über Clearstream. Eine einmal gegebene Put-Ausübungserklärung ist für den Anleihegläubiger unwiderruflich.

tained in this § 8 (1).

The exercise of the Put Option must be declared by the Noteholder within 30 days after a Put Event Notice has been published (the "**Put Period**") to the Depositary Bank of such Noteholder in writing (a "**Put Notice**"). The Issuer shall redeem or, at its option, purchase (or procure the purchase of) the relevant Note(s) on the date (the "**Put Redemption Date**") seven days after the expiration of the Put Period unless previously redeemed or purchased and cancelled. The settlement will be executed through Clearstream. A Put Notice, once given, shall be irrevocable.

(2) **Verschmelzung**.

(a) **Bekanntmachung der Verschmelzung**. Wenn eine Verschmelzung (wie nachstehend definiert) eintritt, wird die Emittentin den Wirksamkeitstag für die Zwecke des § 8(2)(b) (wie in § 8(1)(a)(ii) definiert) an dem Tag festlegen und die Verschmelzung gemäß § 10 bekanntmachen, an dem die Eintragung der Verschmelzung in das Handelsregister der Emittentin angemeldet wird.

(2) **Merger**.

(a) **Notice of Merger**. In the event of a Merger (as defined below), the Issuer will determine the Effective Date for purposes of § 8(2)(b) (as defined in § 8(1)(a)(ii)) and give notice of the Merger in accordance with § 10 on the date on which application is made for the Merger to be entered into the commercial register of the Issuer.

(b) **Vorzeitige Rückzahlung nach Wahl der Anleihegläubiger im Falle einer Verschmelzung**. Falls die Emittentin eine Verschmelzung gemäß § 8(2)(a) bekannt gemacht hat, ist jeder Anleihegläubiger nach seiner Wahl berechtigt, mittels Abgabe einer Rückzahlungserklärung von der Emittentin zum Wirksamkeitstag die Rückzahlung einzelner oder aller seiner Schuldverschreibungen, die nicht zur vorzeitigen Rückzahlung fällig gestellt wurden, zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Wirksamkeitstag (ausschließlich) auf den Nennbetrag aufgelaufener Zinsen zu verlangen. Die Rückzahlungserklärung muss der Zahlstelle mindestens zehn Tage vor dem Wirksamkeitstag zugegangen sein. § 8(1)(c) findet entsprechende Anwendung.

(c) In diesem § 8(2) bezeichnet "**Verschmelzung**" eine Verschmelzung nach § 2 Umwandlungsgesetz, bei der die Emittentin übertragender Rechtsträger im Sinne des Umwandlungsgesetzes ist und bei der die Aktien des übernehmenden Rechtsträgers nicht an einem organisierten Markt im Europäi-

(b) **Early Redemption at the Option of the Noteholders in the Event of a Merger**. If the Issuer has published a notice regarding a Merger pursuant to § 8(2)(a), any Noteholder may, at its option, by submitting a Redemption Notice, demand from the Issuer redemption as of the Effective Date of any or all of its Notes which were not declared due for redemption, at their Principal Amount, plus interest accrued on their Principal Amount until (but excluding) the Effective Date. The Redemption Notice must be received by the Paying Agent no less than 10 days prior to the Effective Date. § 8(1)(c) shall apply mutatis mutandis.

(c) In this § 8(2) "**Merger**" means a merger according to § 2 of the German Transformation Act (*Umwandlungsgesetz*, *Verschmelzung*) in which the Issuer is the transferor entity within the meaning of the German Transformation Act where the shares of the acquiring entity are not listed on a regulated market in the Eu-

schen Wirtschaftsraum notiert sind.

ropean Economic Area.

(3) **Ausschüttungsbegrenzung.** Vorbehaltlich entgegenstehender Bestimmungen deutschen Rechts wird die Emittentin ihren Aktionären für alle Geschäftsjahre, die vor oder am 30. Juni 2016 enden, keine Dividende auszahlen oder sonstigen Ausschüttung vornehmen, die 50% des Konzerngewinns (wie in der jeweiligen Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der Emittentin ausgewiesen) oder 50% des Bilanzgewinns (wie in dem jeweiligen Jahresabschluss nach HGB ausgewiesen) übersteigen.

(3) **Limitation on Distributions.** Subject to the applicable restrictions of German law, the Issuer will for all financial year ending on or before 30 June 2016 not pay out any dividends or make any other distributions exceeding 50% of the consolidated net profit (as set out in the respective consolidated income statement of the Issuer) or 50% of the balance sheet profits (as set out in the respective stand-alone financial statements under German GAAP).

(4) **Beschränkung von Aufstockungen.** Die Emittentin wird innerhalb von 12 Monaten ab dem Emissionstag keine weiteren Schuldverschreibungen begeben, die in Art und Ausstattung diesen Schuldverschreibungen entsprechen, oder den Gesamtnennbetrag dieser Schuldverschreibungen erhöhen, soweit hierdurch der Gesamtnennbetrag dieser Schuldverschreibungen zusammen mit den weiteren Schuldverschreibungen EUR 15.000.000,00 übersteigen würde. Nach Ablauf von 12 Monaten ab dem Emissionstag wird die Emittentin keine weiteren Schuldverschreibungen begeben, die in Art und Ausstattung diesen Schuldverschreibungen entsprechen, oder den Gesamtnennbetrag dieser Schuldverschreibungen erhöhen, soweit hierdurch der Gesamtnennbetrag dieser Schuldverschreibungen zusammen mit den weiteren Schuldverschreibungen EUR

(4) **Restriction on Increases.** Within 12 months after the Issue Date, the Issuer will not issue additional notes with terms identical to those of these Notes or increase the aggregate principle amount of these Notes, if the aggregate principal amount of these Notes together with the additional notes would exceed EUR 15,000,000.00. After the period of 12 months after the Issue Date, the Issuer will not issue additional notes with terms identical to those of these Notes or increase the aggregate principle amount of these Notes, if the aggregate principal amount of these Notes together with the additional notes would exceed EUR 25,000,000.00.

25.000.000,00 übersteigen würde.

(5) **Begrenzung der Verschuldung.** Die Emittentin wird nach dem Emissionstag (§ 2(1)) sicherstellen, dass zu jedem Berichtszeitpunkt

die Summe der Konsolidierten Finanzverbindlichkeiten der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften (§ 6(2)) zum Berichtsstichtag

bis zum 31. Dezember 2015 80 % und ab dem 1. Januar 2016 75 %

der Bilanzsumme zum Berichtsstichtag nicht übersteigt.

"**Konsolidierte Finanzverbindlichkeiten**" bedeutet Finanzverbindlichkeiten (§ 7(2)) der Emittentin und jeder ihrer Tochtergesellschaften (§ 6(2)).

"**Berichtsstichtag**" bedeutet 31. März, 30. Juni, 30. September und 31 Dezember eines jeden Jahres.

"**Bilanzsumme**" bedeutet den Wert der konsolidierten Bilanzsumme der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften (§ 6(2)), wie er in der nach IFRS aufgestellten Konzernbilanz der Emittentin ausgewiesen wird.

(6) **Beibehaltung einer Deckungsquote.** Die Emittentin wird für jedes ihrer Geschäftsjahre ein Verhältnis (i) des Gesamtbetrags des konsolidierten bereinigten EBITDA wie aus dem konsolidierten Abschluss der Emittentin für das entsprechende Geschäftsjahr ableitbar, zu (ii) dem Gesamtbetrag aller Zinsen und anderen Finanzierungskosten, die in demselben Geschäftsjahr entstanden sind (einschließlich, ohne Einschränkung, alle einmaligen Gebüh-

(5) **Limitation on Indebtedness.** The Issuer will maintain after the Issue Date (§ 2(1)) on each Reporting Date that

the sum of the Consolidated Financial Indebtedness of the Issuer and its Subsidiaries (§ 6(2)) as of the Reporting Date

would until 31 December 2015 not exceed 80 % and from 1 January 2016 not exceed 75 % of

the sum of the Total Assets as of the Reporting Date.

"**Consolidated Financial Indebtedness**" means Financial Indebtedness (§ 7(2)) of the Issuer and any of its Subsidiaries (§ 6(2)).

"**Reporting Date**" means 31 March, 30 June, 30 September and 31 December of each year.

"**Total Assets**" means the value of the consolidated total assets of the Issuer and its Subsidiaries (§ 6(2)), as such amount appears on a consolidated balance sheet of the Issuer prepared in accordance with IFRS.

(6) **Maintenance of Consolidated Coverage Ratio.** The Issuer will maintain for each of its financial years a ratio of (i) the aggregate amount of consolidated adjusted EBITDA as such amount can be derived from the consolidated financial statements of the Issuer covering such financial year to (ii) the aggregate amount of all interest and other financial charges accrued in such financial year (including without limitation, any one-off fees and break costs) of at least

ren und Aufhebungsentgelte) beibehalten von mindestens 1,10 zu 1,00 für das Geschäftsjahr, das zum 30. Juni 2014 endet, von mindestens 1,20 zu 1,00 für das Geschäftsjahr, das zum 30. Juni 2015 endet, von mindestens 1,30 zu 1,00 für das Geschäftsjahr, das zum 30. Juni 2016 endet, und von mindestens 1,40 zu 1,00 für das Geschäftsjahr, das zum 30. Juni 2017 endet, und für alle folgenden Geschäftsjahre (die "**Deckungsquote**") .

1.10 to 1.00 for the financial year ending 30 June 2014, of at least 1.20 to 1.00 for the financial year ending 30 June 2015, of at least at least 1.30 to 1.00 for the financial year ending 30 June 2016 and of at least 1.40 to 1.00 for the financial year ending 30 June 2017 and for all later financial years (the "**Consolidated Coverage Ratio Covenant**").

Die Zusicherung bezüglich der Deckungsquote gilt als erfüllt, wenn die Emittentin innerhalb von 90 Tagen ab dem Tag, an dem sie nach den Jeweiligen Berichtspflichten (§ 8(7)) zur Veröffentlichung ihrer konsolidierten Jahresabschlüsse für das jeweilige Geschäftsjahr verpflichtet war, Maßnahmen implementiert hat (z.B. Kapitalerhöhungen gegen Bareinlage oder Desinvestitionen mit einem den Verschuldungsgrad reduzierenden Effekt), die, wären diese zu Beginn des jeweiligen Geschäftsjahrs implementiert worden, dazu geführt hätten, dass die Anleihegläubigerin die Zusicherung bezüglich der Deckungsquote eingehalten hätte.

The Consolidated Coverage Ratio Covenant is deemed to be fulfilled if the Issuer within 90 days from the day on which it was required to publish its consolidate financial statements under the Current Reporting Standards (§ 8(7)) for the respective financial year has implemented measures (e.g. capital increases against cash or divestments with a deleveraging effect) which, had they been implemented at the beginning of the respective financial year, would have led to the Issuer being in compliance with the Consolidated Coverage Ratio Covenant.

"**Bereinigtes EBITDA**" bedeutet der konsolidierte Gewinn/(Verlust) der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften vor Zinsen, Steuern Abschreibungen, Amortisierungen, Netto-Gewinnen/(Verlusten) aus der Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, nicht zahlungswirksamen Aufwendungen und außer-

"**adjusted EBITDA**" means the consolidated profit/(loss) of the Issuer and its Subsidiaries before interest, taxes, depreciation, amortisation, net gains/(losses) from the remeasurement of investment properties, non-cash expenses, and extraordinary or non-recurring items, as determined by reference to the most recent published

gewöhnlichen oder nicht wiederkehrenden Positionen, wie jeweils mit Bezug auf den jüngsten veröffentlichten konsolidierten Abschluss ermittelt.

consolidated financial statements.

(7) **Berichtspflichten.** Solange die Schuldverschreibungen ausstehen und die Aktien der Emittentin am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse im Teilbereich mit weiteren Zulassungspflichten (*Prime Standard*) notiert sind, wird die Emittentin die einschlägigen Berichtspflichten (in der jeweils gültigen Fassung, die „**Jeweiligen Berichtspflichten**“) einhalten. Sofern die Aktien der Emittentin nicht mehr dergestalt notiert sind, wird sie auf ihrer Internetseite die Jahres- und Zwischenberichte veröffentlichen, als müsste sie die Jeweiligen Berichtspflichten weiterhin einhalten.

(7) **Reporting Obligation.** For so long as the Notes are outstanding, and to the extent the shares of the Issuer are listed on the regulated market (*regulierter Markt*) of the Frankfurt Stock Exchange and the sub-segment thereof with further post-admission obligations (Prime Standard) the Issuer will comply with the applicable reporting standards (as may be modified from time to time, the then "**Current Reporting Standards**"). If the shares of the Issuer are no longer so listed the Issuer will publish on its internet page annual and interim reports as if it were still subject to the Current Reporting Standards.

(8) **Beibehaltung der Notierung.** Solange die Schuldverschreibungen ausstehen, wird die Emittentin alle zumutbaren Anstrengungen unternehmen, um die Notierung der Schuldverschreibungen im Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse oder an einer anderen anerkannten Börse zu erlangen und aufrecht zu erhalten.

(8) **Maintenance of listing.** For so long as such Notes are outstanding, the Issuer will use reasonable efforts to obtain and maintain the listing of the Notes on the Open Market (*Freiverkehr*) of the Frankfurt Stock Exchange or on another recognised stock exchange.

§ 9
(Zahlstelle)

§ 9
(Paying Agent)

(1) **Zahlstelle**. Die Emittentin hat die Bankhaus Gebr. Martin AG, Göppingen, zur Zahlstelle (die "**Zahlstelle**") bestellt. Die Zahlstelle ist von den Beschränkungen des § 181 des Bürgerlichen Gesetzbuchs befreit. Adressänderungen werden gemäß § 10 bekannt

(1) **Paying Agent**. The Issuer has appointed Bankhaus Gebr. Martin AG, Göppingen, to act as paying agent (the "**Paying Agent**"). The Paying Agent is exempt from the restrictions of § 181 of the German Civil Code (*Bürgerliches Gesetzbuch*). Changes of address shall

gemacht. In keinem Fall dürfen sich die Geschäftsräume der Zahlstelle innerhalb der Vereinigten Staaten oder ihrer Besitzungen befinden.

(2) **Ersetzung**. Die Emittentin wird dafür sorgen, dass stets eine Zahlstelle bestellt ist. Die Emittentin kann jederzeit mit einer Frist von mindestens 30 Tagen eine andere anerkannte Bank zur Zahlstelle bestellen. Die Emittentin ist weiterhin berechtigt, die Bestellung einer Bank als Zahlstelle zu beenden. Im Falle einer solchen Beendigung oder falls die bestellte Bank nicht mehr als Zahlstelle tätig werden kann oder will, bestellt die Emittentin eine andere anerkannte Bank als Zahlstelle. Eine solche Bestellung oder Beendigung der Bestellung ist unverzüglich gemäß § 10 oder, falls dies nicht möglich sein sollte, durch eine öffentliche Bekanntmachung in sonstiger geeigneter Weise bekannt zu machen.

(3) **Bindungswirkung von Entscheidungen**. Alle Bestimmungen, Berechnungen und Anpassungen durch die Zahlstelle erfolgen in Abstimmung mit der Emittentin und sind, soweit nicht ein offenkundiger Fehler vorliegt, in jeder Hinsicht endgültig und für die Emittentin und alle Anleihegläubiger bindend.

(4) **Erfüllungsgehilfen der Emittentin**. Die Zahlstelle handelt in dieser Funktion ausschließlich als Erfüllungsgehilfe der Emittentin und steht in dieser Funktion nicht in einem Auftrags-, Treuhand- oder sonstigem Vertragsverhältnis zu den Anleihegläubigern.

be published in accordance with § 10. In no event will the specified office of the Paying Agent be within the United States or its possessions.

(2) **Substitution**. The Issuer will procure that there will at all times be a Paying Agent. The Issuer may at any time, by giving not less than 30 days' notice appoint another bank of good reputation as Paying Agent. Furthermore, the Issuer is entitled to terminate the appointment of any Paying Agent. In the event of such termination or such bank being unable or unwilling to continue to act as Paying Agent in the relevant capacity, the Issuer will appoint another bank of international standing as Paying Agent. Such appointment or termination will be published without undue delay in accordance with § 10, or, should this not be possible, be published in another appropriate manner.

(3) **Binding Determinations**. All determinations, calculations and adjustments made by any Paying Agent will be made in conjunction with the Issuer and will, in the absence of manifest error, be conclusive in all respects and binding upon the Issuer and all Noteholders.

(4) **Agents of the Issuer**. The Paying Agent acting in such capacity is acting exclusively as agent of the Issuer and in such capacity does not have any relationship of agency or trust or other contract with the Noteholders.

§ 10
(Bekanntmachungen)

Alle Bekanntmachungen der Emittentin, welche die Schuldverschreibungen betreffen, werden durch Mitteilung an Clearstream Frankfurt zur Weiterleitung an die betreffenden Kontoinhaber von Clearstream Frankfurt gemäß den jeweils geltenden Verfahren von Clearstream Frankfurt vorgenommen. Jede derartige Mitteilung gilt am siebten Tag nach dem Tag der Mitteilung an Clearstream Frankfurt als den Anleihegläubigern mitgeteilt.

Die Emittentin wird solche Bekanntmachungen zusätzlich über eines oder mehrere elektronische Kommunikationssysteme bekannt machen.

§ 10
(Notices)

All notices by the Issuer regarding the Notes shall be made by notice to Clearstream Frankfurt for delivery to the relevant accountholders with Clearstream Frankfurt in accordance with then applicable procedures of Clearstream Frankfurt. Any such notice shall be deemed to have been given to the Noteholders on the seventh day on which the said notice was given to Clearstream Frankfurt.

The Issuer will also publish such notices by way of one or more electronic communication systems.

§ 11
(Begebung weiterer Schuldverschreibungen)

Vorbehaltlich der Beschränkung in § 8(4) behält sich die Emittentin vor, von Zeit zu Zeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Schuldverschreibungen mit gleicher Ausstattung in der Weise zu begeben, dass sie mit den Schuldverschreibungen zusammengefasst werden, eine einheitliche Anleihe mit ihnen bilden und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen. Der Begriff "Schuldverschreibungen" umfasst im Falle einer solchen Erhöhung auch solche zusätzlich begebenen Schuldverschreibungen.

§ 11
(Issue of Additional Notes)

Subject to the limitation in § 8(4), the Issuer reserves the right from time to time without the consent of the Noteholders to issue additional notes with identical terms, so that the same shall be consolidated, form a single issue with and increase the aggregate principal amount of the Notes. The term "Notes" shall, in the event of such increase, also comprise such additionally issued notes.

§ 12
(Änderung der Anleihebedingungen durch Beschluss der Anleihegläubiger; Gemeinsamer Vertreter)

(1) **Änderung der Anleihebedingungen**. Die Anleihebedingungen können durch die Emittentin mit Zustimmung der Anleihegläubiger aufgrund Mehrheitsbeschlusses nach Maßgabe der §§ 5 ff.

§ 12
(Amendments to the Terms and Conditions by resolution of the Noteholders; Joint Representative)

(1) **Amendments to the Terms and Conditions**. The Issuer may amend the Terms and Conditions with consent by a majority resolution of the Noteholders pursuant to § 5 et seq. of the German

des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen ("**SchVG**") in seiner jeweiligen gültigen Fassung geändert werden. Die Anleihegläubiger können insbesondere einer Änderung wesentlicher Inhalte der Anleihebedingungen, einschließlich der in § 5 Absatz 3 SchVG vorgesehenen Maßnahmen, mit den in dem nachstehenden § 12(2) genannten Mehrheiten zustimmen. Ein ordnungsgemäß gefasster Mehrheitsbeschluss ist für alle Anleihegläubiger verbindlich.

Act on Issues of Debt Securities (*Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen* – "**SchVG**"), as amended from time to time. In particular, the Noteholders may consent to amendments which materially change the substance of the Terms and Conditions, including such measures as provided for under § 5(3) of the SchVG, by resolutions passed by such majority of the votes of the Noteholders as stated under § 12(2) below. A duly passed majority resolution shall be binding upon all Noteholders.

(2) **Qualifizierte Mehrheit**. Vorbehaltlich des nachstehenden Satzes und der Erreichung der erforderlichen Beschlussfähigkeit, beschließen die Anleihegläubiger mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Beschlüsse, durch welche der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen, insbesondere in den Fällen des § 5 Absatz 3 Nummern 1 bis 9 SchVG, geändert wird, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer Mehrheit von mindestens 75 % der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte (eine "**Qualifizierte Mehrheit**").

(2) **Qualified Majority**. Except as provided by the following sentence and provided that the quorum requirements are being met, the Noteholders may pass resolutions by simple majority of the voting rights participating in the vote. Resolutions which materially change the substance of the Terms and Conditions, in particular in the cases of § 5(3) numbers 1 through 9 of the SchVG, may only be passed by a majority of at least 75 % of the voting rights participating in the vote (a "**Qualified Majority**").

(3) **Beschlussfassung**. Beschlüsse der Anleihegläubiger werden entweder in einer Gläubigerversammlung nach § 12(3)(a) oder im Wege der Abstimmung ohne Versammlung nach § 12(3)(b) getroffen; dabei gilt jedoch, dass Beschlüsse der Anleihegläubiger in einer Gläubigerversammlung getroffen werden, wenn der gemeinsame Vertreter oder Anleihegläubiger, deren

(3) **Passing of Resolutions**. Resolutions of the Noteholders shall be made either in a Noteholder's meeting in accordance with§ 12(3)(a) or by means of a vote without a meeting (*Abstimmung ohne Versammlung*) in accordance § 12(3)(b) provided that resolutions of the Noteholders shall pass in a Noteholder's meeting if the Joint Representative or Noteholders holding Notes

Schuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen erreichen, ausdrücklich eine Gläubigerversammlung verlangen.

(a) Beschlüsse der Anleihegläubiger im Rahmen einer Gläubigerversammlung werden nach §§ 9 ff. SchVG getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Gläubigerversammlung nach Maßgabe von § 9 SchVG verlangen. Die Einberufung der Gläubigerversammlung regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Einberufung der Gläubigerversammlung werden in der Tagesordnung die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung den Anleihegläubigern bekannt gegeben. Für die Teilnahme an der Gläubigerversammlung oder die Ausübung der Stimmrechte ist eine Anmeldung der Anleihegläubiger vor der Versammlung erforderlich. Die Anmeldung muss unter der in der Einberufung mitgeteilten Adresse spätes-

in the total amount of 5 % of the outstanding principal amount of the Notes expressly request that a meeting of Holders takes place.

(a) Resolutions of the Noteholders in a Noteholder's meeting shall be made in accordance with § 9 et seq. of the SchVG. Noteholders holding Notes in the total amount of 5 % of the outstanding principal amount of the Notes may request, in writing, to convene a Noteholders' meeting pursuant to § 9 of the SchVG. The convening notice of a Noteholders' meeting will provide the further details relating to the resolutions and the voting procedure. The subject matter of the vote as well as the proposed resolutions will be notified to Noteholders in the agenda of the meeting. The attendance at the Noteholders' meeting or the exercise of voting rights requires a registration of the Noteholders prior to the meeting. Any such registration must be received at the address stated in the convening notice by no later than the third calendar day preceding the Noteholders' meeting.

tens am dritten Kalendertag vor der Gläubigerversammlung zugehen.

(b) Beschlüsse der Anleihegläubiger im Wege der Abstimmung ohne Versammlung werden nach § 18 SchVG getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Abstimmung ohne Versammlung nach Maßgabe von § 9 i.V.m. § 18 SchVG verlangen. Die Aufforderung zur Stimmabgabe durch den Abstimmungsleiter regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Aufforderung zur Stimmabgabe werden die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung den Anleihegläubigern bekannt gegeben.

(b) Resolutions of the Noteholders by means of a voting not requiring a physical meeting (*Abstimmung ohne Versammlung*) shall be made in accordance § 18 of the SchVG. Noteholders holding Notes in the total amount of 5 % of the outstanding principal amount of the Notes may request, in writing, the holding of a vote without a meeting pursuant to § 9 in connection with § 18 of the SchVG. The request for voting as submitted by the chairman (Abstimmungsleiter) will provide the further details relating to the resolutions and the voting procedure. The subject matter of the vote as well as the proposed resolutions shall be notified to Noteholders together with the request for voting.

(c) An Abstimmungen der Anleihegläubiger nimmt jeder Gläubiger nach Maßgabe des Nennwerts oder des rechnerischen Anteils seiner Berechtigung an den ausstehenden Schuldverschreibungen teil. Das Stimmrecht ruht, solange die Anteile der Emittentin oder einem mit ihr verbunde-

(c) All creditors take part in votes of the Noteholders according to the respective nominal value or the calculative share of entitlement as regards to the Notes outstanding. The voting right is suspended as long as the shares are assigned to the Issuer or to one of its affiliates (Art. 271 (2) HGB) or as

nen Unternehmen (§ 271 Absatz (2) Handelsgesetzbuch) zustehen oder für Rechnung der Emittentin oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens gehalten werden. Die Emittentin darf Schuldverschreibungen, deren Stimmrechte ruhen, einem anderen nicht zu dem Zweck überlassen, die Stimmrechte an ihrer Stelle auszuüben; dies gilt auch für ein mit der Emittentin verbundenes Unternehmen. Niemand darf das Stimmrecht zu dem in Satz 3 erster Halbsatz bezeichneten Zweck ausüben.

long as the shares are held for the account of the Issuer or one of ist affiliates. The Issuer must not dispose the Notes comprising a suspendend voting right with the objective that somebody else exercises their voting rights in lieu of the Issuer; this also applies to its affiliated companies. Nobody is allowed to exercise the voting right for the intended purpose as outlined in sentence 3.

(4) **Nachweise**. Anleihegläubiger haben die Berechtigung zur Teilnahme an der Abstimmung zum Zeitpunkt der Stimmabgabe durch besonderen Nachweis der Depotbank gemäß § 13(5) und die Vorlage eines Sperrvermerks der Depotbank zugunsten der Zahlstelle als Hinterlegungsstelle für den Abstimmungszeitraum nachzuweisen.

(4) **Proof of Eligibility**. Noteholders must demonstrate their eligibility to participate in the vote at the time of voting by means of a special confirmation of the Depositary Bank in accordance with § 13(5) hereof and by submission of a blocking instruction by the Depositary Bank for the benefit of the Paying Agent as depository (*Hinterlegungsstelle*) for the voting period.

(5) **Gemeinsamer Vertreter**. Die Anleihegläubiger können durch Mehrheitsbeschluss die Bestellung und Abberufung eines gemeinsamen Vertreters, die Aufgaben und Befugnisse des gemeinsamen Vertreters, die Übertragung von Rechten der Anleihegläubiger auf den gemeinsamen Vertreter und eine Beschränkung der Haftung des gemeinsamen Vertreters bestimmen. Die Bestellung eines gemeinsamen Vertreters

(5) **Joint Representative**. The Noteholders may by majority resolution provide for the appointment or dismissal of a joint representative, the duties and responsibilities and the powers of such joint representative, the transfer of the rights of the Noteholders to the joint representative and a limitation of liability of the joint representative. Appointment of a joint representative may only be passed by a Qualified Majority if

bedarf einer Qualifizierten Mehrheit, wenn er ermächtigt wird, wesentlichen Änderungen der Anleihebedingungen gemäß § 12(2) zuzustimmen.

such joint representative is to be authorised to consent, in accordance with § 12(2) hereof, to a material change in the substance of the Terms and Conditions.

(6) **Bekanntmachungen**. Bekanntmachungen betreffend diesen § 12 erfolgen gemäß den §§ 5 ff. SchVG sowie nach § 10.

(6) **Notices**. Any notices concerning this § 12 shall be made in accordance with § 5 et seq. of the SchVG and § 10 hereof.

§ 13
(Verschiedenes)

§ 13
(Miscellaneous)

(1) **Anwendbares Recht**. Form und Inhalt der Schuldverschreibungen sowie sämtliche sich aus diesen Anleihebedingungen ergebenden Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger und der Emittentin bestimmen sich in jeder Hinsicht nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

(1) **Governing Law**. The Notes, with regard to both form and content, as well as all rights and obligations arising from these Terms and Conditions for the Noteholders and the Issuer shall in all respects be governed by the laws of the Federal Republic of Germany.

(2) **Erfüllungsort**. Erfüllungsort ist Frankfurt am Main, Bundesrepublik Deutschland.

(2) **Place of Performance**. Place of performance shall be Frankfurt am Main, Federal Republic of Germany.

(3) **Gerichtsstand**. Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus den in diesen Anleihebedingungen geregelten Angelegenheiten ist, soweit rechtlich zulässig, und vorbehaltlich § 13(4), Frankfurt am Main, Deutschland.

(3) **Place of Jurisdiction**. Subject to § 13(4) the place of jurisdiction for all proceedings arising from matters provided for in these Terms and Conditions shall, to the extent legally permitted, be Frankfurt am Main, Germany.

(4) **Gerichtsstand für Entscheidung nach dem Schuldverschreibungsgesetz.** Für Entscheidungen gemäß § 9 Absatz 2, § 13 Absatz 3 und § 18 Absatz 2 SchVG ist gemäß § 9 Absatz 3 SchVG das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg zuständig. Für Entscheidungen über die Anfechtung von Beschlüssen der Anleihegläubiger ist gemäß § 20 Absatz 3 SchVG das Landgericht Berlin-Charlottenburg aus-

(4) **Place of Jurisdiction for judgments pursuant the SchVG.** The local court (*Amtsgericht*) Berlin-Charlottenburg shall have jurisdiction for all judgments pursuant to § 9(2), § 13(3) and § 18(2) SchVG in accordance with § 9(3) SchVG. The regional court (*Landgericht*) Berlin-Charlottenburg shall have exclusive jurisdiction for all judgments over contested resolutions by Noteholders in accordance with § 20(3)

schließlich zuständig.

(5) **Geltendmachung von Ansprüchen**. Jeder Anleihegläubiger kann in Rechtsstreitigkeiten gegen die Emittentin oder in Rechtsstreitigkeiten, an denen der Anleihegläubiger und die Emittentin beteiligt sind, im eigenen Namen seine Rechte aus den von ihm gehaltenen Schuldverschreibungen geltend machen unter Vorlage einer Bescheinigung seiner Depotbank, die (i) den vollen Namen und die volle Anschrift des Anleihegläubigers enthält, (ii) den Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen angibt, die am Tag der Ausstellung dieser Bescheinigung dem bei dieser Depotbank bestehenden Depot des Anleihegläubigers gutgeschrieben sind. Im Sinne der vorstehenden Bestimmungen ist "**Depotbank**" ein Bank- oder sonstiges Finanzinstitut (einschließlich Clearstream Frankfurt, Clearstream Luxemburg und Euroclear), das eine Genehmigung für das Wertpapier-Depotgeschäft hat und bei dem der Anleihegläubiger Schuldverschreibungen im Depot verwahren lässt.

(6) **Vorlegungsfrist**. Die in § 801(1) Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch bestimmte Vorlegungsfrist wird für die Schuldverschreibungen in Bezug auf Kapital auf zehn Jahre verkürzt. Die Vorlegungsfrist für die Schuldverschreibungen in Bezug auf Zinsen beträgt vier Jahre und beginnt mit dem Datum, an dem die jeweilige Zinszahlung erstmals fällig und zahlbar wird.

(7) **Gerichtsstand für Kraftloserklärung.**

SchVG.

(5) **Enforcement of claims**. Any Noteholder may in any proceedings against the Issuer or to which the Noteholder and the Issuer are parties protect and enforce in its own name its rights arising under its Notes by submitting the following documents: a certificate issued by its Depository Bank (i) stating the full name and address of the Noteholder, (ii) specifying an aggregate principal amount of Notes credited on the date of such statement to such Noteholders' securities deposit account maintained with such Depository Bank. For purposes of the foregoing, "**Depository Bank**" means any bank or other financial institution authorized to engage insecurities deposit business with which the Noteholder maintains a securities deposit account in respect of any Notes, and includes Clearstream Frankfurt, Clearstream Luxembourg and Euroclear.

(6) **Term for Presentation**. The term for presentation of the Notes with respect to principal as set forth in § 801(1) sentence 1 of the German Civil Code (*Bürgerliches Gesetzbuch*) shall be reduced to ten years. The term for presentation of the Notes with respect to interest shall be four years after the date on which payment thereof first becomes due and payable.

(7) **Place of Jurisdiction for cancela-**

Für die Kraftloserklärung abhanden gekommener oder vernichteter Schuldverschreibungen sind ausschließlich die Gerichte der Bundesrepublik Deutschland zuständig.

tions. For the declaration of invalidity of lost or destroyed Notes the courts of the Federal Republic of Germany have exclusive jurisdiction.

§ 14
(Teilunwirksamkeit)

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Anleihebedingungen ganz oder teilweise unwirksam oder nicht durchsetzbar sein oder unwirksam oder nicht durchsetzbar werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit oder die Durchsetzbarkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen bzw. nicht durchsetzbaren Bestimmung soll, soweit rechtlich möglich, eine dem Sinn und wirtschaftlichen Zweck dieser Anleihebedingungen zum Zeitpunkt der Begebung der Schuldverschreibungen entsprechende Regelung gelten. Unter Umständen, unter denen sich diese Anleihebedingungen als unvollständig erweisen, soll eine ergänzende Auslegung, die dem Sinn und Zweck dieser Anleihebedingungen entspricht, unter angemessener Berücksichtigung der berechtigten Interessen der beteiligten Parteien erfolgen.

§ 14
(Severability)

Should any of the provisions of these Terms and Conditions be or become invalid or unenforceable in whole or in part, the validity or the enforceability of the remaining provisions shall not in any way be affected or impaired thereby. In this case the invalid or unenforceable provision shall be replaced by a provision which, to the extent legally possible, provides for an interpretation in keeping with the meaning and the economic purposes of the Terms and Conditions at the time of the issue of the Notes. Under circumstances in which these Terms and Conditions prove to be incomplete, a supplementary interpretation in accordance with the meaning and the purposes of these Terms and Conditions under due considerations of the legitimate interest of the parties involved shall be applied.

§ 15
(Sprache)

Der deutsche Wortlaut dieser Anleihebedingungen ist allein rechtsverbindlich. Die englische Übersetzung dient nur der Information.

§ 15
(Language)

The German text of these Terms and Conditions is the only legally binding one. This English translation is for convenience only.

(Seite absichtlich frei gelassen)

VI. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN

1. Wichtigste Märkte und Marktfaktoren

a) Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Während des Geschäftsjahres 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 ebenfalls leicht positiv, da die Exporte etwas stärker zunahmen als die Importe (Statistisches Bundesamt: Bruttoinlandsprodukt im 2. Quartal 2013 um 0,7 % gestiegen. Pressemitteilung („PM“) vom 14. August 2013).

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 (Statistisches Bundesamt: Bruttoinlandsprodukt im 2. Quartal 2013 um 0,7 % gestiegen. PM vom 14. August 2013). Gemäß den Ergebnissen der Bundesagentur für Arbeit lag die Zahl der Arbeitslosen im Juni 2013 um 56.000 Personen höher als im Juni 2012. Die Arbeitslosenquote wurde für Juni 2013 mit 6,6 % angegeben (Bundesagentur für Arbeit: Der Arbeitsmarkt im Juni: Robuste Entwicklung in einem schwierigen konjunkturellen Umfeld. PM vom 27. Juni 2013).

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 (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 14. Mai 2013 - 161/13 - 218/13 https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2013/05/PD13_161_611.html). In Mai und Juni 2013 stieg die Inflation dann wieder auf 1,5 % beziehungsweise 1,8 % (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 10. Juli 2013 228/13 https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2013/06/PD13_218_611.html). Seitdem lag die Inflationsrate kontinuierlich unter der 2 %-Grenze und betrug im August 2013 1,5 % (Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreise August 2013: + 1,5 % gegenüber August 2012. Pressemitteilung vom 11. September 2013).

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 (Deutsche Bundesbank: Zinsstatistik. EZB-Zinssätze).

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: Dort wurde 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. Für das Gesamtjahr 2013 erwarten die Analysten deutschlandweit einen Umsatz von rund 10 Milliarden Euro, was in etwa dem Vorjahresniveau entspricht (JLL: Der Handel mit Wohnimmobilienportfolios bleibt auf anhaltend hohem Niveau. PM vom 4. Juli 2013).

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 (IPD: DIX Deutscher Immobilien Index. Ergebnisse zum 31. Dezember 2012).

Die Nachfrage nach Wohnungen wird in Deutschland voraussichtlich auch in den 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 (Statistisches Bundesamt: Haushalte & Familien, Haushalte nach Haushaltsgröße im Zeitvergleich). Bis 2030 wird sich diese Zahl nach einer Vorausberechnung des Statistischen Bundesamts auf rund 41 Millionen erhöhen (Statistisches Bundesamt: Vorausberechnung Haushalte in Deutschland). 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 (Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung: Pro-Kopf-Wohnfläche erreicht mit 45m² neuen Höchstwert. PM vom 24. Juli 2013).

Nach Angaben des Statistischen Bundesamts wurden 2012 in Deutschland rund 200.500 Neubauwohnungen fertiggestellt, davon rund 180.600 in neu errichteten Gebäuden und rund 19.900 in Bestandsgebäuden. Das waren 17.400 oder 9,5 % mehr als im vorhergehenden Jahr (Statistisches Bundesamt: 9,5 % mehr Wohnungen im Jahr 2012 fertiggestellt. PM vom 12. Juli 2013. Statistisches Bundesamt: Bautätigkeit und Wohnungen 2012. Fachserie 5 Reihe 1). 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) (BBSR: Wohnungsengpässe und Mietensteigerungen. BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2013).

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 (BBSR: Wohnungsengpässe und Mietensteigerungen. BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2013). 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 % (empirica: Miet- und Kaufpreisranking. Werte Q2 2013).

Der für das Geschäft der ESTAVIS-Gruppe 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 Geschäftsfeld der zum Kauf angebotenen Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser verlagert sich das Interesse zunehmend auch auf einfachere Lagen und Immobilien (GSW / CBRE: Wohnmarktreport 2013).

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. Da die private Altersvorsorge immer wichtiger wird, dürfte auch die 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 be-

einflusst 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.

2. Haupttätigkeitsbereiche

Die ESTAVIS-Gruppe ist ein Immobilienunternehmen, das in den Geschäftsfeldern Bestandshaltung und Wohnungsprivatisierung tätig ist.

Die ESTAVIS AG selber fungiert als operativ tätige Holding in der sowohl der Geschäftsbereich Bestandshaltung als auch übergeordnete Aufgaben der Unternehmenssteuerung, Finanzierung und Administration angesiedelt sind.

Die früheren Tätigkeitsbereiche „Development“ (Projektentwicklung) und Vertrieb von denkmalgeschützten Immobilien wurden abgewickelt; hier sind noch letzte Restaktivitäten in Form von einigen Immobilien in der ESTAVIS-Gruppe vorhanden die veräußert werden sollen.

a) Wohnungsprivatisierung

Das Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung umfasst den Handel mit Wohnimmobilien und Einzelwohnungen, insbesondere die Beratung, Betreuung und Abwicklung des Verkaufs von Eigentumswohnungen an Mieter, Eigennutzer und Kapitalanleger. Dabei handelt es sich sowohl um die Privatisierung von Wohnungen aus Eigenbeständen der ESTAVIS-Gruppe als auch – im Schwerpunkt – um Privatisierungsleistungen im Auftrag Dritter, insbesondere großer Wohnungsgesellschaften. Auftraggeber im Dienstleistungsbereich sind in erster Linie die GSW Immobilien AG und die GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH (zusammen „**GSW**“), aber auch andere Immobilienunternehmen. Im Falle der Dienstleistung für Dritte erfolgt eine Vergütung auf Provisionsbasis durch den jeweiligen Auftraggeber. Der Vermarktungsbestand im Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung, das heißt die Anzahl der Wohnungen aus dem Bestand der ESTAVIS-Gruppe als auch aus dem Bestand von Drittauftraggebern, betrug zum 31. Oktober 2013 rund 3.000 Wohnungen (ungeprüfte Zahl aus dem Rechnungswesen der Emittentin).

Die ESTAVIS-Gruppe hat im Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung im Kalenderjahr 2012 1.137 Wohnungen verkauft, was einer Steigerung gegenüber dem Kalenderjahr 2011 um 23 % entspricht**.** Ca. 70 % der im Kalenderjahr 2012 veräußerten Wohnungen stammen aus dem Dienstleistungsgeschäft, also dem Verkauf für Dritte. Die Gesellschaft beabsichtigt, dass Geschäft weiter auszubauen, rechnet aber damit, dass es sehr anspruchsvoll wird, die hohen Steigerungsraten der Vorjahre zu

erreichen. Neben der Fähigkeit der ESTAVIS-Gruppe, das Eigen- und Dienstleistungsgeschäft weiter auszubauen, hängt das im Wesentlichen von der Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Rahmens ab. Der niedrige Zins und die durch die Staatsschuldenkrise hervorgerufenen Unsicherheiten auf den Anlagemärkten begünstigen derzeit das Geschäft mit Wohneigentum. Die Gesellschaft geht nicht davon aus, dass sich die Rahmenbedingungen kurzfristig ändern werden, und strebt daher einen weiteren Ausbau des Geschäfts im Bereich Wohnungsprivatisierung an (alle Zahlen in diesem Abschnitt ungeprüfte Zahlen aus dem internen Rechnungswesen der Emittentin).

Für den Vertrieb der Wohnungen erstellen interne Mitarbeiter die notwendigen Verkaufsunterlagen nach definierten Vorgaben. Der Vertrieb selbst erfolgt überwiegend über Vertriebspartner. Diese haben über das von der ESTAVIS-Gruppe zur Verfügung gestellte Customer Relationship Management-System und einen Datenraum direkten Zugriff auf alle notwendigen Verkaufsunterlagen. Die Provisionen der Vertriebspartner sind aus Sicht der Emittentin angemessen und liegen aktuell brutto bei max. 3,57 % des Umsatzvolumens bei freien Mitarbeitern und max. 15 % des Umsatzvolumens bei Kooperationspartnern. In der Vergangenheit sind aufgrund eines klaren Vertriebs- und Abwicklungsreglements keine wesentlichen Storno- und Prospekthaftungsrisiken aufgetreten.

Die Aktivitäten der ESTAVIS-Gruppe im Bereich der Wohnungsprivatisierung sind in den Tochtergesellschaften Accentro GmbH und ESTAVIS Wohneigentum GmbH gebündelt.

Vermittlungsgeschäft

Ein großer Teil des Dienstleistungsumsatzes im Bereich Wohnungsprivatisierung (Accentro GmbH) wird derzeit mit der GSW Immobilien AG getätigt, im Kalenderjahr 2012 waren dies knapp 80 % des Umsatzes in diesem Geschäftsfeld (ungeprüfte Zahl aus dem Rechnungswesen der Emittentin); auch im Kalenderjahr 2013 besteht ein entsprechender wesentlicher Anteil. Der zugrunde liegende Vertrag mit der GSW vom 13. Dezember 2011 (und Nachtrag vom 2. Oktober 2012) hat eine feste Laufzeit bis Ende 2016. Auftraggeber im Dienstleistungsbereich sind neben der GSW andere Immobilienunternehmen, wie TAG Immobilien AG, ANNA Real Estate S.e.c.s., DKB Grundbesitzvermittlung GmbH, Schwäbische Grundbesitz GmbH, MainWert GmbH, Rainer Schorr Beteiligungsgesellschaft mbH etc. Zusätzlich strebt die ESTAVIS-Grupp an, laufend neue Mandate im Dienstleistungsbereich zu akquirieren, mit dem Ziel die Abhängigkeit von einzelnen Auftraggebern zu reduzieren.

Im Falle der Dienstleistung für Dritte erfolgt eine Vergütung auf Provisionsbasis durch den jeweiligen Auftraggeber.

Privatisierung von Eigenbeständen

Die Eigenbestände der ESTAVIS Gruppe, die zum Zwecke der Privatisierung gehalten werden, beliefen sich zum 31. Oktober 2013 auf ca. 240 Wohnungseinheiten. Sie werden in der ESTAVIS Wohnei-

gentum GmbH gehalten und wurden zum Zweck der Weiterveräußerung im Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung erworben.

Daneben hat sich die ESTAVIS Wohneigentum GmbH im Jahr 2013 an zwei Joint Venture Gesellschaften beteiligt, zum einen mit einem Drittel an einer Gesellschaft bürgerlichen Recht, die zwei Projekte mit insgesamt 126 Wohnungen angekauft hat mit dem Ziel, diese zu privatisieren, und zum anderen mit 50% an einer GmbH, deren Gegenstand der Erwerb von Portfolien zu Privatisierungszwecke ist und die zur Zeit ein Objekt in Berlin mit 29 Wohnungen hält. Der Vertrieb der Wohnungen erfolgt jeweils über die Accentro.

Durch weitere Zukäufe von Immobilien durch die ESTAVIS-Gruppe, die mit dem Ziel der Privatisierung erworben werden, soll der Anteil des Eigengeschäfts, das heißt der Privatisierung des eigenen Wohnungsbestand, am Umsatz und Ertrag des Geschäftsbereichs weiter steigen, da sich hierdurch potenziell eine höhere Marge realisieren lässt, als bei reiner Dienstleistung für Dritte. Die Emittentin beabsichtigt – entsprechende Chancen und Finanzierungsmöglichkeiten unterstellt – jährlich durchschnittlich 750 Wohnungen zuzukaufen, um diese anschließend über die Accentro GmbH zu vertreiben. Die Finanzierung des Ankaufs des Privatisierungsbestands soll im Wesentlichen mit Bankkrediten und aus den eigenen liquiden Mitteln (insbesondere dem laufenden Cash Flow) erfolgen. Dabei strebt die Gesellschaft den Erwerb solcher Objekte für die Wohnungsprivatisierung an, deren laufenden Bewirtschaftungsergebnisse positiv sind, d.h. Zins- und Tilgungsleistung sowie laufende Kosten sollen die Mieteinnahmen vorbehaltlich etwaiger unerwarteter Entwicklungen nicht übersteigen. Im Übrigen sollen Wohnungsbestände, die für Privatisierungszwecke erworben werden, sich in einem lokalen Markt befinden, der aus Sicht der Emittentin eine hohe Veräußerungsaussicht ausweist, wie etwa in Berlin. Im Ergebnis sollen die entsprechenden Bestände ohne großen Aufwand oder längere Wartezeiten wieder veräußerbar sein.

Schwerpunkt in Berlin

Das Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung konzentriert sich derzeit im Wesentlichen auf den Wohnungsmarkt in Berlin. Nach eigener Einschätzung ist die Accentro GmbH ein führender Vermarkter für Wohnungen in Berlin. Objekte in über 100 Wohnanlagen werden gegenwärtig im gesamten Stadtgebiet durch die Accentro GmbH angeboten. In den letzten Jahren hat die ESTAVIS-Gruppe Strukturen (bestehend etwa aus Rechtsanwälten, Notaren und Sondereigentumsverwaltern) und Kooperationen geschaffen, die es insbesondere auch ausländische Anleger ermöglichen, ohne größeren Aufwand in Immobilien in Berlin zu investieren. Im Jahr 2012 wurden fast ein Drittel der Wohnungen im Geschäftsfeld Privatisierung an Ausländer verkauft – aus insgesamt 40 Ländern. Überwiegend stammen die Anleger dabei aus Italien, Russland, der Türkei, Frankreich und Vereinigten Königreich und sehen aufgrund der vergleichsweise niedrigen Immobilienpreise, des Mietsteigerungspotentials und der wachsenden Einwohnerzahl gerade Berlin als interessanten Markt an. 71 % der in- und ausländischen Kunden waren dabei Kapitalanleger, die eine vermietete Wohnung erworben haben (ungeprüfte Zah-

len aus dem Rechnungswesen der Emittentin). Kooperationspartner der ESTAVIS-Gruppe stellen den Zugang zu den ausländischen Anlegern mittels international ausgebauter Vertriebsnetze her und ermöglichen dabei eine Platzierung der Immobilienangebote im Ausland mit einer direkten und schnellen Kundenakquise.

Die Konzentration der ESTAVIS-Gruppe im Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung auf den Markt in Berlin liegt in den folgenden Umständen begründet:

- Die Einwohnerzahl Berlins steigt laut dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg seit 2005 jährlich um mehrere Tausend Personen an.[4] Parallel dazu nimmt die Wirtschaftsleistung mit hoher Dynamik zu. So stieg das Bruttoinlandsprodukt Berlins nach Angaben der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung in den Jahren 2005 bis 2012 durchschnittlich um 2,3 % pro Jahr, während es sich im Bundesdurchschnitt nur um 1,5 % erhöhte.[5]
- Im Jahr 2012 sind die Angebotspreise für Eigentumswohnungen gemäß dem von der GSW Immobilien AG in Kooperation mit CB Richard Ellis (CBRE) herausgegebenen Wohnmarkt-Report mit Wohnkostenatlas um 19,9 % gestiegen.[6] In einzelnen Geschäftsfeldern und Bezirken war im Jahr 2012 sogar ein Anstieg von bis zu 60 % zu beobachten.[7]
- In dieser Preisentwicklung drückt sich nach Einschätzung der Emittentin eine hohe Attraktivität des Berliner Eigentumswohnungsmarktes für Selbstnutzer und Kapitalanleger aus Deutschland sowie aus dem Ausland aus. Diese resultiert zum einen daraus, dass die Nachfrage nach Wohnraum in Berlin seit rund zehn Jahren stetig steigt, während im Verhältnis dazu kaum neuer Wohnraum produziert wird. Zudem wird das Interesse am Berliner Wohnimmobilienmarkt neben Inflationserwartungen, der Währungskrise im Euro-Raum und den anhaltend niedrigen Zinsen auch dadurch stimuliert, dass die Preise im Vergleich zu anderen Metropolen immer noch günstig sind.[8]

Abwicklung eingestellter Aktivitäten

Die bislang ebenfalls dem Handelssegment zugeordneten Aktivitäten im Bereich Projektentwicklung und Handel mit denkmalgeschützten Objekten sind im Lauf des Geschäftsjahrs 2012/13 aufgrund der

---

4 Vgl. Pressemitteilungen Nr. 24 vom 30. Januar 2013 (insbesondere die Grafik zum Bevölkerungsstand in Berlin seit 1991) sowie Nr. 210 vom 25. Juli 2013 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg

5 Vgl. Information zur Wirtschaftsleistung auf der Website der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, unter www.berlin.de/sen/wirtschaft/daten/bip.php abgerufen am 27.09.2013

6 Vgl. GSW Immobilien AG (Hrsg.): GSW/CBRE WohnmarktReport mit WohnkostenAtlas 2013, 9. Auflage, Berlin, Februar 2013, S. 8 (im Internet abrufbar unter https://www.gsw.de/files/1213/5877/5420/WMR_2013_DE_WWW.pdf)

7 vgl. Quelle in der vorherigen Fußnote, S. 8 („knapp 56 %“ im unteren Marktsegment bei Mehrfamilienhäusern) u. S. 9 („im Boombezirk Friedrichshain-Kreuzberg sogar um 59,3 %“, bezogen auf Eigentumswohnungen)

8 vgl. Quelle in der vorherigen Fußnote, S. 3. u. S. 8

im Vorjahr eingeleiteten strategischen Neuausrichtung eingestellt und durch Veräußerung der Aktivitäten planmäßig abgewickelt worden.

b) Bestandshaltung

Im Geschäftsfeld Bestandshaltung hält die ESTAVIS-Gruppe derzeit einen eigenen Bestand von ca. 2.100 Wohneinheiten, der mit dem Ziel, die Immobilien langfristig zu bewirtschaften und stabile Cashflows zu generieren, aufgebaut wurde. Zu dem derzeitigen Immobilienbestand gehören rund 1.955 als Finanzinvestition im Anlagevermögen gehaltene Wohnungen und ca. 145 Gewerbeeinheiten. Das Wohnportfolio besteht aus größeren Wohnungsbeständen ab etwa 200 Wohneinheiten im unteren und mittleren Marktsegment und liegt überwiegend im Ostdeutschland, insbesondere in Großraum Berlin, und in Norddeutschland. Die größten Bestände liegen mit 1.200 Wohneinheiten in Berlin-Hohenschönhausen, mit 340 Wohneinheiten in Itzehoe und 175 Wohneinheiten in Bernau bei Berlin sowie mit 319 Wohneinheiten, die im September 2013 in Chemnitz und Umgebung erworbenen wurden. Die ESTAVIS-Gruppe erzielt aus Wohn- und Gewerbeimmobilienbeständen regelmäßige Mieteinnahmen und damit stabile Cashflows (alles ungeprüfte Daten aus dem Rechnungswesen der Emittentin).

Strategisches Ziel der Emittentin ist, den Bestand kurz- und mittelfristig auf ca. 10.000 Wohnungen aufzubauen, damit der Bestand das für eine effiziente und kostendeckende Bewirtschaftung erforderliche Volumen erreicht. Zum weiteren Aufbau des Portfolios identifiziert die ESTAVIS-Gruppe mithilfe von deutschlandweit für das Unternehmen tätigen Maklern und anderen Geschäftskontakten Wohnungsbestände mit aus ihrer Sicht hohem Wertschöpfungspotenzial. Die ESTAVIS-Gruppe beabsichtigt, solche Bestände zu erwerben und ihr Know-how zu nutzen, um die vorhandenen Potenziale zu heben und durch die Bewirtschaftung der erworbenen Bestände regelmäßige Cashflows zu erzielen. So soll ein renditestarkes Immobilienportfolio aufgebaut werden. Die bevorzugten Akquisitionen sollen weiterhin in Nord- und Ostdeutschland stattfinden, damit eine effiziente Bewirtschaftung in den vorhandenen Strukturen der ESTAVIS-Gruppe möglich ist.

Nachstehend werden die wesentlichen Eckdaten der größeren Bestandsobjekte der ESTAVIS-Gruppe und die Transaktionen dargestellt, im Rahmen derer sie erworbenen wurden bzw. erworben werden sollen:

- Die ESTAVIS-Gruppe hat im Jahr 2012 in Itzehoe eine Wohnanlage mit rund 340 Wohneinheiten zum Kaufpreis von EUR 12 Mio. erworben. Sie wurde in den Jahren 1972 bis 1975 erbaut und im Jahr 1998 revitalisiert. Sie erwirtschaftet eine Jahres-Istmiete (kalt) in Höhe von ca. EUR 1,3 Mio.
- Weiterhin hat die ESTAVIS-Gruppe im März 2013 rund 3.100 Wohneinheiten in Berlin-Hohenschönhausen mit einem Kaufpreis von rund EUR 110 Mio. erworben. 1.900 Wohnun-

gen wurden an zwei institutionelle Investoren weiterveräußert, während 1.200 komplett modernisierte Wohneinheiten im eigenen Bestand der ESTAVIS-Gruppe verbleiben. Die verbleibende Kaufsumme in Höhe von ca. EUR 46 Mio. wird über ein Bankdarlehen in Höhe von EUR 41 Mio. und über einen Teil der zum Anfang 2013 platzierten Anleihe über 10 Mio. EUR finanziert. Die Jahres-Istmiete (kalt) beläuft sich auf ca. 4,2 Mio. EUR.

- Darüber hinaus hat die ESTAVIS-Gruppe Anfang 2013 eine Wohnanlage in Bernau bei Berlin mit 175 Wohneinheiten im Wege einer Sachkapitalerhöhung erworben. Das Objekt wurde 1975 erbaut und im Jahr 1998 saniert; es erwirtschaftet jährliche Mieteinnahmen in Höhe von ca. TEUR 780. Der Kaufpreis betrug ca. EUR 9,6 Mio.
- Um die geplante Bestandserweiterung der Emittentin weiter voranzutreiben, hat die Gesellschaft am 16. September 2013 einen Vertrag zum Erwerb von insgesamt 80 % der Anteile an der J2P Real Estate AG abgeschlossen. Die Chemnitzer Immobiliengesellschaft hält ein Portfolio mit 160 Wohneinheiten in Chemnitz und Umgebung. Der Kaufpreis in Höhe von EUR 1,45 Mio. setzt sich zusammen aus einem Baranteil in Höhe von EUR 1,015 Mio. und der Ausgabe von 174.000 Aktien der ESTAVIS AG. Die Beteiligung bildet das Fundament für die geplante Bestandserweiterung der ESTAVIS AG in Sachsen. Die von ihr gehaltenen Objekte erwirtschaften aktuell eine Jahres-Istmiete (kalt) in Höhe von ca. TEUR 560. Neben der J2P Real Estate AG hat die ESTAVIS auch die Hausverwaltungstochter J2P Services GmbH übernommen, die Mandate für die eigenen und Wohnungsbestände dritter Unternehmen innehat. Die beiden Unternehmen verfügen über ein langjährig gewachsenes Netzwerk im sächsischen Wohnungsmarkt. Zwischenzeitlich wurde der Barkaufpreis entrichtet und ca. 56 % der Anteile an der J2P Real Estate AG sind übergegangen.
- Weiterhin hat die ESTAVIS-Gruppe im September 2013 zwei Wohngebäude aus den Jahren 1988 und 1989 mit 159 Wohneinheiten in Chemnitz erworben. Die Objekte erwirtschaften aktuell eine Jahres-Istmiete (kalt) in Höhe von ca. TEUR 220. Der Kaufpreis betrug EUR 1,88 Mio.

Die ESTAVIS-Gruppe plant, diesen Bestand weiterhin auszubauen, um das Ziel eines eigenen Bestands von 10.000 Wohnungen zu erreichen.

Die ESTAVIS-Gruppe orientiert sich für den Erwerb von weiteren Wohnbeständen an den folgenden wesentliche Investitionskriterien:

- Die zu erwerbenden Objekte sollen aus Sicht der Mieter aufgrund eines guten Zustands und einer professionellen Verwaltung ein interessantes Preis-/Leistungsverhältnis ausweisen und damit für die ESTAVIS-Gruppe als Vermieter stabile Cashflows generieren.
- Der Erwerb soll zu ca. zwei Drittel über Fremdkapital und ein Drittel über Eigenkapital finanzierbar sein, damit eine angemessene Eigenkapitalrendite erzielt werden kann.

- Die Objekte sollen in Mittelzentren oder der Peripherie von Oberzentren liegen, bevorzugt in Nord- und Ostdeutschland, da dort eine effiziente Bewirtschaftung in den vorhandenen Strukturen der ESTAVIS-Gruppe möglich ist und nach Einschätzung der Emittentin ihre Investitionskriterien am ehesten erfüllbar sind. Als Mindestgröße für die Ausweisung eines Mittelzentrums wird eine Einwohnerzahl von 35.000 im Ort und seinem direktem Umkreis angesetzt. Oberzentren sind in der Regel umgeben von mehreren Mittelzentren.

3. Wettbewerbsstärken

Nach Recherchen der Gesellschaft liegen ihre Wettbewerbsstärken insbesondere in der langjährigen Erfahrung und Immobilienmarktexpertise des Managements, in der guten Vernetzung mit anderen Marktteilnehmern sowie in ihrem diversifizierten Geschäftsmodell:

- **Diversifiziertes Geschäftsmodell.** Die Gesellschaft verfügt nach ihrer Einschätzung mit den Geschäftsfeldern Bestandshaltung und Wohnungsprivatisierung über ein diversifiziertes Geschäftsmodell mit zwei Säulen, aus denen sie gleichzeitig Erträge aus der Bestandsbewirtschaftung und aus der Wohnungsprivatisierung – und somit aus zwei unterschiedlichen, teilweise anderen Einflussfaktoren unterliegenden Teilbereichen des Wohnimmobilienmarktes – erzielt. Zwischen beiden Geschäftsfeldern besteht dabei ein erhebliches Synergiepotential, etwa in den Bereichen Einkauf, Finanzierung und Bewirtschaftung. Damit hebt sich die Gesellschaft von anderen Immobilienunternehmen, die ausschließlich auf die Bestandshaltung konzentriert sind, ab.
- **Etabliertes Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung.** Die ESTAVIS-Gruppe hat mit dem Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung ein aus ihrer Sicht sehr spezielles und renditestarkes Geschäftsfeld erschlossen und verfügt mit ihrer Tochtergesellschaft Accentro GmbH ihrer Meinung nach über eine führende Position in diesem Markt. Mit den von ihr aufgebauten Strukturen und Prozesse kann die ESTAVIS-Gruppe effizient eine große Anzahl von Einzelwohnungen an eine große Zahl von Einzelinvestoren im In- uns Ausland vermitteln. Aufgrund der bestehenden Geschäftsbeziehungen zu großen Immobilienunternehmen verfügt die ESTAVIS-Gruppe über einen guten Zugang zu weiteren zu privatisierenden Wohnungen.
- **Erfahrenes Management Team am Standort Berlin.** Die ESTAVIS-Gruppe verfügt an ihrem Standort in Berlin über ein Management-Team mit langjähriger Erfahrung und Immobilienmarktexpertise sowie einer guten Vernetzung im Markt. Nach einem Abbau vorhandener Überkapazitäten und punktuellen Verstärkungen besteht ein schlankes und effizient arbeitendes Team, das schnell auf Marktchancen reagieren kann.

4. Unternehmensstrategie

Strategie der Emittentin ist, ihr Zwei-Säulen-Konzept eines Immobilienunternehmens im Bereich Wohnimmobilien Deutschland mit den beiden Bereichen Wohnungsprivatisierung und Bestandshaltung zu stärken und auszubauen.

- **Ausbau des Bestandsportfolios.** Die ESTAVIS-Gruppe beabsichtigt, ihre Bestandsportfolio weiter auszubauen. Strategisches Ziel der Emittentin ist, den Bestand kurz- und mittelfristig auf ca. 10.000 Wohnungen zu vergrößern, damit der Bestand das für eine effiziente und kostendeckende Bewirtschaftung erforderliche Volumen erreicht. Hierdurch verfolgt die ESTAVIS-Gruppe insbesondere das Ziel, Skaleneffekte zu nutzen, indem die vorhandenen Ressourcen möglichst ohne weitere Kostensteigerungen auch für die neu erworbenen Immobilien genutzt werden. Dies soll bei im Wesentlichen gleich bleibenden Personal- und sonstigen Verwaltungskosten zu einer erhöhten Profitabilität beitragen. Die bevorzugten Akquisitionsstandorte sollen daher weiterhin in Nord- und Ostdeutschland sein, damit eine effiziente Bewirtschaftung in den vorhandenen Strukturen der ESTAVIS-Gruppe möglich ist. Die ESTAVIS-Gruppe beabsichtigt, sich auf Bestände zu konzentrieren, die einen stabilen Cashflow generieren. So soll ein renditestarkes Immobilienportfolio aufgebaut werden.

- **Ausbau des Eigengeschäfts im Bereich Wohnungsprivatisierung.** Die Gesellschaft beabsichtigt, im Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung das Eigengeschäft, das heißt die Privatisierung eines eigenen Wohnungsbestands, weiter auszubauen. In diesem Bereich lässt sich, verglichen mit der Privatisierung als Dienstleistung für Dritte eine deutlich höhere Marge realisieren. Zu diesem Zweck beabsichtigt die ESTAVIS-Gruppe – entsprechende Chancen und Finanzierungsmöglichkeiten unterstellt – jährlich durchschnittlich 750 Wohnungen zuzukaufen, um diese anschließend über die Accentro GmbH zu vertreiben. Die zu erwerbenden Wohnungsbestände sollen sich in attraktiven Märkten befinden, die aus Sicht der Emittentin einen zügigen Verkauf erlauben.
- **Bereinigung des Altbestands und Optimierung des Portfolios.** Die ESTAVIS-Gruppe verfügt insbesondere aus ihrem früheren Geschäftsbereich als Pakethändler aus einem Altbestand an Gewerbeimmobilien, der kurz- und mittelfristig verkauft werden soll. Aus Sicht der Gesellschaft ist dieser Teil des Portfolios zu weit verstreut, um effizient verwaltet werden zu können, und bindet zu viel Kapital. Im Rahmen der strategischen Fokussierung auf Wohnimmobilien soll dieser Bestand abgebaut werden. Auch bei den Wohnimmobilien ist eine weitere Optimierung geplant. Hierdurch soll unter anderem eine weniger starke räumliche Streuung des Portfolios erreicht werden, so dass eine Betreuung der Immobilien mit geringeren Kosten verbunden ist.
- **Verbesserung der Finanzierungsstruktur**. Die Gesellschaft beabsichtigt, ihre Finanzierungsstruktur zu verbessern, um die Finanzierungskosten zu reduzieren. Dabei beabsichtigt

die Gesellschaft, durch einen ausgewogenen Einsatz von Eigen- und Fremdkapitalmaßnahmen ihre Kapitalstruktur zu optimieren.

5. Wettbewerb

Aufgrund der Größe und Fragmentierung des deutschen Immobilienmarktes steht die ESTAVIS-Gruppe im Segment Bestandshaltung im Wettbewerb zu einer Vielzahl von unterschiedlichen Marktteilnehmern. Mitbewerber sind vornehmlich andere große Immobiliengesellschaften, die sich mit dem An- und Verkauf, der Entwicklung von Wohnimmobilien sowie mit der Verwaltung von Wohnungsbeständen befassen. Im Hinblick auf den Erwerb von Beteiligungen an Immobilienportfolios zählen zu den Mitbewerbern auch institutionelle Anleger. Nach Recherchen der Gesellschaft gehören zu den Wettbewerbern der ESTAVIS-Gruppe im Segment Bestandshaltung etwa die folgenden Unternehmen, deren Immobilienbestand allerdings regelmäßig erheblich größer ist als derjenige der ESTAVIS-Gruppe:

- **Deutsche Wohnen AG.** Die Deutsche Wohnen AG ist eine der größten börsennotierten Wohnungsgesellschaften Deutschlands. Mittelpunkt der operativen Geschäftstätigkeit ist die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnimmobilienbestands, wobei sie sich auf Kernregionen wie Berlin und Rhein-Main konzentriert. Die Deutsche Wohnen AG und ihre Tochter- und Beteiligungsgesellschaften besitzen in Deutschland mehr als 90.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Pflegeobjekten (Quelle: Deutsche Wohnen AG).
- **GSW Immobilien AG.** Die seit April 2011 börsennotierte GSW Immobilien AG hat zusammen mit ihren Tochtergesellschaften einen Bestand von rund 60.000 Wohnungen im Großraum Berlin. Das bereits seit 1924 bestehende Traditionsunternehmen wurde im Jahr 2004 teilprivatisiert und konzentriert sich vor allem auf die Wohnungsbewirtschaftung (Quelle: GSW Immobilien AG).
- **GAGFAH S.A.** Die GAGFAH zählt nach eigenen Angaben mit 145.000 Wohneinheiten (weitere 13.000 Einheiten werden für Dritte in ganz Deutschland bewirtschaftet) zu den größten in Deutschland notierten, privaten Wohnungsbewirtschaftungs- und Wohnungsprivatisierungsunternehmen. Sie konzentriert sich auf die Geschäftsbereiche Wohnungsbewirtschaftung und Verkauf. Die Bestände der GAGFAH-Gruppe verteilen sich zwar bundesweit, verzeichnen jedoch auch eine große Konzentration in Berlin, Hamburg, Dresden und Hannover/Braunschweig. Die GAGFAH ist seit 2006 an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main in Deutschland notiert (Quelle: GAGFAH S.A.).
- **LEG Immobilien AG.** Die LEG-Gruppe ist mit rund 91.000 Wohneinheiten, die überwiegend in Nordrhein-Westfalen angesiedelt sind, eine der größten Wohnimmobiliengesellschaften in Deutschland. Seit dem 1. Februar 2013 ist die LEG Immobilien AG an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert (Quelle: LEG Immobilien AG).

- **TAG Immobilien AG.** Die Tätigkeit der TAG Immobilien AG umfasst sowohl Wohn- als auch Gewerbeimmobilien. Der TAG-Konzern verfügt über ca. 69.000 Wohneinheiten, die überwiegend in den Regionen Thüringen/Sachsen, Berlin, Raum Salzgitter und Nordrhein-Westfalen befinden. Die TAG ist an der Wertpapierbörse Frankfurt und dort seit September 2012 im MDAX notiert (Quelle: TAG Immobilien AG);
- **Deutsche Annington Immobilien SE.** Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe gehört mit circa 179.000 eigenen und 30.000 für Dritte verwalteten Wohnungen sowie rund 2.400 Mitarbeitern zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Der Börsengang der Deutsche Annington wurde im Juli 2013 erfolgreich abgeschlossen.
- kommunale Wohnungsunternehmen wie z. B. die Deutsche Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaus AG, Berlin (DEGEWO).

Auch im Bereich Wohnungsprivatisierung ist der Markt regional sehr fragmentiert und ist durch eine Vielzahl von Anbietern unterschiedlicher Größe und strategischer Ausrichtung geprägt. Es gibt derzeit nach Kenntnis der Emittentin keinen mit der ESTAVIS-Gruppe vergleichbaren Wettbewerber. Hier ist vielmehr die ESTAVIS-Gruppe selbst nach ihrer Auffassung mit ihren Tochterunternehmen, insbesondere der Accentro GmbH, einer der führenden Anbieter. Das Geschäft wird hier überwiegend geprägt durch regional tätige Unternehmen, während die ESTAVIS-Gruppe Immobilien an verschiedenen Standorten bundesweit anbietet.

6. Sachanlagen

a) Grundbesitz

Der Grundbesitz der ESTAVIS-Gruppe wird zum überwiegenden Teil unter den Sachanlagen geführt. Im Umlaufvermögen befinden sich nur Bestände, welche zur Privatisierung vorgesehen sind. Der in den Sachanlagen erfasste Grundbesitz gliedert sich in Wohnimmobilienbestände und Gewerbeimmobilien.

Der wert- wie flächenmäßige Schwerpunkt der Wohnimmobilien mit einem Buchwert von TEUR 82.328 zum 30. Juni 2013 liegt in Berlin und angrenzenden Gemeinden. Weitere regionale Schwerpunkte bestehen in Schleswig-Holstein (TEUR 14.880), Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen (TEUR 6.420) Bayern und Baden-Württemberg (TEUR 4.910) sowie Sachsen und Sachsen-Anhalt (TEUR 2.650) (Buchwerte jeweils zum 30. Juni 2013).

Die Gewerbeimmobilien mit einem Buchwert von TEUR 26.140 zum 30. Juni 2013 konzentrieren sich auf Ost- und Norddeutschland mit den Schwerpunkten Stralsund und Berlin.

b) Sonstige Sachanlagen

Das weitere Sachanlagevermögen der ESTAVIS-Gruppe mit einem Buchwert von TEUR 195 zum 30. Juni 2013 besteht ausschließlich aus Betriebs- und Geschäftsausstattung wie Büromöbel und EDV-Ausstattung.

Insgesamt verfügt die ESTAVIS-Gruppe zum Tag der Prospektbilligung für den Geschäftsbereich Bestandshaltung über ca. rd. 2.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Buchwert zum 30. Juni 2013 von ca. rd. EUR 165 Mio.

Übersicht Bestandsimmobilien

Gesellschaft	Objekt	Ort	Einheiten Gesamt	Mietein-nahmen (NKM) EUR
Wohnobjekte Neubestand				
Estavis 45.Wohnen GmbH & Co. KG	Brunnenstr. 5	Itzehoe	162	608.043
Estavis 45.Wohnen GmbH & Co. KG	Feldschmiedekamp 4	Itzehoe	176	679.157
Estavis Bernau Wohnen GmbH & Co. KG	Bernau Portfolio	Bernau	175	781.989
Estavis Berlin Hohenschönhausen GmbH	Barther Str. 6- 68 / Borner Str. 7-23	Berlin	567	2.016.910
Estavis Berlin Hohenschönhausen GmbH	Röttkenring 2-32 / Am Breiten Luch 38-52	Berlin	315	1.197.785
Estavis Berlin Hohenschönhausen GmbH	Rüdickenstr. 2-20 / Falkenberger Ch. 6-20	Berlin	289	991.723
J2P AG	Aue, Neumarkt 03	Chemnitz	8	26.018
J2P AG	Aue, Forstweg 44	Chemnitz	4	15.060
J2P AG	Aue, Alberoda 40-42	Chemnitz	12	46.965
J2P AG	Aue, Schwarzenberger Str.7	Chemnitz	1	2.820
J2P AG	Chemnitz, Zeisstraße 56	Chemnitz	10	26.336
J2P AG	Plauen, Friedrich-Engels 23	Chemnitz	6	21.216
J2P AG	Werdau, Fröbelstraße 15	Chemnitz	6	23.304
J2P AG	Chemnitz, Krügerstraße 8	Chemnitz	6	16.083
J2P AG	Chemnitz, Albrechtstr. 29	Chemnitz	8	27.600
J2P AG	Chemnitz, Lichtenwalder Str.7	Chemnitz	8	32.114
J2P AG	Aue,Gabelsberger Straße 42	Chemnitz	6	27.250
J2P AG	Chemnitz, Bornaer Str.80/80a	Chemnitz	12	33.632
J2P AG	Bernsbach, Auer Straße 70	Chemnitz	11	29.635
J2P AG	Lößnitz, Alte AWG	Chemnitz	1	1.910
J2P AG	Plauen, Moritzstraße 55	Chemnitz	9	30.288
J2P AG	Chemnitz, Franz-Wiesner 15	Chemnitz	9	27.291
J2P AG	Chemnitz, Matthesstraße 16	Chemnitz	11	25.504
J2P AG	Zwickau, Kopernikusstr.14	Chemnitz	12	37.200

J2P AG	Chemnitz, Leonhardtstr. 3,3a	Chemnitz	20	0
ESTAVIS Zweite Sachsen Wohnbauten GmbH & Co. KG	Bernsdorfer Str. 158-168, 172-182	Chemnitz	157	205.113
Zwischensumme			**2.001**	**6.930.946**

Wohnobjekte Altbestand				
SIAG 29. Wohnen GmbH & Co. KG	Aachener Str. 42,42a	Essen	13	28.443
Zweite Sachsen Wohnbauten	Bernsdorfer Str. 90	Chemnitz	14	60.973
Estavis 38.Wohnen GmbH & Co. KG	Börsenstraße 52	Wilhelmshaven	22	50.016
Estavis 36.Wohnen GmbH & Co. KG	Fabrikzeile 2,2a,4,6a,6b	Hof	33	74.807
Estavis 38.Wohnen GmbH & Co. KG	Freiligrathstraße 210	Wilhelmshaven	4	16.398
SIAG 29. Wohnen GmbH & Co. KG	Friedrich-Verleger-Straße 1-3	Bielefeld	21	124.084
Estavis 38.Wohnen GmbH & Co. KG	Gökerstr. 66, Ulmenstr.26	Wilhelmshaven	18	54.669
Estavis 38.Wohnen GmbH & Co. KG	Gökerstr.63, Friederikenstr. 22	Wilhelmshaven	7	18.696
Estavis 38.Wohnen GmbH & Co. KG	Gökerstraße 162	Wilhelmshaven	8	32.770
Estavis 37.Wohnen GmbH & Co. KG	Königsallee 33	Esslingen	1	90.000
Estavis 38.Wohnen GmbH & Co. KG	Marktstraße 142	Wilhelmshaven	10	3.730
Estavis 38.Wohnen GmbH & Co. KG	Menkestraße 2	Schortens	7	71.763
Estavis 38.Wohnen GmbH & Co. KG	Mühlenweg 6	Schortens	1	0
Estavis 38.Wohnen GmbH & Co. KG	Mühlenweg 6a	Schortens	5	4.560
Estavis 38.Wohnen GmbH & Co. KG	Posener Str. 96, Salzastr. 50	Wilhelmshaven	4	32.639
Estavis 43.Wohnen GmbH & Co. KG	Pulsstraße 9	Berlin	81	320.083
Estavis 39.Wohnen GmbH & Co. KG	Richard-Wagner- Str. 1, Bernburger Str. 15	Halle	12	172.140
Zwischensumme			**261**	**1.155.771**

Gewerbeobjekte				
SIAG 29. Wohnen GmbH & Co. KG	Am Bahnhof 3	Hohenstein-Ernstthal	17	72.172,68
SIAG 29. Wohnen GmbH & Co. KG	Eichborndamm 48	Berlin	3	24.480,00
SIAG 29. Wohnen GmbH & Co. KG	Rostocker Str. 1	Rostock	3	72.391,80
SIAG 29. Wohnen GmbH & Co. KG	Uebigauerstr, 1	Bad Herzberg	1	89.451,84
SIAG 29. Wohnen GmbH & Co. KG	Walter-Geerdes-Str. 10-12	Bremen	9	216.760,20
SIAG 29. Wohnen GmbH & Co. KG	Jan-Petersen-Str. 14+18	Berlin	39	329.432,08
SIAG 25. Wohnen GmbH & Co. KG	Leutloffstraße 44	Apolda	31	186.298,56
SIAG 25. Wohnen GmbH & Co. KG	Marienstr. 3	Wurzen	7	185.675,76
SIAG 29. Wohnen GmbH & Co. KG	Tribseer Damm 76	Stralsund	31	872.143,68
Zwischensumme			**141**	**2.048.807**

SUMME			**2.403**	**10.135.524**

7. Wesentliche Verträge

Nachfolgend sind wesentliche Verträge außerhalb der normalen Geschäftstätigkeit dargestellt, welche die ESTAVIS-Gruppe in den letzten beiden Jahren abgeschlossen hat beziehungsweise die heute noch bestehen. Es gibt heute keine bestehenden sonstigen Verträge außerhalb der normalen Geschäftstätigkeit, die von einem Mitglied der Gruppe abgeschlossen wurden und die eine Bestimmung enthalten, der zufolge ein Mitglied der ESTAVIS-Gruppe eine Verpflichtung oder ein Recht erlangt, die bzw. das für die ESTAVIS-Gruppe von wesentlicher Bedeutung ist.

Vertragsparteien	**Vertragsdatum**	**Vertragsgegenstand**
ESTAVIS AG / Anleihegläubiger	Mai 2012	Aufgrund eines Vorstandsbeschlusses vom 30. Mai 2012 hat die ESTAVIS AG eine Wandelanleihe mit einem Nominalbetrag von EUR 8.591.611,20 begeben, wandelbar in 3.579.838 Aktien und endfällig am 25. Juni 2017. Der Zinssatz beträgt 7,75 %. Der ursprüngliche Wandlungspreis beträgt EUR 2,40.
ESTAVIS AG / Anleihegläubiger	Februar 2013	Im Februar 2013 hat die ESTAVIS AG eine Anleihe mit einem Volumen in Höhe von EUR 10 Mio. begeben. Der Zinssatz der ein Jahr laufenden Anleihe beträgt 11 %. Die Anleihe soll aus dem Emissionserlös der mit diesem Prospekt angebotenen Schuldverschreibungen refinanziert werden.

Als wesentliche Verträge im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, die zurzeit bestehen, sind zu nennen:

Vertragsparteien	**Vertragsdatum**	**Vertragsgegenstand**
ESTAVIS Wohneigentum GmbH/ Volksbank Mittweida eG	Februar 2012	Darlehensvertrag über EUR 10 Mio.; für den Ankauf von Immobilien in Berlin; Ende der Laufzeit am 30. Juni 2016 Darlehensvertrag - urspr. Kreditrahmen EUR 10 Mio.; Rückzahlung 30. Juni 2016; aktuelle Valuta TEUR 7.544,00; keine laufende Tilgung aber Rückführung aus dem Verkauf der Einheiten; Besicherung: Grundschuld über EUR 10 Mio., selbstschuldnerische Bürgschaften über jeweils EUR 1 Mio. durch die ehemaligen Vorstände Eric Mozanowski sowie Florian Lanz, über EUR 3 Mio von der ESTAVIS AG sowie über EUR 1 Mio. von der ESTAVIS 32. Wohnen GmbH & Co. KG. Des Weiteren wurden zur Absicherung Miet- und Pacht sowie Ansprüche aus Kaufpreiszahlungen abgetreten. Zudem wurden Guthabenforderungen auf den Kaufpreissammelkonto in voller Höhe des jeweiligen Guthabens abgetreten.
Kristensen Real Estate Berlin GmbH (heutige ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH) / Landesbank Baden Württemberg	März 2013	Darlehensvertrag über EUR 41 Mio. für die Teilfinanzierung des Geschäftsanteilskaufs an der Kristensen Real Estate Berlin GmbH; Laufzeit bis zum 30. März 2018; laufende vierteljährliche Tilgungsrate zwischen EUR 256.250,00 und EUR 333.125,00 sowie eine Schlussrate über EUR 35.490.625,00 fällig am 30. März 2018; Besicherung: diverse Grundschulden, Abtretung von Rechten und Ansprüche aus Miet- und Pachtverträgen, Abtretung sämtlicher Ansprüche aus einer vollständigen oder teilweisen Veräußerung des beliehenen Portfolios in Berlin Hohenschönhausen, Verpfändung des Kontoguthabens, Abtretung der Rechte und Ansprüche aus der Forderung über ca. EUR 23 Mio. aus konzerninternen Darlehensvertrag zwischen dem Darlehensnehmer und der ESTAVIS AG (Sicherungsgeber Kristensen Real Estate Berlin GmbH), Haftungserklärung der ESTAVIS AG bis zu einem Betrag von EUR 7,3 Mio. für die Erfüllung von eventuellen Zahlungsverpflichtungen aus einem anhängigen Gerichtsverfahren vor dem Landgericht Berlin (Beklagte Kristensen Real Estate Berlin GmbH);

Vertragsparteien	Vertragsdatum	Vertragsgegenstand
		Covenants: Kündigungsrecht im Fall eines Chance of Control Klausel, Negativerklärung keine weiteren Verbindlichkeiten einzugehen, Kapitaldienstdeckungsgrad mindestens 1,15 abhängig von Jahresnettokaltmiete abzüglich Kosten dividiert durch den Kapitaldienst, Beleihungsauslauf (Loan To Value / LTV) berechnet aus dem Verhältnis von Restvaluta und dem Marktwert der Beleihungsobjekte mindestens 80%.
ESTAVIS AG / Verkäufer	September 2013	Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 16. September 2013 beschlossen, 80 % der Anteile an der J2P Real Estate AG zu erwerben. Die Chemnitzer Immobiliengesellschaft hält ein Portfolio mit 160 Wohneinheiten in Chemnitz und Umgebung. Der Kaufpreis in Höhe von EUR 1,45 Mio. setzt sich zusammen aus einem Baranteil in Höhe von EUR 1,015 Mio. und der Ausgabe von 174.000 Aktien der ESTAVIS AG zu einem Wert von EUR 2,50 je Aktie, welche im Zuge einer noch durchzuführenden Sachkapitalerhöhung geschaffen werden sollen. Neben der J2P Real Estate AG hat die ESTAVIS AG auch die Hausverwaltungstochter J2P Services GmbH übernommen, die Mandate für die eigenen und Wohnungsbestände dritter Unternehmen innehat. Die beiden Unternehmen verfügen über ein langjährig gewachsenes Netzwerk im sächsischen Wohnungsmarkt. Zwischenzeitlich wurde der Barkaufpreis entrichtet und ca. 56 % der Anteile an der J2P Real Estate AG sind übergegangen.
Accentro GmbH / GSW Immobilien AG und GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH (in diesem Abschnitt nachfolgend gemeinsam „**GSW**“) bzw. ESTAVIS AG	13. Dezember 2011 / 26. September 2012	Vertriebsvereinbarung (inkl. Änderungsvereinbarung) zwischen Accentro GmbH und GSW; Laufzeit 31. Dezember 2016 In der Vertriebsvereinbarung (inkl. Änderungsvereinbarung) hat sich die Accentro GmbH der GSW gegenüber zur Beratung (mit Ausnahme der Rechtsberatung), Betreuung und Abwicklung des Verkaufs von Teilen des im Vertrag näher bestimmten Wohnungsbestandes (Wohn- und / oder Gewerbeeinheiten) der GSW gegen Vereinbarung einer Innenprovision bei Verkauf an Dritte verpflichtet. Die Innenprovision berechnet sich aus der Differenz zwischen den Abgabepreisen,

Vertragsparteien	Vertragsdatum	Vertragsgegenstand
/ GSW		die die GSW für jedes einzelne Objekt vertraglich vorgegeben hat und etwaigen darüber hinaus erzielten Beträgen. Es wurden Vertriebsziele vereinbart, die die Accentro zu erreichen hat. Für jedes Jahr während der Vertragslaufzeit (2013 - 2016) muss der Eingang einer Gesamtkaufpreissumme für mindestens 500 Wohn- und/oder Gewerbeeinheiten auf dem Konto der GSW verzeichnet werden. Das Nichterreichen dieser Vertriebsziele löst ein außerordentliches Kündigungsrecht der GSW aus. Im Falle der Kündigung des Vertriebsvertrages wegen Nichterreichen dieser Vertriebsziele durch die GSW ist als Vertriebsziel für den Zeitraum von Beginn des Vertriebsjahres bis zur Beendigung des Vertrages ein Kaufpreiseingang für mindestens 100 Wohn- und/oder Gewerbeeinheiten auf dem Konto der GSW vereinbart. Der GSW steht auch dann ein außerordentliches Kündigungsrecht mit einer Frist von drei Monaten zu, wenn mehr als 49 % der Gesellschafteranteile der Accentro GmbH auf Dritte, bei denen es sich nicht um verbundene Unternehmen i.S.d. § 15 AktG der Accentro GmbH handelt, übertragen werden und wenn einer oder mehrere der zum Datum des Vertragsabschlusses amtierenden Geschäftsführer der Accentro GmbH abberufen werden. Der Vertrag endet automatisch bei Verkauf der GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH und / oder des kompletten Restbestandes der WEG-Projekte GSW Immobilien AG durch die GSW vor Ende der Vertragslaufzeit. Garantievertrag (inkl. Änderungsvereinbarung) zwischen ESTAVIS AG und GSW; Laufzeit 31. Dezember 2016 Für die Dauer der Laufzeit dieses Vertriebsvertrages wurde zwischen der Emittentin und GSW ein Garantievertrag (inkl. Änderungsvereinbarung) abgeschlossen, in dem die ESTAVIS AG erklärt, dafür zu sorgen, dass der Vertrieb für die Dauer der Vertriebsvereinbarung zwischen der Accentro GmbH und GSW mit den zur Erfüllung des Vertriebsvertrages erforderlichen personellen und sachlichen Mitteln ausgestattet ist (Patronatserklärung) und dafür garantiert, dass die in dem Ver-

Vertragsparteien	Vertragsdatum	Vertragsgegenstand
		triebsvertrag vereinbarten Vertriebsziele erreicht werden. Des Weiteren garantiert die Emittentin gegenüber GSW einen Verkauf von 400 Wohn- und/oder Gewerbeeinheiten durch die Accentro GmbH für die Vertragslaufzeit des Vertriebsvertrages (Jahre 2012 bis 2015) und den Verkauf von mindestens 100 Wohn- und/oder Gewerbeeinheiten für jedes einzelne Verkaufsjahr. Bei Verletzung der Garantie haftet die Emittentin auf Schadensersatz in Höhe von EUR 7.500,00 pro Wohn- und/oder Gewerbeeinheit des Unterschreitens des Vertriebsziels (max. EUR 750.000,00 p.a.).

8. Investitionen

Die Estavis-Gruppe tätigt derzeit Investitionen in Höhe von insgesamt ca. TEUR 1.450 für den Erwerb einer 80 %-igen Beteiligung an der J2P Real Estate AG in Chemnitz. Diese Investitionen werden aus dem laufenden Cash-Flow und teilweise aus einer noch durchzuführenden Sachkapitalerhöhung finanziert. (Weitere Details vgl. in vorstehendem Abschnitt „7. Wesentliche Verträge“.)

Weitere konkrete Investitionsvorhaben für die nächsten 12 Monate wurden bislang nicht beschlossen.

9. Mitarbeiter

Die ESTAVIS-Gruppe hat zum Datum dieses Prospekts neben den beiden Vorstandsmitgliedern der ESTAVIS AG (jeweils ohne Auszubildende und geringfügig Beschäftigte) insgesamt 27 fest angestellte Mitarbeiter.

Daneben gibt es noch insgesamt 10 freie Mitarbeiter innerhalb der ESTAVIS-Gruppe.

Zum Ende der letzten zwei Geschäftsjahre gab es die nachfolgend dargestellte Anzahl an Mitarbeitern (Angaben jeweils ohne Auszubildende, geringfügig Beschäftigte und frei Mitarbeiter)

	Gesamt
30. Juni 2013	38
30. Juni 2012	42

10. Forschung und Entwicklung, Patente, Lizenzen und Marken

Die Gesellschaft betreibt keine Forschung und Entwicklung. Es gibt keine wichtigen neuen Produkte und/oder Dienstleistungen, die eingeführt wurden oder werden sollen. Die Emittentin ist von den Marken ESTAVIS und Accentro abhängig.

Sonstige Abhängigkeiten von Patenten, Lizenzen und Marken gibt es nicht.

11. Rechtsstreitigkeiten / Verfahren vor Verwaltungsbehörden

Die ESTAVIS-Gruppe ist im Zusammenhang mit ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von Zeit zu Zeit Ansprüchen ausgesetzt und von Klagen betroffen.

Insbesondere führt die ESTAVIS-Gruppe eine Reihe von Auseinandersetzungen mit Erwerbern von Immobilien. Streitigkeiten werden hier vielfach darüber geführt, ob die Erwerber ausreichend über die Risiken des Immobilienerwerbs aufgeklärt wurden und ihnen die wirtschaftliche Lage zutreffend dargestellt wurde. Zudem machen Erwerber teilweise geltend, dass ein sogenanntes verbundenes Geschäft zwischen dem Immobilienkaufvertrag und dem Finanzierungsgeschäft vorliegt mit der Folge, dass Mängel aus dem Finanzierungsgeschäft auch auf den Wohnungserwerb durchschlagen können.

Die ESTAVIS-Gruppe befindet sich in einer (außergerichtlichen) Auseinandersetzung über die Frage, ob von einer Gruppengesellschaft eine Vorfälligkeitsentschädigung an ein Kreditinstitut zu zahlen ist. Hier droht die Inanspruchnahme in Höhe von ca. EUR ca. 1,4 Mio. Es wurde eine Rückstellung in Höhe von EUR 1 Mio. gebildet. Es ist unsicher, ob es möglicherweise zu einer Einigung mit dem Anspruchsteller in der Sache kommt oder die Angelegenheit zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung führt.

Abgesehen von dem vorgenannten Fall waren die Gesellschaften der ESTAVIS-Gruppe während der letzten 12 Monate nicht Partei von staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsverfahren (einschließlich solcher Verfahren, die nach Kenntnis der Gesellschaft noch eingeleitet werden könnten), die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Gesellschaft oder der ESTAVIS-Gruppe ausgewirkt haben bzw. noch auswirken könnten.

12. Regulatorische Vorschriften

a) Allgemeine Bestimmungen

aa) Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 S. 1 Nr. 3b) Gewerbeordnung (GewO)

Gemäß § 34c Abs. 1 Nr. GewO bedarf derjenige, der gewerbsmäßig den Abschluss von Verträgen über Grundstücke, gewerbliche Räume oder Wohnräume vermittelt oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweist der Erlaubnis der zuständigen Aufsichtsbehörde.
Gemäß § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3b) GewO bedarf derjenige, der Bauvorhaben im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung vorbereiten oder durchführen und dazu Vermögenswerte des späteren Käufers verwenden will, der Erlaubnis der zuständigen Behörde. Die Erlaubnis ist gemäß § 34c Abs. 2 GewO zu versagen, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass der Antragsteller oder eine der mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung des Antragstellers beauftragten Personen die erforderliche Zuverlässigkeit nicht besitzt oder der Antragsteller in ungeordneten Vermögensverhältnissen lebt, insbesondere über das Vermögen des Antragstellers ein Insolvenzverfahren eröffnet worden oder der Antragsteller in das vom Insolvenzgericht oder vom Vollstreckungsgericht zu führende Verzeichnis eingetragen ist. Sofern die Untersagung zum Schutze der Allgemeinheit oder der im Betrieb des Antragsteller Beschäftigten erforderlich ist, kommt gemäß § 35 GewO bei Vorliegen eines Versagungsgrundes in Sinne von § 34c Abs. 2 GewO auch eine nachträgliche Entziehung der Erlaubnis in Betracht.

bb) Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

Gewerbetreibende, die Tätigkeiten nach § 34c Abs. 1 GewO ausüben, unterliegen gemäß § 1 MaBV den Beschränkungen und Regulatorien der Makler- und Bauträgerverordnung. Diese sind auch Bezug auf die Fälligkeit der Vergütungsansprüche aus dem Verkauf der Wohnimmobilien von Bedeutung. Gemäß § 3 Abs. 2 MaBV darf die vereinbarte Vergütung vor vollständiger Fertigstellung nur dann in bis zu maximal sieben Teilbeträgen entsprechend dem Bauablauf fällig gestellt und vom Verkäufer entgegen genommen werden, wenn der Käufer ausreichend im Sinne von § 3 Abs. 1, 2 MaBV gesichert ist. Dies ist zusammengefasst dann der Fall, wenn der Kaufvertrag rechtswirksam ist, die für seinen Vollzug erforderlichen Genehmigungen vorliegen und kein Rücktrittsrecht besteht, eine Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch eingetragen ist, die Freistellung von nicht zu übernehmenden Grundpfandrechten auch für den Fall der Nichtvollendung gesichert ist und die Baugenehmigung erteilt worden ist. Bezieht sich der Kaufvertrag auf eine Wohnungs- oder Teileigentumseinheit, so muss zusätzlich die Begründung dieses Rechts im Grundbuch vollzogen sein. Eine Befreiung von den Vorgaben des § 3 Abs. 1, 2 MaBV besteht nur dann, wenn dem Käufer als Sicherheit für alle etwaigen Ansprüche auf Rückgewähr oder Auszahlung seiner Vermögenswerte eine Bürgschaft entsprechend §§ 2, 7 MaBV übergeben worden ist.

cc) Baustellenverordnung (BaustellV)

Bei der Errichtung bzw. Modernisierung der Wohnimmobilien sind die Vorgaben der BaustellV betreffend die Sicherheit und den Gesundheitsschutz der auf Baustellen Beschäftigten zu beachten. Hiernach bestehen zahlreiche Informations-, Koordinations- und Kontrollpflichten. Insbesondere ist hiernach ein Sicherheits- und Gesundheitskoordinator einzusetzen, der die Einhaltung der Vorschriften des Arbeitsschutzes, etwa in Bezug auf Arbeitszeiten und -bedingungen, Zustand der Arbeitsmittel, Lagerung und Entsorgung etc. überwacht und dessen Hinweise zu berücksichtigen sind.

dd) Bundesdatenschutzgesetz

Die Verwendung von Kundendaten unterliegt den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes und ähnlichen Regelungen. Werden persönliche Daten ohne Einwilligung der betroffenen Person verwendet oder gespeichert, kann dies zu Schadenersatzansprüchen der betroffenen Person führen und eine Ordnungswidrigkeit oder sogar eine Straftat darstellen.

b) Bauerrichtung

aa) Bauträgervertrag

Das Vertragsverhältnis mit dem Käufer der neu gebauten bzw. modernisierten Wohnimmobilien ist rechtlich als Bauträgervertrag einzustufen. Ein Bauträgervertrag unterliegt als gemischt-typischer Vertrag keinem einheitlichen gesetzlichen Statut. Vielmehr sind hinsichtlich der Verschaffung des Eigentums am Grundstück einerseits und der Errichtung der Wohnimmobilie andererseits unterschiedliche gesetzliche Vorschriften maßgeblich. Die Eigentumsverschaffung richtet sich nach den kaufrechtlichen Bestimmungen der §§ 433 ff. BGB. Ansprüche des Käufers im Falle von Sach- und Rechtsmängeln des Grundstücks können gemäß § 444 BGB - außer im Falle des arglistigen Verschweigens oder der Übernahme einer selbständigen Garantie - vertraglich grundsätzlich ausgeschlossen werden. Für die Errichtung der Wohnimmobilie sind demgegenüber die Bestimmungen des gesetzlichen Werkvertragsrechts gemäß §§ 631 ff BGB maßgeblich. Der Käufer hat einen Anspruch auf Errichtung einer abnahmefähigen und vertragsgemäßen Wohnimmobilie bis zum vertraglich vereinbarten Fertigstellungszeitpunkt. Bei Mängeln hat der Käufer die gesetzlichen Mängelansprüche gemäß § 634 BGB (Nacherfüllungsanspruch, Mängelbeseitigung im Wege der Selbstvornahme, Minderungsrecht, Rücktrittsrecht, Schadenersatz). Beschränkungen der Mängelansprüche des Käufers betreffend die Errichtung der Wohnimmobilie sind in allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich, vgl. § 309 Nr. 8 lit. b) BGB.

bb) Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B (VOB/B)

In den Bauverträgen zur Errichtung bzw. Modernisierung der Wohnimmobilien wird regelmäßig die Anwendung der VOB/B vereinbart. Die VOB/B ist ein vorformuliertes Klauselwerk, das die Regelungen des gesetzlichen Werkvertragsrechts der §§ 631 ff BGB ergänzt und teilweise modifiziert. Die VOB/B trifft insbesondere Sonderregelungen für Mängelansprüche (§§ 4, 3 VOB/B), für Leistungsverzögerungen (§ 5 Abs. 4 VOB/B), für Schadenersatzansprüche bei Behinderungen (§ 6 Abs. 6 VOB/B) und für die Abnahme (§ 12 VOB/B). Ferner wird in der VOB/B die Fälligkeit von Vergütungsansprüchen (§ 14 und § 16 Abs. 3 VOB/B) sowie die Verjährung von Mängelansprüchen modifiziert (§ 13 Abs. 4 VOB/B und § 13 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B).

cc) Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)

Die Vergütung der im Zusammenhang mit der Errichtung bzw. Modernisierung der Wohnimmobilien beauftragten Architekten und Ingenieure richtet sich nach den zwingenden Vergütungsvorgaben der HOAI, aktuell in der Fassung vom 10. Juli 2013. Nach der HOAI sind die seitens des Architekten bzw. Ingenieurs zu erbringenden Leistungen in Leistungsbilder, etwa Gebäude, Ingenieurbauwerke etc. aufgeteilt, die sich wiederum in neun einzelne Leistungsphasen untergliedern. Das nach der HOAI

geschuldete Honorar bemisst sich grundsätzlich nach den anrechenbaren Kosten, die vorrangig durch eine Kostenberechnung, lediglich soweit diese nicht vorliegt, über eine Kostenschätzung ermittelt werden. Für die Vergütungshöhe maßgeblich sind ferner die Honorarzone, die die Schwierigkeit der Planungsanforderungen berücksichtigt, sowie der Honorarsatz, der vom Mindestsatz bis zum Höchstsatz nach der Honorartabelle reicht. Aufgrund des Mindestpreischarakters der HOAI darf der Mindestsatz nach der Honorartabelle grundsätzlich nicht unterschritten werden.

c) Nutzung

aa) Wohnraummietverhältnisse

Mietrecht

Das deutsche Wohnraummietrecht ist weitgehend auf eine soziale Absicherung des Mieters ausgerichtet, was sich insbesondere in der Beschränkung des Vermieters bei der Kündigung und bei Mieterhöhungen niederschlägt. So ist etwa eine ordentliche Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum grundsätzlich nur dann möglich, wenn der Vermieter an der Beendigung des Mietverhältnisses ein berechtigtes Interesse hat, etwa im Fall von Eigenbedarf seitens des Vermieters oder wenn der Vermieter ansonsten an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Mietobjektes gehindert wäre und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung einen höheren Mietzins zu erzielen oder die Absicht des Vermieters, den Wohnraum in Eigentumswohnungen umzuwandeln, fallen indes nicht darunter. Möchte der Vermieter die Miete erhöhen, kann er bei nicht-preisgebundenen Mietverträgen unter Beachtung der gesetzlichen bzw. vertraglichen Bestimmungen grundsätzlich eine Vertragsanpassung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Der Mietzins darf grundsätzlich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 % steigen; die Steigerung ermäßigt sich jedoch auf 15 %, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und die Landesregierung dies durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens 5 Jahren bestimmt. Bei der öffentlichen Förderung von Wohnungsbau durch den Bund, die Länder bzw. die Kommunen bestehen darüber hinaus Beschränkungen für den Förderempfänger in Hinsicht auf die Auswahl der Mieter (Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen) sowie (zeitweise) in Bezug auf die Höhe der Miete (die zur Deckung aller laufenden Aufwendungen für das Objekt erforderliche sogenannte Kostenmiete).

Sonstige gesetzliche Bestimmungen in Bezug auf Wohnraum

Beim Verkauf von vermieteten Wohnimmobilien, die in Wohnungseigentum umgewandelt wurden oder zur Umwandlung vorgesehen sind, und an Dritte verkauft werden sollen, gewährt das BGB dem Mieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht, so dass dieser die Wohnung zu den gleichen Bedingungen wie der

Dritte erwerben darf. Ein Vorkaufsrecht besteht allerdings nicht, wenn bereits zum Zeitpunkt der Vermietung Wohnungseigentum bestand oder eine Umwandlung in Wohnungseigentum konkret beabsichtigt war. Der Eigentümer bzw. Vermieter einer Immobilie (Wohn- oder Gewerbeimmobilie) muss auf Nachfrage eines Kauf- oder Mietinteressenten einen Energieausweis, der die Energieeffizienz der Immobilie ausweist, vorlegen. Dies gilt sowohl für neu zu errichtende Gebäude (Bauantrag oder Bauanzeige nach dem 1. Oktober 2007) als auch für Bestandsgebäude. Die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises gilt nicht nur im Falle eines Verkaufs eines mit einem Gebäude bebauten Grundstücks, sondern auch für den Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum sowie den Verkauf eines grundstücksgleichen Rechts an einem bebauten Grundstück. Auch bei der Durchführung von bestimmten Modernisierungsmaßnahmen und An- oder Ausbauten ist ein Energieausweis zu erstellen zudem sind bei der Durchführung bestimmten baulichen Maßnahmen an Bestandsgebäuden gewisse Anforderungen an die Energieeffizienz des Gebäudes einzuhalten. Eine weitere Verpflichtung der Energieeinsparverordnung vom 4. Juli 2013 ist die Durchführung von baulichen Änderungen zum Zwecke der Energieeinsparung. Alle genannten Pflichten sind bußgeldbewehrt.

bb) Geschäftsraummietverhältnisse

Mietverhältnisse für Geschäftsräume unterliegen nicht den sozialen Schutzvorschriften. Geschäftsräume sind solche Räume, die nach dem Zweck des Vertrages zu geschäftlichen, insbesondere gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken angemietet werden.

Grenze des freien Vertragsrechtes bieten die Regelungen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen gemäß §§ 305 ff. BGB. Danach gelten für vorformulierte Vertragsbedingungen in Gewerbemietverträgen, die in einer Vielzahl von Fällen verwendet werden, einschränkende Vorschriften.

d) Besondere Vorschriften für Baudenkmäler, insbesondere Steuervorteile

Für Gebäude in Sanierungsgebieten und für Baudenkmäler existieren unter bestimmten Voraussetzungen besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Bei einem Gebäude, welches als historisches Baudenkmal registriert ist, bedarf dessen Veränderung oder eine Nutzungsänderung einer behördlichen Erlaubnis. Darüber hinaus ist der Eigentümer verpflichtet, einen beabsichtigten Verkauf des Bauwerks der zuständigen Behörde anzuzeigen. Häufig verfügen die Gemeinden, in denen das Bauwerk gelegen ist, zudem über ein Vorkaufsrecht.

VII. AUSGEWÄHLTE FINANZIELLE INFORMATIONEN DER EMITTENTIN

Die nachfolgend zusammengefassten Finanzdaten sind dem an anderer Stelle im Prospekt abgedruckten geprüften Konzernabschluss der ESTAVIS AG zum 30. Juni 2013 entnommen oder daraus abgeleitet und im Einklang mit den International Financial Reporting Standards („**IFRS**“) erstellt.

Die Zahlen wurden kaufmännisch gerundet und addieren sich daher eventuell nicht zu den angegebenen Summen auf.

Die Daten der Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnungen für den Zeitraum vom 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 wurden aus den Pro-Forma-Finanzinformationen der ESTAVIS AG zum 30. Juni 2013 entnommen, die an anderer Stelle im Prospekt abgedruckt sind.

Der Konzernabschluss der ESTAVIS AG zum 30. Juni 2013 wurde von der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, („KPMG“) geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Pro-Forma-Finanzinformationen der ESTAVIS AG zum 30. Juni 2013 wurden von KPMG gemäß IDW-Prüfungsstandard PH 9.960.1 geprüft und mit einer Bescheinigung versehen.

Aufgrund des zum 1. Mai 2013 vollzogenen Erwerbs von 100% der Anteile an der jetzigen ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH durch den ESTAVIS-Konzern wurden Pro-Forma-Finanzinformationen erstellt, die fiktiv für den Zeitraum 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 die Situation darstellen, als ob der Konzern in seiner rechtlichen und wirtschaftlichen Struktur unter Einschluss dieser Transaktion, einschließlich der Weiterveräußerung eines Teils der erworbenen Wohneinheiten und der Finanzierung der Transaktion sowie weiterer damit im Zusammenhang stehender Aspekte, bereits in diesem Zeitraum bestanden hätte. Die Pro-Forma-Finanzinformationen der ESTAVIS AG zum 30. Juni 2013 wurden von KPMG gemäß IDW-Prüfungsstandard PH 9.960.1 geprüft und mit einer in diesem Prospekt abgedruckten Bescheinigung versehen.

Die Quelle für die Anpassungen in den Pro-Forma-Finanzinformationen ist das Rechnungswesen der Emittentin.

Sofern nachfolgend Finanzdaten als „ungeprüft“ angegeben werden, bedeutet dies, dass sie keiner Prüfung oder prüferischen Durchsicht im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 809/2004 der Europäischen Kommission unterzogen wurden.

1. ESTAVIS-Konzern

Ertragslage			
	ESTAVIS-Konzern		Pro-Forma ESTAVIS-Konzern
IFRS	01.07.12 – 30.06.13	01.07.11 – 30.06.12	01.07.12 – 30.06.13
	TEUR	TEUR	TEUR
	geprüft	geprüft	geprüft
Umsatzerlöse	118.883	51.251	122.382
Betriebsergebnis	11.406	1.363	14.121
Finanzergebnis	-5.169	-4.299	-6.482
Ergebnis vor Ertragsteuern	6.236	-2.937	7.638
Konzernergebnis	1.499	-2.950	2.607

Vermögenslage		
	ESTAVIS-Konzern	
IFRS	30.06.2013	30.06.2012
	TEUR	TEUR
	geprüft	geprüft
AKTIVA		
Langfristige Vermögenswerte	157.612	80.859
Kurzfristige Vermögenswerte	45.080	96.406
Vorräte	20.867	56.411
Summe AKTIVA	202.692	177.264
PASSIVA		
Eigenkapital	66.632	59.048
Langfristige Schulden	88.321	33.482
Kurzfristige Schulden	47.739	84.734
Summe PASSIVA	202.692	177.264

Liquidität und Kapitalausstattung		
	ESTAVIS-Konzern	
IFRS	01.07.12 – 30.06.13	01.07.11 – 30.06.12
	TEUR	TEUR
	geprüft	geprüft
Konzernerfolg	1.499	-2.950
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.711	1.070
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-61.862	358
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	56.493	5.889
Finanzmittelfond am Ende der Periode	9.258	10.915

Sonstige wesentliche Finanzzahlen (ungeprüft)			
	ESTAVIS-Konzern		Pro-Forma ESTAVIS-Konzern
IFRS	01.07.12 – 30.06.13	01.07.11 – 30.06.12	01.07.12 – 30.06.13
	TEUR	TEUR	TEUR
	ungeprüft	ungeprüft	ungeprüft
EBIT[9]	11.406	1.363	14.121[10]

[9] EBIT (Earnings Before Interest and Taxes) ist das Konzernergebnis für das betreffende Geschäftsjahr vor Finanzergebnis und Steuern vom Ertrag. Die Gesellschaft weist das EBIT aus, weil der Vorstand der ESTAVIS AG es als hilfreiche Kennzahl für die Beurteilung der Geschäftstätigkeit der ESTAVIS AG ansieht.

[10] Entspricht dem in der Pro Forma Finanzinformation (Zeitraum 01.07.2012 – 30.06.2013) ausgewiesenem Betriebsergebnis.

2. ESTAVIS AG

Ertragslage		
HGB	**01.07.12 – 30.06.13**	**01.07.11 – 30.06.12**
	TEUR	**TEUR**
	geprüft	**geprüft**
Umsatzerlöse	**0**	**0**
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**-16.541**	**-8.598**
Jahresüber-schuss/Jahresfehlbetrag	**-16.854**	**-8.616**

Vermögenslage		
HGB	**30.06.2013**	**30.06.2012**
	TEUR	**TEUR**
	geprüft	**geprüft**
AKTIVA		
Anlagevermögen	**34.821**	**8.311**
Umlaufvermögen	**47.436**	**71.509**
Rechnungsabgrenzungspos-ten	**286**	**307**
Summe AKTIVA	**82.543**	**80.128**
PASSIVA		
Eigenkapital	**21.724**	**31.537**
Verbindlichkeiten	**58.396**	**47.158**
Summe PASSIVA	**82.543**	**80.128**

VIII. ERLÄUTERUNG UND ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE UND DER WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG

Die folgende Erläuterung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der wirtschaftlichen Entwicklung bezieht sich hinsichtlich der ESTAVIS AG auf den geprüften Jahresabschluss der ESTAVIS AG zum 30. Juni 2013 und hinsichtlich des ESTAVIS-Konzerns auf den geprüften Konzernabschluss der ESTAVIS AG zum 30. Juni 2013 sowie die geprüften Pro-Forma-Finanzinformationen der ESTAVIS AG zum 30. Juni 2013. Ungeprüfte Daten sind ausdrücklich als solche gekennzeichnet.

Die Daten der Konzernbilanzen, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen, Konzern-Gesamtergebnisrechnungen, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnungen und der Konzern-Kapitalflussrechnungen für die Geschäftsjahre 2011/12 und 2012/13 wurden aus dem Konzernabschluss der ESTAVIS AG zum 30. Juni 2013 entnommen, die Daten für das Geschäftsjahr 2011/12 dabei jeweils als Vorjahresvergleichsdaten aus dem vorgenannten Abschluss. Der Konzernabschluss zum 30. Juni 2013 wurde von der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (KPMG) geprüft.

Die Daten der der Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnungen für den Zeitraum 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 wurden den Pro-Forma-Finanzinformationen der ESTAVIS AG zum 30. Juni 2013 entnommen. Die Pro-Forma-Finanzinformationen der ESTAVIS AG zum 30. Juni 2013 wurden von KPMG gemäß IDW-Prüfungsstandard PH 9.960.1 geprüft und mit einer in diesem Prospekt abgedruckten Bescheinigung versehen.

1. Überblick

Den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der ESTAVIS-Gruppe bilden die Geschäftsbereiche Bestand und als Teilbereich des Handelssegments der Geschäftsbereich Privatisierung. Für die Bestandshaltung werden insbesondere Wohnimmobilien mit der Absicht erworben, sie durch Erzielung von Mieteinnahmen langfristig zu nutzen. Im Geschäftsbereich Wohnungsprivatisierung werden einerseits Privatisierungsdienstleistungen an Dritte erbracht und andererseits zunehmend auch verkaufsfertige Immobilien in den eigenen Bestand erworben, um sie in Form von Eigentumswohnungen an Kapitalanleger oder Selbstnutzer zu veräußern.

Der Geschäftsbereich Projektentwicklung und Vermarktung von Denkmalimmobilien (Teilbereich des Segments Handel) wurde im Geschäftsjahr 2012/13 abgewickelt und wird zukünftig nicht fortgeführt. Hier wurden Immobilien angekauft, und in Form von Eigentumswohnungen an Kapitalanleger oder Selbstnutzer veräußert. Insbesondere bei unter Denkmalschutz stehenden Immobilien und bei Projektentwicklungen werden diese vor der Übergabe an die Käufer grundlegend saniert.

Die Umsätze und das EBIT (vgl. zur Berechnung der EBIT: „Hinweise zur Darstellung der historischen Finanzinformationen“) der ESTAVIS-Gruppe erreichten in den verschiedenen Berichtsperioden folgende Werte:

- Geschäftsjahr 2011/12: Umsatz: TEUR 51.251; EBIT (ungeprüft): TEUR 1.363
- Geschäftsjahr 2012/13: Umsatz: TEUR 118.883; EBIT (ungeprüft): TEUR 11.406.

2. Darstellung der wesentlichen Bilanzierungsmethoden

Die Ermittlung des Wertes der Vermögenswerte und Schulden unter IFRS ist für wesentliche Bilanzposten wie folgt:

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. Der Goodwill wird einem jährlichen Werthaltigkeitstest unterzogen und mit seinen ursprünglichen Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungen bewertet. Eine planmäßige Abschreibung findet nicht statt.

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden zu jedem Bilanzstichtag zum Fair Value bewertet. Die Wertänderungen werden erfolgswirksam erfasst.

Die **Vorräte** der ESTAVIS-Gruppe 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 anfallender 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 noch anfallenden Kosten bis zur Fertigstellung und der Vertriebskosten.

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 (z. B. aufgrund einer Versicherung), berücksichtigt sie den Erstattungsanspruch als separaten Vermö-

genswert, sofern die Erstattung für den Fall der Inanspruchnahme aus der Verpflichtung so gut wie sicher ist.

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.

Umsatzerlöse umfassen den für den Verkauf von Immobilien in Rechnung gestellten Betrag, die für Privatisierungsdienstleistungen in Rechnung gestellten Beträge und Mieterträge.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien wurden bilanziell 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.

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 zugrundeliegenden Verträge als Umsatzerlöse erfasst. Den Mietern in Rechnung gestellte Nebenkosten werden grundsätzlich mit den entsprechenden Aufwendungen verrechnet, da die umlagefähigen Aufwendungen als im Interesse der Mieter verauslagt gelten.

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.

3. Wesentliche die Ertragslage beeinflussende Faktoren

a) Allgemeine das EBIT beeinflussende Faktoren

Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass die folgenden Faktoren im Zeitraum zwischen dem 1. Juli 2012 und dem 30. Juni 2013 wesentlich die Geschäfte und Erträge der Gesellschaften der ESTAVIS-Gruppe beeinflusst haben und dies voraussichtlich in Zukunft auch werden:

Neben spezifischen, insbesondere auf Einzelumständen der jeweiligen Immobilien beruhenden Faktoren unterliegt die Geschäftstätigkeit der ESTAVIS-Gruppe den allgemeinen volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen. So führen üblicherweise niedrige Kapitalmarktzinsen in Deutschland zu einem Anstieg der Nachfrage nach Wohnimmobilien. Umgekehrt wirken sich steigende Zinsen nachteilig auf die Verkaufserlöse der Gesellschaft aus. Zudem würden die Refinanzierungskosten bei einer Erhöhung des Zinsniveaus steigen. Ebenso kann eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Immobilienmärkte und der Bonität der Mieter sowie potenzieller Käufer für Immobilien den ESTAVIS-Konzern in Mitleidenschaft ziehen. Auch kann eine Zunahme des Wettbewerbs oder ein hoher Preisdruck sich auf die Ertragslage der ESTAVIS-Gruppe auswirken. Darüber hinaus kann auch die demographische Entwicklung in Deutschland Einfluss auf die Ertragsentwicklung haben.

Politische (zum Beispiel Änderung der steuerlichen Anreize für die Sanierung von unter Denkmalschutz stehenden Immobilien) und regulatorische Entscheidungen und Entwicklungen beeinflussen Angebot und Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt und wirken sich damit auf die Preisentwicklung aus. Zudem können sich regulatorische Entscheidungen und Entwicklungen auf die Unterhaltskosten für den Immobilienbestand auswirken. Ferner kann ein Anstieg der Neubautenzahlen zu einer Reduzierung des Preisniveaus am Markt für Altbaubestände führen. Die Ertragslage der Gesellschaft wird ferner durch die Steuern vom Einkommen und Ertrag beeinflusst und unterliegt auch insoweit politischen Entscheidungen und Entwicklungen.

b) Spezifische das EBIT beeinflussende Faktoren

Das EBIT der ESTAVIS-Gruppe wird im Segment Bestand insbesondere von der Wertentwicklung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beeinflusst. In diesem Bereich zeigen sich durch die jährlich vorzunehmenden Neubewertungen (in der Gewinn- und Verlustrechnung als „Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Renditeliegenschaften“ bzeichnet) unmittelbar positive wie negative Veränderungen des jeweiligen Immobilienmarkts und der individuellen Immobilien. Durch den Ansatz der beizulegenden Zeitwerte können hier für den ESTAVIS-Konzern positive wie negative Effekte in größerem Umfang entstehen. Alle Faktoren, die auf den Marktwert dieser Immobilien Einfluss haben, wirken damit unmittelbar auf das EBIT des Konzerns. Hierzu zählen neben objektspezifischen Faktoren (insbesondere Entwicklung der Leerstandsquote, Veränderung der im Objekt konkret erzielten Mietpreise, Entwicklung der Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten) auch Faktoren die sich auf das allgemeine Preisniveau für Immobilien auswirken. Hierzu zählen insbesondere die allgemeine Zinsentwicklung und die Entwicklung der Marktrisikoprämien. Gewinne und Verluste aus der Neubewertung stellen jedoch nicht zahlungswirksame Vorgänge dar. Erst bei einer späteren Veräußerung der Renditeliegenschaften kann es tatsächlich zu Mittelzuflüssen bzw. Mittelabflüssen kommen.

Von besonderer Bedeutung ist, in welchem Umfang es dem Konzern gelingt, Immobilien für die Bestandshaltung unterhalb des Marktwerts zu erwerben.

Die oben genannten objektspezifischen Einflussfaktoren (Entwicklung des Leerstands, erzielte Mieten, Entwicklung der Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten) haben auch unmittelbar über die Höhe der erzielten Mieterträge und die Bewirtschaftungskosten Einfluss auf das EBIT.

Das EBIT der ESTAVIS-Gruppe wird im Segment Handel insbesondere von den erzielten Renditen bei der Veräußerung der Immobilien beeinflusst. Die erzielten Renditen sind nicht nur von der Anzahl der erworbenen Immobilien und dem jeweils gezahlten Ankaufspreis, sondern auch von den jeweils erzielten Verkaufspreisen abhängig. Die gezahlten Kaufpreise können sich nachträglich als zu hoch herausstellen, was sich schmälernd auf die Rendite auswirken kann, wenn bei dem Erwerb von Immobilien spezifische Risiken nicht erkannt bzw. falsch eingeschätzt werden oder getroffene Annahmen sich nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Die Höhe des jeweils erzielbaren Verkaufspreises hängt maßgeblich von der Lage und der Qualität des Objektes ab.

Die Anzahl der innerhalb einer Periode im Geschäftsbereich Handel abgesetzten Immobilien hängt in erster Linie davon ab, Kapitalanleger oder Selbstnutzer zu finden, die einerseits am Erwerb von Einzelwohnungen interessiert sind und andererseits aus Sicht der Banken eine ausreichende Bonität für die Gewährung einer in der Regel notwendigen Finanzierung der Immobilie aufweisen. Hierfür bedarf es für die ESTAVIS AG der Kontakte zu entsprechend leistungsfähigen Vertrieben. Der Vertriebserfolg

ist aber auch von den sich im Zeitablauf verändernden Bonitätsanforderungen der die Kunden refinanzierenden Banken abhängig.

Die Ertragslage der Gesellschaft ist davon abhängig, dass die ESTAVIS-Gruppe kontinuierlich Objekte mit Wertsteigerungspotenzial zu angemessenen Preisen erwirbt. Je weiter die erzielten Verkaufserlöse über den Anschaffungskosten liegen, desto höher sind die entsprechenden Margen. Der Anschaffungspreis hängt wiederum vom Zustand und der Lage der jeweiligen Objekte ab. Entscheidend für die Sicherung des Handelsbestandes an Immobilien zu angemessenen Ankaufspreisen sind ein vorhandenes Angebot und die Identifizierung von Objekten, die für Maßnahmen zur Wertoptimierung in Betracht kommen und die Durchsetzungskraft gegenüber Wettbewerbern.

Zinsänderungen können das EBIT beeinflussen, da die Nachfrage nach Immobilien teilweise und damit mittelbar auch die Nachfrage nach Immobilien von der ESTAVIS-Gruppe von der Zinsentwicklung abhängen.

Die Kosten der Gesellschaft werden im Allgemeinen durch die Inflation beeinflusst. Die Gesellschaft ist bestrebt, Kostenerhöhungen durch Produktivitätssteigerungen und Investitionen auf eine Steigerungsrate unterhalb der Inflationsrate zu begrenzen. Jedoch wirkt sich die allgemeine Inflation bei der Gesellschaft wie bei ihren Wettbewerbern auf die Vertriebs- und die allgemeinen Verwaltungs-, Material- sowie ähnliche Kosten aus.

c) Sonstige die Ertragslage beeinflussende Faktoren

Zinsänderungen beeinflussen die Ertragslage der ESTAVIS-Gruppe vor allem im Bestandsgeschäft und für Teile des Handelsgeschäfts, bei der Vorräte längere Zeit refinanziert werden müssen. Die Ertragslage wird ferner durch die Steuern vom Einkommen und Ertrag beeinflusst.

4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ESTAVIS-Konzerns

Die nachfolgenden Erläuterungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beziehen sich auf historische Finanzinformationen der ESTAVIS-Gruppe für den Zeitraum 1. Juli 2011 bis 30. Juni 2012 bzw. 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013. Die Auswirkungen des Erwerbs der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH werden auf Pro-Forma-Basis für den Zeitraum 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 im nachfolgenden Abschnitt „ Erläuterungen der Pro-Forma-Finanzinformationen“ beschrieben.

a) Ertragslage

Überblick

Für die Gewinn- und Verlustrechnung hat die Gesellschaft das Gesamtkostenverfahren gewählt. Beim Gesamtkostenverfahren wird das Betriebsergebnis durch Gegenüberstellung aller Leistungen (Umsatzerlöse, erhöht oder vermindert um Bestandsmehrungen oder Bestandsminderungen und sonstige betriebliche Erträge) und Kosten (gegliedert nach den zugrunde liegenden primären Aufwandsarten: Materialaufwand, Personalaufwand, Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen) einer Periode dargestellt. Die Bestandsveränderungen werden durch Inventur bzw. Berechnung innerhalb des Rechnungswesens ermittelt, die übrigen Leistungen und Kosten können ebenfalls unmittelbar aus der Buchführung abgeleitet werden.

Die folgenden Tabellen zeigen die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Konzern-Gesamtergebnisrechnung der ESTAVIS-Gruppe für die Geschäftsjahre 2012/13 und 2011/12 (jeweils 1. Juli bis 30. Juni).

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen

IFRS	01.07.12 – 30.06.13 TEUR geprüft	01.07.11 – 30.06.12 TEUR geprüft
Umsatzerlöse	118.883	51.251
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	11.073	1.774
Sonstige betriebliche Erträge	1.734	2.843
Bestandsveränderungen	-20.589	-2.930
Gesamtleistung	**111.101**	**52.938**
Materialaufwand	77.641	33.657
Personalaufwand	3.140	3.105
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	127	138
Sonstiger betrieblicher Aufwand	18.787	14.675
Betriebsergebnis	**11.406**	**1.363**
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	**0**	**0**
Zinserträge	153	195
Zinsaufwendungen	5.322	4.494
Finanzergebnis	**-5.169**	**-4.299**
Ergebnis vor Ertragsteuern	**6.236**	**-2.937**
Ertragsteuern	4.737	13
Konzernergebnis	**1.499**	**-2.950**

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung der ESTAVIS-Gruppe im Geschäftsjahr 2012/13 ist stark von der Umsetzung der zum Ende des Geschäftsjahrs 2011/12 eingeleiteten Neuausrichtung der Geschäftsschwerpunkte geprägt. Diese Neuausrichtung sieht vor, die Bestandshaltung von Wohnimmobilien (Segment Bestand) und im Segment Handel das Geschäftsfeld der Wohnungsprivatisierung auszubauen. Die übrigen Aktivitäten im Segment Handel, dies betrifft das Geschäftsfeld Projektentwicklung und Vermarktung von Denkmalimmobilien, werden dagegen abgewickelt und nicht fortgeführt.

Zum Ausbau des Bestandsgeschäfts wurden im Geschäftsjahr 2012/13 mit dem Erwerb von Wohnimmobilien mit ca. 1.375 Wohneinheiten in Berlin-Hohenschönhausen und in Bernau bei Berlin zwei wesentliche Transaktionen durchgeführt. Der Bestand an Wohneinheiten erhöhte sich dadurch zum 30. Juni 2013 auf ca. 2.100 Wohneinheiten. Auf diese erworbenen Wohnungsbestände konnte ein Aufwertungsgewinn in Höhe von TEUR 11.762 erzielt werden. Die Hinzuerwerbe erfolgten im 3. Quartal (Bernau) bzw. im 4. Quartal (Hohenschönhausen) und fließen daher in die Vermietungsumsätze des Geschäftsjahrs 2012/13 nur zeitanteilig ein. Die Transaktion zum Erwerb der Wohnungsbestände in Hohenschönhausen war mit dem Erwerb von zunächst ca. 3.100 Wohneinheiten verbunden, von denen ca. 1.900 an andere Investoren weiterplatziert wurden. Hieraus ergab sich ein Umsatz in Höhe von TEUR 63.000 mit einem Ergebnisbeitrag von TEUR 10.126.

Im Segment Handel konnte sich das Geschäftsfeld Privatisierung mit den beiden Tochtergesellschaften Accentro GmbH und ESTAVIS Wohneigentum GmbH anhaltend positiv entwickeln. Der Umsatz stieg von TEUR 13.153 auf TEUR 15.700. Dabei hat sich der Umsatz mit Wohnungen aus Eigenbeständen deutlich erhöht, der Umsatz aus Dienstleistungen in der Privatisierung für Dritte war etwas rückläufig. Zur stabilen Weiterentwicklung des Dienstleistungsgeschäfts trägt bei, dass sämtliche Verträge für Privatisierungsaufträge weiter verlängert worden sind.

Die Abwicklung des aufgegebenen Geschäftsfelds Projektentwicklung und Vermarktung von Denkmalimmobilien wurde im Geschäftsjahr 2012/13 fast vollständig abgeschlossen. Hieraus ergab sich unter

Einschluss von Wertberichtigungsbedarfen in diesem Bereich ein erheblicher negativer Beitrag zum Ergebnis vor Steuern und Zinsen in Höhe von TEUR -7.996.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der ESTAVIS-Gruppe entfallen wie folgt auf die einzelnen Geschäftsbereiche:

IFRS	01.07.12 – 30.06.13 TEUR geprüft	01.07.11 – 30.06.12 TEUR geprüft
Handel	48.374	42.676
Bestand	70.508	8.575
Summe	**118.883**	**51.251**

Innerhalb der Segmente Handel und Bestand verteilt sich der Umsatz der ESTAVIS-Gruppe auf folgende Bereiche:

IFRS	01.07.12 – 30.06.13 TEUR geprüft	01.07.11 – 30.06.12 TEUR ungeprüft
Handel	**48.374**	**42.676**
Privatisierung	**15.700**	**13.153**
Verkäufe	8.533	5.397
Vermittlung	6.208	7.137
Vermietung	960	619
Übriger Handel	**32.674**	**29.523**
Verkäufe	32.236	28.680
Vermietung	438	842
Bestand	**70.508**	**8.575**
Verkäufe	64.776	4.629
Vermietung	5.732	3.946

Der starke Anstieg der Gesamtumsatzerlöse um TEUR 67.632 resultiert im Wesentlichen aus dem im Segment Bestand erzielten Umsatzerlös von TEUR 63.000 aus der Weiterplatzierung von ca. 1.900 Wohneinheiten (ursprünglich umfasste dieser Bestand beim Erwerb ca. 3.100 Wohneinheiten) aus dem in Berlin Hohenschönhausen erworbenen Immobilienbestand. Des Weiteren verzeichnet das Segment Bestand einen Anstieg der Umsätze aus Vermietung um TEUR 1.786 (45 %). Dies ist trotz einiger Abverkäufe von Bestandsimmobilien bereits auf den zum Ende des Geschäftsjahrs 2011/12 begonnenen und in dem Geschäftsjahr 2012/13 insbesondere im 4. Quartal forcierten Aufbau des Bestands an Wohnimmobilien zurückzuführen. So trug allein der neue Bestand in Berlin Hohenschönhausen im Zeitraum Mai bis Juni 2013 mit TEUR 702 zu den erhöhten Vermietungsumsätzen bei.

Das Segment Handel verzeichnet im Geschäftsfeld Privatisierung, das in Zukunft weiter fortgeführt und ausgebaut werden soll, einen Umsatzanstieg von TEUR 2.547 (19 %). Hierin ist ein Anstieg der Umsätze aus der Privatisierung von Eigenbeständen in Höhe von TEUR 3.136 (58 %) enthalten, dem ein Rückgang in den Umsätzen aus Privatisierungsdienstleistungen für Dritte in Höhe von TEUR 929 (13 %) gegenübersteht. Der Zuwachs der Umsätze aus Vermietung im Geschäftsfeld Privatisierung um TEUR 341 (55 %) beruht auf dem Aufbau des zum Vertrieb vorgesehenen Eigenbestandes an Immobilien.

Im abgewickelten Geschäftsfeld Projektentwicklung und Vermarktung von Denkmalimmobilien (übriger Handel) wurden im Geschäftsjahr 2012/13 letztmalig Umsatzerlöse aus der Übergabe des letzten im Geschäftsjahr fertiggestellten Projekts an Endkunden und dem Verkauf aller begonnenen Projekte an andere Projektentwickler und Investoren in Höhe von TEUR 32.674 erzielt. Durch die Einstellung dieser Aktivitäten wird dieser Bereich seit Beginn des laufenden Geschäftsjahres keine Umsatzerlöse mehr beisteuern.

Sonstige betriebliche Erträge

IFRS	01.07.12 – 30.06.13 TEUR geprüft	01.07.11 – 30.06.12 TEUR geprüft
Erträge aus der Wertaufholung von Vorräte	-	172
Erträge aus der Ausbuchung verjährter Verbindlichkeiten	-	999
Übrige sonstige betriebliche Erträge	1.734	1.672
Summe	**1.734**	**2.843**

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge um TEUR 1.109 ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die im Geschäftsjahr 2011/12 wirksamen Wertaufholungen bei Vorräten und Erträge aus Ausbuchung verjährter Verbindlichkeiten im Geschäftsjahr 2012/13 nicht vorkamen. Die im Geschäftsjahr 2012/13 erzielten sonstigen betrieblichen Erträge betreffen mit TEUR 1.257 das abgewickelte Geschäftsfeld Projektentwicklung und Vermarktung von Denkmalimmobilien.

Materialaufwand und Bestandsveränderungen

IFRS	01.07.12 – 30.06.13 TEUR geprüft	01.07.11 – 30.06.12 TEUR geprüft
Bestandsveränderungen	20.589	2.930
Materialaufwand	77.641	33.657
Summe (Rohkosten des Umsatzes)	**98.230**	**36.587**

Der Materialaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

IFRS	01.07.12 – 30.06.13 TEUR geprüft	01.07.11 – 30.06.12 TEUR geprüft
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
Abwertung auf Vorräte	693	1.035
Summe (Materialaufwand)	**77.641**	**33.657**

Die einzelnen Kategorien des Materialaufwands verteilen sich dabei wie folgt auf die Geschäftsbereiche Privatisierung, übriger Handel und Bestand:

IFRS	01.07.12 – 30.06.13 TEUR ungeprüft	01.07.11 – 30.06.12 TEUR ungeprüft
Anschaffungskosten der verkauften Immobilien und Baukosten	71.819	26.651
Privatisierung	*6.815*	*4.358*
Übriger Handel	*10.318*	*17.644*
Bestand	*54.687*	*4.650*
Bezogene Leistungen für Vermittlungsumsätze (Privatisierung)	2.953	4.169
Bewirtschaftungskosten der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Bestand)	1.538	643
Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Vorratsvermögens	638	1.159
Privatisierung	*298*	*240*
Übriger Handel	*131*	*184*
Bestand	*209*	*735*
Abwertung auf Vorräte	693	1.035
Übriger Handel	*0*	*112*
Bestand	*693*	*923*
Summe (Materialaufwand)	**77.641**	**33.657**

Der starke Anstieg des Aufwands aus Bestandsveränderung (TEUR 17.659) hängt mit der Abwicklung des Geschäftsbereichs Projektentwicklung und Vermarktung von Denkmalimmobilien (übriger Handel) zusammen. Dem Abgang fertiggestellter oder angefangener Projekte stand kein Zugang für neue Projekte mehr gegenüber. Der starke Anstieg des Materialaufwand und hierbei insbesondere der Anschaffungskosten der verkauften Immobilien (TEUR 45.168) ist insbesondere auf den Verkauf von ca. 1.900 Wohneinheiten aus dem in Berlin Hohenschönhausen erworbenen Immobilienbestand (TEUR 52.874) im Segment Bestand zurückzuführen. Aufgrund der Abwicklung des Geschäftsbe-

reichs Projektentwicklung und Vermarktung von Denkmalimmobilien war dieser Aufwand dort (übriger Handel) hingegen um TEUR 7.326 gesunken.

Die Rohmarge für das Vermietungsgeschäft ((Vermietungsumsatz abzüglich Bewirtschaftungskosten) zu Vermietungsumsatz) im Segment Bestand beträgt im Geschäftsjahr 2012/13 69,5 % (Geschäftsjahr 2011/12: 65,1 %). Hier wirken sich bereits die im Geschäftsjahr getätigten Zukäufe positiv aus, die aufgrund niedriger Leerstandsquoten sehr gute Rohmargen aufweisen.

Die Rohmarge im Geschäftsbereich Privatisierung ((Umsatz abzüglich Materialaufwand) zu Umsatz) erreicht im Geschäftsjahr 2012/13 35,9 % (Geschäftsjahr 2011/12: 33,3 %). Die Verbesserung der Rohmarge ist insbesondere auf niedrigere durchschnittliche Provisionssätze bei den bezogenen Leistungen für Vermittlungsumsätze zurückzuführen.

Personalaufwand

Die Personalaufwendungen sind mit TEUR 3.140 gegenüber TEUR 3.105 im Geschäftsjahr 2011/12 annähernd konstant geblieben. Der im Jahresdurchschnitt von 48 auf 33 reduzierten Anzahl der Mitarbeiter standen insbesondere einmalige Aufwendungen für Abfindungen kompensierend gegenüber.

Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände

Die Abschreibungen betrafen ausschließlich Abschreibungen auf die Betriebs- und Geschäftsausstattung und auf die immateriellen Vermögenswerte des Anlagevermögens.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

IFRS	01.07.12 – 31.03.13 TEUR geprüft	01.07.11 – 30.06.12 TEUR geprüft
Vertriebskosten	4.037	4.272
Mietgarantien	119	314
Beratungskosten	2.474	1.508
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	12.157	8.581
davon Wertminderungen Forderungen	*7,345*	*3.058*
Summe	**18.787**	**14.675**

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 4.112 erklärt sich im Wesentlichen mit den um TEUR 4.287 auf TEUR 7.345 gestiegenen Wertminderungen auf Forderungen. Diese betrafen zum überwiegenden Teil Forderungen gegenüber im Geschäftsjahr veräußerten Konzerngesellschaften und Beteiligungen.

Finanzergebnis

Im Finanzergebnis sind die Zinserträge und die Zinsaufwendungen saldiert.

IFRS	01.07.12 – 30.06.13 TEUR geprüft	01.07.11 – 30.06.12 TEUR geprüft
Zinserträge	153	195
Zinsaufwendungen	-5.322	-4.494
Finanzergebnis	**-5.169**	**-4.299**

Die Zunahme der Zinsaufwendungen (TEUR 828) beruht zum einen auf dem Anstieg der Finanzverbindlichkeiten, der insbesondere mit dem Aufbau des Bestands an als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien einhergeht. Es kommt hinzu, dass der Betrag der als Herstellungskosten aktivierten Zinsaufwendungen im Geschäftsjahr 2011/12 bei TEUR 458 und im Geschäftsjahr 2012/2013nur noch bei TEUR 123 lag.

Steueraufwendungen

Der im Verhältnis zum Verlust vor Ertragsteuern zu hohe Steueraufwand des Geschäftsjahrs 2011/12 ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass für erhebliche neue steuerliche Verlustvorträge keine latenten Steuerforderungen angesetzt wurden und bisher angesetzte latente Steuerforderungen für Verlustvorträge aus früheren Jahren abgeschrieben wurden. In beiden Fällen erfolgte dies, da im fünfjährigen Planungshorizont nicht mit der notwendigen Sicherheit mit entsprechenden zukünftigen steuerlichen Gewinnen gerechnet werden konnte. Ein gegenläufiger Effekt aus der Nutzung bisher nicht angesetzter Verlustvorträge wurde dadurch überkompensiert. Der im Verhältnis zum Gewinn vor Steuern hohe Steueraufwand im Geschäftsjahr 2012/13 beruht im Wesentlichen ebenfalls auf den gleichen Gründen. Auch in diesem Geschäftsjahr wurden die gegenläufigen Effekte insbesondere aus gewerbesteuerfreien Erträgen durch die belastenden Effekte insbesondere aus dem Nichtansatz von neuen steuerlichen Verlustvorträgen bzw. dem Wegfall bisher angesetzter Verlustvorträge überkompensiert.

Konzernergebnis

Insbesondere die Erträge aus der Weiterveräußerung von ca. 1.900 Wohnungen aus dem in Berlin Hohenschönhausen erworbenen Immobilienbestand und die Aufwertungsgewinne aus den neu erworbenen Bestandsimmobilien haben trotz erheblicher Belastungen aus der Abwicklung des aufgegebenen Geschäftsfelds Projektentwicklung und Vermarktung von Denkmalimmobilien und aus Wertberichtigungen insbesondere auf Forderungen nach dem verlustreichen Geschäftsjahr 2011/12 (TEUR -2.950) im Geschäftsjahr 2012/13 zur Rückkehr in die Gewinnzone geführt (TEUR 1.499).

b) Vermögenslage

Überblick

Die folgende Tabelle zeigt die konsolidierte Bilanz der ESTAVIS-Gruppe auf das Ende der Geschäftsjahre 2012/13 und 2011/12 (jeweils zum 30. Juni).

Konzernbilanzen

IFRS	ESTAVIS-Konzern	
	30.06.2013 TEUR geprüft	30.06.2012 TEUR geprüft
AKTIVA		
Langfristige Vermögenswerte	**157.612**	**80.859**
Goodwill	17.776	17.776
Sonstiges immaterielles Vermögen	76	85
Sachanlagen	195	298
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	137.328	57.490
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	831	122
Übrige Finanzanlagen	29	1.737
Latente Ertragsteuerforderungen	1.377	3.352
Kurzfristige Vermögenswerte	**45.080**	**96.406**
Vorräte	20.867	56.411
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.232	4.520
Sonstige Forderungen	10.547	19.909
Laufende Ertragsteuerforderungen	177	800
Liquide Mittel	9.258	10.915
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	-	3.850
Summe AKTIVA	**202.692**	**177.264**

IFRS	ESTAVIS-Konzern	
	30.06.2013 TEUR geprüft	30.06.2012 TEUR geprüft
PASSIVA		
Eigenkapital	**66.632**	**59.048**
Gezeichnetes Kapital	18.059	14.319
Kapitalrücklage	44.308	41.963
Noch nicht verwendete Ergebnisse	4.265	2.766
Schulden		
Langfristige Schulden	**88.321**	**33.482**
Rückstellungen	106	64
Finanzverbindlichkeiten	86.118	30.956
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.098	2.463
Kurzfristige Schulden	**47.739**	**84.734**
Rückstellungen	2.901	2.319
Finanzverbindlichkeiten	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	4.059	5.612
Summe PASSIVA	**202.692**	**177.264**

In den wesentlichen Veränderungen der Bilanzstruktur der ESTAVIS-Gruppe, insbesondere der Zunahme der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und der langfristigen Finanzverbindlichkeiten, sowie der Abnahme der Vorräte, spiegelt sich die Umsetzung der Neuausrichtung des Konzerns wider.

Langfristige Vermögenswerte

Die langfristigen Vermögenswerte der ESTAVIS-Gruppe werden von den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien dominiert. Deren Zunahme im Geschäftsjahr 2012/13 um TEUR 79.838 auf TEUR 137.328 beruht insbesondere auf den Neuerwerben von Immobilienbeständen in Bernau bei Berlin mit ca. 175 Wohneinheiten und in Berlin Hohenschönhausen mit ca. 1.200 Wohneinheiten. Diese Neuerwerbe zeichnen sich durch einen guten bis sehr guten technischen Zustand und geringe Leerstände aus, wodurch sie einen nachhaltig positiven Cashflow erwarten lassen.

Der an den beiden Bilanzstichtagen gezeigte Goodwill in Höhe von TEUR 17.776 resultiert aus zwei Unternehmenserwerben im Jahr 2007. Der Goodwill ist dem Segment Handel zugeordnet.

Die Zunahme der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteile um TEUR 710 resultiert aus der Investition in ein neu gegründetes Joint Venture (Anteil der ESTAVIS-Gruppe 33,33 %) mit zwei weiteren gleichbeteiligten Partnern. Dieses Joint Venture hat einen attraktiven Immobilienbe-

stand in Berlin für Zwecke der Privatisierung durch Verkauf als Eigentumswohnungen an Privatanleger erworben.

Die übrigen Finanzanlagen enthielten im Geschäftsjahr 2011/12 im Wesentlichen Darlehen an Erwerber von Denkmalimmobilien und langfristige Forderungen gegen Vertriebspartner im Bereich Vermarktung von Denkmalimmobilien. Durch den Verkauf der Konzerngesellschaften, die die Erwerberdarlehen hielten, und Wertberichtigungen auf die Forderungen gegen die Vertriebspartner sind die übrigen Finanzanlagen erheblich gesunken. Sie betragen nur noch TEUR 29 gegenüber TEUR 1.737 im Geschäftsjahr 2011/12.

Die latenten Steuerforderungen resultieren im Wesentlichen aus steuerlichen Verlustvorträgen verschiedener Gesellschaften der ESTAVIS-Gruppe. Der niedrigere Ausweis zum Bilanzstichtag 30. Juni 2013 beruht mit TEUR 1.382 auf der erstmals durchgeführten Saldierung mit latenten Steuerverbindlichkeiten. Ohne diese Saldierung beliefen sich die latenten Steuerforderungen zum 30. Juni 2013 auf TEUR 2.759 gegenüber TEUR 3.352 im Geschäftsjahr 2011/12.

Kurzfristige Vermögenswerte

Zum Umlaufvermögen gehören Vorräte (die zum Verkauf bestimmten Immobilien), kurzfristige Forderungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel.

Die nur zum 30. Juni 2012 ausgewiesenen zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte (TEUR 3.850) betrafen einen Bestand an als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, für die am vorigen Bilanzstichtag bereits ein Verkaufsvertrag geschlossen war, dessen Vollzug aber nach diesem im 1. Quartal des Geschäftsjahrs 2012/13 erfolgte.

Der Rückgang der Vorräte um TEUR 35.544 auf TEUR 20.867 beruht im Wesentlichen auf der mit der Abwicklung des Geschäftsbereichs Projektentwicklung und Vermarktung von Denkmalimmobilien einhergehenden Abgang von Immobilienbeständen. Daneben reduzierten Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 693 und die Umwidmung von Vorräten mit einem Buchwert von TEUR 2.777 zum 30. Juni 2013 in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien die Vorräte. Auch der Geschäftsbereich Privatisierung verzeichnet per Saldo einen Rückgang des Bestands an Vorratsimmobilien in Höhe von TEUR 2.541.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind geringfügig von TEUR 4.520 im Geschäftsjahr 2011/12 auf TEUR 4.232 gesunken.

Die sonstigen Forderungen haben von TEUR 19.909 im Geschäftsjahr 2011/12 auf TEUR 10.547 zum 30. Juni. 2013 abgenommen. Hier wirkt sich insbesondere der Rückgang der Forderungen aus Provi-

sionsvorauszahlungen für noch nicht realisierte Handelsumsätze um TEUR 3.702 und der Rückgang der Bankguthaben mit Verwendungsrestriktion um TEUR 4.650 auf TEUR 1.410 zum 30. Juni 2013 aus. Beide Vorgänge hängen im Wesentlichen mit der Abwicklung des Geschäftsbereichs Projektentwicklung und Vermarktung von Denkmalimmobilien zusammen. Daneben sind im Geschäftsjahr 2011/12 hierin ausgewiesene Forderungen gegenüber Beteiligungsgesellschaften in Höhe von TEUR 3.661 teilweise durch Verkauf einer Konzerngesellschaft, überwiegend aber durch Wertberichtigung entfallen. Gegenläufig wirkt die Zunahme der Forderungen aus Vermietung, die aus Ansprüchen aus noch nicht abgerechneten umlagefähigen Nebenkosten resultieren, in Höhe von TEUR 2.583 auf TEUR 6.528 zum 30. Juni 2013. Hier wirkt sich der Neuerwerb von Immobilienbeständen in die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien aus.

Die liquiden Mittel reduzierten sich leicht von TEUR 10.915 auf TEUR 9.258 zum 30. Juni 2013.

Eigenkapital

Das Eigenkapital des Konzerns erhöhte sich im Geschäftsjahr 2012/13 von TEUR 59.048 um TEUR 7.584 auf TEUR 66.632. Die Zunahme beruht im Wesentlichen auf einer Barkapitalerhöhung (TEUR 2.325) und einer Sachkapitalerhöhung (TEUR 3.815) sowie dem im Geschäftsjahr erzielten Konzerngewinn in Höhe von TEUR 1.499.

Fremdkapital

Folgende Tabelle stellt die Fremdmittel der Gesellschaft dar:

IFRS	ESTAVIS-Konzern	
	30.06.2013 TEUR geprüft	30.06.2012 TEUR geprüft
Schulden		
Langfristige Schulden	**88.321**	**33.482**
Rückstellungen	106	64
Finanzverbindlichkeiten	86.118	30.956
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.098	2.463
Kurzfristige Schulden	**47.739**	**84.734**
Rückstellungen	2.901	2.319
Finanzverbindlichkeiten	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	4.059	5.612

Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich von TEUR 77.827 im Geschäftsjahr 2011/12 um TEUR 37.133 auf TEUR 114.960 zum Bilanzstichtag 30. Juni 2013 erhöht. Dabei haben sich die langfristigen Finanzverbindlichkeiten um TEUR 55.162 erhöht, die kurzfristigen dagegen um TEUR 18.029 reduziert. Die Zunahme der langfristigen Finanzverbindlichkeiten hängt im Wesentlichen mit der Refinanzierung der Neuerwerbungen an als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zusammen; die Abnahme der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten mit der Abnahme der Vorräte im Zuge der Abwicklung der Geschäftsbereiche Projektentwicklung und Vermarktung von Denkmalimmobilien. Die durchschnittliche Laufzeit der Bankdarlehen liegt bei ca. 5 Jahren, der durchschnittliche Zinssatz bei 4,66 %. In den Finanzverbindlichkeiten sind überwiegend Bankdarlehen enthalten. Sie umfassen aber auch zwei börsennotierte Anleihen, darunter eine Wandelanleihe. Der Loan-to-Value („**LTV**“) bzw. das Beleihungsverhältnis, das das Verhältnis der Forderungen an den Kreditnehmer zum Wert der von ihm gestellten Sicherheiten beschreibt, liegt bei 72,7 %.

Sonstige Schulden

Die Rückstellungen sind von TEUR 2.382 im Geschäftsjahr 2011/12 auf TEUR 3.007 zum 30. Juni 2013 gestiegen. Die Zunahme beruht im Wesentlichen auf Zunahme der Rückstellungen für ausstehende Bauleistungen um TEUR 1.284 auf TEUR 1.801. Diese Rückstellung betrifft im Wesentlichen die Restarbeiten an der letzten an Kunden übergebenen Projektentwicklung. Gegenläufig wirkte insbesondere die Verminderung der Rückstellung für Mietgarantien um TEUR 395 auf TEUR 67. Auch dies resultiert aus der Abwicklung des Geschäftsbereichs Projektentwicklung und Vermarktung von Denkmalimmobilien.

Der Rückgang der erhaltenen Anzahlungen von TEUR 15.196 im Geschäftsjahr 2011/12 auf TEUR 6.422 zum 30. Juni 2013 ist im Wesentlichen auf die Abwicklung des Geschäftsbereichs Projektentwicklung und Vermarktung von Denkmalimmobilien zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2011/12 waren hier noch erhebliche Anzahlungen von Kunden im Rahmen noch unfertiger Projektentwicklungen enthalten. Zum 30. Juni 2013 enthalten die erhaltenen Anzahlungen überwiegend Vorauszahlungen von Mietern für umlagefähige Nebenkosten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind von TEUR 13.246 im Geschäftsjahr 2011/12 auf TEUR 3.318 zurückgegangen. Im Vorjahresbetrag war hierin eine Kaufpreisverbindlichkeit für einen größeren Immobilienerwerb in Höhe TEUR 10.000 enthalten.

Der niedrigere Ausweis latenter Steuerverbindlichkeiten gegenüber dem Geschäftsjahr 2011/12 beruht mit TEUR 1.382 auf der zum Bilanzstichtag 30. Juni 2013 erstmals vorgenommenen Saldierung mit latenten Steuerforderungen. Ohne diese Saldierung liegen die latenten Steuerverbindlichkeiten bei TEUR 3.480 und damit um TEUR 1.017 höher als im Geschäftsjahr 2011/12 (TEUR 2.463). Die laten-

ten Steuerverbindlichkeiten resultieren zum Bilanzstichtag 30. Juni 2013 weit überwiegend aus Aufwertungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien über ihre um planmäßige Abschreibungen fortgeschriebenen Anschaffungskosten. Der starke Anstieg hängt im Wesentlichen mit den Neuerwerbungen an als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Bernau und Berlin Hohenschönhausen zusammen. Im Geschäftsjahr 2011/12 rührte fast die Hälfte der latenten Steuerverbindlichkeiten aus den Forderungen aus Provisionsvorauszahlungen für noch nicht realisierte Handelsumsätze. Diese und daher die damit zusammenhängenden latenten Steuerverbindlichkeiten sind im Zuge der Abwicklung des Geschäftsbereichs Projektentwicklung und Vermarktung von Denkmalimmobilien weitgehend abgebaut worden.

c) Liquidität und Kapitalausstattung

Überblick

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Kapitalflussrechnung der ESTAVIS-Gruppe für die zum 30. Juni 2012 und 30. Juni 2013 endenden Geschäftsjahre:

	IFRS	01.07.12 – 30.06.13 TEUR geprüft	01.07.11 – 30.06.12 TEUR geprüft
	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
-/+	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	-
=	**Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**	**3.711**	**1.070**
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen 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	-	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 Veränderung des Finanzmittelfonds	**-1.657**	**7.317**
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	10.915	3.598
=	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode**	**9.258**	**10.915**

Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit

Die Zahlungsströme aus der Refinanzierung der Immobilien des Vorratsvermögens werden innerhalb des Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit gezeigt, da in der Regel mit der Auszahlung für den Erwerb einer Immobilie eine entsprechende Einzahlung aus einer Refinanzierung und mit der Einzahlung aus dem Verkauf einer Immobilie eine Auszahlung für die Rückführung der Refinanzierung verbunden ist.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt im Geschäftsjahr 2012/13 TEUR 3.711 und im Geschäftsjahr 2011/12 TEUR 1.070. Positiv wirken sich auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit die Mieteinzahlungen und die Einzahlungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien aus. Letztere betreffen im Geschäftsjahr 2012/13 insbesondere die Weiterveräußerung von Vorratsimmobilien aus der Akquisition in Berlin-Hohenschönhausen. Hieraus wurde ein Zahlungsmittelzufluss in Höhe von TEUR 63.000 generiert. Belastet wird der operative Cashflow durch sämtliche betrieblich bedingte Auszahlungen, einschließlich der Zins- und Steuerzahlungen. Auch die Tilgungen für Kredite zur Refinanzierung von Vorratsimmobilien reduzierten den operativen Cashflow. In der Abnahme des operativen kurzfristigen Betriebskapitals im Geschäftsjahr 2012/13 spiegelt sich die Neuausrichtung des Geschäftsmodels, mit der eine Reduktion der Vorratsimmobilien und der korrespondierenden Refinanzierung verbunden ist, wider.

Cashflow aus Investitionstätigkeit

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrugt TEUR -61.862 im Geschäftsjahr 2012/13 und TEUR 358 im Geschäftsjahr 2011/12. Im Geschäftsjahr 2012/13 wird der Cashflow aus der Investitionstätigkeit von folgenden großen zahlungswirksamen Sachverhalten dominiert: Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in der Objektgesellschaft Berlin-Hohenschönhausen im Volumen von TEUR 55.056 und Auszahlungen für den Erwerb der Ende des Geschäftsjahres 2011/12 zugegangenen Finanzimmobilien Itzehoe in Höhe von TEUR 10.000. Dem stehen Einzahlungen in Höhe von TEUR 3.850 aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien gegenüber.
Im Geschäftsjahr 2011/12 bestanden die wesentlichen zahlungswirksamen Sachverhalte in einem Zufluss liquider Mittel in Höhe von TEUR 1.000 aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und im Abfluss liquider Mittel für eine erste Kaufpreisbelegung der zugegangenen Finanzimmobilie Itzehoe sowie für bauliche Maßnahmen am Bestand der als Finanzimmobilien gehaltenen Immobilien.

Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR 56.493 im Geschäftsjahr 2012/13 und TEUR 5.889 im Geschäftsjahr 2011/12. Im Geschäftsjahr 2012/13 wird er durch folgende Sachverhalte wesentlich bestimmt: Den Mittelzuflüssen aus der Kreditaufnahme zur Refinanzierung der erworbenen Immobilien in Berlin-Hohenschönhausen und in Itzehoe (TEUR 59.042); dem Mittelzufluss aus einer Barkapitalerhöhung (TEUR 2.325) und Mittelabflüssen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten (TEUR 4.818).

Im Geschäftsjahr 2011/12 flossen der ESTAVIS-Gruppe liquide Mittel aus der Begebung eine Wandelschuldverschreibung in Höhe von TEUR 8.248 zu. Mittelabflüsse entstanden durch die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.359.

5. Erläuterung der Pro-Forma-Finanzinformationen

a) Einleitender Abschnitt

Zum 1. Mai 2013 haben die ESTAVIS AG, Berlin, sowie die ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin, 100 % der Anteile an der jetzigen ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH, Berlin zum Kaufpreis von TEUR 109.328 übernommen. Die übernommene Gesellschaft war eine Objektgesellschaft, in deren Besitz mehrere größere Wohnhäuser mit insgesamt ca. 3.100 Wohneinheiten standen. Die Immobilien waren in der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH durch Bankkredite und ein Gesellschafterdarlehen des bisherigen Gesellschafters refinanziert.

Im Zuge der Erwerbstransaktion durch die ESTAVIS-Gruppe wurden Wohnhäuser mit insgesamt ca. 1.900 Wohneinheiten aus dem Bestand der Gesellschaft für TEUR 63.000 sogleich an andere Investoren verkauft. Die bisherigen Refinanzierungen der Gesellschaft wurden vollständig abgelöst und durch eine neue Bankfinanzierung für den verbleibenden Wohnungsbestand in Höhe von TEUR 41.000 ersetzt. Im wirtschaftlichen Ergebnis hat die ESTAVIS-Gruppe einen Bestand von mehreren Wohnhäusern mit insgesamt ca. 1.200 Wohneinheiten erworben, die dem für Zwecke der Erzielung von Mieteinnahmen gehaltenen Bestand zuzuordnen sind.

Mit dem Erfolg aus der Weiterveräußerung der 1.900 Wohneinheiten und der Aufwertung der verbliebenden 1.200 Wohneinheiten auf ihren beizulegenden Zeitwert sind die einmaligen Ergebniseffekte aus der Erwerbstransaktion vollständig in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung des am 30. Juni endenden Geschäftsjahres 2012/13 enthalten. Dem hingegen sind die Ergebnisauswirkungen aus der Vermietung der in den eigenen Bestand übernommenen Wohneinheiten in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung des besagten Zeitraums nur mit den Ergebnissen vom 1. Mai 2013 bis 30. Juni 2013 erfasst.

Die beschriebene Transaktion führt zu Veränderungen der Aufwendungen und Erträge der ESTAVIS-Gruppe. Aus diesem Grund veröffentlicht die ESTAVIS AG ergänzend zu den historischen Finanzinformationen zum 30. Juni 2013 Pro-Forma-Finanzinformationen. Diese bestehen aus einer Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 sowie aus dazugehörigen Pro-Forma-Erläuterungen.

Die vorliegende Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 (Pro-Forma-Finanzinformationen) sowie die Erläuterungen zu den Pro-Forma-Finanzinformationen wurden in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. herausgegebenen IDW Rechnungslegungshinweis „Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen“ (IDW RH HFA 1.004) erstellt.

Die Aufstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen erfolgt zum Zwecke der Veröffentlichung in diesem Prospekt.

Die Pro-Forma-Finanzinformationen dienen ausschließlich zu Anschauungszwecken. Sie stellen eine hypothetische Situation dar, die im Wesentlichen unterstellt, dass sich in dem in die Pro-Forma-Finanzinformationen einbezogenen Immobilienbestand, der die 1.200 in der ESTAVIS-Gruppe verbliebenen Wohneinheiten umfasst, im neu geschaffenen Verbund die gleichen Geschäftsvorfälle ereignet hätten, die sich insbesondere im Hinblick auf Vermietungsumsatz und Bewirtschaftungskosten ohne den Verbund tatsächlich ereignet haben. Folglich spiegeln die Pro-Forma-Finanzinformationen nicht die tatsächliche Ertragslage der ESTAVIS AG wider. Es ist nicht beabsichtigt, mit den Pro-Forma-Finanzinformationen die Ertragslage zu einem zukünftigen Zeitpunkt prognostizieren. Die Pro-Forma-Finanzinformationen sind nur in Verbindung mit den entsprechenden historischen Finanzinformationen der ESTAVIS-Gruppe aussagekräftig.

Die Pro-Forma-Finanzinformationen werden so dargestellt, als ob die oben beschriebene Transaktion bereits am 1. Juli 2012 stattgefunden hätte. Dazu gehen als historische Finanzinformation in die Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen ein:

1.) die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 der ESTAVIS AG, Berlin, (nach IFRS (EU); geprüft; veröffentlicht) und
2.) Vermietungsumsatz, Bewirtschaftungskosten und sonstiger betrieblicher Aufwand für den Zeitraum 1. Juli 2012 bis 30. April 2013 für die 1.200 in der ESTAVIS-Gruppe verbleibenden Wohneinheiten abgeleitet aus dem Rechnungswesen der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH, Berlin, (nach IFRS (EU); ungeprüft; nicht veröffentlicht).

Die in den Pro-Forma-Finanzinformationen angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen jenen, die die ESTAVIS AG im letzten Konzernabschluss zum 30. Juni 2013 angewendet hat.

Alle Beträge in den Pro-Forma-Finanzinformationen werden in 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.

b) Pro-Forma-Annahmen und Darstellung der Pro-Forma-Anpassungen

Nachfolgend werden die Annahmen beschrieben, auf denen die Erstellung der Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung der ESTAVIS-Gruppe für den Zeitraum 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 basieren:

Die im vorangehenden Gliederungspunkt beschriebene Erwerbstransaktion wird hypothetisch auf den 1. Juli 2012 zurückbezogen.

Für die zur Refinanzierung der Transaktion getätigte Kreditaufnahme in Höhe von TEUR 41.000 wird unterstellt, dass sie im Zeitraum 1. Juli 2012 bis 11. April 2013 zu den gleichen Zinskonditionen hätte abgeschlossen werden können, wie sie für den Zeitraum ab dem 12. April 2013 tatsächlich abgeschlossen wurde. Eine Tilgung der Refinanzierung für den Zeitraum 1. Juli 2012 bis 11. April 2013 wird nicht angenommen. Hieraus ergibt sich ein hypothetischer Zinsaufwand für den Zeitraum 1. Juli 2012 bis 11. April 2013 in Höhe von TEUR 943.

In Höhe der Differenz zwischen dem Kaufpreis der Anteile an der Immobilienobjektgesellschaft (TEUR 109.328) einerseits sowie dem Verkaufspreis der weitergereichten 1.900 Wohneinheiten (TEUR 63.000) und der Refinanzierung (TEUR 41.000) andererseits, besteht eine Finanzierungslücke in Höhe von TEUR 5.328. Tatsächlich hat der ESTAVIS-Konzern den Kaufpreis für die Anteile in folgenden Teilbeträgen hinterlegt: TEUR 100 im September 2012, TEUR 1.400 Mitte Januar 2013, den restlichen Betrag Mitte April 2013. Die Mittel für die Zahlung der letzten Kaufpreisrate standen ab Anfang März durch die Begebung einer mit 11 % p.a. verzinsten Anleihe zur Verfügung. Zur Schließung der Finanzierungslücke in Höhe von TEUR 5.328 wird für den Zeitraum 1. Juli 2012 bis Mitte Januar 2013 eine Zwischenfinanzierung in gleicher Höhe, und für den Zeitraum Mitte Januar 2013 bis Anfang März 2013 eine Zwischenfinanzierung in Höhe von TEUR 3.828 zum Zinssatz (11 % p.a.) der am 1. März 2013 begebenen Anleihe angenommen. Hieraus ergibt sich ein hypothetischer Zinsaufwand für den Zeitraum 1. Juli 2012 bis 1. März 2013 in Höhe von TEUR 370.

Die Berücksichtigung der Vermietungsumsätze, Bewirtschaftungskosten und des sonstigen betrieblichen Aufwands für den Zeitraum 1. Juli 2012 bis 30. April 2013 für die im ESTAVIS-Konzern verbleibenden 1.200 Wohneinheiten bewirkt eine Erhöhung des EBIT um TEUR 2.799. Hierauf sind im Rahmen der Pro-Forma-Anpassungen auf Ebene der ESTAVIS AG erfolgsabhängige Vergütungsbestandteile (Personalaufwand) in Höhe von TEUR 84 zu berücksichtigen.

Auf den sich nach den vorstehenden Annahmen für den Zeitraum 1. Juli 2012 bis 30. April 2013 ergebenden Netto-Mehrertrag in Höhe von TEUR 1.856 auf Ebene der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH wird eine Ertragsteuerbelastung (KSt und SolZ) in Höhe von TEUR 294 unterstellt. Für den auf Ebene der ESTAVIS AG anfallenden Zinsaufwand in Höhe von TEUR 370 und den zusätzlichen Personalaufwand in Höhe von TEUR 84 wird angenommen, dass er die Verlustvorträge der AG erhöht; der Ansatz einer zusätzlichen latenten Steuerforderung erfolgt nicht, da die Gesellschaft bereits bis zur Höhe der voraussichtlich im Planungshorizont nutzbaren Verlustvorträge latente Steuerforderungen angesetzt hat.

Sämtliche Pro-Forma-Anpassungen haben einen dauerhaften Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

c) Erläuterung der Pro-Forma-Ertragslage

Im Folgenden werden die Einflüsse, die sich aus dem Erwerb der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH auf das Pro-Forma-Ergebnis des Gesamtkonzerns ergeben hätten, wenn die sich zukünftig ergebende Gesamtstruktur schon ab dem 1. Juli 2012 bestanden hätte, erläutert. Es handelt sich um eine hypothetische Betrachtung und stellt daher nicht die tatsächliche Ertragslage des Estavis Konzerns dar. Zum Beitrag des tatsächlichen Estavis Konzerns zum hypothetischen Pro-Forma-Ergebnis siehe Abschnitt 4.a).

Auszug aus der Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2012/13:

	Ausgangszahlen Historische Finanzinformationen			**Pro-Forma-Anpassungen**	**Pro-Forma-Konzern-GuV**
	ESTAVIS AG	**ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH**	**Summenspalte**		**ESTAVIS AG**
TEUR	**01.07.12 – 30.06.13**	**01.07.12 – 30.04.13**	**01.07.12 – 30.06.13**		**01.07.12 – 30.06.13**
Umsatzerlöse	118.883	3.499	122.382		122.382
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	11.073	-	11.073		11.073
Sonstige betriebliche Erträge	1.734	-	1.734		1.734
Bestandsveränderungen	-20.589	-	-20.589		-20.589
Materialaufwand	77.641	648	78.290		78.290
Personalaufwand	3.140	-	3.140	84	3.223
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	127	-	127		127
Sonstiger betrieblicher Aufwand	18.787	52	18.839		18.839

Betriebsergebnis	**11.406**	**2.799**	**14.205**		**14.121**
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	**0**	**-**	**0**		**0**
Finanzergebnis	**-5.169**	**-**	**-5.169**	**1.313**	**-6.482**
Ergebnis vor Ertragsteuern	**6.236**	**2.799**	**9.035**		**7.638**
Ertragsteuern	4.737		4.737	294	5.031
Konzernergebnis	**1.499**	**2.799**	**4.298**		**2.607**

Die Überleitung von den historischen Finanzinformationen der ESTAVIS-Gruppe zu den Pro-Forma-Finanzinformationen ergänzen die historischen Finanzinformationen in der Weise, als ob die 1.200 Wohneinheiten, die beim Erwerb der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH zum 1. Mai 2013 im Konzern verblieben sind, bereits ab dem 1. Juli 2012 vom Konzern erworben worden wären. Die zusätzlichen Umsätze in Höhe von 3.499 TEUR resultieren aus der Vermietung der 1.200 Wohneinheiten, die dauerhaft in der ESTAVIS-Gruppe verbleiben, im Zeitraum 1. Juli 2012 bis 30. April 2013. Diesen Umsätzen steht ein Materialaufwand (Bewirtschaftungskosten) in Höhe von TEUR 648 gegenüber. Des Weiteren sind hierfür sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 52 entstanden. Das zusätzliche Ergebnis vor Zinsen und Steuern verursacht gewinnabhängigen Personalaufwand in Höhe von TEUR 84. Zur Refinanzierung des Erwerbs im Zeitraum 1. Juli 2012 bis 30. April 2013 sind Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 1.313 berücksichtigt. Die zusätzliche Ertragsteuerbelastung für diesen Zeitraum beträgt TEUR 294.

6. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ESTAVIS AG

a) Ertragslage

Nachstehend sind die zusammengefasste Gewinn- und Verlustrechnungen der ESTAVIS AG, nach HGB für die Geschäftsjahre 2011/12 und 2012/13 wiedergegeben:

HGB	**01.07.12 – 30.06.13 TEUR geprüft**	**01.07.11 – 30.06.12 TEUR geprüft**
Umsatzerlöse	**0**	**0**
Sonstige betriebliche Erträge	969	2.513
Personalaufwand	-2.570	-2.318
Abschreibungen	-2.769	-924
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.711	-4.690
Betriebsergebnis	**-16.081**	**-5.420**
Finanzergebnis	-369	-3.178
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**-16.451**	**-8.598**
Steuern	-403	-19
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	**-16.854**	**-8.616**

Die ESTAVIS AG übt ihre Geschäftstätigkeit mittels selbständiger Tochterunternehmen aus. Als operative Beteiligungsholding erbringt die Gesellschaft gegenüber ihren Konzernunternehmen übliche Leitungs-, Verwaltungs- und Finanzierungsfunktionen. Dementsprechend wird die Ertragslage der ESTAVIS AG zum einen von den Ergebnisbeiträgen aus den Beteiligungen und zum anderen von ihren Funktionsaufwendungen geprägt.

Die Beteiligungsergebnisse der ESTAVIS AG waren in den Geschäftsjahren 2012/13 und 2011/12 per Saldo mit TEUR –1.253 bzw. im Geschäftsjahr 2011/12 mit TEUR –1.872 negativ. Das Beteiligungsergebnis setzt sich einerseits aus Abwertungen auf Beteiligungen mit TEUR 1.831 (Geschäftsjahr 2011/12: TEUR 11.862) im Finanzergebnis, aus Abwertungen von Forderungen gegenüber Beteiligungen mit TEUR 2.675 (Geschäftsjahr 2011/12: TEUR 815) in den Abschreibungen und aus Zuführungen zu Rückstellungen für Haftungsrisiken aus Beteiligungen und Abgangsverlusten aus Finanzanlagen mit TEUR 166 (Geschäftsjahr 2011/12: TEUR 0) im sonstigen betrieblichen Aufwand zusammen. Andererseits sind darin im Finanzergebnis Beteiligungserträge bzw. Erträge aus Ergebnisabführung in Höhe von TEUR 3.174 (Geschäftsjahr 2011/12: TEUR 9.316) und im sonstigen betrieblichen Ertrag Erträge aus Zuschreibung von Beteiligungen und Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen, aus Auflösung von Rückstellungen für Haftungsrisiken aus Beteiligungen und aus dem Abgang von Finanzanlagen in Höhe von TEUR 245 (Geschäftsjahr 2011/12: TEUR 1.488) enthalten.

Wesentlich belastet wurde das Ergebnis der ESTAVIS AG im Geschäftsjahr 2012/13 durch in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen anderweitigen Abwertungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 5.786 (Geschäftsjahr 2011/12: TEUR 206). Diese Abwertungen betrafen zum großen Teil Forderungen im Zusammenhang mit dem abgewickelten Geschäftsbereich Projektentwicklung und Vermarktung von Denkmalimmobilien.

Neben den Erfolgseffekten aus den Beteiligungen und Forderungsabwertungen wird das Ergebnis der ESTAVIS AG durch ihre Geschäftsführungs-, Leitungs- und Verwaltungsfunktion für die zahlreichen Objektgesellschaften der ESTAVIS-Gruppe bestimmt. Hierfür fielen im Geschäftsjahr 2012/13 leicht erhöht zum Geschäftsjahr 2011/12 Personalkosten in Höhe TEUR 2.570 (Geschäftsjahr 2011/12: TEUR 2.318) an. Hier kamen Belastungen für Abfindungen für den vorgenommenen Personalabbau zum Tragen. Die sonstigen betrieblich bedingten sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Beratungskosten, Mieten für Geschäftsräume und Fuhrpark, sonstige Raumkosten, Wartungskosten für EDV, etc, ohne Abwertungen auf Forderungen, Zuführungen zu Rückstellungen für Haftungsrisiken aus Beteiligungen und Abgangsverluste aus Finanzanlagen) erhöhten sich im Geschäftsjahr 2012/13 auf TEUR 5.759 von im Geschäftsjahr 2011/12 TEUR 4.484. Dies ist im Wesentlichen auf erhöhte Beratungskosten insbesondere im Zusammenhang mit den durchgeführten und weiterhin geplanten Kapitalmaßnahmen sowie der Abwicklung des Geschäftsbereichs Projektentwicklung und Vermarktung von Denkmalimmobilien zurückzuführen.

b) Vermögenslage

Nachstehend sind die zusammengefassten Bilanzen der ESTAVIS AG nach HGB zum 30. Juni 2012 und 2013 wiedergegeben:

HGB	30.06.2013 TEUR geprüft	30.06.2012 TEUR geprüft
AKTIVA		
Anlagevermögen	**34.821**	**8.311**
Immaterielle Vermögensgegenstände	75	90
Sachanlagen	167	233
Finanzanlagen	34.579	7.989
Umlaufvermögen	**47.436**	**71.509**
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	42.143	61.157
Liquide Mittel	5.293	10.352
Rechnungsabgrenzungsposten	286	**307**
Summe AKTIVA	**82.543**	**80.128**
PASSIVA		
Eigenkapital	**21.724**	**31.537**
Gezeichnetes Kapital	18.059	14.319
Kapitalrücklage	3.665	17.217
Bilanzgewinn	0	0
Rückstellungen	**2.423**	**1.433**
Steuerrückstellungen	486	91
Sonstige Rückstellungen	1.937	1.342
Verbindlichkeiten	**58.396**	**47.158**
Anleihen	18.592	8.592
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.621	10.111
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	9	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.213	12.853
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	27.001	6.863
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	273	607
Sonstige Verbindlichkeiten	1.687	8.134
Summe PASSIVA	**82.543**	**80.128**

Auf Ebene des Jahresabschlusses betrug das Bilanzergebnis der ESTAVIS AG zum 30. Juni 2013 Null. Zum Ausgleich des ansonsten bestehenden Bilanzverlustes wurden TEUR 16.854 aus der Kapitalrücklage entnommen. Nach deutschem Recht können Dividenden nur aufgrund eines in dem Jahresabschluss der Gesellschaft ausgewiesenen Bilanzgewinns ausgeschüttet werden.

(Seite absichtlich frei gelassen)

IX. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT

1. Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand

Die ESTAVIS AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Sitz der ESTAVIS AG ist Berlin, Deutschland. Die Geschäftsadresse lautet Uhlandstraße 165, 10719 Berlin, Telefonnummer 0049 - (0) 30 - 8871810. Die ESTAVIS AG ist im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 103691 seit dem 14. September 2006 eingetragen. Das Geschäftsjahr läuft vom 1. Juli bis 30. Juni des darauffolgenden Jahres. Die Dauer der Gesellschaft ist nicht auf eine bestimmte Zeit beschränkt.

Gegenstand des Unternehmens gemäß § 2 der Satzung der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten und Verwalten (einschließlich der treuhänderischen Verwaltung) von Vermögen, insbesondere von Grundvermögen sowie hiermit in Verbindung stehende Tätigkeiten unter Ausschluss von Tätigkeiten nach § 34c Gewerbeordnung (GewO) und nach § 1 des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG). Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind. Die Gesellschaft darf andere Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art gründen, übernehmen, vertreten und sich an solchen Unternehmen beteiligen. Sie darf Unternehmensverträge abschließen und Zweigniederlassungen im Inland und Ausland errichten.

Die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften treten unter den Geschäftsbezeichnungen „Estavis“, „Accentro“ und den Namen der einzelnen Gruppengesellschaften am Markt auf.

2. Gründung der ESTAVIS AG und historische Entwicklung

Die ESTAVIS AG geht auf die „IMMCON“ Immobilien-Consulting Jakob GmbH („**Immcon GmbH**“) zurück, die 1993 in Deutschland mit einem Stammkapital in Höhe von DM 50.000,00 gegründet wurde und im gleichen Jahr die Geschäftstätigkeit im Bereich Vermittlung von Immobilien und Versicherungen sowie Haus- und treuhänderische Vermögensverwaltung aufnahm. Im Juli 1994 beschloss die Gesellschafterversammlung die Verlegung des Sitzes der Gesellschaft von Großenhain nach Dresden. Seither war die Immcon GmbH unter HRB 7577 bei dem Handelsregister des Amtsgerichts Dresden eingetragen. Im Dezember 2001 beschloss die Gesellschafterversammlung der Immcon GmbH, das Stammkapital auf Euro umzustellen. Außerdem beschloss die Gesellschafterversammlung, das auf Euro umgestellte Stammkapital von EUR 25.564,59 um EUR 435,41 auf EUR 26.000,00 zu erhöhen und die Satzung entsprechend zu ändern. Die Kapitalerhöhung wurde am 12. März 2003 im Handelsregister des Amtsgerichts Dresden eingetragen.

Mit Wirkung zum 11. Mai 2006 veräußerten die alleinigen Gesellschafter Frau Judith Jakob und Herr Klaus-Dieter Jakob ihre sämtlichen Geschäftsanteile an der Immcon GmbH an Herrn Rainer Schorr.

Am 30. Juni 2006 beschloss die Gesellschafterversammlung, das Grundkapital der Immcon GmbH um EUR 4.974.000,00 auf EUR 5.000.000,00 zu erhöhen im Wege einer Sacheinlage durch Einbringung von 94 % der Kommanditanteile an der ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG sowie von 94 % der Geschäftsanteile an der ESTAVIS Immobilienverwaltungs GmbH mit Sitz in Berlin, der Komplementärin der ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG. Die genannten Beteiligungen wurden durch den Hauptaktionär der ESTAVIS AG, Herrn Rainer Schorr, am 30. Juni 2006 eingebracht.

Durch Umwandlungsbeschluss vom 30. Juni 2006, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dresden am 23. August 2006, wurde die Immcon GmbH formwechselnd in die ESTAVIS AG umgewandelt. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 25. August 2006 verlegte die Gesellschaft ihren Sitz nach Berlin.

Im Frühjahr 2007 erwarb die ESTAVIS AG eine Mehrheitsbeteiligung an der Hanseatischen Immobilieninvest AG mit Sitz in Hamburg (später firmierend unter Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG). Im April 2007 erfolgte der Börsengang der ESTAVIS AG an die Frankfurter Wertpapierbörse, wo die Aktien der ESTAVIS AG seither im regulierten Markt (Prime Standard) gehandelt werden.

Im September 2007 erwarb die ESTAVIS AG sämtliche Anteile an der B & V Bauträger und Vertriebsgesellschaft für Immobilien mbH mit Sitz in Berlin und war fortan auch im Bereich Privatisierung denkmalgeschützter Wohnungen tätig. Dieser Geschäftsbereich wurde zwischenzeitlich eingestellt, Restimmmobilienbestände hieraus werden noch abgewickelt.

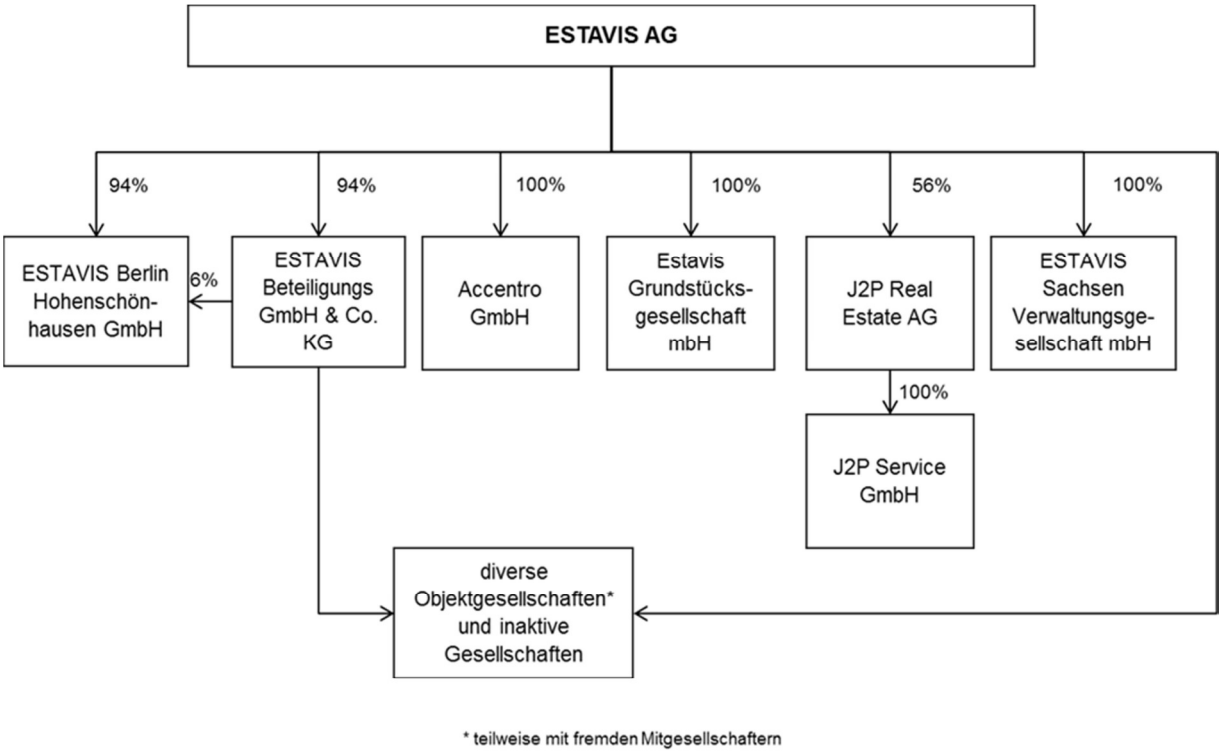
Im Juni 2009 veräußerte die ESTAVIS AG ihre Beteiligung an der Hamburgischen Immobilien Invest SUCV AG wieder.

Im Mai 2011 erwarb die ESTAVIS AG im Rahmen eines Asset Deals den Wohnungsprivatisierungsbereich der Colonia Real Estate AG sowie deren Tochtergesellschaft Colonia Residential Sales GmbH (heute ESTAVIS Wohneigentum GmbH), die eigene Wohnungsbestände privatisiert. Hierauf basiert der heutige Geschäftsbereich Wohnungsprivatisierung.

Im Geschäftsjahr 2012/2013 entschloss die ESTAVIS AG sich von den früheren Aktivitäten in den Bereichen Projektentwicklung und Denkmalschutz zu trennen und sich strategisch ausschließlich auf Wohnimmobilien in den beiden Standbeinen Wohnungsprivatisierung und Bestandshaltung zu konzentrieren.

3. Gruppenstruktur

Nachfolgend ist die Gruppenstruktur der ESTAVIS-Gruppe dargestellt:



Die Emittentin ist eine reine Holding-Gesellschaft, die operativ nur gruppeninterne Dienstleistungen für ihre Tochtergesellschaften erbringt. Demgemäß ist sie von den wirtschaftlichen Ergebnissen ihrer Tochtergesellschaften bzw. Erlösen aus Veräußerungen von Beteiligungen abhängig.

a) ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH

Im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg ist unter HRB 102646 die ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH mit dem Sitz in Berlin seit dem 3. Juli 2006 eingetragen. Gegründet wurde die Gesellschaft unter der Firma Kristensen Real Estate Berlin GmbH. Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere in der Region von Berlin - der Erwerb von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, die Veräußerung eigener Grundstücke und grundstücksgleicher Rechte, die Vermietung und die Verwaltung eigenen und fremden Grundeigentums sowie - durch Subunternehmer - die Sanierung und Modernisierung von Immobilien. Ausgenommen sind alle Geschäfte und Maßnahmen, die der Genehmigung nach § 34c GewO unterliegen. Das Stammkapital beläuft sich auf EUR 25.000,00. 94 % der Geschäftsanteile an der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH hält die ESTAVIS AG, die verbleibenden 6 % der Geschäftsanteile hält die ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG.

b) ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG

Im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg ist unter HRA 37010 die ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Berlin seit dem 19. September 2005 eingetragen. Komplementärin ist die ESTAVIS Vermögensverwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommanditisten sind die ESTAVIS AG mit 94 % und Schorr Zweite Grundvermögen GmbH, Berlin, mit einer Beteiligung von 6 % am Vermögen der ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG.

c) Accentro GmbH

Die ursprüngliche Accentro GmbH wurde im Jahr 1999 gegründet. Die Übernahme des Privatisierungsbereichs durch die ESTAVIS AG erfolgte durch die ESTAVIS Zweite Vermögensverwaltungs GmbH, welche gleichzeitig in Accentro GmbH umbenannt wurde. Die Accentro GmbH ist seit Mai 2011 im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 125190 eingetragen. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb sowie das Halten und Verwalten (einschließlich treuhänderische Verwaltung) von Vermögen, insbesondere von Grundvermögen sowie hiermit in Verbindung stehende Tätigkeiten; Vorbereitung und/oder Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr in eigenem Namen für eigene und fremde Rechnung sowie wirtschaftliche Vorbereitung oder Durchführung von Bauvorhaben als Baubetreuer in fremden Namen für fremde Rechnung; Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume, Wohnräume oder Darlehen; Tätigkeiten nach § 1 des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG) sind ausgeschlossen.

Das Stammkapital beläuft sich auf EUR 25.000,00. 100 % der Geschäftsanteile an der Accentro GmbH hält die ESTAVIS AG. Es besteht ein Gewinnabführungsvertrag vom 9. November 2011 mit der ESTAVIS AG, dem die Gesellschafterversammlung am selben Tag zugestimmt hat.

d) ESTAVIS Grundstücksgesellschaft mbH

Im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg ist unter HRB 135499 die ESTAVIS Grundstücksgesellschaft mbH mit dem Sitz in Berlin seit dem 20. Juli 2011 eingetragen. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb sowie das Halten und Verwalten von eigenem Vermögen, insbesondere von Grundvermögen sowie hiermit in Verbindung stehende Tätigkeiten unter Ausschluss von Tätigkeiten nach § 34c GewO. Das Stammkapital beläuft sich auf EUR 25.000,00.100 % der Geschäftsanteile an der ESTAVIS Grundstücksgesellschaft mbH hält die ESTAVIS AG.

e) ESTAVIS Sachsen Verwaltungsgesellschaft mbH

Im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg ist unter HRB 150741 die ESTAVIS Sachsen Verwaltungsgesellschaft mbH mit dem Sitz in Berlin, zunächst als Brillant 1693.GmbH firmierend, seit dem 19. Juni 2013 eingetragen. Gegenstand des Unternehmens ist das Halten und Verwalten eige-

nen Vermögens sowie die Beteiligung an anderen Unternehmen, insbesondere als persönlich haftende Gesellschafterin an der Estavis Zweite Sachsen Wohnen GmbH & Co. KG mit Sitz in Berlin, deren Unternehmensgegenstand der Erwerb, die Verwaltung und die Bebauung von Grundstücken ist. Das Stammkapital beläuft sich auf EUR 25.000,00. Die ESTAVIS AG hält 100 % der Geschäftsanteile an der ESTVIS Sachsen Verwaltungsgesellschaft mbH.

f) J2P Real Estate AG

Im Handelsregister des Amtsgerichts Chemnitz ist unter HRB 24441 die J2P Real Estate AG mit dem Sitz in Aue/ Sachsen seit dem 1. Oktober 2008 eingetragen. Entstanden ist die Gesellschaft durch Umwandlung der J2P Real Estate GmbH & Co. KGaA mit dem Sitz in Aue (Amtsgericht Chemnitz HRB 23079). Gegenstand des Unternehmens sind Erwerb, Halten, Verwaltung und Veräußerung von Immobilien gewerblicher und nichtgewerblicher Art sowie von Beteiligungen aller Art. Das Grundkapital beläuft sich auf EUR 1.450.000,00. Derzeit hält die ESTAVIS AG rd. 56% der Geschäftsanteile der J2P Real Estate AG, eine Erhöhung der Beteiligung auf insgesamt 80 % ist geplant.

g) Diverse Objektgesellschaften

Darüber hinaus hält die ESTAVIS-Gruppe Beteiligungen an verschiedenen Objektgesellschaften die ihrerseits Immobilien halten. Dieser Bestand der Objektgesellschaften ändert sich häufiger. Zum Datum des Prospekts hält die ESTAVIS-Gruppe Beteiligungen an 42 Objektgesellschaften.

4. Angaben über das Kapital der Emittentin

Das Grundkapital der Gesellschaft, eingeteilt in 18.058.938 Stückaktien, wird nach Kenntnis der Gesellschaft wie folgt gehalten:

Name	Anzahl Aktien	in %
Uhlandstraße Investments GmbH (vormals Brillant.1710 GmbH)[11]	3.356.235	18,58
Pruß GmbH	3.242.712	17,96
Dr. Dirk Markus[12]	2.882.919	15,96

[11] Die Uhlandstraße Investments GmbH hat zusätzlich 2.043.387 Aktien gekauft, die am 8. November zum Handel im regulierten Markt zugelassen wurden. Das Eigentum an diesen Aktien wird gemäß den der Emittentin übermittelten Informationen von der Uhlandstraße Investments GmbH erst im Nachgang zur Zulassung dieser Aktien erworben, was für den 12. November 2013 erwartet wird. Die Aktien werden von der Close Brothers Seydler Bank AG erworben, die diese ihrerseits im Wesentlichen von den Zeichnern der Bar- und Sachkapitalerhöhung, die am 1. Februar 2013 im Handelsregister eingetragen wurden, erworben hat, insbesondere also mittelbar und unmittelbar von Herrn Dr. Dirk Markus.

Dr. Erhard F. Grossnigg[13]	1.050.000	5,81
HANSAINVEST Hanseatische Investment GmbH	678.429	3,76
Alexandra Timoshenko	870.000	4,82
Axxion S.A.	550.000	3,05
Dr. Karl-Josef Stöhr (Aufsichtsratsmitglied)	37.500	0,21
Rolf Elgeti (Aufsichtsratsmitglied)	42.000	0,23
Torsten Cejka (Vorstandsmitglied)	4.000	0,02
Jacopo Mingazzini (Vorstandsmitglied)	10.000	0,06
Freefloat[14]	5.335.143	29,54
Gesamt	**18.058.938**	**100**

Die Angaben in der vorstehenden Übersicht beruhen, soweit sie nicht die Organmitglieder betreffen, auf den Informationen, welche der Gesellschaft gemäß den ihr von Aktionären übermittelten Stimmrechtsmitteilungen vorliegen. Die Stimmrechtmeldungen müssen nur bei bestimmen Schwellenberührungen aktualisiert werden; insofern sind die Beteiligungsangaben nicht notwendig aktuell. Die Hauptaktionäre der ESTAVIS AG haben, ebenso wie sämtliche übrigen Aktionäre, aus jeder Aktie ein Stimmrecht. Unterschiedliche Stimmrechte für einzelne Aktien gibt es bei der ESTAVIS AG nicht.

5. Organe der Emittentin

Die Organe der Gesellschaft sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Kompetenzen dieser Organe sind im Aktiengesetz, der Satzung sowie ggf. in Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat geregelt.

a) Überblick

---

12 11,12 % zugerechnet von der Bernau Invest GmbH. Sämtliche dieser Aktien wurden gemäß den der Emittentin übermittelten Informationen an die Close Brothers Seydler Bank AG verkauft. Die Übertragung ist noch nicht erfolgt sondern wird für den 12. November 2013 erwartet.

13 1,94 % zugerechnet

14 Die Close Brothers Seydler Bank AG hat der Emittentin mitgeteilt, dass sie insgesamt 3.299.586 Aktien der Emittentin erworben hat. Es handelt sich um die am 8. November zum Handel im regulierten Markt zugelassenen Aktien aus der Bar- und der Sachkapitalerhöhung, die am 1. Februar 2013 im Handelsregister eingetragen wurden. Von diesen Aktien hat die Close Brothers Seydler Bank AG 2.043.387 an die Uhlandstraße Investments GmbH weiterveräußert, sodass der Close Brothers Seydler Bank AG 1.256.199 (6,96%) Aktien verbleiben. Sämtliche vorgenannten Übertragungen sind noch nicht erfolgt und werden für den 12. November 2013 erwartet.

Der Vorstand führt die Geschäfte nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung der Gesellschaft, der Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat, soweit diese erlassen wurden, sowie unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Hauptversammlung und eines etwaigen Geschäftsverteilungsplanes. Er vertritt die Gesellschaft gegenüber Dritten. Der Vorstand hat zu gewährleisten, dass innerhalb der Gesellschaft ein angemessenes Risikomanagement und ein internes Überwachungssystem eingerichtet und betrieben werden, damit den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig erkannt werden. Der Vorstand ist gegenüber dem Aufsichtsrat berichtspflichtig. Insbesondere ist der Vorstand verpflichtet, dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, die Rentabilität der Gesellschaft, den Gang der Geschäfte sowie die Geschäfte, die für die Rentabilität oder Liquidität von erheblicher Bedeutung sein können, zu berichten. Der Vorstand hat dabei auch Abweichungen des Geschäftsverlaufes von den aufgestellten Plänen und Zielen unter Angabe von Gründen darzulegen. Außerdem ist dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates aus sonstigen wichtigen Anlässen zu berichten. Der Aufsichtsrat kann zudem jederzeit einen Bericht über die Angelegenheiten der Gesellschaft verlangen. In einer Geschäftsordnung für den Vorstand kann bestimmt werden, dass für bestimmte Geschäfte der Vorstand der Zustimmung des Aufsichtsrates bedarf. Der Aufsichtsrat ist befugt, den Kreis der zustimmungsbedürftigen Geschäfte zu erweitern oder einzuschränken.

Die Mitglieder des Vorstandes werden vom Aufsichtsrat bestellt und abberufen. Die gleichzeitige Mitgliedschaft in Vorstand und Aufsichtsrat ist grundsätzlich nicht zulässig. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens zu überwachen. Nach dem deutschen Aktiengesetz ist der Aufsichtsrat nicht zur Geschäftsführung berechtigt.

Den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates obliegen Treue- und Sorgfaltspflichten gegenüber der Gesellschaft. Dabei ist von den Mitgliedern dieser Organe ein weites Spektrum von Interessen, insbesondere der Gesellschaft, ihrer Aktionäre, ihrer Mitarbeiter und ihrer Gläubiger, zu beachten. Der Vorstand muss insbesondere die Rechte der Aktionäre auf Gleichbehandlung und gleichmäßige Information berücksichtigen.

Nach deutschem Recht ist es den einzelnen Aktionären (wie jeder anderen Person) untersagt, ihren Einfluss auf die Gesellschaft dazu zu benutzen, ein Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates zu einer für die Gesellschaft schädlichen Handlung zu bestimmen. Aktionäre mit einem beherrschenden Einfluss dürfen ihren Einfluss nicht dazu nutzen, die Gesellschaft zu veranlassen, gegen ihre Interessen zu verstoßen, es sei denn, die daraus entstehenden Nachteile werden ausgeglichen. Wer vorsätzlich unter Verwendung seines Einflusses auf die Gesellschaft ein Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates, einen Prokuristen oder einen Handlungsbevollmächtigten dazu veranlasst, zum Schaden der Gesellschaft oder ihrer Aktionäre zu handeln, ist der Gesellschaft und den Aktionären zum Ersatz des ihnen daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Daneben haften die Mitglieder des

Vorstandes und des Aufsichtsrates gesamtschuldnerisch, wenn sie unter Verletzung ihrer Pflichten gehandelt haben.

Verstoßen die Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates gegen ihre Pflichten, so haften die betreffenden Mitglieder gesamtschuldnerisch gegenüber der Gesellschaft auf Schadensersatz. Es wurde für die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates eine Directors & Officers Versicherung (Vermögensschadenhaftpflichtversicherung) abgeschlossen. Ersatzansprüche der Gesellschaft können auch durch Aktionäre in eigenem Namen geltend gemacht werden, nachdem diese Aktionäre, deren Anteile im Zeitpunkt der Antragstellung zusammen 1 % des Grundkapitals oder einen anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 100.000,00 erreichen, erfolgreich ein Klagezulassungsverfahren betrieben haben. Die Gesellschaft kann erst drei Jahre nach dem Entstehen des Anspruchs und nur dann auf Ersatzansprüche verzichten oder sich darüber vergleichen, wenn die Aktionäre dies in der Hauptversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit beschließen und wenn nicht eine Minderheit von Aktionären, deren Anteile zusammen 10 % des Grundkapitals erreichen oder übersteigen, Widerspruch zur Niederschrift erhebt.

b) Vorstand

aa) Zusammensetzung, Beschlussfassung und Vertretung

Gemäß der Satzung der Gesellschaft kann der Vorstand der ESTAVIS AG aus einer oder mehreren Personen bestehen. Die Anzahl der Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat bestimmt, er kann bis zu fünf Mitglieder bestellen. Der Aufsichtsrat kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstandes ernennen. Gegenwärtig besteht der Vorstand der Gesellschaft aus zwei Mitgliedern. Die Mitglieder des Vorstandes werden vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von höchstens fünf Jahren bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung eines Vorstandsmitgliedes vor Ablauf der Amtszeit widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, etwa bei grober Pflichtverletzung oder wenn die Hauptversammlung dem Vorstandsmitglied das Vertrauen entzieht.

Durch Beschluss vom 22. Juni 2009 hat der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung für den Vorstand der ESTAVIS AG erlassen.

Beschlüsse des Vorstands werden mit einfacher Mehrheit gefasst, sofern nicht das Gesetz zwingend Einstimmigkeit verlangt. Besteht der Vorstand nur aus zwei Mitgliedern, ist für die Beschlussfassung stets die Zustimmung aller Mitglieder erforderlich.

Ist nur ein Vorstandsmitglied bestellt, vertritt dieses die Gesellschaft allein. Ist der Vorstand aus mehreren Mitgliedern zusammengesetzt, so wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder ein

Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Sind mehrere Vorstandsmitglieder bestellt, kann der Aufsichtsrat bestimmen, dass einzelne oder mehrere Vorstandsmitglieder einzelvertretungsberechtigt sind und/ oder berechtigt sind, im Namen der Gesellschaft und als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte vorzunehmen (Mehrfachvertretung), § 181 2. Alt. BGB.

Die Vorstandsdienstverträge beinhalten Wettbewerbsverbote während der Laufzeit von 6 bzw. 24 Monaten nach Beendigung der Dienstverträge. Die Gesellschaft kann jederzeit - auch nach Beendigung des Dienstvertrages - mit einer Frist von 6 Monaten schriftlich auf das Wettbewerbsverbot verzichten mit der Folge, dass die Gesellschaft mit Ablauf der Frist von der Verpflichtung zur Zahlung der Karenzentschädigung befreit ist. Das vorstehende Wettbewerbsverbot ist nicht anwendbar, wenn das Dienstverhältnis endet, weil der Vorstand erwerbsunfähig ist, oder nach Vollendung des 65. Lebensjahres des Vorstandes.

bb) Gegenwärtige Mitglieder

Dem Vorstand der Gesellschaft gehören gegenwärtig an:

Torsten Cejka (* 15. April 1969)
Herr Torsten Cejka studierte Rechtswissenschaften und ist als Rechtsanwalt zugelassen. Herr Torsten Cejka arbeitete von 2000 bis 2009 als Rechtsanwalt und Syndikusanwalt mit geschäftsführenden Kompetenzen einer größeren mittelständischen Unternehmensgruppe. Seit Dezember 2009 ist er als selbstständiger Anwalt in Potsdam tätig. Herr Cejka wurde mit Wirkung zum 26. März 2013 zum Vorstand der ESTAVIS AG bestellt und verantwortet das Geschäft der Bestandshaltung. Er wurde bis zum 31. März 2016 bestellt.

Die folgende Übersicht gibt die einzige von Herrn Cejka in den letzten fünf Jahren ausgeübten Funktion als Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der ESTAVIS-Gruppe wieder:

Gesellschaft	Funktion	Zeitraum von/bis
Colonia Real Estate AG	Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates	13. Juni 2012 bis 26. März 2013

Jacopo Mingazzini (* 1. Januar 1966)
Herr Jacopo Mingazzini hat Betriebswirtschaft an der Ludwig-Maximilians-Universität München studiert. Parallel zu seinem Berufseinstieg bei einem mittelständischen Wohnungsbau- und Privatisierungsunternehmen absolvierte er berufsbegleitend das Studium der Immobilienökonomie an der European Business School in Oestrich-Winkel, das er 1994 als Immobilienökonom (ebs) abschloss. 1999 gründete er die Accentro GmbH, einen führenden Dienstleister im Bereich der Wohnungsprivati-

sierung, der er bis heute als Geschäftsführer vorsteht. Neben seiner hauptberuflichen Tätigkeit lehrt er als Dozent an der Akademie der Immobilienwirtschaft in Frankfurt. Die Accentro GmbH gehört seit Mai 2011 zum ESTAVIS Konzern. Jacopo Mingazzini wurde mit Wirkung zum 16. März 2012 zum Vorstand der ESTAVIS AG bestellt und verantwortet den Geschäftsbereich Wohnungsprivatisierung. Er wurde bis zum 15. März 2015 bestellt.

Die folgende Übersicht gibt die einzige von Herrn Mingazzini in den letzten fünf Jahren ausgeübte Funktion als Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der ESTAVIS-Gruppe wieder:

Gesellschaft	Funktion	Zeitraum von/bis
Accentro GmbH	Geschäftsführer	Seit mehr als fünf Jahren

Die Mitglieder des Vorstands sind unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft erreichbar.

cc) Dienstverträge

Die Anstellungsverträge von Herrn Torsten Cejka und Herrn Jacopo Mingazzini mit der ESTAVIS AG sind bis zum 31. März 2016 bzw. zum 15. März 2015 fest abgeschlossen. Im Falle der Wiederbestellung des Vorstands zum Mitglied des Vorstands der Gesellschaft gilt der jeweilige Dienstvertrag für die Dauer der Verlängerung der Amtsperiode fort. Über die Wiederbestellung des Vorstands soll spätestens sechs Monate vor Ablauf der Amtszeit entschieden werden. Der Dienstvertrag kann jederzeit aus wichtigem Grunde gekündigt werden. Als wichtiger Grund für die Kündigung seitens der Gesellschaft gelten auch die Gründe, die gemäß § 84 Abs. 3 AktG eine Abberufung des Vorstands als Vorstandsmitglied rechtfertigen würden. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

Nach den jeweiligen Dienstverträgen sind die Vorstandsmitglieder verpflichtet, auf Wunsch der Gesellschaft Geschäftsführungsaufgaben, Aufsichtsratsmandate oder andere Ämter in Gesellschaften, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, sowie eine Tätigkeit in Verbänden, denen die Gesellschaft aufgrund ihrer geschäftlichen Betätigung angehört, zu übernehmen. Der Vorstand ist verpflichtet, derartige Ämter niederzulegen, falls der Aufsichtsrat dies wünscht. Herr Torsten Cejka ist ausdrücklich dazu berechtigt, soweit es seine Tätigkeit als Vorstand nicht beeinträchtigt, seine Rechtsanwaltskanzlei in Potsdam weiterzuführen.

Die derzeitigen Dienstverträge der Vorstandsmitglieder sehen bei Beendigung des jeweiligen Dienstvertrages keine besonderen Vergünstigungen vor. Im Übrigen gibt es keine Dienstleistungsverträge zwischen den Vorständen und der Gesellschaft bzw. ihren Tochtergesellschaften, die bei Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses Vergünstigungen vorsehen.

Dem Vorstandsmitglied Jacopo Mingazzini ist es untersagt, für einen Zeitraum von zwei Jahren nach Beendigung des Vertrages für ein Unternehmen tätig zu werden, das mit der Gesellschaft oder einem mit ihr verbundenen Unternehmen im Wettbewerb steht, sich an solchem Unternehmen zu beteiligen - weder unmittelbar noch mittelbar - oder freiberuflich oder beratend für ein solches Unternehmen tätig zu werden („**nachvertragliches Wettbewerbsverbot**"). Für das Vorstandsmitglied Torsten Cejka besteht ein solches nachvertragliches Wettbewerbsverbot für die Dauer von sechs Monaten nach Beendigung des Vertrages mit der Estavis AG. Ebenso ist es dem Vorstand untersagt, sich an einem Unternehmen zu beteiligen, das in wesentlichem Umfang Geschäftsbeziehungen zu der Gesellschaft oder einem mit ihr verbundenen Unternehmen unterhält. Ausgenommen von diesem Wettbewerbsverbot sind Beteiligungen an börsennotierten Aktiengesellschaften, sofern diese nicht mehr als 2 % des Grundkapitals dieser Aktiengesellschaft betragen.

Für die Dauer des nachvertraglichen Wettbewerbsverbotes zahlt die Gesellschaft dem Vorstand eine Entschädigung in Höhe von 75 % der zuletzt gezogenen Festvergütung. Die so errechnete Entschädigung wird in monatlichen Teilbeträgen zum Monatsende gezahlt. Auf die Karenzentschädigung wird angerechnet, was der Vorstand durch anderweitige Verwertung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt, soweit die Entschädigung unter Hinzurechnung dieses Betrages die Höhe der zuletzt gezogenen vertragsmäßigen Leistungen der Festvergütung um mehr als 10 % übersteigt. Ist der Vorstand durch das Wettbewerbsverbot zu einer Wohnsitzverlegung gezwungen, findet eine Anrechnung erst ab Überschreitung des genannten Betrages um mehr als 25 % statt. Der Vorstand ist verpflichtet, der Gesellschaft Auskunft über seine anderweitigen Verdienste zu erteilen.

dd) Kredite, Aktienbesitz, sonstige Rechtsbeziehungen und Interessenkonflikte

Den Mitgliedern des Vorstands wurden im Geschäftsjahr 2012/13 keine Kredite gewährt.

Gegen die Mitglieder des Vorstandes wurden in den letzten fünf Jahren keinerlei Sanktionen wegen der Verletzung in- oder ausländischer Bestimmungen des Straf- oder Kapitalmarktrechtes verhängt, insbesondere erfolgten keine Schuldsprüche in Bezug auf betrügerische Straftaten gegen die Mitglieder des Vorstands. Die Mitglieder des Vorstandes waren in den letzten fünf Jahren nicht an Insolvenzen, Insolvenzverwaltungen oder Liquidationen beteiligt. Gegen die Mitglieder des Vorstandes wurden keinerlei öffentliche Anschuldigungen erhoben und/oder Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich bestimmter Berufsverbände) verhängt, noch wurden sie jemals durch ein Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan einer Gesellschaft oder für ihre Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte einer Gesellschaft als untauglich angesehen.

Die Vorstandsmitglieder Torsten Cejka und Jacopo Mingazzini halten 4.000 bzw. 10.000 Aktien der Emittentin. Darüber hinaus gibt es keine potenziellen Interessenkonflikte zwischen den privaten Interessen der Vorstandsmitglieder oder ihren sonstigen Verpflichtungen in Bezug auf ihre Verpflichtungen gegenüber der ESTAVIS AG.

Es bestehen keine verwandtschaftlichen Beziehungen zwischen den Mitgliedern des Vorstands untereinander oder zwischen den Mitgliedern des Vorstands und den Mitgliedern des Aufsichtsrates.

c) Aufsichtsrat

aa) Zusammensetzung, Beschlussfassung und Ausschüsse

Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Soweit die Hauptversammlung nicht bei der Wahl einen kürzeren Zeitraum beschließt, erfolgt die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder und gegebenenfalls ihrer Ersatzmitglieder gemäß der Satzung der Gesellschaft für die Zeit bis zur Beendigung derjenigen Hauptversammlung, die über die Entlastung des Aufsichtsrates für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt, wobei das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet wird. Die Hauptsammlung kann auch eine kürzere Amtszeit bestimmen. Eine Wiederwahl ist, auch mehrfach, zulässig. Die Hauptversammlung kann mit der Wahl eines Aufsichtsratsmitgliedes gleichzeitig ein Ersatzmitglied wählen, das in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn ein Aufsichtsratsmitglied vorzeitig ausscheidet, ohne dass ein Nachfolger bestellt ist. Tritt ein Ersatzmitglied an die Stelle eines ausscheidenden Aufsichtsratsmitgliedes, so erlischt das Amt mit Beendigung der nächsten Hauptversammlung, die nach seinem Amtsantritt stattfindet. Findet in der nächsten Hauptversammlung keine Ersatzwahl statt, so verlängert sich die Amtszeit bis zum Ende der Amtszeit des vorzeitig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitgliedes. Ersatzwahlen erfolgen für den Rest der Amtszeit des ausgeschiedenen Mitglieds. Aufsichtsratsmitglied kann gemäß § 100 AktG nicht sein, wer (i) bereits in 10 Handelsgesellschaften, die gesetzlich einen Aufsichtsrat zu bilden haben, Aufsichtsratsmitglied ist, (ii) gesetzlicher Vertreter eines von der Gesellschaft abhängigen Unternehmens ist, (iii) gesetzlicher Vertreter einer anderen Kapitalgesellschaft ist, deren Aufsichtsrat ein Vorstandsmitglied der Gesellschaft angehört oder (iv) in den letzten zwei Jahren Vorstandsmitglied derselben börsennotierten Gesellschaft war, es sei denn, seine Wahl erfolgt auf Vorschlag von Aktionären, die mehr als 25 Prozent der Stimmrechte der Gesellschaft halten. Zudem enthält die Satzung weitere Voraussetzungen für Mitglieder des Aufsichtsrates. Mitglied des Aufsichtsrats kann danach kein ehemaliges Vorstandsmitglied der Gesellschaft werden, wenn bereits zwei Aufsichtsratsmitglieder ehemalige Mitglieder des Vorstands sind. Aufsichtsratsmitglied kann ferner nicht sein, wer dem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehört und bereits fünf Aufsichtsratsmandate in konzernexternen börsennotierten Gesellschaften wahrnimmt oder Organ- oder Beratungsfunktionen bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausübt. § 100 Abs. 4 AktG bleibt unberührt. Nach der Satzung können die Mitglieder des Aufsichtsrates ihr Amt auch ohne Angaben von

Gründen durch einen an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates oder an den Vorstand zu richtende schriftliche Erklärung unter Einhaltung einer Frist von vier Wochen niederlegen. Das Recht zur Amtsniederlegung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann die Niederlegung fristlos erfolgen.

Im Anschluss an die Hauptversammlung, in der alle von der Hauptversammlung zu wählenden Aufsichtsratsmitglieder neu gewählt worden sind, findet eine Aufsichtsratssitzung statt, zu der es einer besonderen Einladung nicht bedarf. In dieser Sitzung wählt der Aufsichtsrat einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter für die gesamte Amtszeit des Aufsichtsrates. Die Amtszeit des Vorsitzenden und des Stellvertreters entspricht ihrer Amtszeit als Mitglied des Aufsichtsrates. Scheidet der Vorsitzende oder sein Stellvertreter vor Ablauf der Amtszeit aus seinem Amt aus, so hat der Aufsichtsrat unverzüglich eine Neuwahl für die restliche Amtszeit des Ausgeschiedenen vorzunehmen. Der Aufsichtsratsvorsitzende ist berechtigt, namens des Aufsichtsrates an diesen gerichtete Erklärungen in Empfang zu nehmen und die zur Durchführung der Beschlüsse erforderlichen Erklärungen abzugeben.

Gemäß § 110 AktG muss der Aufsichtsrat zwei Sitzungen im Kalenderhalbjahr abhalten. Dem Aufsichtsratsvorsitzenden obliegt die Einberufung der Aufsichtsratssitzungen. Die Sitzungen des Aufsichtsrates werden durch den Vorsitzenden mit einer Frist von 14 Tagen schriftlich einberufen, wobei der Tag der Absendung der Einladung und der Tag der Sitzung nicht mitgerechnet werden. In dringenden Fällen kann der Vorsitzende die Frist abkürzen und mündlich, fernmündlich, fernschriftlich oder telegrafisch oder per Email einberufen.

Außerhalb von Sitzungen ist schriftliche, telefonische, per (Computer) Fax, Email oder Videokonferenz erfolgende Beschlussfassung des Aufsichtsrats zulässig.

Die Beschlüsse des Aufsichtsrates werden in Sitzungen gefasst. Über die Form der Beschlussfassung entscheidet der Vorsitzende.

Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn die Hälfte der Mitglieder aus denen er nach Gesetz oder Satzung insgesamt zu bestehen hat, mindestens jedoch drei Mitglieder, an der Beschlussfassung teilnehmen und sich unter ihnen der Vorsitzende oder sein Stellvertreter befindet. Ein Mitglied nimmt auch dann an der Beschlussfassung teil, wenn es sich in der Abstimmung der Stimme enthält. Die Beschlüsse bedürfen der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen genügt die verhältnismäßige Mehrheit. Dabei gilt die Stimmenthaltung nicht als Stimmabgabe. Bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden oder – falls der Vorsitzende nicht an der Beschlussfassung teilnimmt – die Stimme des Stellvertreters den Ausschlag. Das gilt auch bei Wahlen. Die Art der Abstimmung bestimmt der Vorsitzende. Über die Sitzungen des Aufsichtsrates ist eine Niederschrift anzufertigen, die vom Vorsitzenden zu unterzeichnen ist. Dies gilt entsprechend für schriftlich, telefonisch, per (Computer) Fax, Email oder Videokonferenz gefassten Beschlüsse.

Nach der Satzung der Gesellschaft kann sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung geben. Der Aufsichtsrat hat sich am 25. August 2006 eine Geschäftsordnung gegeben.

Der Aufsichtsrat der ESTAVIS AG hat keine Ausschüsse gebildet.

bb) Gegenwärtige Mitglieder

Die Namen und Haupttätigkeiten der gegenwärtigen Mitglieder des Aufsichtsrates der ESTAVIS AG sind:

Name	Tätigkeiten außerhalb der ESTAVIS-Gruppe
Dr. Karl-Josef Stöhr	Rechtsanwalt
Rolf Elgeti	Diplom-Kaufmann
Dr. Philipp K. Wagner, LL.M.	Rechtsanwalt

Lebensläufe

Dr. Karl-Josef Stöhr (*1960)
Herr Dr. Karl-Josef Stöhr ist seit dem Bestehen der ESTAVIS AG (2006) Mitglied des Aufsichtsrates der Gesellschaft. Herr Dr. Karl-Josef Stöhr studierte Rechtswissenschaften an der Freien Universität Berlin. Seit 1990 ist er als Rechtsanwalt zugelassen. Seit 2006 ist er in der Sozietät Heuking Kühn Lüer Wojtek Partnerschaftsgesellschaft von Rechtsanwälten Steuerberatern Attorney-at-Law in Berlin tätig und Gesellschafter.

Rolf Elgeti (*1976)
Herr Rolf Elgeti ist seit Juli 2009 Vorstandsvorsitzender der TAG Immobilien AG. Der Diplom-Kaufmann war zuvor viele Jahre als Analyst und Aktienstratege in Großbritannien tätig, unter anderem für ABN Amro und Commerzbank Securities und ist in weiteren Kontrollgremien der deutschen Immobilienwirtschaft vertreten. Seit dem 18. Juli 2011 ist Herr Elgeti Aufsichtsratsmitglied der ESTAVIS AG. Herr Elgeti hat sein Amt am 24. Oktober 2013 mit Wirkung zum Ablauf der nächsten ordentlichen Hauptversammlung niedergelegt.

Dr. Philipp K. Wagner, LL.M. (*1975)
Herr Dr. Philipp K. Wagner hat in Regensburg und Berlin Jura studiert und ist seit dem Jahr 2005 als Rechtsanwalt zugelassen. Im Jahr 2007 hat er erfolgreich seine Promotion abgeschlossen. Er ist als Einzelanwalt in Berlin tätig. Herr Dr. Philipp K. Wagner ist seit 23. April 2013 Aufsichtsratsmitglied der ESTAVIS AG.

Herr Elgeti hält 42.000 Aktien der Gesellschaft, Herr Dr. Karl-Josef Stöhr hält 37.500 Aktien der an der Emittentin. Darüber hinaus halten die Aufsichtsräte keine Aktien an der Gesellschaft.

Die Gesellschaft hat Aufsichtsratsmitgliedern derzeit weder Darlehen gewährt noch Bürgschaften oder Gewährleistungen für sie übernommen. Das Aufsichtsratsmitglied Dr. Stöhr ist Partner der Kanzlei Heuking Kühn Lüer Wojtek Partnerschaft von Rechtsanwälten, Steuerberatern, Attorney-at-Law. Die Kanzlei ist regelmäßig rechtsberatend für die ESTAVIS-Gruppe tätig. Aus den Verpflichtungen von Herrn Dr. Stöhr als Partner der Kanzlei einerseits sowie seinen Verpflichtungen als Aufsichtsrat der Gesellschaft andererseits können sich potenziell Interessenkonflikte ergeben etwa bei Streitigkeiten über Honorarhöhe oder die Ordnungsgemäßheit der Beratung.

Zwischen Gesellschaften der ESTAVIS-Gruppe und der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH bestehen mehrere Hausverwaltungsverträge. Geschäftsführer der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH ist Herr Horant Elgeti, Bruder des Aufsichtsratsmitglieds Herrn Rolf Elgeti. Herr Horant Elgeti wird als Verwalter der Immobilienobjekte mit der Erledigung aller Angelegenheiten betraut, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig sind.

Darüber hinaus haben die Mitglieder des Aufsichtsrates der Gesellschaft im Hinblick auf ihre privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen keine potenziellen Interessenkonflikte in Bezug auf Verpflichtungen gegenüber der ESTAVIS AG. Insbesondere bestehen keine Dienstleistungsverhältnisse zwischen der ESTAVIS-Gruppe und den Aufsichtsratsmitgliedern die Vergünstigungen bei Beendigung der Dienstleistungsverhältnisse vorsehen.

Es bestehen weder verwandtschaftliche Beziehungen zwischen den Mitgliedern des Aufsichtsrates untereinander noch zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes.

Die Aufsichtsratsmitglieder sind unter der Adresse der Gesellschaft erreichbar.

d) Hauptversammlung

aa) Einführung

Die Hauptversammlung ist die Versammlung der Aktionäre. Die Hauptversammlung findet an dem Sitz der Gesellschaft oder einer deutschen Großstadt mit mehr als 100.000 Einwohnern statt. Der Vorstand entscheidet über die Wahl des Ortes. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechtes bestehen nicht. Das Stimmrecht entsteht erst mit der Leistung der gesetzlichen Mindesteinlage auf die Aktie. Das Stimmrecht kann durch Bevollmächtigte ausgeübt werden. Gemäß der Satzung der ESTAVIS AG sind, soweit gesetzlich nicht zwingend etwas anderes vorgeschrieben ist, Vollmachten schriftlich oder auf einem anderen von der Gesellschaft näher zu bestimmenden Weg zu erteilen. Sofern neben der Schriftform eine andere Form der Vollmachtserteilung zugelassen werden soll, ist dies mit der Einberufung der Hauptversammlung bekannt zu machen, anderenfalls verbleibt es, soweit gesetzlich nicht zwingend etwas anderes gilt, bei der Schriftform.

bb) Beschlussfassung

Beschlüsse werden, sofern nicht zwingende Vorschriften entgegenstehen, in der Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst und, soweit das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Kapitalmehrheit vorschreibt, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Der Versammlungsleiter ist ermächtigt, das Frage- und Rederecht der Aktionäre zeitlich angemessen zu beschränken. Er ist insbesondere berechtigt, zu Beginn der Hauptversammlung oder während ihres Verlaufs den zeitlichen Rahmen des Frage- und Rederechts für den ganzen Hauptversammlungsverlauf, für einzelne Tagesordnungspunkte und/oder für einzelne Frage- und Redebeiträge angemessen festzusetzen. Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates sollen an der Hauptversammlung persönlich teilnehmen. Ist einem Aufsichtsratsmitglied die Anwesenheit am Ort der Hauptsammlung nicht möglich, weil es sich aus wichtigem Grund im Ausland aufhält, so kann es an der Hauptversammlung im Wege der Bild- und Tonübertragung teilnehmen.

Weder das Aktienrecht noch die Satzung sehen eine Mindestbeteiligung für die Beschlussfähigkeit der Hauptversammlung vor.

Nach dem Aktienrecht erfordern Beschlüsse von grundlegender Bedeutung neben der Mehrheit der abgegebenen Stimmen auch eine Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Zu diesen Beschlüssen mit grundlegender Bedeutung gehören insbesondere:

- Kapitalerhöhungen unter Ausschluss des Bezugsrechtes,
- Kapitalherabsetzungen,
- die Schaffung von genehmigtem oder bedingtem Kapital,
- Auf- oder Abspaltung sowie die Übertragung des gesamten Vermögens der Gesellschaft,

- der Abschluss von Unternehmensverträgen (z.B. Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge),
- der Wechsel der Rechtsform der Gesellschaft und
- die Auflösung der Gesellschaft.

cc) Einberufung

Die Hauptversammlung wird im Regelfall einmal jährlich einberufen (ordentliche Hauptversammlung). Daneben können außerordentliche Hauptversammlungen einberufen werden. Die Einberufung der Hauptversammlung unter Mitteilung der Tagesordnung erfolgt durch den Vorstand oder den Aufsichtsrat, in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen durch den Aufsichtsrat. Sofern das Wohl der Gesellschaft es erfordert, hat der Vorstand oder der Aufsichtsrat eine außerordentliche Hauptversammlung einzuberufen. Aktionäre, die zusammen mindestens 5 % des Grundkapitals halten, können ebenfalls die Einberufung einer Hauptversammlung vom Vorstand verlangen.

Das Verlangen hat schriftlich zu erfolgen und muss den Zweck und die Gründe der Einberufung enthalten. Die ordentliche Hauptversammlung findet innerhalb der ersten acht Monate eines jeden Geschäftsjahres statt.

Die Hauptversammlung ist mindestens 30 Tage vor dem Tag, bis zu dessen Ablauf sich die Aktionäre vor der Hauptversammlung bei der Gesellschaft anzumelden haben, einzuberufen. Die Anmeldung muss der Gesellschaft unter der in der Einberufung hierfür mitgeteilten Adresse bis spätestens am siebten Tage vor der Versammlung zugehen. Die Berechtigung zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechtes ist gemäß der Satzung durch einen in Textform erstellten Nachweis des Anteilsbesitzes durch das depotführende Institut nachzuweisen. Dieser Nachweis kann in deutscher oder englischer Sprache erfolgen, hat sich auf den gesetzlich vorgesehenen Tag (Record Date) vor der Hauptversammlung zu beziehen und muss der Gesellschaft bis spätestens am siebten Tag vor der Hauptversammlung zugehen. Fristen, die von der Hauptversammlung zurückrechnen, sind jeweils vom nicht mitzählenden Tage der Versammlung zurückzurechnen; fällt das Ende der Frist auf einen Sonntag, einen am Sitz der Gesellschaft gesetzlich anerkannten Feiertag oder einen Sonnabend, so ändert dies am Fristablauf nichts.

Weder das deutsche Recht noch die Satzung der Gesellschaft beschränken das Recht nicht in Deutschland ansässiger oder ausländischer Inhaber von Aktien, die Aktien zu halten oder die mit ihnen verbundenen Stimmrechte auszuüben.

Den Vorsitz in der Hauptversammlung führt der Vorsitzende des Aufsichtsrates, im Falle seiner Verhinderung sein Stellvertreter. Im Falle der Verhinderung auch des Stellvertreters des Vorsitzenden des Aufsichtsrates leitet das älteste der übrigen Aufsichtsratsmitglieder die Versammlung, im Falle seiner

Verhinderung das jeweils nächstälteste Aufsichtsratsmitglied. Für den Fall, dass die nach vorstehender Regelung bestimmten Personen sämtlich an der Leitung der Versammlung verhindert sind, wird der Vorsitzende durch die Hauptversammlung gewählt.

Das Aktienrecht erfordert grundsätzlich die Zustimmung der betroffenen Aktionäre bei nachteiliger Änderung der Rechte der Inhaber der Aktien. Allerdings gibt es hiervon im Einzelfall Ausnahmen. Insbesondere die Änderung des bisherigen Verhältnisses mehrerer Gattungen von Aktien zum Nachteil einer Gattung ist gem. § 179 Abs. 3 AktG durch Beschluss der Hauptversammlung, der zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung der benachteiligten Aktionäre bedarf, möglich. Über die Zustimmung haben die benachteiligten Aktionäre einen Sonderbeschluss zu fassen. Für diesen Sonderbeschluss ist eine Kapitalmehrheit von drei Vierteln des vertretenen Grundkapitals erforderlich. Im Übrigen können die mit einer Aktie verbundenen Rechte nur mit Zustimmung des betroffenen Aktionärs zu dessen Nachteil geändert werden.

In der Satzung der Gesellschaft gibt es keine Bedingungen, die im Hinblick auf die Maßnahmen zur Änderung der Rechte der Inhaber von Aktien strenger ausfallen als die gesetzlichen Vorschriften.

6. Corporate Governance

Corporate Governance - Entsprechenserklärung

Vorstand und Aufsichtsrat der ESTAVIS AG identifizieren sich mit den Zielen des Deutschen Corporate Governance Kodex, eine verantwortungsvolle, transparente und auf nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes gerichtete Unternehmensführung und -kontrolle zu fördern.

Corporate Governance bei der ESTAVIS AG ist darauf ausgerichtet, das Vertrauen von Anlegern, Geschäftspartnern, Mitarbeitern und der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung des Unternehmens zu stärken.

Gemäß § 161 AktG haben Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Gesellschaft jährlich eine Erklärung abzugeben, inwiefern den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ entsprochen wurde und wird. Die letzte Entsprechenserklärung der ESTAVIS AG bezieht sich auf den Kodex in seiner Fassung vom 13. Mai 2013, die am 10. Juni 2013 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wurde und hat folgenden Wortlaut, der in vergleichbarer Form auch auf der Website der Gesellschaft unter www.estavis.de veröffentlicht ist:

Entsprechenserklärung 2013

„Gemeinsame Entsprechenserklärung von Vorstand und Aufsichtsrat der ESTAVIS AG gemäß § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der ESTAVIS AG erklären gemäß § 161 AktG:

„Den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes in der jeweils aktuellen Fassung wurde und wird durch die ESTAVIS AG mit folgenden Ausnahmen entsprochen:

Kodex Ziffer 2.3.1 und 2.3.3 (Briefwahl)
Die Gesellschaft beabsichtigt derzeit nicht, vor und in der Hauptversammlung zusätzlich zur Stimmrechtsvertretung durch weisungsgebundene Stimmrechtsvertreter eine Briefwahl durchzuführen, zumal die nach § 118 Abs. 2 AktG dafür erforderliche satzungsmäßige Grundlage nicht vorliegt. Die Einführung der Briefwahl neben der bereits möglichen mittelbaren Mitwirkung an den Abstimmungen der Hauptversammlung in Form einer Stimmrechtsvertretung durch von der Gesellschaft benannten Stimmrechtsvertreter führt nach Ansicht der Gesellschaft nur zu zusätzlichem Aufwand für die Hauptversammlung, ohne wesentliche Vorteile für die Willensbildung der Aktionäre zu bieten. Auch in der letzten Hauptversammlung wurde dies nicht angeboten.

Kodex Ziffer 3.8 (D&O-Versicherung)
Die als Gruppenvertrag abgeschlossene D&O-Versicherung sieht für die Mitglieder des Aufsichtsrats derzeitig keinen Selbstbehalt vor. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass ein solcher Selbstbehalt für die Aufsichtsratsmitglieder nicht erforderlich ist, um diese zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Überwachungsaufgabe anzuhalten.

Kodex Ziffer 4.2.1 (Zusammensetzung des Vorstands)
Der Vorstand der ESTAVIS AG besteht derzeit aus zwei Mitgliedern, hat jedoch gegenwärtig keinen Vorsitzenden oder Sprecher, da dies aufgrund der Struktur der Aufgabenverteilung im Vorstand als nicht sinnvoll angesehen wird.

Kodex Ziffer 4.2.3 (Vergütung)

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

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

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

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

Kodex Ziffer 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 (Ausschüsse)

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

Kodex Ziffer 5.4.1 (Zusammensetzung des Aufsichtsrats)

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

Kodex Ziffer 5.4.2. (Zusammensetzung des Aufsichtsrats)

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

Kodex Ziffer 5.4.6 (Aufsichtsratvergütung)

Soweit für die Beratungsleistungen eines Aufsichtsratsmitglieds Vergütungen an eine Rechtsanwaltskanzlei gezahlt werden oder für andere Anwälte derselben Rechtsanwaltskanzlei Vergütungen gezahlt werden, werden diese Leistungen nicht im Corporate Governance Bericht aufgeführt, da nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat eine solche Angabe im Corporate Governance Bericht keinen wesentlichen Informationswert für den Kapitalmarkt hat.

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

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

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

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

Berlin, im September 2013
Vorstand und Aufsichtsrat
ESTAVIS AG"

Den Vorgaben des Corporate Governance Kodex wird durch die Emittentin zum Datum des Prospekts Folge geleistet mit Ausnahme der Empfehlungen, von denen eine Abweichung in der vorstehenden Entsprechenserklärung genannt wurde. Die Gründe für diese Abweichung ergeben sich ebenfalls aus der vorstehenden Entsprechenserklärung.

(Seite absichtlich frei gelassen)

X. BESTEUERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND

1. Allgemeiner Hinweis

Die nachfolgende Darstellung erörtert für Anleger mit unbeschränkter Steuerpflicht in Deutschland die wichtigsten steuerlichen Gesichtspunkte, die für den Erwerb, das Halten oder die Übertragung der Teilschuldverschreibungen von Bedeutung sein können. Dabei ist zu beachten, dass die steuerliche Einnahme- und Ausgabengestaltung sich jeweils nach der individuellen Situation eines jeden einzelnen Anlegers richtet. Die Ausführungen erheben deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Vielmehr geben sie lediglich einen Überblick über die Besteuerung des Anleihegläubigers.

Diese Darstellung beruht auf der zum Datum dieses Prospekts geltenden Rechtslage. Diese Rechtslage und deren Auslegung durch die Steuerbehörden kann - auch rückwirkenden - Änderungen unterliegen. Potenziellen Anlegern wird empfohlen, zur Erlangung weiterer Informationen über die steuerlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens, der Veräußerung oder der Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen ihre persönlichen steuerlichen Berater zu konsultieren. Die Darstellung geht davon aus, dass die Teilschuldverschreibungen öffentlich angeboten werden.

Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung von Steuern auf Erträge aus den Teilschuldverschreibungen an der Quelle. Diese erfolgt ausschließlich durch die die Kapitalerträge auszahlende Stelle (Depotbank).

2. Einkommensbesteuerung unbeschränkt steuerpflichtiger Personen

Dieser Abschnitt bezieht sich auf Personen, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, also ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt bzw., wenn es sich um eine juristische Person handelt, ihren statutarischen Sitz oder Ort der Geschäftsleitung in der Bundesrepublik Deutschland haben.

Kapitalertragsteuer auf laufende Zahlungen und Veräußerungsgewinne

Laufende Zahlungen an einen **Privatanleger** unterliegen dem Kapitalertragsteuerabzug (Abgeltungsteuer), sofern die Schuldverschreibungen in einem Depot bei einer inländischen Zweigstelle eines in- oder ausländischen Kreditinstituts oder eines Finanzdienstleistungsinstitutes, einem inländischen Wertpapierhandelsunternehmen oder einer inländischen Wertpapierhandelsbank (jeweils eine Auszahlende Stelle) verwahrt werden. Der Steuersatz beträgt 25% (zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag darauf, damit insgesamt 26,375%). Ist der Privatanleger kirchensteuerpflichtig, so wird gegebenenfalls auch Kirchensteuer einbehalten. Gewinne aus der Veräußerung, Einlösung, Rückzahlung oder Abtretung der Schuldverschreibungen (d. h. die Differenz zwischen dem Erlös nach Abzug der Kosten der Veräußerung, Einlösung, Rückzahlung oder Abtretung einerseits und den Anschaffungskosten ande-

rerseits), die ein Privatanleger erzielt, unterliegen dem gleichen Steuerabzug, wenn die Schuldverschreibungen seit ihrer Anschaffung in einem Depot bei derselben Auszahlenden Stelle verwahrt werden.

Wurden die Schuldverschreibungen seit dem Erwerb nicht in einem Depot bei derselben Auszahlenden Stelle verwahrt oder erst nach dem Erwerb in ein Depot der Auszahlenden Stelle übertragen, wird bei der Veräußerung, Einlösung, Rückzahlung oder Abtretung Kapitalertragsteuer in Höhe von 26,375% (einschließlich Solidaritätszuschlag) auf 30% des Veräußerungserlöses (zuzüglich etwaiger auf die Schuldverschreibungen angefallener Zinsen (Stückzinsen)) erhoben, sofern die Auszahlende Stelle nicht von der bisherigen Auszahlenden Stelle oder durch eine Bescheinigung eines Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstituts innerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums oder gewisser anderer Vertragsstaaten nach Art. 17 Abs. 2 der Richtlinie 2003/48/EG des Rates im Bereich der Besteuerung von Zinserträgen (EU-Zinsbesteuerungsrichtlinie) (z. B. Schweiz oder Andorra), über die tatsächlichen Anschaffungskosten der Schuldverschreibungen in Kenntnis gesetzt wurde.

Bei der Ermittlung der Kapitalertragsteuer berücksichtigt die Auszahlende Stelle, sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind und abhängig von bestimmten Beschränkungen, negative Kapitalerträge (z. B. Verluste aus der Veräußerung von Wertpapieren mit Ausnahme von Aktien), die der Privatanleger der Schuldverschreibungen über die Auszahlende Stelle realisiert hat. Die Auszahlende Stelle zieht ebenfalls Stückzinsen, die bei Erwerb der Schuldverschreibungen oder anderer Wertpapiere über die Auszahlende Stelle gezahlt wurden, von der Bemessungsgrundlage der Kapitalertragsteuer ab. Ferner rechnet die Auszahlende Stelle - abhängig von bestimmten Voraussetzungen und Beschränkungen - ausländische Quellensteuern, die im gleichen Jahr auf Einkünfte aus Kapitalvermögen einbehalten wurden, die die Auszahlende Stelle für den Privatanleger verwahrt, auf die deutsche Kapitalertragsteuer an. Dem Anleger steht ein jährlicher Sparer-Pauschbetrag für alle Kapitalerträge eines Jahres in Höhe von € 801 (bzw. € 1.602 bei zusammenveranlagten Ehegatten) zu. Sofern der Privatanleger der Auszahlenden Stelle einen Freistellungsauftrag erteilt hat, wird die Auszahlende Stelle den Sparer-Pauschbetrag in entsprechender Höhe bei der Ermittlung der einzubehaltenden Kapitalertragsteuer berücksichtigen. Grundsätzlich keine Kapitalertragsteuer wird einbehalten, sofern der Privatanleger der Auszahlenden Stelle eine Nichtveranlagungsbescheinigung des zuständigen Finanzamts vorlegt.

Werden Schuldverschreibungen von einer Körperschaft oder unter gewissen Voraussetzungen im **Betriebsvermögen** gehalten, so unterliegen nur laufende Zahlungen, wie z. B. Zinszahlungen auf einen Kupon, der Kapitalertragsteuer, nicht aber Gewinne aus ihrer Veräußerung, Einlösung, Rückzahlung oder Abtretung. In diesen Fällen kann die Auszahlende Stelle bei der Ermittlung der Höhe der einzubehaltenden Steuer Verluste oder ausländische Quellensteuern nicht berücksichtigen.

Besteuerung von laufenden Einkünften und Veräußerungsgewinnen

Mit dem Einbehalt der Kapitalertragsteuer auf aus den Schuldverschreibungen erzielte laufende Erträge und Veräußerungsgewinne ist die Einkommensteuerschuld des **Privatanlegers** grundsätzlich abgegolten. Soweit keine Kapitalertragsteuer erhoben wurde, wie etwa bei Verwahrung im Ausland wenn keine Auszahlende Stelle in den Zahlungsprozess eingeschaltet ist oder wenn die Kapitalertragsteuer auf der Grundlage von 30 % des Erlöses aus der Veräußerung, Einlösung, Rückzahlung oder Abtretung (und nicht auf Basis der tatsächlichen Veräußerungsgewinne) berechnet wurde,, muss der Privatanleger die aus den Schuldverschreibungen erzielten Erträge und Veräußerungsgewinne in seiner Steuererklärung angeben und wird dann ebenfalls mit 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) besteuert. Weiterhin kann der Privatanleger der Schuldverschreibungen verlangen, dass alle Kapitalerträge eines bestimmten Jahres im Rahmen einer Steuerveranlagung mit seinem geringeren persönlichen Steuersatz besteuert werden, wobei die einbehaltenen Kapitalertragsteuern, soweit sie die Steuerschuld übersteigen, erstattet werden. Ein Abzug von allgemeinen Werbungskosten (im Gegensatz zu Transaktionskosten) ist auf keinen Fall zulässig. Darüber hinaus können Verluste aus den Schuldverschreibungen nur mit denjenigen Einkünften des Privatanlegers aus Kapitalvermögen verrechnet werden, die im selben Jahr oder in den Folgejahren realisiert wurden. Gehören die Schuldverschreibungen zum Betriebsvermögen oder werden die Erträge aus den Schuldverschreibungen als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung eingestuft, gelten die persönliche Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld nicht als durch die einbehaltene Kapitalertragsteuer abgegolten.

Wenn die Schuldverschreibungen zu einem **Betriebsvermögen** gehören, sind die (aufgelaufenen) Zinsen als Einnahmen zu erfassen. Der Anleger der Schuldverschreibungen muss Einnahmen und Betriebsausgaben bzw. Werbungskosten in seiner Steuererklärung angeben. Ein positiver Saldo wird dann mit dem persönlichen Steuersatz des Anlegers besteuert. Gegebenenfalls einbehaltene Kapitalertragsteuer wird auf die persönliche Einkommen- bzw. Körperschaftsteuerschuld des Anlegers angerechnet. Gehören die Schuldverschreibungen zu einem inländischen Betriebsvermögen, so können die laufenden Erträge und Gewinne aus der Veräußerung, Einlösung, Rückzahlung oder Abtretung auch der Gewerbesteuer unterliegen.

3. Besteuerung von Steuerausländern

Steuerausländer unterliegen mit Zinsen, einschließlich Stückzinsen, und Veräußerungsgewinnen nicht der deutschen Besteuerung, es sein denn, (i) die Schuldverschreibungen gehören zum Betriebsvermögen einer Betriebsstätte (einschließlich eines ständigen Vertreters) oder festen Einrichtung, die der Anleger in Deutschland unterhält, oder (ii) die Einkünfte sind sonstiges Einkommen aus deutschen Quellen. In den Fällen (i) und (ii) gelten ähnliche steuerliche Regeln wie oben unter „Steuerinländer“ dargestellt.

Steuerausländer sind im Allgemeinen von der deutschen Kapitalertragsteuer auf Zinsen und den darauf anfallenden Solidaritätszuschlag befreit. Sind die Zinsen jedoch nach Maßgabe des vorstehenden Absatzes in Deutschland steuerpflichtig und werden die Schuldverschreibungen in einem Depot bei einer Auszahlenden Stelle verwahrt, wird unter bestimmten Umständen Kapitalertragsteuer erhoben. Werden die Schuldverschreibungen nicht im Depot einer Auszahlenden Stelle verwahrt und werden Zinsen oder Einnahmen aus der Veräußerung, Einlösung, Rückzahlung oder Abtretung einer Schuldverschreibung oder eines Zinsscheins durch die Auszahlende Stelle an einen Steuerausländer gezahlt, ist grundsätzlich Kapitalertragsteuer einzubehalten. Die Kapitalertragsteuer kann gegebenenfalls im Rahmen einer Veranlagung oder aufgrund eines anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommens erstattet werden.

4. EU-Zinsbesteuerungsrichtlinie

Nach der EU-Zinsbesteuerungsrichtlinie sind Mitgliedstaaten seit dem 1. Juli 2005 verpflichtet, den Steuerbehörden eines anderen Mitgliedstaats Auskünfte über die Zahlung von Zinsen (oder ähnlichen Einkünften) durch eine Person in ihrem Hoheitsgebiet an eine natürliche Person, die in diesem anderen Mitgliedstaat ansässig ist, oder an bestimmte andere Einrichtungen, die in diesem anderen Mitgliedstaat niedergelassen sind, zu übermitteln. Während eines Übergangszeitraums müssen jedoch Luxemburg und Österreich (es sei denn, sie entscheiden sich während dieses Zeitraums anderweitig) stattdessen in Bezug auf solche Zahlungen einen Steuereinbehalt vornehmen (wobei das Ende dieses Übergangszeitraums vom Abschluss bestimmter anderer Vereinbarungen über den Austausch von Informationen mit bestimmten anderen Ländern abhängt). Eine Reihe von Nicht-EU-Ländern und -Gebieten, darunter die Schweiz, haben zugesagt, ab diesem Tag entsprechende Maßnahmen einzuführen (im Fall der Schweiz ein System des Steuereinbehalts einzurichten).
Die Europäische Kommission hat bestimmte Änderungen in Bezug auf die Richtlinie vorgeschlagen. Diese Änderungen könnten, sofern sie umgesetzt werden, eine Änderung oder Erweiterung der vorstehend beschriebenen Anforderungen nach sich ziehen.
Die Umsetzung der EU-Zinsbesteuerungsrichtlinie in deutsches Recht erfolgte durch Verordnung der Bundesregierung vom 26. Januar 2004. Diese Bestimmungen gelten seit dem 1. Juli 2005.
Gläubiger der Schuldverschreibungen, bei denen es sich um natürliche Personen handelt, werden darauf hingewiesen, dass die Emittentin gemäß § 10 (1)(c) der Emissionsbedingungen der Schuldverschreibungen keine zusätzlichen Beträge für aufgrund der EU-Zinsbesteuerungsrichtlinie einbehaltene Steuern zahlt.

5. Erbschaft- und Schenkungsteuern

Die Übertragung der Schuldverschreibungen durch Schenkung oder von Todes wegen unterliegt grundsätzlich der deutschen Erbschaft- oder Schenkungsteuer, es sei denn, im Fall der Erbschaftsteuer, weder der Erblasser noch der Erbe, oder, im Fall der Schenkungsteuer, weder der Schenker

noch der Beschenkte, sind in Deutschland ansässig und die Schuldverschreibungen gehören nicht zu einem Betriebsvermögen, für das in Deutschland eine Betriebsstätte unterhalten wird oder ein ständiger Vertreter bestellt ist. Ausnahmen von dieser Regel bestehen für bestimmte deutsche Staatsangehörige, die früher ihren Wohnsitz im Inland hatten.
Für Familienangehörige und Verwandte kommen Freibeträge in unterschiedlicher Höhe zur Anwendung.

6. Sonstige Steuern

Der Erwerb, das Halten und die Veräußerung der Unternehmensanleihen sind umsatzsteuerfrei. Ebenso erhebt die Bundesrepublik Deutschland zurzeit keine Börsenumsatz-, Gesellschaftsteuer, Stempelabgabe oder ähnliche Steuern auf die Übertragung der Unternehmensanleihen.

(Seite absichtlich frei gelassen)

XI. BESTEUERUNG IN DER REPUBLIK ÖSTERREICH

1. Allgemeiner Hinweis

Der folgende Abschnitt enthält eine Kurzdarstellung bestimmter Aspekte der Besteuerung der Teilschuldverschreibungen in Österreich. Es handelt sich keinesfalls um eine vollständige Darstellung aller steuerlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens, der Veräußerung oder der Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen. Die individuellen Umstände der Anleihegläubiger werden nicht berücksichtigt. In bestimmten Situationen können Ausnahmen von der hier dargestellten Rechtslage zur Anwendung kommen. Die folgenden Ausführungen stellen insbesondere keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar.

Diese Darstellung beruht auf der zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospekts geltenden Rechtslage. Diese Rechtslage und deren Auslegung durch die Steuerbehörden können - auch rückwirkenden - Änderungen unterliegen. Potenziellen Anleihegläubigern wird empfohlen, zur Erlangung weiterer Informationen über die steuerlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens, der Veräußerung oder der Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen ihre persönlichen steuerlichen Berater zu konsultieren. Die Darstellung geht davon aus, dass die Teilschuldverschreibungen öffentlich angeboten werden.

Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung von Steuern auf Erträge aus den Teilschuldverschreibungen an der Quelle.

2. In Österreich ansässige Anleger

Beziehen natürliche Personen mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Österreich Einkünfte aus den Teilschuldverschreibungen, so unterliegen diese Einkünfte in Österreich der Besteuerung gemäß den Bestimmungen des Einkommensteuergesetzes (EStG).

Zinserträge aus den Teilschuldverschreibungen unterliegen einem besonderen Einkommensteuersatz von 25 %. Liegt die auszahlende Stelle in Österreich, wird die Einkommensteuer durch den Abzug von Kapitalertragsteuer (KESt) in Höhe von 25 % erhoben, der durch die auszahlende Stelle vorgenommen wird. Auszahlende Stelle ist das Kreditinstitut einschließlich österreichischer Zweigniederlassungen ausländischer Kreditinstitute oder Wertpapierfirmen, das an den Anleger die Zinserträge auszahlt oder gutschreibt. Die Einkommensteuer für die Zinserträge gilt durch den Kapitalertragsteuerabzug als abgegolten (Endbesteuerung), gleichgültig ob die Teilschuldverschreibungen im Privatvermögen oder Betriebsvermögen natürlicher Personen gehalten werden. Soweit Zinsen nicht der Kapitalertragsteuer unterliegen, weil sie nicht in Österreich bezogen werden, sind diese Kapitalerträge gemäß den Bestimmungen des EStG in die Steuererklärung aufzunehmen.

Weiter unterliegen auch Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen der Einkommensteuer in Höhe von 25 %. Dazu zählen unter anderem Einkünfte aus einer Veräußerung oder Einlösung der Teilschuldverschreibungen. Bemessungsgrundlage ist in der Regel der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös oder dem Einlösungsbetrag und den Anschaffungskosten, jeweils inklusive anteiliger Stückzinsen. Mit den realisierten Wertsteigerungen in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Aufwendungen und Ausgaben dürfen nicht abgezogen werden. Für im Privatvermögen gehaltene Teilschuldverschreibungen sind die Anschaffungskosten ohne Anschaffungsnebenkosten anzusetzen. Bei allen in einem Depot befindlichen Teilschuldverschreibungen mit derselben Wertpapierkennnummer ist bei Erwerb in zeitlicher Aufeinanderfolge ein gleitender Durchschnittspreis anzusetzen.

Soweit eine inländische depotführende Stelle oder eine inländische auszahlende Stelle vorliegt und diese die Realisierung abwickelt, unterliegen auch Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen dem Kapitalertragsteuerabzug in Höhe von 25 %. Der Kapitalertragsteuerabzug hat beim Privatanleger Endbesteuerungswirkung, sofern der Anleger der depotführenden Stelle die tatsächlichen Anschaffungskosten der Teilschuldverschreibungen nachgewiesen hat. Soweit mangels inländischer auszahlender oder depotführender Stelle kein Kapitalertragsteuerabzug erfolgt, sind auch aus den Teilschuldverschreibungen erzielte Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen gemäß den Bestimmungen des EStG in die Steuererklärung aufzunehmen.

Als Veräußerung gelten auch Entnahmen und das sonstige Ausscheiden von Teilschuldverschreibungen aus dem Depot, sofern nicht bestimmte Ausnahmen erfüllt sind wie zum Beispiel die Übertragung auf ein Depot desselben Steuerpflichtigen bei (i) derselben Bank (depotführende Stelle), (ii) einer anderen inländischen Bank, wenn der Depotinhaber die übertragende Bank (depotführende Stelle) beauftragt, der übernehmenden Bank die Anschaffungskosten mitzuteilen oder (iii) einer ausländischen Bank, wenn der Depotinhaber die übertragende Bank (depotführende Stelle) beauftragt, dem zuständigen Finanzamt innerhalb eines Monats eine Mitteilung zu übermitteln oder, falls die Übertragung von einer ausländischen depotführenden Stelle erfolgt, wenn der Anleihegläubiger selbst innerhalb eines Monats eine solche Mitteilung an das zuständige Finanzamt übermittelt. Bei einer unentgeltlichen Übertragung auf das Depot eines anderen Steuerpflichtigen muss der Anleihegläubiger der depotführenden Stelle die Unentgeltlichkeit der Übertragung nachweisen oder einen Auftrag zu einer Mitteilung an das Finanzamt erteilen oder, falls die Übertragung von einer ausländischen depotführenden Stelle erfolgt, selbst eine solche Mitteilung innerhalb eines Monats an das Finanzamt übermitteln. Bei einer Verlegung des Wohnsitzes durch den Steuerpflichtigen in das Ausland oder anderen Umständen, die zum Verlust des Besteuerungsrechts der Republik Österreich im Verhältnis zu einem anderen Staat führen, besteht ebenfalls eine Veräußerungsfiktion (Wegzugsbesteuerung) und es gelten Sonderregelungen (insbesondere Möglichkeit eines Steueraufschubs bei Wegzug in EU Mitgliedstaaten oder bestimmte EWR Staaten).

Steuerpflichtige, deren allgemeiner Steuertarif unter 25 % liegt, können einen Antrag auf Regelbesteuerung stellen. Dann ist die Kapitalertragsteuer auf die zu erhebende Einkommensteuer anzurechnen und mit dem übersteigenden Betrag zu erstatten. Ein Regelbesteuerungsantrag muss sich jedoch auf sämtliche dem besonderen 25 %-igen Steuersatz unterliegenden Kapitaleinkünfte beziehen. Aufwendungen und Ausgaben, die in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang mit den Einkünften aus den Teilschuldverschreibungen stehen, sind jedoch auch im Rahmen der Regelbesteuerung nicht abzugsfähig.

Werden die Teilschuldverschreibungen nicht öffentlich angeboten, erfolgt kein KESt-Abzug durch die depotführende Stelle und tritt folglich keine Endbesteuerung ein. In diesem Fall sind die Kapitalerträge gemäß den Bestimmungen des EStG in die Steuererklärung aufzunehmen und gelangt der Normalsteuersatz im Rahmen der Veranlagung zur Anwendung.

Verluste aus Teilschuldverschreibungen können beim Privatanleger nur mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen die dem besonderen 25 %-igen Steuersatz unterliegen (mit Ausnahme von, unter anderem, Zinserträgen aus Bankeinlagen und sonstigen Forderungen bei Kreditinstituten) und nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden. Österreichische depotführende Stellen haben für sämtliche bei diesen geführte Depots des Anlegers (ausgenommen betriebliche Depots, Treuhanddepots oder Gemeinschaftsdepots) einen Ausgleich von positiven und negativen Einkünften desselben Jahres durchzuführen und dem Anleger am Jahresende darüber eine Bescheinigung auszustellen. Ein Verlustvortrag ist nicht möglich.

Aus den Teilschuldverschreibungen erzielte Einkünfte unterliegen in der Regel auch im Betriebsvermögen dem im Wege des KESt-Abzugs erhobenen besonderen 25 %-igen Steuersatz. Im Gegensatz zu Zinseinkünften gilt dies bei Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen jedoch nur, wenn die Erzielung solcher Einkünfte nicht einen Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit darstellt, und hat bei betrieblichen Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen eine Aufnahme in die Steuererklärung zu erfolgen. Abschreibungen auf den niedrigeren Teilwert und Verluste aus der Veräußerung oder Einlösung von Teilschuldverschreibungen sind im betrieblichen Bereich vorrangig mit positiven Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen von Finanzinstrumenten desselben Betriebs zu verrechnen, ein verbleibender Verlust darf nur zur Hälfte mit anderen Einkünften ausgeglichen oder vorgetragen werden.

Beziehen Körperschaften mit Sitz oder Geschäftsleitung in Österreich Einkünfte aus den Teilschuldverschreibungen, so unterliegen diese Einkünfte in Österreich der Besteuerung gemäß den Bestimmungen des Körperschaftsteuergesetzes (KStG). Körperschaften, die Betriebseinnahmen aus den Teilschuldverschreibungen beziehen, können den Abzug der Kapitalertragsteuer durch Abgabe einer Befreiungserklärung (§ 94 Z 5 EStG) vermeiden. Für Privatstiftungen gelten Sondervorschriften (Zwischensteuer, kein KESt-Abzug).

3. Nicht in Österreich ansässige Anleger

Natürliche Personen, die in Österreich weder einen Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben, und juristische Personen, die in Österreich weder ihren Sitz noch den Ort ihrer Geschäftsleitung haben, (beschränkt Steuerpflichtige) unterliegen mit Einkünften aus den Teilschuldverschreibungen in Österreich nicht der Steuerpflicht, sofern diese Einkünfte nicht einer inländischen Betriebsstätte zuzurechnen sind (hinsichtlich der EU Quellensteuer siehe jedoch gleich unten).

Werden Einkünfte aus den Teilschuldverschreibungen in Österreich bezogen (inländische auszahlende oder depotführende Stelle), kann ein Abzug der Kapitalertragsteuer unterbleiben, wenn der Anleger der österreichischen auszahlenden Stelle seine Ausländereigenschaft nach den Bestimmungen der österreichischen Einkommensteuerrichtlinien nachweist. Wurde Kapitalertragsteuer einbehalten, hat der Anleger die Möglichkeit, bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres, das auf das Jahr der Einbehaltung folgt, beim zuständigen österreichischen Finanzamt die Rückzahlung der Kapitalertragsteuer zu beantragen.

Umsetzung der EU-Zinsrichtlinie in der Republik Österreich

Die Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3. Juni 2003 im Bereich der Besteuerung von Zinserträgen (EU-Zinsrichtlinie) sieht einen Informationsaustausch zwischen den Behörden der Mitgliedstaaten über Zinszahlungen und gleichgestellte Zahlungen durch Zahlstellen eines Mitgliedstaates an in einem anderen Mitgliedstaat oder bestimmten assoziierten und abhängigen Gebieten steuerlich ansässige natürliche Personen vor.

Österreich hat die EU-Zinsrichtlinie mit dem EU Quellensteuergesetz umgesetzt, das anstelle eines Informationsaustausches die Einbehaltung einer EU Quellensteuer vorsieht. Dieser unterliegen Zinsen im Sinne des EU-Quellensteuergesetzes, die eine inländische Zahlstelle an eine in einem anderen Mitgliedstaat oder bestimmten assoziierten und abhängigen Gebieten ansässige natürliche Person (wirtschaftlicher Eigentümer der Zinszahlung) zahlt. Die EU Quellensteuer beträgt 35 %. Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung und Zahlung einer allenfalls anfallenden EU Quellensteuer.

Die EU-Quellensteuer ist unter anderem zum Zeitpunkt des Zuflusses von Zinsen, bei Veräußerung der Teilschuldverschreibung, Wechsel des Wohnsitzstaates, Übertragung der Teilschuldverschreibungen auf ein Depot außerhalb Österreichs oder bestimmten sonstigen Änderungen des Quellensteuerstatus des Anlegers abzuziehen. EU-Quellensteuer ist nicht abzuziehen, wenn der Anleger (wirtschaftlicher Eigentümer) der Zahlstelle eine vom Wohnsitzfinanzamt des Mitgliedsstaates seines steuerlichen Wohnsitzes auf seinen Namen ausgestellte Bescheinigung vorlegt. Diese Bescheinigung muss

Name, Anschrift und Steuer- oder sonstige Identifizierungsnummer, oder bei Fehlen einer solchen, Geburtsdatum und -ort des Anlegers, Name und Anschrift der Zahlstelle, sowie die Kontonummer des Anlegers oder das Kennzeichen der Teilschuldverschreibung enthalten. Die Bescheinigung gilt für einen Zeitraum von drei Jahren ab Ausstellung und ist durch die Zahlstelle ab Vorlage zu berücksichtigen.

Österreich hat angekündigt, in Zukunft unter bestimmten Bedingungen gemeinsam mit Luxemburg zu einem automatischen Informationsaustausch mit den Behörden anderer Mitgliedstaaten übergehen zu wollen. Die Verhandlungen auf europäischer Ebene und die Umsetzung in Österreich bleibt abzuwarten.

(Seite absichtlich frei gelassen)

XII. BESTEUERUNG IM GROSSHERZOGTUM LUXEMBURG

Die nachstehenden Informationen zur Besteuerung in Luxemburg beruhen auf den im Großherzogtum Luxemburg am Tage der Erstellung dieses Prospektes geltenden Gesetzen und können gesetzlichen Änderungen unterliegen. Die nachfolgende Übersicht stellt keine abschließende Beschreibung aller steuerlichen Erwägungen, welche eine Entscheidung über den Erwerb, das Halten oder die Veräußerung von Wertpapieren betreffen können, dar. Jeder zukünftige Inhaber der Teilschuldverschreibung oder jeder wirtschaftliche Eigentümer der Teilschuldverschreibung sollte einen Steuerberater zu den steuerlichen Konsequenzen des Erwerbs, des Haltens und der Übertragung von Wertpapieren in Luxemburg hinzuziehen.

Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung von Steuern auf Erträge aus den Teilschuldverschreibungen an der Quelle.

Privatpersonen, die nicht in Luxemburg ansässig sind

Nach dem luxemburgischen Gesetz vom 21. Juni 2005 über die Umsetzung der Richtlinie des Europäischen Rates 2003/48/EG über die Besteuerung von Zinserträgen (die „**EU-Zinsrichtlinie**“) und verschiedenen zwischen Luxemburg und bestimmten abhängigen oder verbundenen Gebieten der Europäischen Union („**EU**“) abgeschlossenen Vereinbarungen, ist eine in Luxemburg ansässige Zahlstelle (im Sinne der EU-Zinsrichtlinie) seit 1. Juli 2005 dazu verpflichtet, Steuern auf Zinsen und ähnliche Einkommen, welche von ihr ausgezahlt werden, einzubehalten, welche an eine (oder, unter gewissen Bedingungen zugunsten einer) in einem anderen Mitgliedsstaat der EU oder in von der EU abhängigen oder mit ihr verbundenen Gebieten ansässigen Privatperson gezahlt werden. Eine Ausnahme besteht hierzu, sofern sich der Begünstigte für den Austausch von Informationen oder die Erstellung einer Bescheinigung gemäß Artikel 13 Abs. 2 der EU-Zinsrichtlinie entscheidet. Dieselbe Regelung findet auf Zinszahlungen und die Zahlung ähnlicher Einkommen an sogenannte „niedergelassene Einrichtungen“ im Sinne von Artikel 4.2 der EU-Zinsrichtlinie Anwendung (d.h. eine Einrichtung, die keine juristische Person ist (die finnischen und schwedischen Gesellschaften, welche in Artikel 4.5 der EU-Zinsrichtlinie aufgelistet sind, werden zu diesem Zwecke nicht als juristische Personen angesehen), deren Gewinne nicht nach Globalabkommen über die Besteuerung von Unternehmen besteuert werden und die keine anerkannten OGAW im Sinne der Richtlinie des Europäischen Rates 85/611/EG (oder ähnliche in Jersey, Guernsey, Isle of Man, Turks und Caicos-Inseln, den Cayman Islands, Montserrat oder den British Virgin Islands ansässige kollektive Investmentfonds, welche sich nicht für die Behandlung als anerkannter OGAW in Übereinstimmung mit der Richtlinie des Europäischen Rates 85/611/EC entschieden haben) sind, die sich in einem Mitgliedsstaat oder in bestimmten von der EU abhängigen oder mit ihr verbundenen Gebieten befinden.

Die Höhe der Quellensteuer beträgt seit dem 1. Juli 2011 35 %. Die Quellensteuer wird nur während einer Übergangszeit angewendet.
Der Europäische Rat hat einen Entwurf zur Änderung der Richtlinie vorgelegt. Mögliche (zukünftige) Auswirkungen auf die Zinsbesteuerung in der EU und in Luxemburg sollten daher ständig beobachtet werden.

Privatpersonen, die in Luxemburg ansässig sind

Zinszahlungen von luxemburgischen Zahlstellen (wie in der EU-Zinsrichtlinie definiert) an Privatpersonen, die in Luxemburg ansässig sind, oder an bestimmte niedergelassene Einrichtungen, die Zinszahlungen für solche Privatpersonen sichern (es sei denn, diese Einrichtungen haben sich für die Behandlung wie anerkannte OGAW in Übereinstimmung mit der Richtlinie des Europäischen Rates 85/611/EG oder die Regelungen über den Austausch von Informationen entschieden), unterliegen einer Quellensteuer von 10 % (die „**10 % Luxemburg Quellensteuer**“).

Dem luxemburgischen Gesetz vom 23. Dezember 2005 in seiner geänderten Fassung[15] zufolge können sich Privatpersonen, welche in Luxemburg ansässig sind, dafür entscheiden, selbst eine Erklärung über ihre Zinseinkünfte abzugeben und so eine Steuer von 10 % (die „**10 % Steuer**“) auf Zinszahlungen zu entrichten, sofern diese im Rahmen ihres Privatvermögens anfallen. Diese 10 % Steuer betrifft Zinszahlungen, welche nach dem 31. Dezember 2007 von bestimmten, nicht in Luxemburg ansässigen Zahlstellen (wie in der EU-Zinsrichtlinie definiert) geleistet wurden, d.h. Zahlstellen, welche sich in einem EU-Mitgliedsstaat außer Luxemburg, einem Mitgliedsstaat des Europäischen Wirtschaftsraums, der kein Mitgliedsstaat der EU ist, oder einem Staat oder Einrichtung, welche ein internationales Abkommen abgeschlossen haben, das direkt mit der EU-Zinsrichtlinie in Zusammenhang steht, befinden.

Die 10 % Luxemburg Quellensteuer oder die 10 % Steuer stellen die endgültige Steuerpflicht von in Luxemburg ansässigen privaten Steuerzahlern dar, welche Zahlungen im vorgenannten Sinne im Rahmen ihres Privatvermögens erhalten.

Andere Steuern
Weder die Ausgabe noch die Übertragung von Wertpapieren geben Anlass zur Erhebung von luxemburgischen Stempelsteuer, Umsatzsteuer, Emissionsteuer, Registergebühr, Übertragungssteuer oder ähnliche Steuern oder Gebühren.

Wo der Inhaber der Wertpapiere zum Zeitpunkt seines Todes für steuerliche Zwecke in Luxemburg ansässig ist, sind die Wertpapiere Teil der zu versteuernden Wirtschaftsgüter hinsichtlich der Erb-

schaftssteuer. Schenkungsteuer kann im Rahmen von Schenkungen oder Spenden geschuldet sein, wenn diese in einer luxemburgischen Übertragungsurkunde oder in Luxemburg eingetragen ist.

GESCHÄFTSGANG UND AUSSICHTEN

Für das laufende Geschäftsjahr 2013/2014 der Emittentin, der Estavis AG, wird mit einer positiven Entwicklung der Umsatz- und Ertragslage gerechnet. Der Grund für diese Annahme liegt vor allen Dingen in der erwarteten weiter positiven Entwicklung des Geschäftsbereichs Wohnungsprivatisierung, des angestrebten Abschlusses der Abwicklung der aufgegebenen Geschäftsbereiche und der schon angestoßenen Ausweitung der Bestandshaltung.

Um die geplante Bestandserweiterung der Emittentin weiter voranzutreiben, hat die Gesellschaft am 16. September 2013 einen Vertrag zum Erwerb von insgesamt 80 % der Anteile an der J2P Real Estate AG abgeschlossen. Die Immobiliengesellschaft mit Sitz in Aue / Sachsen hält ein Portfolio mit 160 Wohneinheiten in Chemnitz und Umgebung. Der Kaufpreis in Höhe von EUR 1,45 Mio. setzt sich zusammen aus einem Baranteil in Höhe von EUR 1,015 Mio. und der Ausgabe von 174.000 Aktien der ESTAVIS AG welche im Zuge einer noch durchzuführenden Sachkapitalerhöhung geschaffen werden sollen. Zwischenzeitlich wurde der Barkaufpreis entrichtet und ca. 56 % der Anteile an der J2P Real Estate AG sind übergegangen. Die Objekte der J2P AG erwirtschaften aktuell eine Jahres-Istmiete (kalt) in Höhe von ca. TEUR 560.

Weiterhin hat die ESTAVIS-Gruppe im September 2013 zwei Wohngebäude aus den Jahren 1988 und 1989 mit 159 Wohneinheiten in Chemnitz erworben. Die Objekte erwirtschaften aktuell eine Jahres-Istmiete (kalt) in Höhe von ca. TEUR 220. Der Kaufpreis betrug EUR 1,88 Mio.

Sonstige wesentliche Änderungen in der Finanzlage und der Handelspositionen der Estavis-Gruppe seit dem 30. Juni 2013 gab es nicht.

Sonstige Trends, Unsicherheiten, Nachfrage, Verpflichtungen oder Vorfälle, die voraussichtlich die Aussichten der Emittentin zumindest im laufenden Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen dürften, sind über die in diesem Abschnitt Geschäftsgang und Aussichten dargestellten Umstände hinaus nicht bekannt. Es hat keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin seit dem Stichtag des letzten geprüften Jahresabschlusses, also dem 30. Juni 2013, gegeben.

FINANZTEIL

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) der ESTAVIS AG für den Zeitraum vom 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013		F-2
	A.	Konzernbilanz	F-4
	B.	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	F-6
	C.	Konzern-Gesamtergebnisrechnung	F-7
	D.	Konzern-Kapitalflussrechnung	F-8
	E.	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	F-9
	F.	Konzernanhang	F-10
	G.	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	F-50
II.	Geprüfter Jahresabschluss (HGB) der ESTAVIS AG für den Zeitraum vom 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013		F-51
	A.	Bilanz	F-53
	B.	Gewinn- und Verlustrechnung	F-54
	C.	Anhang	F-55
	D.	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	F-72
III.	Pro-Forma-Finanzinformationen der ESTAVIS AG für den Zeitraum vom 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013		F-73
	A.	Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung	F-75
	B.	Erläuterungen zu den Pro-Forma-Finanzinformationen	F-76
	C.	Bescheinigung des Abschlussprüfers	F-81

ESTAVIS AG, Berlin

Konzernabschluss
für den Zeitraum vom
1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Konzernbilanz der ESTAVIS AG, Berlin, zum 30. Juni 2013 (in TEUR)	F-4
B.	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der ESTAVIS AG, Berlin, für den Zeitraum vom 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 (in TEUR)	F-6
C.	Konzern-Gesamtergebnisrechnung der ESTAVIS AG, Berlin, für den Zeitraum vom 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 (in TEUR)	F-7
D.	Konzern-Kapitalflussrechnung der ESTAVIS AG, Berlin, für den Zeitraum vom 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 (in TEUR)	F-8
E.	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung der ESTAVIS AG, Berlin, für den Zeitraum vom 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 (in TEUR)	F-9
F.	Konzernanhang	F-10
G.	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	F-50

A. Konzernbilanz der ESTAVIS AG, Berlin, zum 30. Juni 2013 (in TEUR)

Konzern-Bilanz Aktiva

ESTAVIS AG	Anhang	30.06.2013	30.06.2012
Vermögenswerte		**TEUR**	**TEUR**
Langfristiges Vermögen			
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 Unternehmens-anteile	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**
Kurzfristiges Vermögen			
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	–	3.850
Summe kurzfristiges Vermögen		**45.080**	**96.406**
Bilanzsumme		**202.692**	**177.264**

Konzern-Bilanz Passiva

ESTAVIS AG

	Anhang	30.06.2013	30.06.2012
Eigenkapital		TEUR	TEUR
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		TEUR	TEUR
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 Abschnitt 6.11 erläuterten Sonderposten aus Sacheinlage.

B. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der ESTAVIS AG, Berlin, für den Zeitraum vom 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 (in TEUR)

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

ESTAVIS AG	Anhang	2012/13	2011/12
		TEUR	TEUR
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 Sachanlagen	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**

C. Konzern-Gesamtergebnisrechnung der ESTAVIS AG, Berlin, für den Zeitraum vom 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 (in TEUR)

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

ESTAVIS AG	2012/13	2011/12
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	**1.499**	**–2.950**
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	–	–1
Unrealisierte Wertänderung	–	–1
Ergebniswirksame Reklassifizierung	–	–
Ertragsteuern	–	0
Sonstiges Ergebnis	**–**	**–1**
Konzern-Gesamtergebnis	**1.499**	**–2.951**

D. Konzern-Kapitalflussrechnung der ESTAVIS AG, Berlin, für den Zeitraum vom 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 (in TEUR)

Konzern-Kapitalflussrechnung

ESTAVIS AG		2012/13	2011/12
		TEUR	TEUR
	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 Gegenständen 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	–	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.

E. Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung der ESTAVIS AG, Berlin, für den Zeitraum vom 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 (in TEUR)

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013

ESTAVIS AG	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage*	IAS 39-Rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Juli 2012	**14.319**	**41.963**	**–**	**2.766**	**59.048**
Konzernergebnis	–	–	–	1.499	1.499
Sonstiges Ergebnis	–	–	–	–	–
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	–	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. Juni 2013	**18.059**	**44.308**	**–**	**4.265**	**66.632**

*enthält zum 30.6.2012 und 1.7.2012 den unter Abschnitt 6.11 erläuterten Sonderposten aus Sacheinlage.
Einzelne Bewegungen werden im Konzernanhang, Abschnit 6.11 erläutert.

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2011 bis 30. Juni 2012

ESTAVIS AG	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage*	IAS 39-Rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Juli 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	–
Stand 30. Juni 2012	**14.319**	**41.963**	**–**	**2.766**	**59.048**

*enthält zum 30.6.2012 und 1.7.2012 den unter Abschnitt 6.11 erläuterten Sonderposten aus Sacheinlage.
Einzelne Bewegungen werden im Konzernanhang, Abschnit 6.11 erläutert.

E. Konzernanhang

1.	Grundlegende Informationen	F-11
2.	Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	F-11
3.	Kapital- und Finanzrisikomanagement	F-23
4.	Schätzungen und Ermessenentscheidungen bei der Bilanzierung	F-24
5.	Segmentberichterstattung	F-25
6.	Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Positionen des Abschlusses	F-28
7.	Sonstige Angaben	F-49

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 Uhlandstraße 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)		Anwendungspflicht 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 zum 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 Ventures 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 %
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	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 Umfelds, 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 Finanzinvestitionen 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 zum 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 planmäßi-

gen 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 Vermögenswerts 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 Betrags 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 Eigenkapital ausgewiesener 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 Wertaufholungen 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 Fall 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 Betrags 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 zum 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 Restwerts 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 Personengesellschaft 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

Mithilfe 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 gegebenenfalls 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 von externen Sachverständigen. Diese ermitteln auf Basis künftiger Einnahmeüberschüsse mithilfe 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 Mezzanine-Finanzierung 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 Betrags 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 Finanzinvestitionen 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 zugrunde 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 (1.200 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 Ventures 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**	**1.230**	**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 Finanzinvestitionen 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 Immobilien 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 Objekt-gesellschaften (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 (nach Saldierung)					**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 unter anderem 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. Abschnitt 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
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 Anwendungsbereich von IFRS 7	Bewertungskategorie gemäß IAS 39*	Fair Value der Finanzinstrumente im Anwendungsbereich von IFRS 7	davon anhand von Börsenkursen ermittelt
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
Übrige Finanzanlagen	29	29		29	0
Beteiligungen	0	0	AfS	0	0
Übrige Sonstige Finanzanlagen	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	96.466	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)

	Buchwert 30.06.2012	davon im Anwendungsbereich von IFRS 7	Bewertungskategorie gemäß IAS 39*	Fair Value der Finanzinstrumente im Anwendungsbereich von IFRS 7	davon anhand von Börsenkursen ermittelt
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
Übrige Finanzanlagen	1.737	1.737		1.697	1
Beteiligungen	1	1	AfS	1	1
Übrige Sonstige Finanzanlagen	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)

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 rund 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 Aufsichtsrats 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 Ventures 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 (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 Andreas 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 23.4.2013)	7	–	7	–	–	–
Michael Kremer (stellv. Vorsitzender bis 22.10.2012)	15	–	15	5	–	5
Torsten Cejka (23.10.2012 bis 25.03.2013)	18	–	18	–	–	–

7 Sonstige Angaben

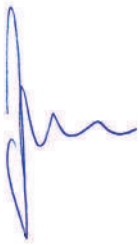
Der Abschlussprüfer hat folgende Vergütungen für an den ESTAVIS-Konzern erbrachte Leistungen erhalten:

	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

G. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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	Drotleff
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

ESTAVIS AG, Berlin

Jahresabschluss
für den Zeitraum vom
1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Bilanz der ESTAVIS AG, Berlin, zum 30. Juni 2013 (in Euro)	F-53
B.	Gewinn- und Verlustrechnung der ESTAVIS AG, Berlin, für den Zeitraum vom 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 (in EUR)	F-54
C.	Anhang	F-55
D.	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	F-72

A. Bilanz der ESTAVIS AG, Berlin, zum 30. Juni 2013 (in Euro)

ESTAVIS AG, Berlin

Bilanz zum 30. Juni 2013

Aktiva

	30.06.2013	30.06.2012
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	75.362,69	89.810,62
II. Sachanlagen		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	166.884,26	232.587,78
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	34.578.789,22	7.988.920,19
	34.821.036,17	**8.311.318,59**
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	251.956,21	3.971,18
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	41.654.699,85	45.124.593,03
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	2.452.110,72
4. Sonstige Vermögensgegenstände (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 186.293,81; Vorjahr € 235.320,77)	236.317,61	13.576.237,39
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.293.211,20	10.352.434,27
	47.436.184,87	**71.509.346,59**
C. Rechnungsabgrenzungsposten	**285.620,42**	**307.233,21**
	82.542.841,46	**80.127.898,39**

Passiva

	30.06.2013	30.06.2012
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital (Bedingtes Kapital € 7.379.676,00; Vorjahr € 7.159.676,00)	18.058.938,00	14.319.352,00
II. Kapitalrücklage	3.665.121,43	17.217.415,33
III. Bilanzgewinn	0,00	0,00
	21.724.059,43	**31.536.767,33**
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	486.215,42	90.749,63
2. Sonstige Rückstellungen	1.936.754,53	1.341.945,64
	2.422.969,95	**1.432.695,27**
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen (davon konvertibel € 8.591.611,20; Vorjahr € 8.591.611,20) (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 10.000.000,00; Vorjahr € 0,00)	18.591.611,20	8.591.611,20
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 9.621.285,90; Vorjahr € 10.110.537,64)	9.621.285,90	10.110.537,64
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	9.000,00	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 1.212.828,25; Vorjahr € 11.972.912,65)	1.212.828,25	12.852.912,65
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 27.001.493,20; Vorjahr € 6.862.623,41)	27.001.493,20	6.862.623,41
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 272.614,28; Vorjahr € 607.142,17)	272.614,28	607.142,17
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 22.480,65; Vorjahr € 630.015,30) (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 1.275.758,36; Vorjahr € 8.133.608,72)	1.686.979,25	8.133.608,72
	58.395.812,08	**47.158.435,79**
	82.542.841,46	**80.127.898,39**

B. Gewinn- und Verlustrechnung der ESTAVIS AG, Berlin, für den Zeitraum vom 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 (in EUR)

ESTAVIS AG, Berlin

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013

	01.07.12 bis 30.06.13	01.07.11 bis 30.06.12
	€	€
1. Sonstige betriebliche Erträge	969.249,85	2.512.652,00
	969.249,85	2.512.652,00
2. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.343.769,00	2.087.697,72
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: € 369,80; Vorjahr € 671,00)	226.538,51	230.783,86
	2.570.307,51	2.318.481,58
3. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	94.269,20	109.167,70
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Gesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	2.674.872,55	814.573,32
	2.769.141,75	923.741,02
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	11.711.224,96	4.690.132,21
5. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen: € 277.587,81; Vorjahr € 6.871.002,83)	277.587,81	6.871.002,83
6. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	2.896.570,85	2.444.937,91
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen: € 301.334,32; Vorjahr € 1.866.000,56) (davon aus Abzinsung: € 7.211,00; Vorjahr € 0,00)	334.322,41	1.881.589,27
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen	1.831.088,56	11.861.988,77
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen: € 99.607,21; Vorjahr € 1.620,52) (davon aus Abzinsung: € 0,00; Vorjahr € 494,00)	2.046.581,96	2.513.529,86
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**-16.450.613,82**	**-8.597.691,43**
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	400.997,89	16.000,00
12. Sonstige Steuern	2.268,62	2.778,41
13. Jahresfehlbetrag	**-16.853.880,33**	**-8.616.469,84**
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	0,00	1.081.683,52
15. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	16.853.880,33	7.534.786,32
16. Bilanzgewinn	**0,00**	**0,00**

C. Anhang

1.	Allgemeine Angaben	F-56
2.	Angaben zur Bilanzierung und Bewertung	F-57
3.	Sonstige Pflichtangaben	F-62
4.	Anlagen zum Anhang	F-70

ANHANG zum 30.06.2013

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

1. Allgemeine Angaben

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

1.1 Mitzugehörigkeitsvermerke

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

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

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

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Beträge:

SIAG Neunundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin / SIAG Fünfundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	1.826.336,90 EUR
SIAG Neunundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin / ESTAVIS 39. Wohnen GmbH & Co.KG, Berlin	7.752.210,03 EUR

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

ESTAVIS 45. Wohnen GmbH & Co. KG	1.776.199,96 EUR
ESTAVIS Bernau Wohnen GmbH & Co. KG	1.610.784,00 EUR

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich vorrangig um Gelder, die die Gesellschaft für die Tochterunternehmen mangels eigener Konten vereinnahmt hat. Darüber hinaus beinhalten diese Konten die noch ausstehenden Kommanditeinlagen der Gesellschaft. Des Weiteren besteht gegenüber der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH eine Darlehensverbindlichkeit (inklusive Zinsen) in Höhe von 23.428.346,15 EUR.

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

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

Die Anlage zum Anhang entspricht in ihrer Reihenfolge dem Postenaufbau des gesetzlich vorgeschriebenen Gliederungsschemas.

ANHANG zum 30.06.2013

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

2. Angaben zur Bilanzierung und Bewertung

2.1 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen unter Zugru ndelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern linear. Die Abschreibungen werden grund sätzlich in Anlehnung an die steuerlichen Abschreibungstabellen ermittelt und erfolgen pro rata temporis.

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

Die **Finanzanlagen** wurden wie folgt angesetzt und bewertet:
Anteile an verbundenen Unternehmen in der Rechtsfor m der GmbH werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Soweit erforderlich, wurde der am Bilanz stichtag vorliegende niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Zuschreibungen erfolgen sobald die Gründ e für die vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind maximal bis zur Höhe der ursprünglichen Anschaffungskosten.

Anteile an verbundenen Unternehmen in der Rechtsfor m der GmbH & Co. KG werden zunächst zu Anschaffungskosten angesetzt und in den folgenden J ahren auf Grundlage der Eigenkapitalentwicklung auf bestehende Anhaltspunkte für eine Wertmind erung untersucht. Sobald von einer eingeschränkten Werthaltigkeit auszugehen ist, erfolgt e ine außerplanmäßige Abschreibung. Bei bilanziell überschuldeten Tochtergesellschaften erfolgt, sowei t Forderungen gegen diese bestehen, die Abschreibung der Forderungen in Höhe des Wertes, den das negative Eigenkapital den Beteiligungsansatz übersteigt. Bei positiver Entwicklung des Eige nkapitals in den Folgejahren erfolgt die Wertaufholung der in den Vorjahren vorgenommenen außerplanmä ßigen Abschreibungen. Darüber hinausgehende entnahmefähige Gewinne werden als Beteiligung sgewinne realisiert.

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

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

Rechnungsabgrenzungsposten wurden für Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Bilanzs tichtag, die wirtschaftlich der Zeit nach dem Stichtag zuzuordne n sind, gebildet. Rechnungsabgrenzungsposten wurden zum Nennwert angesetzt. Die Auflösung der Re chnungsabgrenzungsposten erfolgt ratierlich über ihre jeweilige Laufzeit.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten im Wesentlichen die das aktuelle Jahr u nd das Vorjahr betreffenden Steuern. Sie werden gemäß der erwarteten Ina nspruchnahme bilanziert.

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

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

ANHANG zum 30.06.2013

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

2.2 Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Berichtsjahr fand kein Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr statt.
Zur besseren Vermittlung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes wurden im Geschäftsjahr Zinszahlungen und zinsähnliche Zahlungen für Darlehen der Tochtergesellschaften in Höhe von 576.425,76 EUR, die die Gesellschaft für ihre Tochterunternehmen durchgeführt und unmittelbar an diese weiterbelastet hat, im Gegensatz zum Vorjahr nicht jeweils separat in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sowie sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen ausgewiesen. Im Vorjahr betrug der Anteil der unmittelbar weiterbelasteten Zinsen 592.124,67 EUR.
Im Vorjahr in den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen ausgewiesene Erträge aus der Weiterberechnung der Zinsen für die bei der Gesellschaft ausgewiesenen Darlehen an die Tochtergesellschaften zu deren Objektbestandsfinanzierung die Darlehen aufgenommen wurden, wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 480.193,32 EUR in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen, da die Weiterberechnung nicht auf Darlehensverträgen beruht. Die im Vorjahr für die Darlehen der Gesellschaft weiterbelasteten im Zinsertrag ausgewiesenen Zinsen betrugen 488.193,32 EUR. Eine Anpassung der Vorjahresangaben wurde nicht vorgenommen.

2.3 Bruttoanlagenspiegel

Die Entwicklung der in der Bilanz erfassten Anlagegegenstände ist in der Anlage 1 zum Anhang dargestellt. Im Geschäftsjahr wurden die Beteiligungen an fünf Tochtergesellschaften verkauft. Des Weiteren wurden zu jeweils 94 % die Anteile an zwei Gesellschaften erworben.

2.4 Geschäftsjahresabschreibungen und -zuschreibungen

Die Geschäftsjahresabschreibung je Posten der Bilanz ist aus dem Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) zu entnehmen. Die Beteiligungsbuchwerte mehrerer Tochterunternehmen waren im Berichtsjahr mit insgesamt 1.831.088,56 EUR außerplanmäßig abzuschreiben. Zusätzlich erfolgten Abschreibungen auf Forderungen gegenüber verbundenen Untern ehmen in Höhe von 4.406.378,14 EUR.

Des Weiteren erfolgte im laufenden Geschäftsjahr eine Zuschreibung in Höhe von 118.416,05 EUR auf den Beteiligungsbuchwert eines Tochterunternehmens.

2.5 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet hauptsächlich das für die im vorangegangenen Geschäftsjahr ausgegebene Wandelanleihe abzugrenzende Disagio in Höhe von 210.432,96 EUR.

2.6 Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen

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

Rückstellungen für Abschluss und Prüfung	494.681,50 EUR
Rückstellungen für Personalkosten	436.231,89 EUR
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	256.754,50 EUR
Rückstellungen für Tantieme	234.649,00 EUR
Rückstellungen für Prozesskosten	187.523,20 EUR

ANHANG zum 30.06.2013

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

2.7 Anleihen

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

Am 19. Juni 2012 hat die Gesellschaft eine Wandelanleihe, eingeteilt in 3.579.838 Stückaktien mit einem Nennbetrag von jeweils 2,40 EUR ausgegeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen beträgt 8.591.611,20 EUR. Die Wandelschuldverschreibung wird mit 7,75 % p. a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 25. Juni 2017. Die Zinsen werden jährlich nachträglich gezahlt, erstmals am 25.06.2013 und letztmals am 25.06.2017. Der anfängliche Wandlungspreis für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft beträgt 2,40 EUR.

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

Am 1. März 2013 hat die Gesellschaft eine Anleihe mit einem Emissionsvolumen von 10.000.000, eingeteilt in auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils 1.000,00 EUR ausschließlich an institutionelle Anleger mit einer Laufzeit bis zum 1. März 2014 ausgegeben. Der Zinscoupon der ein Jahr laufenden Schuldverschreibungen beträgt 11 % p. a. Die Zinsen werden nachträglich am 1. März 2014 ausgezahlt.

2.8 Aufgliederung der Verbindlichkeiten und Sicherungsrechte

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

Art der Verbindlichkeit		Sicherung	
	Betrag EUR	Betrag EUR	Vermerk
Gegenüber Kreditinstituten	9.578.546,93	9.578.546,93	Grundschulden, Sicherungsübereignung und Verpfändung von Kontenguthaben
Sonstige Verbindlichkeiten	531.220,89	531.220,89	Bürgschaft

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

ANHANG zum 30.06.2013

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

2.9 Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB

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

Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB	Betrag
aus Bürgschaften für verbundene Unternehmen	2.479.622,00 EUR
aus Verbindlichkeiten von verbundenen Unternehmen	5.150.365,63 EUR
aus Patronatserklärungen für verbundene Unternehmen	8.321.114,32 EUR

Die Accentro GmbH, ein 100%iges Tochterunternehmen der ESTAVIS AG, hat am 14.12.2011, modifiziert mit notariellem Kaufvertrag vom 02.10.2012, mit einem Geschäftspartner einen bis 31.12.2016 befristeten Vertriebsvertrag geschlossen. Die ESTAVIS AG hat gegenüber dem Geschäftspartner eine Patronatserklärung dahingehend abgegeben, dass die Accentro GmbH für die Dauer des Vertriebsvertrages mit den zur Erfüllung des Vertriebsvertrages erforderlichen personellen und sachlichen Mitteln ausgestattet ist. Des Weiteren wurde dem Geschäftspartner ein Verkauf von 500 Wohn- und Gewerbeeinheiten durch die Accentro GmbH für die Vertragslaufzeit des Vertriebsvertrages (2012 - 2016) und den Verkauf von mindestens 100 Wohn- und/ oder Gewerbeeinheiten für jedes einzelne Verkaufsjahr garantiert. Bei Nichteinhaltung des vereinbarten Vertriebsziels kann der Geschäftspartner von der ESTAVIS AG einen pauschalen Schadenersatz in Höhe von 7.500,00 EUR pro Wohn- und/oder Gewerbeeinheiten des Unterschreitens des Vertriebsziels verlangen (also maximal 750.000,00 EUR p. a.). Zum jetzigen Zeitpunkt ist kein Risiko für eine Inanspruchnahme zu erkennen.

Gegenüber der Westdeutsche ImmobilienBank AG bestehen zum 30.06.2013 von Seiten der ESTAVIS AG sowie mehrerer Tochterunternehmen Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 14.728.912,56 EUR. Zur Absicherung hat u. a. die ESTAVIS AG ein Kontenguthaben verpfändet, welches zum 30.06.2013 902.550,72 EUR beträgt. Zum jetzigen Zeitpunkt ist kein Risiko für eine Inanspruchnahme zu erkennen, da die ESTAVIS AG und ihre Tochterunternehmen aus derzeitiger Sicht jederzeit in der Lage sind, ihren Zahlungsverpflichtungen aus den zugrundeliegenden Darlehensverträgen nachzukommen.

Weiterhin besteht gegenüber der Estavis Grundstücks GmbH, ein 100%iges Tochterunternehmen der ESTAVIS AG, eine uneingeschränkte und unbefristete Patronatserklärung.

2.10 Außerbilanzielle Geschäfte gemäß § 285 Nr. 3 HGB

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

	davon bis 1 Jahr	> 1-6 Jahre
Leasingverträge	52.698,55 EUR	51.560,47 EUR

2.11 Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 872.144,23 EUR sonstige finanzielle Verpflichtungen, davon bis 1 Jahr 526.135,01 EUR.

Im Einzelnen beinhalten diese Verpflichtungen folgende Sachverhalte:

	davon bis 1 Jahr	> 1-6 Jahre
Mietverträge	182.364,40 EUR	231.769,22 EUR
Beratungsverträge	343.770,61 EUR	114.240,00 EUR
	526.135,01 EUR	346.009,22 EUR

ANHANG zum 30.06.2013

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

2.12 Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 246.448,26 EUR enthalten. Diese entfallen im Wesentlichen auf Zuschreibungen Finanzanlagen sowie auf die Auflösung von Rückstellungen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 2.474.513,95 EUR aus Forderungsverlusten enthalten.

2.13 Erträge aus Gewinnabführungsverträgen

Der Ausweis betrifft in voller Höhe den von der Accentro GmbH abgeführten Gewinn in Höhe von 2.896.570,85 EUR aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages.

2.14 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern betreffen ausschließlich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, die aus dem Halten, Verwalten und Managen von Beteiligungen besteht und sind periodenfremd.
Die Aufwendungen für Ertragsteuern beinhalten die unmittelbar zu entrichtenden Steuern vom Einkommen und vom Ertrag. Die ESTAVIS AG übt das Wahlrecht zur Bildung aktiver latenter Steuern gemäß § 274 Abs. 1 HGB nicht aus.

2.15 Entwicklung der Kapitalrücklage

Im Geschäftsjahr wurden im Rahmen von Bar- und Sachkapitalerhöhung 3.301.586,43 EUR in die Kapitalrücklage eingestellt.

Des Weiteren hat der Vorstand mit Beschluss vom 10. September 2013 beschlossen, die Kapitalrücklage der Gesellschaft in Höhe von 16.853.880,33 EUR zum 30. Juni 2013 aufzulösen und zum Ausgleich des Jahresfehlbetrags zu verwenden.

2.16 Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Vorstand hat mit Beschluss vom 10. September 2013 beschlossen, den Jahresfehlbetrag von 16.853.880,33 EUR durch Auflösung der Kapitalrücklage der Gesellschaft in Höhe von 16.853.880,33 EUR zum 30. Juni 2013 auszugleichen.

ANHANG zum 30.06.2013

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

3. Sonstige Pflichtangaben

3.1 Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

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

Andreas Joachim Lewandowski, Berlin (bis 25.03.2013)	ausgeübter Beruf:	Kaufmann
Jacopo Mingazzini, Berlin	ausgeübter Beruf:	Kaufmann
Torsten Cejka, Berlin (ab 26.03.2013)	ausgeübter Beruf:	Rechtsanwalt

Dem **Aufsichtsrat** gehörten folgende Personen an:

Dr. Karl-Josef Stöhr (Vorsitzender)	ausgeübter Beruf:	Rechtsanwalt
Michael Kremer (stellv. Vorsitzender) (bis 22.10.2012)	ausgeübter Beruf:	Berater
weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:	Vorsitzender des Aufsichtsrats der Deutschen Operating Leasing AG, Frankfurt.	
Rolf Elgeti (stellv. Vorsitzender)	ausgeübter Beruf:	Kaufmann
weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:	Vorstandsvorsitzender der TAG Immobilien AG, Hamburg; Mitglied des Aufsichtsrates der Sirius Real Estate Limited, Guernsey	
Torsten Cejka (vom 23.10.12 bis 25.03.13)	ausgeübter Beruf:	Rechtsanwalt
weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:	Mitglied des Aufsichtsrates der Colonia Real Estate AG, Hamburg (bis 02.04.2013)	
Dr. Philipp K. Wagner (seit 23.04.2013)	ausgeübter Beruf:	Rechtsanwalt
weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:	Mitglied des Aufsichtsrates der TAG Immobilien AG, Hamburg	

3.2 Vergütungen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Vorstands betrugen im Geschäftsjahr 698.239,33 EUR und des Aufsichtsrates 136.703,29 EUR. Detaillierte Angaben sind im Lagebericht der Gesellschaft unter Punkt 5, Vergütungsbericht, dargestellt.

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

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

ANHANG zum 30.06.2013

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

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

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

lfd. Nr.	Name und Sitz der Gesellschaft	über	indirekt %	direkt %	Eigenkapital in EUR	Jahresergebnis in EUR
1.	SIAG Fünfundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	542.156,71	-240.193,65
2.	SIAG Achtundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-1.427,06	-1.627,02
3.	SIAG Neunundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	277.679,59	-405.790,81
4.	ESTAVIS 32. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	1.542.417,45	2.052.336,25
5.	ESTAVIS 34. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	1.169,45	-49.437,17
6.	ESTAVIS 35. Wohnen GmbH & Co. KG (vormals B&V Denkmalbauten Birkenhöfe-Augsburg GmbH & co.KG), Berlin			100,00	-159,62	-1.858,12
7.	ESTAVIS 36. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-392.967,02	-77.874,75
8.	ESTAVIS 37. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-1.238.756,56	-307.526,20
9.	ESTAVIS 38. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-93.568,09	-520.966,75
10.	ESTAVIS 39. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	54.625,58	17.748,96
11.	ESTAVIS 40. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-27.137,44	2.300,06
12.	ESTAVIS 41. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-325.469,56	-71.126,11
13.	ESTAVIS Filmfabrik GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-1.228.586,67	276.058,25
14.	ESTAVIS 43. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-383.174,78	36.987,65
15.	ESTAVIS 44. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-367.422,64	-290.620,12
16.	ESTAVIS 45. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-85.189,38	-91.141,14
17.	ESTAVIS 46. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	4.324,74	-1.627,02
18.	Erste Sachsen Wohnbauten GmbH & Co. KG, Leipzig	30.	5,10	94,90	-147.582,41	110.718,88
19.	Zweite Sachsen Wohnbauten GmbH & Co. KG, Leipzig	30.	5,10	94,90	-33.087,02	-83.802,69
20.	Dritte Sachsen Wohnbauten GmbH & Co. KG, Leipzig			100,00	1.437,39	-1.647,20
21.	Vierte Sachsen Denkmalbauten GmbH & Co. KG, Leipzig			100,00	171,49	-1.439,54
22.	Fünfte Sachsen Denkmalbauten GmbH & Co. KG, Leipzig			100,00	955,43	-1.439,54
23.	RealEstate4U GmbH & Co. KG, Leipzig			100,00	39.777,16	21.438,72

ANHANG zum 30.06.2013

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

lfd. Nr.	Name und Sitz der Gesellschaft	über	indirekt %	direkt %	Eigenkapital in EUR	Jahresergebnis in EUR	
24.	SP Center Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin	28. u. 30.	56,10	43,90	-19.851,93	-35.672,08	
25.	Accentro GmbH, Berlin			100,00	210.356,13	0,00	*
26.	Erste SIBA Wohnen GmbH, Berlin			100,00	6.656,49	2.284,47	
27.	ESTAVIS Vermögensverwaltungs GmbH, Berlin			100,00	72.321,89	13.491,55	
28.	ESTAVIS 28. Property GmbH, Berlin			100,00	-183.342,49	-19.305,50	
29.	B&V 1. Property GmbH, Berlin			100,00	7.078,50	3.518,19	
30.	ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin			94,00	4.342.609,46	-834.297,77	
31.	ESTAVIS Grundstücksgesellschaft mbH, Berlin			100,00	-160.838,13	-184.594,08	
32.	SIAG Dritte Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	30.	100,00		-433.034,91	-310.050,77	
33.	SIAG Fünfte Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	30.	100,00		556.638,40	-3.694,47	
34.	SIAG Zwölfte Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	30.	94,00		268.234,98	6.600,16	
35.	SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	30.	50,00		-38.557,59	221,03	
36.	ESTAVIS Wohneigentum GmbH, Berlin	4. u. 30.	100,00		2.929.301,10	0,00	*
37.	ESTAVIS Friedrichshöhe GmbH, Berlin	4.	100,00		25.000,00	0,00	*
38.	ESTAVIS Bernau Wohnen GmbH & Co.KG, Berlin			94,00	104.705,65	187.019,53	
39.	ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH, Berlin	30.	6,00	94,00	20.649.528,14	13.274.696,57	
40.	Wohneigentum Berlin GbR, Berlin	36.	33,3		3.867.823,71	55.171,10	

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

* Für die unter der laufenden Nummer 25, 36 und 37 aufgewiesenen Gesellschaften bestehen zu der jeweiligen Muttergesellschaft Ergebnisabführungsverträge.

ANHANG zum 30.06.2013

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

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

Die HANSAINVEST Hanseatische Investment GmbH, Hamburg, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 05.06.13 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland, am 03.06.2013 die Schwelle von 5 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 5,10 % (das entspricht 921874 Stimmrechten) betragen hat.

Die Axxion S. A., Grevenmacher, Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 03.06.2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland, am 29.05.2013 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,05 % (das entspricht 550000 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Dr. Erhard F. Grossnigg, Österreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30.04.2013 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland, am 29.04.2013 die Schwelle von 5 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 5,81 % (das entspricht 1050000 Stimmrechten) betragen hat. 1,94 % der Stimmrechte (das entspricht 350000 Stimmrechten) sind Herrn Grossnigg gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die Pruß GmbH, Berlin, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30.04.2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland, am 29.04.2013 die Schwelle von 20 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 17,96 % (das entspricht 3242712 Stimmrechten) betragen hat.

Die Imfarr Beteiligungs GmbH, Wien, Österreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30.04.2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland, am 29.04.2013 die Schwelle von 20 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 17,96 % (das entspricht 3242712 Stimmrechten) betragen hat. 17,96 % der Stimmrechte (das entspricht 3242712 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG von der Pruß GmbH zuzurechnen.

Herr Nemat Farrokhnia, Österreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30.04.2013 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland, am 29.04.2013 die Schwelle von 20 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 17,96 % (das entspricht 3242712 Stimmrechten) betragen hat. 17,96 % der Stimmrechte (das entspricht 3242712 Stimmrechten) sind Herrn Farrokhnia gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG von der Imfarr Beteiligungs GmbH und der Pruß GmbH zuzurechnen.

Frau Alexandra Timoshenko, Österreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 07.02.2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland, am 01.02.2013 die Schwelle von 5 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 4,82 % (das entspricht 870000 Stimmrechten) betragen hat.

Die IPConcept (Luxemburg) S.A., Luxemburg, Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 07.02.2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland, am 01.02.2013 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,98 % (das entspricht 538000 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Dr. Dirk Markus, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 04.02.2013 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland, am 01.02.2013 die Schwelle von 3 %, 5 %, 10 % und 15 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 15,96 % (das entspricht 2882919 Stimmrechten) betragen hat. 11,12 % der Stimmrechte (das entspricht 2007919 Stimmrechten) sind Herrn Markus gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über die Bernau Invest GmbH zuzurechnen. Damit verbunden hat Herr Dr. Dirk Markus an die ESTAVIS AG am 28.02.13 eine Meldung gemäß § 27a Abs. 1 WpHG gemacht, aus der folgende Punkte hervorgehen:

- Die Investition dient der Erzielung von Handelsgewinn.
- Der Meldepflichtige hat derzeit keine konkreten Pläne, innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte an der ESTAVIS AG durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen. Die Erlangung weiterer Stimmrechte innerhalb der nächsten zwölf Monate ist jedoch möglich, falls sich hierzu eine günstige Gelegenheit bietet.

ANHANG zum 30.06.2013

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

- Ob Einfluss auf die Besetzung der Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgane der ESTAVIS AG genommen werden soll, wird von Fall zu Fall entschieden.
- Der Meldepflichtige strebt keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der ESTAVIS AG an, insbesondere nicht im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung oder die Dividendenpolitik.
- Hinsichtlich der Herkunft der Mittel handelt es sich zu 100 % um Eigenmittel, die der Meldepflichtige zur Finanzierung des Erwerbs der Stimmrechte eingesetzt hat.

Die Bernau Invest GmbH, Grünwald, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 04.02.2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland, am 01.02.2013 die Schwelle von 3 %, 5 % und 10 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 11,12 % (das entspricht 2007919 Stimmrechten) betragen hat.

Die Flossbach von Storch AG, Köln, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 07.01.2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland, am 01.01.2013 die Schwelle von 3 %, 5 % und 10 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 13,87 % (das entspricht 2047657 Stimmrechten) betragen hat. 12,3 1 % der Stimmrechte (das entspricht 1816946 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 i. V. m. Satz 2 WpHG von der Flossbach von Storch SICAV zuzurechnen, 1,56 % der Stimmrechte (das entspricht 230711 Stimmrechten) sind ihr gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpH G zuzurechnen. Damit verbunden hat die Flossbach von Storch AG an die ESTAVIS AG am 09.01.13 eine Meldung gemäß § 27a Abs. 1 WpHG gemacht, aus der folgende Punkte hervorgehen:

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

3.6 Konzernzugehörigkeit

Die ESTAVIS AG ist Obergesellschaft der unter Punkt 3.5 aufgeführten Gesellschaften. Für die Unternehmensgruppe wurde ein Konzernabschluss nach IFRS zum 30.6.2013 erstellt.

Der offen gelegte Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger hinterlegt.

3.7 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren zum 30. 06.2013 im Unternehmen beschäftigt:

Arbeitnehmergruppen	Zahl
Arbeiter	0
Angestellte	21
Auszubildende	0
davon:	
vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	19
teilzeitbeschäftigte/geringfügig beschäftigte Mitarbeiter	2

Die Gesamtzahl der während des Geschäftsjahres durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt 24 (24 Angestellte, davon 2 teilzeitbeschäftigte/geringfügig beschäftigte Mitarbeiter).

ANHANG zum 30.06.2013

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

3.8. Weitere Angabepflichten nach dem Aktiengesetz

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

Zum 30.06.2013 waren keine eigenen Aktien im Bestand.

Im Verlaufe des Geschäftsjahres wurden in den Monaten Juli bis September von der Gesellschaft eigene Aktien erworben. Das Transaktionsvolumen umfasste 235.175 Aktien mit einem Kurswert von insgesamt 436.642,94 EUR. Die Aktien wurden bis zum Stichtag verkauft. Die Erlöse wurden zur Unternehmensfinanzierung verwendet. Eine detaillierte Aufstellung zum Zeitpunkt der Erwerbe findet sich auf der Internetseite der Gesellschaft.

3.8.2 Angaben über die Gattung der Aktien

Zum 30.06.2013 betrug das Grundkapital 18.058.938,0 0 EUR, Vorjahr 14.319.352 EUR

Das Grundkapital ist eingeteilt in:

18.058.938,00 Stück Stammaktien zum Nennwert von je 1,00 EUR.

Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Das Grundkapital hat sich wie folgt verändert:

Stand 30.06.2012	14.319.352 EUR
Sachkapitalerhöhungen aus genehmigtem Kapital	2.447.919 EUR
Barkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital	1.291. 667 EUR
Stand 30.06.2013	18.058.938 EUR

3.8.3 Angaben über das genehmigte und bedingte Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 09.12.2011 ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 8. Dezember 2016 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe von Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, um insgesamt bis zu 7.159.676,00 EUR zu erhöhen. Nach teilweiser Ausnutzung der Ermächtigung betrug das genehmigte Kapital am 01.02.2013 noch 3.420.090 EUR.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27.02.2013 wurde das genehmigte Kapital aus 2011 erhöht. Der Vorstand ist nun in Abänderung des Beschlusses vom 09.12.2011 ermächtigt, 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 7.379.676,00 EUR zu erhöhen.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16.02.2010 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15.02.2015 einmalig oder mehrfach Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechten im Gesamtnennbetrag von bis zu 200.000.000,00 EUR mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern dieser Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Bezugsrechte auf bis zu 20.000.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu 20.000.00 0,00 EUR, nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen, zu gewähren. Die Schuldverschreibungen können auch durch unmittelbare oder mittelbare Konzerngesellschaften begeben werden, an denen die ESTAVIS AG mit mindestens 75 % beteiligt ist. Dementsprechend wurde das Grundkapital um bis zu 3.239.770,00 EUR bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2010/I).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 13.12.2010 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 12.12.2015 einmalig oder mehrfach Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechten im Ge-

samtnennbetrag von bis zu 2.850.000,00 EUR mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern dieser Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Bezugsrechte auf bis zu 570.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu 570.000,00 EUR, nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen, zu gewähren. Die Schuldverschreibungen können auch durch unmittelbare oder mittelbare Konzerngesellschaften begeben werden, an denen die ESTAVIS AG mit mindestens 75 % beteiligt ist. Dementsprechend wurde das Grundkapital um bis zu 578.724,00 EUR bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2010/II).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 09.12.2011 wurde der zuvor genannte Beschluss dahingehend abgeändert, dass der Vorstand ermächtigt wurde, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 08.12.2016 einmalig oder mehrfach Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechten im Gesamtnennbetrag von bis zu 28.000.000,00 EUR mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern dieser Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Bezugsrechte auf bis zu 3.910.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu 3.910.000,00 EUR, nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen, zu gewähren. Die Schuldverschreibungen können auch durch unmittelbare oder mittelbare Konzerngesellschaften begeben werden, an denen die ESTAVIS AG mit mindestens 75 % beteiligt ist. Dementsprechend wurde das Grundkapital um bis zu 3.919.906,00 EUR bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2010/II).

Am 19. Juni 2012 hat die Gesellschaft 3.579.838 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils 2,40 EUR ausgegeben. Die Ausübung des Wandlungsrechts ist seit dem 6. August 2012 möglich, aber im Geschäftsjahr wurde keine Wandlung vorgenommen.

Durch Beschluss der Hauptversammlung am 27.02.2013 wurde das bedingte Kapital 2010/I wie folgt neu gefasst: Das Grundkapital ist um bis zu 3.579.838 EUR bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Bedienung von Schuldverschreibungen, die aufgrund des Vorstandsbeschlusses vom 30. Mai 2012 ausgegeben wurden. Das bedingte Kapital 2010/II ist aufgehoben.

Weiterhin wurde der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung am 27.02.2013 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26. Februar 2018 einmalig oder mehrfach Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechte(n) im Gesamtnennbetrag von bis zu 200 Mio. EUR mit einer Laufzeit von bis längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern dieser Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Bezugsrechte auf bis zu 25 Mio. auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu 25 Mio. EUR zu gewähren. Die Ermächtigung der Hauptversammlung vom 13.12.2010 in der durch Beschluss der Hauptversammlung vom 09.12.2011 modifizierten Fassung, die Ermächtigung der Hauptversammlung vom 16.02.2010 sowie die Ermächtigung der Hauptversammlung vom 20.02.2009 zur Ausgabe von Wandel-, Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten wurde aufgehoben, soweit sie nicht ausgenutzt wurden. Entsprechend wurde das Grundkapital um bis zu 2.399.838 EUR durch Ausgabe von bis zu 2.399.838 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/I).

Darüber hinaus wurde der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung am 27.02.2013 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26. Februar 2016 einmalig oder mehrmals bis zu 1.400.000 Optionen an derzeitige und zukünftige Mitglieder des Vorstands und des oberen Managements auszugeben, die den Erwerber nach Maßgabe der Optionsbedingungen berechtigen, neue Aktien der ESTAVIS AG zu erwerben (Stock Option Programm 2013). Die im Rahmen des Stock Option Programms 2013 ausgegebenen Optionen können innerhalb von 10 Jahren nach ihrer erstmaligen Ausübungsmöglichkeit ausgeübt werden. Zur Erfüllung dieser Option wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch Beschluss der vorgenannten Hauptversammlung um bis zu 1.400.000,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 1.400.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/II).

ANHANG zum 30.06.2013

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

3.8.4 Erklärung zum Corporate Governance Kodex

Die Erklärung wurde gemäß § 285 Satz 1 Nr. 16 HGB i. V. m. § 161 AktG am 16. September 2013 abgegeben und den Aktionären mittels Internet auf der Homepage der ESTAVIS AG (www.estavis.de) dauerhaft zugänglich gemacht.

3.9. Honorar des Abschlussprüfers

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

4. Anlagen zum Anhang

Berlin, den 16. September 2013

Vorstand der ESTAVIS AG

Torsten Cejka
Vorstandsmitglied

Jacopo Mingazzini
Vorstandsmitglied

ESTAVIS AG, Berlin

Entwicklung des Anlagevermögens vom 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					Abschreibungen					Restbuchwerte	
	01.07.2012	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	30.06.2013	01.07.2012	Zugänge	Abgänge	Zuschreibung	30.06.2013	30.06.2013	30.06.2012
	€	€	€		€	€	€	€		€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	209.926,76	11.175,62	0,00	0,00	221.102,38	120.116,14	25.623,55	0,00	0,00	145.739,69	75.362,69	89.810,62
	209.926,76	11.175,62	0,00	0,00	221.102,38	120.116,14	25.623,55	0,00	0,00	145.739,69	75.362,69	89.810,62
II. Sachanlagen												
Betriebs- und Geschäftsausstattung	564.538,63	24.323,39	79.709,82	0,00	509.152,20	331.950,85	68.645,65	58.328,56	0,00	342.267,94	166.884,26	232.587,78
	564.538,63	24.323,39	79.709,82	0,00	509.152,20	331.950,85	68.645,65	58.328,56	0,00	342.267,94	166.884,26	232.587,78
III. Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	31.016.515,65	29.193.369,27	14.713.702,89	0,00	45.496.182,03	23.027.595,46	1.831.088,56	13.822.875,16	118.416,05	10.917.392,81	34.578.789,22	7.988.920,19
	31.016.515,65	29.193.369,27	14.713.702,89	0,00	45.496.182,03	23.027.595,46	1.831.088,56	13.822.875,16	118.416,05	10.917.392,81	34.578.789,22	7.988.920,19
	31.790.981,04	**29.228.868,28**	**14.793.412,71**	**0,00**	**46.226.436,61**	**23.479.662,45**	**1.925.357,76**	**13.881.203,72**	**118.416,05**	**11.405.400,44**	**34.821.036,17**	**8.311.318,59**

Estavis AG, Berlin

Verbindlichkeitenspiegel per 30.06.2013

		Gesamt	mit einer Restlaufzeit		
			bis zu einem Jahr	von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren
		€	€	€	€
1. Anleihen		18.591.611,20	10.000.000,00	8.591.611,20	0,00
	Vorjahr	8.591.611,20	0,00	8.591.611,20	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		9.621.285,90	9.621.285,90	0,00	0,00
	Vorjahr	10.110.537,64	10.110.537,64	0,00	0,00
3. erhaltene Anzahlungen		9.000,00	9.000,00	0,00	0,00
	Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.212.828,25	1.212.828,25	0,00	0,00
	Vorjahr	12.852.912,65	11.972.912,65	880.000,00	0,00
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		27.001.493,20	27.001.493,20	0,00	0,00
	Vorjahr	6.862.623,41	6.862.623,41	0,00	0,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		272.614,28	272.614,28	0,00	0,00
	Vorjahr	607.142,17	607.142,17	0,00	0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten		1.686.979,25	1.275.758,36	411.220,89	0,00
	Vorjahr	8.133.608,72	8.133.608,72	0,00	0,00
		58.395.812,08	49.392.979,99	9.002.832,09	0,00
	Vorjahr	47.158.435,79	37.686.824,59	9.471.611,20	0,00

D. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ESTAVIS AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 16. September 2013

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Graf von Hardenberg	Drotleff
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

ESTAVIS AG, Berlin

Pro-Forma-Finanzinformationen
für den Zeitraum vom
1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der ESTAVIS AG, Berlin, für den Zeitraum vom 01.07.2012 bis 30.06.2013 (in TEUR)	F-75
B.	Erläuterung der Pro-Forma-Finanzinformationen	F-76
C.	Bescheinigung	F-81

A. Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der ESTAVIS AG, Berlin,

für den Zeitraum vom 01.07.2012 bis 30.06.2013 (in TEUR)

ESTAVIS AG Berlin Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 01.07.2012 - 30.06.2013 in TEUR	Ausgangszahlen Historische Finanzinformationen ESTAVIS AG Konzern-GuV 01.07.12 - 30.06.13	ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH 01.07.12 - 30.04.13	Summenspalte 01.07.12 - 30.06.13	Pro-Forma-Anpassungen		Pro-Forma-Konzern-GuV ESTAVIS AG 01.07.12 - 30.06.13
Umsatzerlöse	118.883	3.499	122.382			122.382
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	11.073		11.073			11.073
Sonstige betriebliche Erträge	1.734		1.734			1.734
Bestandsveränderungen	-20.589		-20.589			-20.589
Gesamtleistung	**111.101**	**3.499**	**114.600**			**114.600**
Materialaufwand	77.641	648	78.290			78.290
Personalaufwand	3.140		3.140	Tz. 15	84	3.223
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	127		127			127
Sonstiger betrieblicher Aufwand	18.787	52	18.839			18.839
Betriebsergebnis	**11.406**	**2.799**	**14.205**			**14.121**
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	**0**		**0**			**0**
Zinserträge	153		153			153
Zinsaufwendungen	5.322		5.322	Tz. 13 Tz. 14	943 370	6.635
Finanzergebnis	**-5.169**	**0**	**-5.169**			**-6.482**
Ergebnis vor Ertragsteuern	**6.236**	**2.799**	**9.035**			**7.638**
Ertragsteuern	4.737		4.737	Tz. 16	294	5.031
Konzernergebnis	**1.499**	**2.799**	**4.298**			**2.607**
Ergebnis je Aktie - unverwässert (EUR)	*0,094*					*0,163*
Ergebnis je Aktie - verwässert (EUR)	–					*0,161*

B. ERLÄUTERUNG DER PRO-FORMA-FINANZINFORMATIONEN

I. Einleitung und Grundlagen der Erstellung

1. Zum 1. Mai 2013 haben die ESTAVIS AG, Berlin, sowie die ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin, 100% der Anteile an der jetzigen ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH, Berlin zum Kaufpreis von 109.328 TEUR übernommen. Die übernommene Gesellschaft war eine Objektgesellschaft, in deren Besitz mehrere größere Wohnhäuser mit ca. 3.100 Wohneinheiten standen. Die Immobilien waren in der Gesellschaft durch Bankkredite und ein Gesellschafterdarlehen des bisherigen Gesellschafters refinanziert.

2. Im Zuge der Erwerbstransaktion durch den ESTAVIS-Konzern wurden Wohnhäuser mit ca. 1.900 Wohneinheiten aus dem Bestand der Gesellschaft für 63.000 TEUR sogleich an andere Investoren verkauft. Die bisherigen Refinanzierungen der Gesellschaft wurden vollständig abgelöst und durch eine neue Bankfinanzierung für den verbleibenden Wohnungsbestand in Höhe von 41.000 TEUR ersetzt. Im wirtschaftlichen Ergebnis hat der ESTAVIS-Konzern einen Bestand von mehreren Wohnhäusern mit ca. 1.200 Wohneinheiten erworben, die dem für Zwecke der Erzielung von Mieteinnahmen gehaltenen Bestand zuzuordnen sind.

3. Mit dem Erfolg aus der Weiterveräußerung der ca. 1.900 Wohneinheiten und der Aufwertung der verbliebenden ca. 1.200 Wohneinheiten auf ihren beizulegenden Zeitwert sind die einmaligen Ergebniseffekte aus der Erwerbstransaktion vollständig in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung des am 30. Juni endenden Geschäftsjahres 2012/2013 enthalten. Dem hingegen sind die Ergebnisauswirkungen aus der Vermietung der in den eigenen Bestand übernommenen Wohneinheiten in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung des besagten Zeitraums nur mit den Ergebnissen vom 1. Mai 2013 bis 30. Juni 2013 erfasst.

4. Die beschriebene Transaktion führt zu Veränderungen der Aufwendungen und Erträge des ESTAVIS-Konzerns. Aus diesem Grund veröffentlicht die ESTAVIS AG ergänzend zu den historischen Finanzinformationen zum 30. Juni 2013 Pro-Forma-Finanzinformationen. Diese bestehen aus einer Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 sowie aus dazugehörigen Pro-Forma-Erläuterungen.

5. Die vorliegende Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 (Pro-Forma-Finanzinformationen) sowie die Erläuterungen zu den Pro-Forma-Finanzinformationen wurden in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. herausgegebenen IDW Rechnungslegungshinweis „Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen" (IDW RH HFA 1.004) erstellt.

6. Die Aufstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen erfolgt zum Zwecke der Veröffentlichung in einem Prospekt im Zusammenhang mit der Emission einer Anleihe der ESTAVIS AG.

7. Die Pro-Forma-Finanzinformationen dienen ausschließlich zu Anschauungszwecken. Sie stellen eine hypothetische Situation dar, die im Wesentlichen unterstellt, dass sich in dem in die Pro-Forma-Finanzinformationen einbezogenen Immobilienbestand, der die 1.200 im ESTAVIS-Konzern verbliebenen Wohneinheiten umfasst, im neu geschaffenen Verbund die gleichen Geschäftsvorfälle ereignet hätten, die sich insbesondere im Hinblick auf Vermietungsumsatz und Bewirtschaftungskosten ohne den Verbund tatsächlich ereignet haben. Folglich spiegeln die Pro-Forma-Finanzinformationen nicht die tatsächliche Ertragslage der ESTAVIS AG wider. Es ist nicht beabsichtigt, dass die Pro-Forma-Finanzinformationen die Ertragslage zu einem zukünftigen Zeitpunkt prognostizieren. Die Pro-Forma-Finanzinformationen sind nur in Verbindung mit den entsprechenden historischen Finanzinformationen des ESTAVIS-Konzerns aussagekräftig.

8. Die Pro-Forma-Finanzinformationen werden so dargestellt, als ob die oben beschriebene Transaktion bereits am 1. Juli 2012 stattgefunden hätte. Dazu gehen als historische Finanzinformation in die Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen ein:

   1.) die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 der ESTAVIS AG, Berlin, (nach IFRS (EU); geprüft; veröffentlicht) und

   2.) Vermietungsumsatz, Bewirtschaftungskosten und sonstiger betrieblicher Aufwand für den Zeitraum 1. Juli 2012 bis 30. April 2013 für die 1.200 im ESTAVIS-Konzern verbleibenden Wohneinheiten abgeleitet

aus dem Rechnungswesen der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH, Berlin, (nach IFRS (EU); ungeprüft; nicht veröffentlicht).

9. Die in den Pro-Forma-Finanzinformationen angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen jenen, die die ESTAVIS AG im letzten Konzernabschluss zum 30. Juni 2013 angewendet hat.

10. Alle Beträge in den Pro-Forma-Finanzinformationen werden in 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.

II. Pro-Forma-Annahmen und Darstellung der Pro-Forma-Anpassungen

11. Nachfolgend werden die Annahmen beschrieben, auf denen die Erstellung der Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung des ESTAVIS-Konzerns für den Zeitraum 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 basieren:

12. Die in den Tz. 1 und 2 beschriebene Erwerbstransaktionen wird hypothetisch auf den 1. Juli 2012 zurückbezogen.

13. Für die zur Refinanzierung der Transaktion getätigte Kreditaufnahme in Höhe von 41.000 TEUR auf Ebene der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH wird unterstellt, dass sie im Zeitraum 1. Juli 2012 bis 11. April 2013 zu den gleichen Zinskonditionen hätte abgeschlossen werden können, wie sie für den Zeitraum ab 12. April 2013 tatsächlich abgeschlossen wurde. Eine Tilgung der Refinanzierung für den Zeitraum 1. Juli 2012 bis 11. April 2013 wird nicht angenommen. Hieraus ergibt sich ein hypothetischer Zinsaufwand für den Zeitraum 1. Juli 2012 bis 11. April 2013 in Höhe von 943 TEUR.

14. In Höhe der Differenz zwischen dem Kaufpreis der Anteile an der Immobilienobjektgesellschaft (109.328 TEUR) einerseits sowie dem Verkaufspreis der weitergereichten 1.900 Wohneinheiten (63.000 TEUR) und der Refinanzierung (41.000 TEUR) andererseits, besteht eine Finanzierungslücke in Höhe von 5.328 TEUR. Tatsächlich hat der ESTAVIS-Konzern den Kaufpreis für die Anteile in folgenden Teilbeträgen hinterlegt: 100 TEUR im Septem-

ber 2012, 1.400 TEUR Mitte Januar 2013, den restlichen Betrag Mitte April 2013. Die Mittel für die Zahlung der letzten Kaufpreisrate standen ab Anfang März durch die Begebung einer mit 11% p.a. verzinsten Anleihe zur Verfügung. Zur Schließung der Finanzierungslücke in Höhe von 5.328 TEUR wird für den Zeitraum 1. Juli 2012 bis Mitte Januar 2013 eine Zwischenfinanzierung in gleicher Höhe, und für den Zeitraum Mitte Januar 2013 bis Anfang März 2013 eine Zwischenfinanzierung in Höhe von 3.828 TEUR zum Zinssatz (11% p.a.) der am 1. März 2013 begebenen Anleihe auf Ebene der ESTAVIS AG angenommen. Hieraus ergibt sich ein hypothetischer Zinsaufwand für den Zeitraum 1. Juli 2012 bis 1. März 2013 in Höhe von 370 TEUR.

15. Die Berücksichtigung der Vermietungsumsätze, Bewirtschaftungskosten und des sonstigen betrieblichen Aufwands für den Zeitraum 1. Juli 2012 bis 30. April 2013 für die im ESTAVIS-Konzern verbleibenden 1.200 Wohneinheiten bewirkt eine Erhöhung des EBIT um 2.799 TEUR. Hierauf sind im Rahmen der Pro-Forma-Anpassungen auf Ebene der ESTAVIS AG erfolgsabhängige Vergütungsbestandteile (Personalaufwand) in Höhe von 84 TEUR zu berücksichtigen.

16. Auf den sich nach den vorstehenden Annahmen für den Zeitraum 1. Juli 2012 bis 30. April 2013 ergebenden Netto-Mehrertrag in Höhe von 1.856 TEUR auf Ebene der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH wird eine Ertragsteuerbelastung (KSt und SolZ) in Höhe von 294 TEUR unterstellt. Für den auf Ebene der ESTAVIS AG anfallenden Zinsaufwand in Höhe von 370 TEUR und den zusätzlichen Personalaufwand in Höhe von 84 TEUR wird angenommen, dass er die Verlustvorträge der AG erhöht; der Ansatz einer zusätzlichen latenten Steuerforderung erfolgt nicht, da die Gesellschaft bereits bis zur Höhe der voraussichtlich im Planungshorizont nutzbaren Verlustvorträge latente Steuerforderungen angesetzt hat.

17. Sämtliche Pro-Forma-Anpassungen haben einen dauerhaften Einfluss auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage.

Berlin, den 30. September 2013

Torsten Cejka

Jacopo Mingazzini

C. Bescheinigung

An die ESTAVIS AG, Berlin

Wir haben geprüft, ob die Pro-Forma-Finanzinformationen zum 30. Juni 2013 der ESTAVIS AG auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden sind und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Die Pro-Forma-Finanzinformationen umfassen eine Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 sowie Pro-Forma-Erläuterungen.

Zweck der Pro-Forma-Finanzinformationen ist es darzustellen, welche wesentlichen Auswirkungen die in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellte Unternehmenstransaktion auf den historischen Abschluss gehabt hätte, wenn das Unternehmen während des gesamten Berichtszeitraums in der durch die Unternehmenstransaktion geschaffenen Struktur bestanden hätte. Da Pro-Forma-Finanzinformationen eine hypothetische Situation beschreiben, vermitteln sie nicht in allen Einzelheiten die Darstellung, die sich ergeben hätte, wenn die zu berücksichtigenden Ereignisse tatsächlich zu Beginn des Berichtszeitraums stattgefunden hätten.

Die Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Pro-Forma-Finanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden sind und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Nicht Gegenstand unseres Auftrags ist die Prüfung der Ausgangszahlen, einschließlich ihrer Anpassung an die Rechnungslegungsgrundsätze, Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsme-

thoden der Gesellschaft sowie der in den Pro-Forma- Erläuterungen dargestellten Pro-Forma-Annahmen.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) herausgegeben *IDW Prüfungshinweis: Prüfung von Pro- Forma-Finanzinformationen (IDW PH 9.960.1)* so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehler bei der Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen sowie bei der Erstellung dieser Grundlagen in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsgrundätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Nach unserer Beurteilung sind die Pro-Forma-Finanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt. Diese Grundlagen stehen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft.

Berlin, 30. September 2013

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Drotleff	Kalbow
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüferin

Berlin, den 8. November 2013

ESTAVIS AG

Torsten Cejka

Jacopo Mingazzini