

# Eyemaxx Real Estate AG

Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland

28. August 2019

## Wertpapierprospekt

für die  
5,50 %-Anleihe 2019/2024 (5 Jahre)  
im Gesamtnennbetrag von Euro 50.000.000,00

Die Eyemaxx Real Estate AG (die "**Emittentin**") wird am 24. September 2019 bis zu 50.000 mit 5,50 % festverzinsliche Inhaber-Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je Euro 1.000,00 zum Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 50.000.000,00 (die "**Schuldverschreibungen**" oder auch "**Anleihe**") begeben. Die Schuldverschreibungen werden durch ein öffentliches Angebot zum Erwerb der hiesigen Schuldverschreibungen und einer Einladung zum Umtausch der Schuldverschreibungen 2014/2020 in die hiesigen Schuldverschreibungen angeboten.

Die Schuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennbetrag ab dem 24. September 2019 (einschließlich) bis zum 24. September 2024 (ausschließlich) jährlich nachträglich am 24. September eines jeden Jahres und erstmals am 24. September 2020 mit nominal 5,50 % jährlich verzinst. Die Schuldverschreibungen werden am 24. September 2024 zum Nennbetrag zurückgezahlt.

Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander und mit allen anderen unmittelbaren, unbedingten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin mindestens gleichrangig sind (*pari passu*), soweit diesen Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen ein Vorrang eingeräumt wird.

Die Schuldverschreibungen sollen zur Abwicklung durch das Clearingsystem Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Bundesrepublik Deutschland, angenommen werden.

Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in das Quotation Board der Frankfurter Wertpapierbörsse, einem Segment des Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörsse, der kein regulierter Markt im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente sowie zur Änderung der Richtlinien 2002/92/EG und 2011/61/EU ist, wird voraussichtlich am 24. September 2019 erfolgen.

Angebotspreis 100%

**Sole Global Coordinator und Sole Bookrunner**  
Bankhaus Lampe KG

Dieses Dokument ("**Prospekt**") ist ein Prospekt und einziges Dokument im Sinne des Artikel 21 Absatz 2 der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 in ihrer jeweils gültigen Fassung ("**Prospektverordnung**") zum Zwecke eines öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen in dem Großherzogtum Luxemburg, der Bundesrepublik Deutschland und der Republik Österreich. Dieser Prospekt wurde von der Luxemburgischen Wertpapieraufsichtsbehörde *Commission de Surveillance du Secteur Financier* ("**CSSF**") gebilligt und in Deutschland an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ("**BaFin**") und in Österreich der Finanzmarktaufsichtsbehörde gemäß Artikel 25 der Prospektverordnung notifiziert.

Die CSSF billigt diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 und die Billigung sollte nicht als eine Befürwortung der Emittentin, der Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden.

Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 6 Absatz 4 des Luxemburgischen Gesetzes vom 16. Juli 2019 betreffend den Prospekt über Wertpapiere („**Luxemburgisches Wertpapierprospektgesetz**“) 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.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com)) und der Börse Luxemburg ([www.bourse.lu](http://www.bourse.lu)) eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Schuldverschreibungen sind nicht und werden nicht gemäß dem United States Securities Act of 1933 in seiner derzeit gültigen Fassung ("**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 Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungspflichten des US Securities Act oder im Rahmen einer Transaktion, die nicht den Registrierungspflichten des US Securities Act unterliegt.

Rechtsträgerkennung (LEI) der Emittentin: 391200N17PXPZCLIN19

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A2YPEZ1  
Wertpapierkennnummer (WKN): A2YPEZ

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>5</b>
1.1	Basisinformationen über den Emittenten.....	5
1.2	Basisinformationen über Wertpapiere .....	8
1.3	Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren .....	9
2.	Risikofaktoren.....	12
2.1	Unternehmensbezogene Risiken.....	12
2.2	Wertpapierbezogene Risiken.....	20
3.	Allgemeine Informationen .....	23
3.1	Verantwortung für den Prospekt .....	23
3.2	Gegenstand des Prospekts .....	23
3.3	Verbreitung von Informationen .....	23
3.4	Verkaufsbeschränkungen.....	24
3.5	Zukunftsgerichtete Aussagen .....	24
3.6	Zahlenangaben und Währungsangaben.....	25
3.7	Angaben von Seiten Dritter sowie Hinweise zu angegebenen Internetseiten .....	25
3.8	Veröffentlichung dieses Prospekts .....	25
3.9	Einsehbare Dokumente .....	25
3.10	Rating.....	25
3.11	Angaben zur Verwendung dieses Prospekts durch Finanzintermediäre .....	26
3.12	Identifikation des Zielmarktes .....	26
4.	Grundlegende Angaben zum Angebot.....	27
4.1	Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses .....	27
4.2	Kosten der Emission und des Umtauschs .....	27
4.3	Interessen und Interessenkonflikte von Personen die im Rahmen des Angebots tätig werden .....	28
5.	Ausgewählte Finanzinformationen, Wesentliche Änderungen und Trends .....	29
5.1	Ausgewählte Finanzinformationen des Eyemaxx Real Estate AG.....	29
5.2	Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin	30
5.3	Trendinformation .....	30
5.4	Ereignisse aus jüngster Zeit .....	31
6.	Geschäftstätigkeit.....	32
6.1	Überblick .....	32
6.2	Wettbewerbsstärken .....	32
6.3.	Unternehmensstrategie.....	33
6.4.	Geschäftsbereiche.....	34
6.5.	Märkte und Wettbewerb .....	42
6.6	Wesentliche Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur seit dem 1. November 2018 .....	47
6.7	Erwartete Finanzierung der Tätigkeiten der Emittentin .....	49
7.	Angaben über die Emittentin .....	53
7.1	Firma, kommerzieller Name, Sitz und Handelsregisterdaten, Rechtsträgerkennung .....	53
7.2	Abschlussprüfer.....	53
7.3	Land und Datum der Gründung, Rechtsordnung und Existenzdauer .....	53
7.4	Gegenstand des Unternehmens .....	53
7.5	Grundkapital, Hauptmerkmale der Aktien und Geschäftsjahr .....	53
7.6	Hauptaktionäre und fehlende Beherrschung .....	53
7.7.	Organisationsstruktur und Stellung der Emittentin innerhalb der Group .....	54
7.8.	Wesentliche Verträge .....	71
7.9.	Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane; Interessenkonflikte .....	74
7.10.	Gerichts- und Schiedsverfahren .....	76
8.	Angaben zur Anleihe und über das öffentliche Angebot .....	77
8.1	Bedingungen des Angebotes .....	77
8.2.	Angaben über das Öffentliche Angebot .....	79
8.3	Privatplatzierung .....	80
8.4	Einladung zum Umtausch der Schuldverschreibungen 2014/2020 .....	80
8.5	Zuteilung Schuldverschreibungen .....	87
8.6	Begebung, Lieferung und Abrechnung Schuldverschreibungen .....	87

8.7	Ergebnis des Angebotes/ Einbeziehung in den Börsenhandel .....	88
8.8	Clearing und Abwicklung/ Verbriefung .....	88
9.	Anleihebedingungen .....	89
10.	Besteuerung .....	98
10.1.	Hinweise .....	98
10.2.	In der Bundesrepublik Deutschland ansässiger Anleger.....	98
10.3.	Nicht in der Bundesrepublik Deutschland ansässiger Anleger.....	100
10.4	Besteuerung der Anleihegläubiger in Luxemburg.....	101
10.5	Besteuerung der Anleihegläubiger in Österreich.....	104
11.	Glossar und Abkürzungsverzeichnis .....	106

F. Finanzinformationen

F 1

## 1. Zusammenfassung

### **Einleitung mit Warnhinweisen**

#### a) Bezeichnung und die internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) der Wertpapiere

Das hier angebotene Wertpapier mit der Bezeichnung Anleihe 2019/2024 hat die folgende internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN): DE000A2YPEZ1.

#### b) Identität und Kontaktdaten des Emittenten, einschließlich der Rechtsträgerkennung (LEI)

Die Firma der Emittentin lautet Eyemaxx Real Estate AG ("**Emittentin**" oder "**Eyemaxx**"). Die Emittentin tritt unter dem kommerziellen Namen "Eyemaxx" auf. Die Kontaktdaten der Emittentin sind: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland, Telefon: +49-6021 386 69 - 17, Fax: +49-6021 386 69 - 15. Die Rechtsträgerkennung (LEI) der Emittentin ist: 391200N17PXPZCLIN19.

#### c) Identität und Kontaktdaten der zuständigen Behörde, die den Prospekt billigt

Die Luxemburgische Wertpapieraufsichtsbehörde *Commission de Surveillance du Secteur Financier ("CSSF")* hat den hiesigen Prospekt gebilligt. Die Kontaktdaten der CSSF sind: 283, route d'Arlon L-1150 Luxembourg, Telefon (+352) 26251-1 (Telefonzentrale), Fax: (+352) 26251-2601, E-Mail: direction@cssf.lu.

#### d) Datum der Billigung des Prospekts

Die Billigung des hiesigen Prospekts ist am 28. August 2019 erfolgt.

### Warnhinweis:

- dass die Zusammenfassung als Prospekteinleitung verstanden werden sollte;
- dass der Anleger sich bei der Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den Prospekt als Ganzes stützen sollte;
- dass der Anleger das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren könnte;
- für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in einem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, dass der als Kläger auftretende Anleger nach nationalem Recht die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben könnte;
- dass zivilrechtlich nur diejenigen Personen haften, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.

## 1.1 Basisinformationen über den Emittenten

### **1.1.1 Wer ist der Emittent der Wertpapiere?**

#### i) Sitz und Rechtsform des Emittenten, seine LEI, für ihn geltendes Recht und Land der Eintragung

Emittentin der Wertpapiere ist Eyemaxx Real Estate AG. Ihre Rechtsform ist die einer Aktiengesellschaft, die im Handelsregister des Amtsgerichts Aschaffenburg unter HRB 11755 eingetragen ist. Land der Eintragung ist Deutschland. Die Rechtsträgerkennung (LEI) der Emittentin ist: 391200N17PXPZCLIN19.

Für die Emittentin ist das Recht der Bundesrepublik Deutschland geltendes Recht.

#### ii) Haupttätigkeiten des Emittenten

Die Emittentin verfügt über eine Vielzahl von Tochtergesellschaften. Entsprechend werden Eyemaxx Real Estate AG gemeinsam mit ihren unmittelbaren und mittelbaren Tochtergesellschaften als ("**Eyemaxx Real Estate Group**") bezeichnet. Haupttätigkeit der Emittentin innerhalb der Eyemaxx Real Estate Group ist die Beschaffung von Fremd- und Eigenkapital über die Börse sowie die Finanzierung der Eyemaxx Real Estate Group. Sie ist eine Holdinggesellschaft, die ihre Immobilien nicht direkt, sondern über Beteiligungs- und Objektgesellschaften entwickelt bzw. hält.

Ein Kernbereich der Geschäftstätigkeit der Emittentin umfasst die Entwicklung von Immobilienprojekten mit Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich sowie Stadtquartieren sowie Serviced-, Mikro- und Studentenapartments in Deutschland. Eyemaxx realisiert darüber hinaus Einzelhandels- und Logistikimmobilien in aussichtsreichen Märkten der CEE/SEE-Region. Zu dem Geschäftszweig Projektentwicklung gehören die Konzeptionierung, Projektplanung, Koordinierung mit Behörden, die bauliche Errichtung, Vermietung und Verkauf der Immobilien. Die Immobilienentwicklung erfolgt nicht ausschließlich für den Verkauf, auch werden Projekte zur Übernahme in das Portfolio umgesetzt.

Der zweite Kernbereich liegt in der Bestandshaltung von ausgewählten vermieteten Gewerbeimmobilien in Deutschland und Österreich. Dadurch verbindet Eyemaxx attraktive Entwicklerrenditen durch den Ausbau und die sukzessive Umsetzung der Projektpipeline mit stetigen Cashflows durch Mieteinnahmen der Bestandsimmobilien.

iii) Hauptanteilseigner des Emittenten, einschließlich Angabe, ob Beherrschungsverhältnisse bestehen und wer die Beherrschung ausübt

Gemäß den der Emittentin vorliegenden Informationen hält Dr. Michael Müller 31,03 %, Mag. Johann Kowar 12,76 %, die Lang & Schwarz AG 4,83 %, Dr. Peter Haueisen 3,04 % und Wilhelm K.T. Zours 3,00 % des Grundkapitals an der Emittentin. Die restlichen 45,34 % des Grundkapitals der Emittentin befinden sich im Streubesitz, so dass kein Beherrschungsverhältnis besteht.

iv) Identität der Hauptgeschäftsführer

Alleiniger Vorstand der Emittentin ist Dr. Michael Müller.

v) Identität der Abschlussprüfer

Abschlussprüfer der Emittentin ist Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Bonn, Deutschland.

### 1.1.2 Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über den Emittenten?

Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen einschließlich der Vergleichszahlen zum Vorjahr sind – soweit nicht mit einem \* gekennzeichnet – dem geprüften Konzernabschluss der Eyemaxx Real Estate AG nach IFRS für das Geschäftsjahr vom 1. November 2017 bis 31. Oktober 2018 entnommen.

Die mit \* gekennzeichneten Positionen zum 30. April 2019 und zum 30. April 2018 sind dem ungeprüften Konzern-Halbjahresabschluss der Eyemaxx Real Estate AG nach IFRS für den Zeitraum vom 1. November 2018 bis zum 30. April 2019 entnommen. Gemäß Anhang II der delegierten Verordnung 979/2019 vom 21. Juni 2019 wurden als Vergleichskennzahlen bei zeitraumbezogenen Daten (Gewinn- und Verlustrechnung bzw. Kapitalflussrechnung) die Gewinn- und Verlustrechnung – Konzern bzw. die Kapitalflussrechnung – Konzern für die vergleichbare Zwischenberichtsperiode (1. November 2017 bis 30. April 2018) angegeben.

**Gewinn- und Verlustrechnung – Konzern**

	1.11.2017 bis 31.10.2018 (IFRS) in TEUR geprüft	1.11.2016 bis 31.10.2017 (IFRS) in TEUR geprüft	1.11.2018 bis 30.4.2019 (IFRS) in TEUR ungeprüft	1.11.2017 bis 30.04.2018 (IFRS) in TEUR ungeprüft
Umsatzerlöse	5.459	4.998	3.568*	2.700*
Änderung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.539	1.183	302*	-173*
Veränderung der Bestände an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-352	2.168	1.389*	1.942*
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	15.824	13.249	7.123*	7.194*
Finanzerfolg	-4.876	-6.050	-2.732*	-2.575*
Ergebnis vor Steuern	9.561	8.202	3.757*	3.642*
Periodenergebnis	7.292	6.627	2.923*	2.221*
Operativer Gewinn/Verlust	14.437	14.252	6.507*	6.217*

### Konzernbilanz

	Zum 31.10.18 (IFRS) in TEUR geprüft	Zum 31.10.2017 (IFRS) in TEUR geprüft	30.04.2019 (IFRS) in TEUR ungeprüft
Langfristige Vermögenswerte	179.228	110.476	170.911*
Als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	67.356	38.450	35.695*
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	45.408	35.078	65.250*
Eigenkapital	63.574	50.100	66.559*
Langfristige Verbindlichkeiten	130.458	90.331	108.964*
Nettofinanzverbindlichkeiten (langfristige Verbindlichkeiten plus kurzfristige Schulden abzüglich Barmittel)	136.440	85.041	158.664*
Bilanzsumme	226.531	165.959	253.455*

### Kapitalflussrechnung- Konzern

	1.11.2017 bis 31.10.2018 (IFRS) in TEUR geprüft	1.11.2016 bis 31.10.2017 (IFRS) in TEUR geprüft	1.11.2018 bis 30.4.2019 (IFRS) in TEUR ungeprüft	1.11.2017 bis 30.04.2018 (IFRS) in TEUR ungeprüft
Netto-Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-9.732	-6.801	-5.069*	-421*
Netto-Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten	50.127	21.678	12.169*	20.106*
Netto-Cashflows aus Investitionstätigkeiten	-36.306	-12.162	-10.962*	-8.018*

Die Konzernabschlüsse 2016/2017 sowie 2017/2018 sind nach IFRS jeweils durch die Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Joseph-Schumpeter-Allee 25, 53227 Bonn, Bundesrepublik Deutschland, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

#### 1.1.3 Welches sind die zentralen Risiken, die für den Emittenten spezifisch sind?

**Kostenrisiko:** Trotz sorgfältiger Kostenkalkulation und Fixpreispauschale seitens eines Generalunternehmers ist es möglich, dass es bei Entwicklungsprojekten zu Kostenüberschreitungen (z.B. Baukosten), Vertragsstrafen (z.B. bei Bauzeitüberschreitung) oder sogar zum gänzlichen Ausfall eines Generalunternehmers kommt. Daraus entstehende Mehrkosten müssen von der Emittentin getragen werden.

**Verkaufsrisiko:** Der Emittentin könnte es nicht gelingen, entwickelte Immobilienprojekte zu angemessenen Konditionen (z.B. Gewährleistung) zu verkaufen. Geringere Verkaufspreise können vor allem auch durch Mieterträge unter Plan entstehen.

**Investitionsrisiko:** Die Entscheidungen bezüglich der Investition in Liegenschaften unterliegen dem Risiko der Fehleinschätzung bezüglich einzelner Bewertungsmerkmale und Entscheidungskriterien.

**Wettbewerbsrisiko:** Es besteht das Risiko von neuen preis- und marketingaggressiven Wettbewerbern in den Marktsegmenten der Emittentin.

**Risiko aus der Entwicklung des allgemeinen konjunkturellen und wirtschaftlichen Umfeldes und des Immobilienmarktes:** Die Emittentin ist auf dem Gewerbeimmobilienmarkt in Mittel- und Osteuropa tätig und damit maßgeblich von dem volkswirtschaftlichen Umfeld, der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie der Wertschätzung und der Wertentwicklung von Liegenschaften in dieser Region abhängig.

**Vermietungs- und Leerstandsrisko:** Im Rahmen der Entwicklung von Immobilien bzw. bei der Vermietung von Bestandsimmobilien kann es vorkommen, dass vermietbare Flächen mangels Mieterinte-

resse nicht oder nicht zu einem marktüblichen Mietzins vermietet werden und dadurch reduzierte Einnahmen und Verkaufserlöse anfallen.

**Refinanzierungsrisiko Anleihen:** Es besteht ein Refinanzierungsrisiko bei der Emittentin aufgrund der 2014, 2016, 2017 sowie 2018 begebenen Anleihen und Wandelschuldverschreibungen, wenn diese in den Jahren 2019, 2020, 2021 bzw. 2023 zur Rückzahlung fällig sind, die Emittentin aber zu den jeweiligen Zeitpunkten der Fälligkeit nicht über ausreichende liquide Mittel verfügt.

**Risiko Finanzierungsbedarf:** Die Emittentin ist über die Objektgesellschaften dem Risiko sich verschlechternder Rahmenbedingungen für die Finanzierung des Liegenschaftserwerbs und dem Bau der Immobilienobjekte sowie für die Refinanzierung bestehender Projektgesellschaften und dem damit verbundenen Zinsänderungs- und Projektfinanzierungsrisiko ausgesetzt.

**Liquiditätsrisiko aufgrund Exit von Projekten:** Das Liquiditätsrisiko besteht für die Emittentin darin, dass das Kapital in Projekten länger als geplant gebunden bleiben könnte. Durch eventuelle spätere Verkäufe dieser Projekte und der damit einhergehenden verspäteten Generierung von liquiden Mitteln könnte die Liquidität stark beeinflusst werden.

**Gesetzgebungsrisiken:** Durch sich ändernde Gesetze und rechtliche Bestimmungen in den Staaten, in denen die Emittentin tätig ist, können Zusatzkosten entstehen oder kann die Emittentin zur Einschränkung oder gar Aufgabe ihres Geschäftsmodells gezwungen werden.

**Personalrisiko:** Der Verlust des Vorstandes sowie anderer wichtiger Führungspersonen kann dazu führen, dass die Erträge der Emittentin negativ beeinflusst werden.

## 1.2 Basisinformationen über Wertpapiere

### 1.2.1 Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?

#### i) Art, Gattung und ISIN der Wertpapiere

Bei den angebotenen Wertpapieren handelt es sich um eine Anleihe in der Form Inhaberschuldverschreibungen mit einem fixen Zinssatz.

Die International Security Identification Number (ISIN) lautet DE000A2YPEZ1.

Die Wertpapierkennnummer (WKN) lautet A2YPEZ.

#### ii) Währung, Stückelung, Nennwert, Anzahl der begebenen Wertpapiere und Laufzeit der Wertpapiere

Die Währung der Schuldverschreibungen lautet auf Euro.

Die Anleihe hat einen Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 50.000.000,00. Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 50.000 Inhaberschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je Euro 1.000,00.

Die Laufzeit der Anleihe beginnt am 24. September 2019 (der "**Ausgabetag**") und endet mit Ablauf des 23. September 2024 (das "**Laufzeitende**" und der Zeitraum vom Ausgabetag bis zum Laufzeitende die "**Laufzeit**").

#### iii) mit den Wertpapieren verbundene Rechte

Die Schuldverschreibungen verbrieften das Recht auf Zahlung der jährlich zu zahlenden Zinsen sowie die Rückzahlung des Nennbetrages zum Laufzeitende. Die Rechte aus den Schuldverschreibungen ergeben sich aus den beigefügten Anleihebedingungen.

Die reguläre Verzinsung der Schuldverschreibungen beträgt 5,50 % p.a. Die Zinszahlungen erfolgen jährlich nachträglich jeweils am 24. September eines jeden Jahres. Die Rückzahlung erfolgt zu 100 % des Nennbetrages von Euro 1.000,00 je Schuldverschreibung.

Während der Laufzeit der Anleihe darf das auf Grundlage des IFRS-Konzernabschlusses ermittelte Eigenkapital einen Wert von Euro 40.000.000,00 nicht unterschreiten und eine Eigenkapitalquote, wie in den Anleihebedingungen definiert, von mindestens 25 % muss aufrechterhalten werden. Falls eine oder beide Verpflichtungen nicht eingehalten werden, erhöht sich der Zinssatz einmalig um 0,50 Prozentpunkte. Der erhöhte Zinssatz gilt erstmals für die Zinsperiode, welche nach dem maßgeblichen Bilanzstichtag des maßgeblichen IFRS-Konzernabschlusses beginnt. Werden zu einem späteren Zeitpunkt die Verpflichtungen bezüglich des Eigenkapitals von Euro 40.000.000,00 und die Eigenkapitalquote von 25 % eingehalten, gilt wieder die reguläre Verzinsung.

Kündigungsrecht für Gläubiger der Schuldverschreibungen (die "**Anleihegläubiger**"): Die Anleihegläubiger sind unter bestimmten Bedingungen berechtigt, die Schuldverschreibungen zu kündigen und die Rückzahlung zuzüglich etwaiger angefallener Zinsen zu verlangen.

#### iv) Rangordnung der Wertpapiere

Die Verpflichtungen der Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern stellen unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verpflichtungen dar, die im gleichen Rang (*pari passu*) mit allen anderen, nicht

nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben.

**v) Beschränkung der Handelbarkeit der Wertpapiere**

Die Handelbarkeit der Anleihe 2019/2024 ist nicht beschränkt.

**1.2.2 Wo werden die Wertpapiere gehandelt?**

Die Emittentin plant keine Zulassung bzw. Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Handel an einem geregelten Markt oder zum Handel an einem MTF. Es ist aber eine Einbeziehung in das Quotation Board der Frankfurter Wertpapierbörsen, einem Segment des Open Market (Freiverkehr) an der Frankfurter Wertpapierbörsen geplant.

**1.2.3 Welches sind die zentralen Risiken, die für die Wertpapiere spezifisch sind?**

**Beschränkte Veräußerbarkeit der Schuldverschreibungen:** Trotz der vorgesehenen Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörsen kann die Veräußerbarkeit während der Laufzeit stark eingeschränkt oder unmöglich sein.

**Verschlechterung des Ratings:** Durch die Verschlechterung des Ratings der Emittentin kann der Anleihegläubiger bei Verkauf vor Rückzahlung erhebliche Verluste erleiden.

**Bonitätsverschlechterung:** Mit dem Erwerb der Schuldverschreibungen ist generell das Risiko des Teil- oder sogar Totalverlustes der Schuldverschreibungen und der Zinsansprüche aufgrund von Bonitätsverschlechterung bei der Emittentin verbunden.

**Risiko weiterer Anleiheemissionen:** Es bestehen nach den Anleihebedingungen keine grundsätzlichen Beschränkungen von Anleiheemissionen durch die Emittentin, so dass die Verschuldung der Emittentin erheblich ansteigen kann.

**1.3 Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren**

**1.3.1 Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?**

Angeboten wird ein festverzinsliches Wertpapier in verbriefer Form. Die Emittentin bietet in Euro denomierte Schuldverschreibungen in einer Gesamtanzahl von 50.000 mit einem Nennbetrag von Euro 1.000,00 zum Erwerb an (das "**Angebot**"). Der Gesamtnennbetrag der angebotenen Schuldverschreibungen beträgt Euro 50.000.000,00. Der Ausgabepreis beträgt 100 % des Nennbetrags. Das Angebot besteht aus:

- Einem öffentlichen Umtauschangebot (das "**Umtauschangebot**"), basierend auf einer öffentlichen Einladung zum Umtausch der Schuldverschreibungen 2014/2020 (ISIN DE000A12T374 / WKN A12T37) (die "**Schuldverschreibungen 2014/2020**") in die Schuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind (die "**Einladung zum Umtausch Schuldverschreibungen 2014/2020**"). In der Zeit vom 30. August 2019 bis 13. September 2019 (18:00 MESZ) (die "**Umtauschfrist**") können die Inhaber der Schuldverschreibungen 2014/2020 diese in die Schuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind, durch Beauftragung ihrer Depotbank tauschen. Der Umtausch erfolgt im Verhältnis 1:1. Ein Inhaber von Schuldverschreibungen 2014/2020, der einen Umtauschauftrag erteilt, erhält je Schuldverschreibung 2014/2020 eine Schuldverschreibung, die Gegenstand dieses Prospekts ist sowie die aufgelaufenen Stückzinsen der Schuldverschreibung 2014/2020 und einen Zusatzbetrag in bar in Höhe von Euro 22,50. Die Bankhaus Lampe KG als Sole Global Coordinator und Sole Bookrunner nimmt nicht an dem Umtauschangebot teil;
- Einem prospektpliktigen öffentlichen Angebot durch die Emittentin im Großherzogtum Luxemburg, in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Österreich (das "**Öffentliche Angebot**"). Dies erfolgt über die Zeichnungsfunktionalität *Direct Place* der Deutsche Börse AG im Handelssystem XETRA für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen (die "**Zeichnungsfunktionalität**"). Die Zeichnung kann in der Zeit vom 5. September 2019 bis zum 19. September 2019 (12:00 MESZ) erfolgen. Die Bankhaus Lampe KG als Sole Global Coordinator und Sole Bookrunner nimmt nicht an dem Öffentlichen Angebot teil;

**Zeitplan**

Die Emittentin wird während der Umtauschfrist vom 30. August 2019 bis 13. September 2019 (18:00 MESZ) die Inhaber der Schuldverschreibungen 2014/2020 mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 21.339.000,00 einladen, ihre Schuldverschreibungen 2014/2020 in die Schuldverschreibungen,

die Gegenstand dieses Prospekts sind, zu tauschen (der "**Umtausch**" und das Angebot eines Inhabers von Schuldverschreibungen 2014/2020 zum Umtausch der "**Umtauschauftrag**").

Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich vom 5. September 2019 bis zum 19. September 2019 (12:00 Uhr MESZ) (der "**Angebotszeitraum**") über die Zeichnungsfunktionalität durch die Emittentin im Großherzogtum Luxemburg, in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Österreich öffentlich angeboten.

Es gibt keine vorab festgelegten Tranchen. Die Zuteilung erfolgt im Ermessen des Bankhaus Lampe KG als Sole Global Coordinator und Sole Bookrunner und der Emittentin.

**Änderung der Umtauschfrist und / oder des Angebotszeitraums:** Die Emittentin und die Bankhaus Lampe KG behalten sich das Recht vor, die Umtauschfrist und / oder den Angebotszeitraum zu verkürzen oder zu verlängern.

Jede Verkürzung oder Verlängerung der Umtauschfrist und /oder des Angebotszeitraums sowie die Festlegung weiterer Angebotszeiträume oder die Beendigung des Öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen wird auf der Internetseite der Emittentin ([www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com)) bekannt gegeben und der CSSF mitgeteilt. Zudem wird die Emittentin im Falle einer Verlängerung der Umtauschfrist und / oder des Angebotszeitraums erforderlichenfalls einen Nachtrag zu diesem Prospekt von der CSSF billigen lassen und veröffentlichen.

**Lieferung:** Die Schuldverschreibungen, die im Rahmen des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität gezeichnet und durch die Emittentin zugeteilt wurden, werden voraussichtlich am 24. September 2019 über die Bankhaus Lampe KG als Sole Global Coordinator und Sole Bookrunner unter Einbindung der als Orderbuchmanager fungierenden ICF Bank AG Wertpapierhandelsbank (Geschäftsanschrift Kaiserstraße 1, 60311 Frankfurt am Main, Bundesrepublik Deutschland) (der "**Orderbuchmanager**") geliefert und abgerechnet.

Die im Rahmen des Umtausches zugeteilten Schuldverschreibungen werden voraussichtlich am 24. September 2019 über die Zahlstelle Bankhaus Gebrüder Martin AG (Geschäftsanschrift Schlossplatz 7, 73033 Göppingen, Bundesrepublik Deutschland) geliefert.

**Zulassung zum Handel:** Die Emittentin plant, die Schuldverschreibungen per Valuta bzw. nach Ablauf der Zeichnungsfrist (voraussichtlich ab dem 24. September 2019) in das Quotation Board, einem Segment des Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörsse einzubeziehen. Sie behält sich eine vorzeitige Notierung auch im Handel per Erscheinen vor. Das Ergebnis des Angebots der Schuldverschreibungen und das endgültige Emissionsvolumen wird die Emittentin nach Ablauf der Zeichnungsfrist mitteilen und voraussichtlich am 19. September 2019 auf der Internetseite der Emittentin ([www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com)) veröffentlicht und bei der CSSF hinterlegen.

Die Kosten für das Angebot betragen bis zu Euro 1.750.000. Für das Umtauschangebot und das öffentliche Angebot der Emittentin fallen bei dem Bankhaus Lampe KG als Sole Global Coordinator und Sole Bookrunner keine Kosten an, die in Rechnung gestellt werden. Kosten werden dem Anleger von der Emittentin nicht in Rechnung gestellt. Anleger, die Schuldverschreibungen zeichnen, können übliche Spesen und Gebühren von ihrer jeweils depotführenden Bank berechnet werden.

### 1.3.2 Weshalb wird dieser Prospekt erstellt?

#### i) die Zweckbestimmung der Erlöse und die geschätzten Nettoerlöse

Der Emissionserlös beläuft sich – abhängig von der tatsächlichen Anzahl platzierte Schuldverschreibungen im Rahmen des Öffentlichen Angebots bzw. der Privatplatzierung und unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Öffentlichen Umtauschangebots sowie unter Berücksichtigung von Gesamtkosten für die Platzierung der Schuldverschreibungen – auf einen voraussichtlichen Betrag bis zu Euro 48.250.000,00 (Nettoemissionserlöse). Die Nettoemissionserlöse beabsichtigt die Emittentin, wie folgt zu verwenden:

Soweit Umtauschaufträge im Zusammengang mit dem Umtauschangebot im Gegenwert von bis zu Euro 21.339.000,00 angenommen werden, reduziert sich der Emissionserlös in Hinblick auf die zufließenden Barmittel entsprechend um den Gegenwert der in die Schuldverschreibungen umgetauschten Schuldverschreibungen 2014/2020. Unter der Annahme des vollständig durchgeföhrten Umtauschangebots stünden der Emittentin verbleibende Emissionserlöse (als Barmittel) in Höhe von rund Euro 26.911.000 zur Verfügung.

Die nach der vollständiger Durchführung des Umtauschangebots zu Verfügung stehenden Emissionserlöse in Höhe von bis zu Euro 26.911.000,00 sollen nach Planung der Emittentin zu Zwecken der Refinanzierung der Wandelschuldverschreibungen 2016/2019 und der Wandelschuldverschreibung 2017/2019 verwendet werden. In dem Umfang, in dem Wandlungen erfolgen und eine Refinanzierung nicht mehr erforderlich ist, werden die freiwerdenden Erlöse aus dem hiesigen Angebot in Höhe von bis zu Euro 22.909.000,00 für Finanzierung des weiteren Ausbaus neuer Immobilienentwicklungen im Rahmen der Erweiterung der Projektpipeline und zum Erwerb weiterer Bestandimmobilien verwendet. Ein etwaig verbleibender Restbetrag der Emissionserlöse in Höhe von bis zu Euro 1.000.000,00 soll zur Finanzierung der erforderlichen nachrangigen Mittel für Projekte, für welche bereits Grundstücksankäufe geplant sind, eingesetzt werden. Ein weiterer Betrag von ca. Euro 1.500.000,00 soll zu Zwecken der Finanzierung des weiteren Ausbaus neuer Immobilienentwicklungen im Rahmen der Erweiterung der Projektpipeline sowie zum Erwerb von Bestandsimmobilien verwendet werden. Weitere rund Euro 500.000,00 sollen für die Instandhaltung einzelner eigener Bestandsimmobilien verwendet werden; ein Betrag von ca. Euro 1.000.000,00 soll zur Stärkung des Working Capitals der Emittentin eingesetzt werden.

Falls der Umtausch der Schuldverschreibungen 2014/2020 nicht vollständig angenommen wird, werden auch die Barmittel aus dem hiesigen Angebot nach Refinanzierung der Wandelschuldverschreibungen 2016/2019 und der Wandelschuldverschreibung 2017/2019 in Höhe von bis zu Euro 21.339.000,00 zur Refinanzierung der Schuldverschreibungen 2014/2020 verwendet.

Falls die Schuldverschreibungen nicht in voller Höhe gezeichnet werden, sollen die Nettoemissionserlöse, die in bar geleistet werden, zunächst vorrangig zur Tilgung der Wandelschuldverschreibungen 2016/2019 und der Wandelschuldverschreibung 2017/2019 und dann für die Schuldverschreibungen 2014/2020 verwendet werden.

**ii) Angebot ohne Übernahmevertrag mit fester Übernahmeverpflichtung**

Die Bankhaus Lampe KG als Sole Global Coordinator und Sole Bookrunner nimmt nicht an dem Umtauschangebot oder dem Öffentlichen Angebot teil.

**iii) Angabe der wesentlichsten Interessenkonflikte in Bezug auf das Angebot**

Die Bankhaus Lampe KG beteiligt sich an der Privatplatzierung und erhält eine Provision, deren Höhe von dem Erfolg der Emission abhängt. Ein weitergehendes geschäftliches Interesse an der Durchführung des Angebots besteht nicht.

## **2. Risikofaktoren**

Anleger sind im Zusammenhang mit den in diesem Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen emittentenbezogenen sowie wertpapierbezogenen Risiken ausgesetzt. Anleger sollten daher vor der Entscheidung über den Kauf der in diesem Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen der Emittentin die nachfolgend aufgeführten Risikofaktoren und die sonstigen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen.

Nach Auffassung der Eyemaxx Real Estate AG (nachfolgend auch "**Emittentin**" oder "**Eyemaxx Real Estate AG**" und gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften die "**Eyemaxx Real Estate Group**") sind nachfolgend die wesentlichen Risiken dargestellt. Es besteht allerdings die Möglichkeit, dass sich die nachfolgend aufgeführten Risiken rückwirkend betrachtet als nicht abschließend herausstellen und die Emittentin aus anderen als den hier dargestellten Gründen nicht imstande ist, Zins- und/oder Kapitalzahlungen auf die oder im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen zu leisten. Diese anderen Gründe werden aber von der Emittentin aufgrund der ihr gegenwärtig zur Verfügung stehenden Informationen nicht als wesentliche Risiken angesehen oder können gegenwärtig nicht vorhergesehen werden.

Die Realisierung eines oder mehrerer Risiken kann erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin bzw. der Eyemaxx Real Estate Group haben oder im Extremfall zu einem Totalverlust der unter den jeweiligen Schuldverschreibungen an die Anleger zu zahlenden Zinsen und/oder zu einem Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals führen. Einen solchen denkbaren Totalverlust sollte der Anleger vor dem Hintergrund seiner persönlichen Vermögensverhältnisse und Anlageziele bedenken und notfalls wirtschaftlich verkaufen können.

Anleger sollten Erfahrung im Hinblick auf Wertpapiergeschäfte der vorliegenden Art mitbringen und sollten sehr gründlich die ausführlich dargelegten Risiken im Prospekt lesen, um das Risiko der hier angebotenen Schuldverschreibungen einschätzen zu können; die individuelle Beratung durch einen Berater vor der Kaufentscheidung ist nach Auffassung der Emittentin unerlässlich.

Die gewählte Reihenfolge der Risikofaktoren stellt eine Aussage über deren Eintrittswahrscheinlichkeit und über die Bedeutung bzw. Schwere des jeweiligen Risikos oder des Ausmaßes der potentiellen Beeinträchtigungen des Geschäfts und der finanziellen Lage der Emittentin dar. Die Emittentin ist von Rechts wegen dazu berechtigt, die Risiken nach den Kategorien "gering", "mittel" sowie "hoch" zu ordnen und entsprechend darzustellen. Insoweit ist die Beschreibung der Risiken im nachfolgende Abschnitt unter der jeweiligen Risikokategorie als "**Risikoklasse hoch**", "**Risikoklasse mittel**" und "**Risikoklasse gering**" gegliedert. Soweit eine Risikoklasse nicht genannt ist bzw. mit "Entfällt" versehen ist, liegt eine solche Risikoklasse nach Einschätzung der Emittentin für die jeweilige Risikokategorie nicht vor. Innerhalb der Risikokategorien ist die gewählte Reihenfolge ebenfalls als Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit und über die Bedeutung bzw. Schwere des jeweiligen Risikos oder des Ausmaßes der potentiellen Beeinträchtigungen des Geschäfts und der finanziellen Lage der Emittentin zu verstehen.

### **2.1 Unternehmensbezogene Risiken**

#### **a) Risikoklasse hoch**

Entfällt.

#### **b) Risikoklasse mittel**

##### **Kostenrisiko**

Trotz sorgfältiger Kostenkalkulationen ist es möglich, dass es bei Entwicklungsprojekten zu Kostenüberschreitungen (z.B. Baukosten), Vertragsstrafen (z.B. Mieterverlust bei Bauzeitüberschreitung) oder sogar zum gänzlichen Ausfall des Generalunternehmers kommt.

Die Emittentin vergibt ihre Aufträge für Bauleistungen überwiegend im Rahmen von Fixpreisverträgen, die auf Basis sorgfältig kalkulierter Angebote abgeschlossen werden. Obwohl Kosten für Bauvergaben sorgfältig kalkuliert und in den meisten Fällen gegen pauschalierte Fixpreise vergeben werden, wobei Abrechnungen im Rahmen des Baumanagements genau überprüft werden, ist es möglich, dass es bei

erteilten Aufträgen zu Kostenüberschreitungen kommt bzw. dass unerwartete Kosten (beispielweise aus unerwarteten Nachträgen) anfallen.

Im Rahmen der Abrechnung von Bauleistungen kann es zu rechtlichen Auseinandersetzungen mit den Auftragnehmern kommen, beispielsweise im Rahmen unklarer Verhältnisse im Zusammenhang mit zusätzlich erbrachten Leistungen. Ebenso kann es bei einem Ausfall eines beauftragten Generalunternehmers dazu kommen, dass die Emittentin in rechtliche Auseinandersetzungen über mangelhafte Leistungen des Generalunternehmers (z.B. im Zusammenhang mit Baumängeln) hineingezogen wird. Daraus resultierende Mehrkosten müssen in weiterer Folge von der Emittentin bzw. der jeweiligen Projektgesellschaft der Emittentin getragen werden.

Darüber hinaus ist es denkbar, dass einzelne Gesellschaften der Eyemaxx Real Estate Group im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit auf ein Verlangen der projektfinanzierenden Banken Kostenüberschreitungsgarantien abgeben müssen. Diese Garantien können einzelne Gesellschaften der Eyemaxx Real Estate Group zur Zahlung von Kostenüberschreitungen an z.B. Generalunternehmer oder sonstige Auftragnehmer von Bauleistungen verpflichten, wenn diese berechtigte Forderungen aus Tätigkeiten haben, die über den budgetierten Planwerten liegen. Eine Inanspruchnahme der einzelnen Gesellschaften der Eyemaxx Real Estate Group aus solchen Garantieerklärungen kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

### **Verkaufsrisiko**

Die Geschäftstätigkeit der Eyemaxx Real Estate Group sieht neben der Entwicklung von Gewerbeobjekten, Pflegeheimen und Wohnimmobilien, üblicherweise in Projektgesellschaften je Objekt (so genannte SPV oder Special Purpose Vehicle), überwiegend auch einen Verkauf derartiger, fertig gestellter Immobilien einzeln oder im Paket vor. Üblicherweise entwickelt die Emittentin die Projekte nicht für den eigenen Bestand, sondern ist bestrebt, die fertiggestellten Objekte schnellst- und bestmöglich am Markt zu veräußern.

Sollte die Eyemaxx Real Estate Group nicht oder nicht in genügendem Umfang Käufer für ihre Immobilien oder für die die Immobilien haltenden Projektgesellschaften finden, würde dies die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich beeinträchtigen. Weiters beeinflusst jede sinkende oder fehlende Nachfrage nach Immobilien in Märkten, in denen die Eyemaxx Real Estate Group tätig ist, auch den späteren Verkaufserlös der betreffenden Immobilien in diesen Märkten und kann zu erheblich niedrigeren Verkaufserlösen führen.

Selbst wenn es der Eyemaxx Real Estate Group gelingt, einen Käufer zu finden und mit diesen einen Kaufvertrag zu einem aus Sicht der Emittentin angemessenen Preis abzuschließen, ist nicht auszuschließen, dass der Käufer bei Fälligkeit des Kaufpreises zu dessen Zahlung – aus welchen Gründen auch immer – nicht in der Lage ist und im Ergebnis die Eyemaxx Real Estate Group den mit der Kaufpreiszahlung verbundenen und kalkulierten Gewinn nicht realisieren kann.

Die erfolgreiche Veräußerbarkeit von Immobilienprojekten ist von vielen unterschiedlichen Faktoren abhängig, auf die die Emittentin überwiegend keinen Einfluss hat, wie z.B. die Entwicklung der allgemeinen Konjunktur sowie der Branchenkonjunktur, die politische Lage oder die Verfassung der Immobilienmärkte. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin geplante Erträge aus einer Veräußerung nicht oder nicht im geplanten Umfang realisieren kann, etwa aufgrund eines zum entsprechenden Zeitpunkt ungünstigen Marktumfelds. Eine oder mehrere unterbliebene Veräußerungen von Immobilien, deren Erträge hinter den Erwartungen der Emittentin zurückbleiben, könnten sich nachteilig auf deren Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage auswirken und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

### **Investitionsrisiko**

Bei der Bewertung von Liegenschaften ist eine Vielzahl von Faktoren zu berücksichtigen. Risiken ergeben sich daraus, dass selbst bei Beachtung aller relevanten Auswahlkriterien sowie Marktstrategien und -analysen zukünftige Entwicklungsprojekte wegen nicht vorhersehbarer Marktentwicklungen zu Verlusten führen können. Es ist auch nicht auszuschließen, dass die Emittentin bei einer Ankaufentscheidung einzelne Bewertungsmerkmale falsch einschätzt oder Gutachten, auf die die Emittentin ihre Entscheidung stützt, fehlerhaft sind. Fehleinschätzungen des Managements der Emittentin bei Investitionen können das operative Geschäft ebenfalls negativ beeinflussen. Dabei können spezielle, bran-

chentypische Risiken wie beispielsweise Konkurrenzprojekte am gleichen Standort übersehen werden bzw. nicht ausreichend gewichtet werden, so dass sich der Standort einer Immobilie unerwartet negativ entwickelt. Solche Fehleinschätzungen können zu einer insgesamt fehlerhaften Analyse durch die Emittentin bei einer Investitionsentscheidung führen, die sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen könnte, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

### **Wettbewerbsrisiko**

Es besteht ein Risiko, dass die Eyemaxx Real Estate Group nachhaltig keine geeigneten Entwicklungsprojekte findet. Die Eyemaxx Real Estate Group steht jederzeit in Wettbewerb mit anderen lokalen, regionalen Gesellschaften, die ebenso am Markt als Entwicklungsgesellschaften aktiv sind und ebenso an der Kosteneffizienz im Hinblick auf Projektentwicklungen arbeiten und die über teils erheblich größere personelle und finanzielle Ressourcen verfügen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass andere Projektentwickler dem Konzept der Emittentin vergleichbare Konzepte zur Generierung von Geschäften entwickeln. Aufgrund größerer personeller und finanzieller Ressourcen kann nicht ausgeschlossen werden, dass konkurrierende Projektentwickler in der Lage sein könnten, eine aggressivere Preispolitik und ein intensiveres Marketing zu betreiben und daher möglicherweise Projekte, an denen die Emittentin ebenfalls interessiert ist, zu besseren Konditionen oder früher zu erwerben. Ein Mangel an verfügbaren Immobilienprojekten (erwerbar zu angemessenen Preisen) kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Eyemaxx Real Estate Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

### **Risiken aus der Entwicklung des allgemeinen konjunkturellen und wirtschaftlichen Umfelds und des Immobilienmarktes**

Die Emittentin ist auf dem Immobilienmarkt in Mittel- und Osteuropa tätig und damit auch von dem volkswirtschaftlichen Umfeld sowie der Wertschätzung und der Wertentwicklung von Liegenschaften in dieser Region abhängig.

Die insoweit relevanten Größen sind von zahlreichen, sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig und unterliegen dementsprechend vielfältigen Schwankungen. Zu den beeinflussenden Faktoren zählen z.B.:

- Investitionsbereitschaft seitens potentieller Erwerber sowie deren finanzielle Mittelverfügbarkeit,
- allgemeine Investitionstätigkeit der Unternehmen, Kaufkraft der Bevölkerung,
- Attraktivität des Standortes Mittel- und Osteuropa im Vergleich zu anderen Ländern,
- Angebot an und Nachfrage nach Immobilienprojekten an den jeweiligen Standorten sowie Sonderfaktoren in den lokalen Märkten,
- gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere das Zinsniveau für die Finanzierung von Liegenschaftsakquisitionen,
- Entwicklung des internationalen Finanzmarktumfelds,
- zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst,
- demographische Entwicklung in den Märkten, in denen die Emittentin tätig ist,
- Entwicklung der Energiekosten, sowie
- gesetzliche und steuerliche Rahmenbedingungen.

Der Erfolg der Emittentin ist von diesen, sich fortlaufend ändernden Faktoren abhängig und stets von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die die Eyemaxx Real Estate Group keinen Einfluss hat. Durch die Schwerpunkte der Emittentin auf Projektentwicklungen in speziellen Bereichen verfügt die Eyemaxx Real Estate Group über eine beschränkte Diversifizierung der Risiken. Die Emittentin muss die fortlaufenden Änderungen ihres wirtschaftlichen Umfelds und die sich ändernden Entscheidungsgrößen kontinuierlich beobachten, neu bewerten und entsprechende Entscheidungen treffen.

Eine negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung, eine negative Entwicklung des Immobilienmarktes oder eine Fehleinschätzung des Immobilienmarktes seitens der Eyemaxx Real Estate Group könnten sich negativ auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

## **Vermietungs- und Leerstandsrisiko**

Sowohl im Rahmen der Entwicklung von Immobilien als auch bei der Verwaltung von Immobilien kann es vorkommen, dass vermietbare Flächen mangels Mieterinteresse nicht oder nur teilweise vermietet werden. Geringe Nachfrage könnte die Emittentin zwingen, ihre Immobilien zu weniger vorteilhaften Konditionen zu vermieten, oder an Mieter zu vermieten, die hinsichtlich des potentiellen Mietzinsausfall aufgrund geringer Kreditwürdigkeit ein höheres Risiko darstellen. Dies kann auch zu erheblich geringeren Verkaufserlösen im Fall eines Verkaufs solcher Immobilien führen.

Weiter besteht die Möglichkeit, dass Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllen und dadurch reduzierte Mietzinsen anfallen. Im Fall der Wiedervermietung besteht das Risiko, dass die Mietverhältnisse zu ungünstigeren Konditionen als ursprünglich abgeschlossen werden.

Jeder der oben genannten Faktoren, alleine oder gemeinsam mit anderen Faktoren, kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eyemaxx Real Estate Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

### **c) Risikoklasse gering**

#### **Risiken aus Rechtsstreitigkeiten**

Neben den geschäftstypischen Rechtsstreitigkeiten, die Eyemaxx Real Estate Group als Bestandshalterin von Liegenschaften gegen Mieter führt, unterliegt die Emittentin als Immobilienentwicklungsellschaft insbesondere dem Risiko aus Streitigkeiten mit Kooperations-, Joint Venture- und Projektpartnern. Dazu kommen potenzielle Streitigkeiten aus bisherigen und zukünftigen Erwerben und Veräußerungen von Immobilien und Projektgesellschaften. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Eyemaxx Real Estate Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

#### **Risiken aus der Instandhaltung und Modernisierung von Immobilien**

Um einen Wertverfall bei einer Liegenschaft zu vermeiden, muss die Eyemaxx Real Estate Group Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchführen. Diese Maßnahmen können umfangreich und damit zeit- und kostenintensiv ausfallen. Dabei können Risiken dadurch entstehen, dass bei Instandhaltungen oder Modernisierungen höhere Kosten als geplant oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen entstehen, die nicht an die Mieter weitergegeben werden können. Weiterhin können sich entsprechende Maßnahmen verzögern, z.B. bei Schlecht-Wetter-Perioden oder wenn mit der Maßnahme beauftragte Vertragspartner Schlechtleistungen erbringen oder unvorhergesehene Baumängel auftreten. Mehrkosten könnten die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich beeinträchtigen und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

#### **Risiko aufgrund von Forderungsausfällen**

Es kann nicht versichert werden, dass Kunden oder andere Vertragspartner der Emittentin ihre Verpflichtungen gegenüber der Emittentin bzw. gegenüber den Projektgesellschaften pflichtgemäß erfüllen.

Die wesentlichen Forderungen der Emittentin beziehen sich insbesondere auf Darlehen an Tochtergesellschaften der Emittentin. Das Ausfallrisiko der Forderungen gegen Tochtergesellschaften der Emittentin, die überwiegend für Immobilienprojekte verwendet werden, hängt von deren zukünftigen Geschäftsentwicklung ab.

Ein solches Versagen, insbesondere ein Zahlungsausfall, kann sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Eyemaxx Real Estate Group und insbesondere auf die Emittentin auswirken und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

#### **Umweltrisiko**

Bei dem Erwerb von Liegenschaften sind die Projektgesellschaften der Emittentin dem Risiko ausgesetzt, Liegenschaften mit Altlasten oder anderen Umweltverunreinigungen erworben zu haben und deswegen von Behörden, Erwerbern oder Dritten in Anspruch genommen zu werden; diese Inan-

spruchnahme kann mit der Entstehung hoher Kosten verbunden sein, die sich, u.a., auf die Rentabilität eines Verkaufs einer Immobilien oder einer Projektgesellschaft auswirken kann. Dies kann in der Folge einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Eyemaxx Real Estate Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

#### **Risikofaktor zur Einordnung als alternatives Investmentvermögen**

Das Geschäftsmodell der Emittentin basiert schwerpunktmäßig auf der Projektentwicklung ("develop and sell"). Sollte sich die Geschäftstätigkeit der Emittentin dahingehend entwickeln, dass die Projektentwicklung als operative Tätigkeit nicht mehr den Schwerpunkt der Tätigkeit bildet, besteht das Risiko, dass die BaFin die Emittentin als Investmentvermögen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 des KAGB einstuft. In diesem Fall müsste die Emittentin als Investmentvermögen entweder durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft oder intern verwaltet werden. Bei einer solchen Verwaltung wären umfassende organisatorische und geschäftspolitische Änderungen bei der Emittentin erforderlich, was wiederum zeit- und kostenintensiv wäre.

Es besteht das Risiko, dass aufgrund der aufsichtsrechtlichen Anforderungen, die die Einordnung als Investmentvermögen auslösen würde, die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit unterbrechen oder ganz einstellen muss und die Kosten für die Umsetzung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen die Rendite bis hin zu einem Totalverlust des investierten Vermögens reduzieren würde.

#### **Risiken aus Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen**

Die Mietverträge der Eyemaxx Real Estate Group enthalten in der Regel Wertsicherungsklauseln, die die Höhe der Mietzahlungen an einen Referenzindex, meist den Verbraucherpreisindex, koppeln, wobei allerdings die Mietansprüche nur bei Unter- bzw. Überschreitung vereinbarer Schwellenwerte und nicht immer zu 100 % an die Indexänderung angepasst bzw. nicht sofort oder überhaupt nicht durchgesetzt werden können und eine Anpassung teilweise erst nach einer mehrjährigen Laufzeit mit festen Mietzahlungen erfolgen kann. Auf Grund dieser Indexierung hat insbesondere die Entwicklung der Inflationsrate einen Einfluss auf die Höhe der von der Eyemaxx Real Estate Group erzielbaren Mieterlöse. Sinkt der Referenzindex, erfolgt eine Anpassung der Mietzahlungen nach unten. Steigen die Kosten der Bewirtschaftung und Instandhaltung der Immobilien schneller als die Mieteinnahmen oder sinken die Mieteinnahmen auf Grund eines sinkenden Referenzindexes, so könnte sich dies erheblich negativ auf die Mietrendite, die Bewertung der Immobilien und damit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

#### **Wetterbedingte Risiken/ Höhere Gewalt**

Der Immobilienmarkt ist zudem stark abhängig von Wetterbedingungen. Längere Kälte- oder Regenphasen können den Baufortschritt verzögern. Der Klimawandel kann zu Veränderungen und Schwankungen in der Regenintensität und in der Intensität und Häufigkeit extremer Wetterbedingungen beitragen.

Solche nachteiligen Wetterbedingungen können das Geschäft, die finanzielle Lage und das Geschäftsergebnis der Emittentin und der Eyemaxx Real Estate Group erheblich nachteilig beeinträchtigen, wenn sie in ungewöhnlicher Intensität oder während abnormer Zeiträume auftreten oder länger dauern als gewöhnlich in den Märkten, in denen die Emittentin und die Eyemaxx Real Estate Group tätig sind, insbesondere wenn sie zu einem Zeitpunkt auftreten, zu welchem die Bauwirtschaft in höchstem Maße ausgelastet ist. Auch kann höhere Gewalt, etwa in Form von Naturkatastrophen (Erdbeben oder Stürme), kriegerischen oder terroristischen Ereignissen, Sabotageakten und Streiks die Geschäftstätigkeit der Emittentin und der Eyemaxx Real Estate Group negativ beeinflussen.

Für einige der genannten Ereignisse, beispielsweise für Erdbeben, ist möglicherweise kein Versicherungsschutz erhältlich. Auch diese Faktoren und Risiken können sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und der Eyemaxx Real Estate Group auswirken.

#### **2.1.2 Risiken der Finanzierung**

##### **a) Risikoklasse hoch**

### **Refinanzierungsrisiko Anleihen**

Es besteht ein Refinanzierungsrisiko bei der Emittentin aufgrund der in den Jahren 2014, 2016, 2017 und 2018 begebenen Anleihen und Wandelschuldverschreibungen, wenn diese, ggf. auch aufgrund einer vorzeitigen Kündigung durch die Gläubiger wegen Verstoß gegen Verpflichtungen aus den Emissionsbedingungen, zur Rückzahlung fällig sind, aber zu diesem Zeitpunkt nicht ausreichend liquide Mittel vorhanden sind. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Emittentin von den Projektgesellschaften genügend Erträge ausgeschüttet erhält bzw. Erträge aus dem Verkauf von Anteilen an verbundenen Unternehmen erwirtschaftet, um die Zins- und Rückzahlungspflichten der Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern der hier angebotenen Schuldverschreibungen sicherzustellen. Die Anleihe 2014 hat eine Laufzeit bis zum 30. März 2020 und ein zum Datum des Prospektes ausstehendes Volumen von Euro 21.339.000,00. Die Anleihe 2016 hat eine Laufzeit bis zum 17. März 2021 und ein zum Datum des Prospektes ausstehendes Volumen von Euro 30.000.000,00. Die Wandelanleihe 2016 hat eine Laufzeit bis 15. Dezember 2019 und ein zum Datum des Prospektes ausstehendes Volumen von Euro 2.533.000,00. Ebenso hat die Wandelanleihe 2017 eine Laufzeit bis zum 15. Dezember 2019 sowie ein zum Datum des Prospektes ausstehendes Volumen von Euro 20.376.000,00. Die Anleihe 2018 hat eine Laufzeit bis zum 25. April 2023 und ein zum Datum des Prospektes ausstehendes Volumen von Euro 43.500.000,00. Damit beträgt das ausstehende Anleihevolumen der Eyemaxx Real Estate AG zum Datum des Prospektes aus öffentlichen Angeboten sowie aus Privatplatzierungen Euro 117.748.000,00. Jeder der vorgenannten Faktoren könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und der Eyemaxx Real Estate Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

### **b) Risikoklasse mittel**

#### **Risiko Finanzierungsbedarf**

Die Emittentin muss sich unter Umständen in Zukunft erneut Zugang zum Kapitalmarkt verschaffen, um bestehende Verbindlichkeiten zu refinanzieren oder ihr weiteres Wachstum zu finanzieren. Zukünftige Kapitalerhöhungen oder sonstige Finanzierungen über den Kapitalmarkt, wie beispielsweise die Begebung von Anleihen, können sich – aufgrund eines ungünstigen Kapitalmarktumfelds oder wegen einer geringeren Attraktivität von Eyemaxx Real Estate Group als Emittentin von Wertpapieren – als schwierig gestalten oder sich sogar als unmöglich herausstellen. Dies kann insbesondere deshalb der Fall sein, da sowohl der Börsenkurs der Aktien der Emittentin als auch der Kurs bereits emittierter (Wandel-) Anleihen Schwankungen unterliegt. Diese Kursschwankungen lassen sich teilweise auf die hohe Kursvolatilität der Aktien von börsennotierten Gesellschaften im Allgemeinen und von Immobiliengesellschaften im Besonderen, aber auch auf konkrete Entwicklungen bei der Emittentin zurückführen. Insbesondere die folgenden Faktoren können neben anderen Faktoren den Börsenkurs der Aktien und/oder der (Wandel-) Anleihen der Emittentin beeinflussen: Gewinnprognosen; Markterwartungen hinsichtlich der Bewertung, der Wertentwicklung und der angemessenen Kapitalausstattung von Immobiliengesellschaften im Allgemeinen; die Beurteilung der Geschäftsentwicklung bzw. einzelner Entwicklungsprojekte der Eyemaxx Real Estate Group durch die Anleger; Veränderungen in der Bewertung anderer Immobiliengesellschaften; die Bonität der Emittentin; usw. Außerdem können veränderte Geschäftsergebnisse der Eyemaxx Real Estate Group oder mit ihr vergleichbaren Unternehmen sowie Veränderungen der allgemeinen Lage auf dem Immobiliensektor oder des wirtschaftlichen Umfelds im Allgemeinen sowie auf den Finanzmärkten erhebliche Kursschwankungen der Aktien der Emittentin bewirken. In der Vergangenheit waren Wertpapiermärkte bei Kursen und Handelsvolumina allgemein erheblichen Schwankungen ausgesetzt. Unabhängig vom Geschäftsverlauf sowie der Finanz- und Ertragslage der Emittentin können solche Schwankungen nachteilige Auswirkungen auf den Kurs der Aktien und/oder der (Wandel-) Anleihen der Emittentin haben. Eine verringerte Attraktivität der Aktien und/oder der (Wandel-) Anleihen der Emittentin kann die Fähigkeit zur Ausgabe von Aktien, Schuldverschreibungen, Wandelanleihen oder sonstigen Finanzinstrumenten zur Finanzierung des Geschäftsbetriebs begrenzen und ihr den Zugang zum Kapitalmarkt sogar vollständig entziehen.

#### **Liquiditätsrisiko aufgrund Exit von Projekten**

Das Liquiditätsrisiko besteht für die Emittentin darin, dass das Kapital in Immobilienprojekten länger als geplant gebunden bleiben könnte. Durch eventuelle spätere Verkäufe dieser Immobilienprojekte und der damit einhergehenden verspäteten Generierung von liquiden Mitteln könnte die Liquidität

stark beeinflusst werden, was sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken kann.

**c) Risikoklasse gering**

**Finanzierungsrisiko**

Die Emittentin und die Eyemaxx Real Estate Group sind zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit auf weitere Fremdkapitalgeber wie Banken angewiesen. Sie sind daher dem Risiko sich verschlechternder Rahmenbedingungen für die Finanzierung des Liegenschaftserwerbs und den Bau der Immobilienobjekte sowie für die Refinanzierung bestehender Projektgesellschaften und dem damit verbundenen Zinsänderungs- und Projektfinanzierungsrisiko ausgesetzt. Weiterhin besteht ein Finanzierungsrisiko bei möglichen Nachfinanzierungen, bei Nickerreichen oder Wegfall der mit den projektfinanzierenden Banken vereinbarten Kreditbedingungen (z.B. bei Ausfall eines Mieters), sowie bei Unterschreiten der vereinbarten DSCR (Debt Service Coverage Rate).

**Wertminderungen von Vermögenswerten**

Aufgrund der branchentypischen Holdingstruktur für die Projektentwicklung besteht bezüglich der in den Finanzinformationen dargestellten Vermögenswerte das Risiko von Wertminderungen bezüglich der Beteiligung an Projektgesellschaften bzw. Liegenschaften. Wenn der Wert einer Beteiligung an einer Projektgesellschaft bzw. Liegenschaft sinkt, könnten sich die Erlöse bei einem Verkauf nicht wie geplant in der konkreten Verwertungssituation realisieren lassen. Das kann sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

**Holdingrisiko**

Das Geschäftsmodell der Emittentin sieht vor, dass die Erträge, die die Projektgesellschaften und Dienstleistungsunternehmen mit den erworbenen Immobilien erwirtschaften, im Rahmen der Gewinnverwendung bzw. der Veräußerung der Projektgesellschaften an die Emittentin ausgeschüttet werden und dort für die Zinszahlungs- und Rückzahlungspflichten der Emittentin gegenüber den Gläubigern aus aufgenommenen Kapitalmarktverbindlichkeiten zur Verfügung stehen. Es kann jedoch nicht gewährleistet werden, dass die Projektgesellschaften und Dienstleistungsunternehmen genügend ausschüttungsfähige Erträge erwirtschaften, um die Zins- und Rückzahlungspflichten der Emittentin gegenüber Gläubigern aus aufgenommenen Kapitalmarktverbindlichkeiten sicherzustellen.

Sollte es zu Verzögerungen bei der Ausschüttung an die Emittentin kommen oder sollten solche Ausschüttungen unterbleiben, könnte dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

**Terminrisiko**

Die Projektpipeline der Eyemaxx Real Estate Group lässt nur bedingt Rückschlüsse auf die jeweilige Umsatz- und Ertragssituation zu. Insbesondere Verschiebungen beim Abschluss von Mietverträgen mit Ankermietern für Projekte oder terminliche Verzögerungen von behördlichen Bewilligungen können aufgrund der Notwendigkeit der Vorhaltung von Personal und der Reservierung von Finanzmitteln Mehrkosten verursachen, die in der ursprünglichen Projektkalkulation nicht vorgesehen waren. Treten solche Terminverzögerungen in größerem Ausmaß auf und/oder kumulieren sich, kann das Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

**Währungsrisiken**

Die Emittentin investiert neben Deutschland und Österreich auch in andere Länder, die bis dato nicht der Währungsunion angehören und deshalb in lokaler Währung verrechnen (z.B. Tschechien, Polen und Serbien). Diesbezüglich kann es zu Währungsverlusten bei Miet- und Kreditverträgen kommen. Grundsätzlich hat eine Aufwertung des Euro zu lokalen Währungen eine negative Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Eyemaxx Real Estate Group. Schwankungen von Wechselkursen können generell einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Eyemaxx Real Estate Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

### **2.1.3    Regulatorische Risiken**

#### **a)    Risikoklasse hoch**

Entfällt.

#### **b)    Risikoklasse mittel**

##### **Gesetzgebungsrisiken**

Durch sich ändernde Gesetze und rechtliche Bestimmungen in den Ländern, in denen die Eyemaxx Real Estate Group aktiv ist, können Zusatzkosten im jeweiligen Immobilienprojekt entstehen. Maßnahmen der Gesetz- und Verordnungsgeber können auf Staaten-, Bundes- oder Landes- bis hin zur Kommunalebene Immobilienprojekte verzögern oder durch fehlende Bebauungspläne oder Baugenehmigungen beeinträchtigen. Es besteht die Möglichkeit, dass aufgrund derartiger Maßnahmen die Eyemaxx Real Estate Group zur Umstellung, Reduzierung oder auch Einstellung einzelner geschäftlicher Aktivitäten gezwungen ist. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Eyemaxx Real Estate Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

#### **c)    Risikoklasse gering**

##### **Steuerliche Risiken**

Änderungen steuerlicher Rahmenbedingungen in den Ländern, in denen die Emittentin aktiv ist, könnten sich negativ auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin auswirken.

Sowohl bei den Abschreibungzeiten für Immobilien als auch im Hinblick auf die Grundlagen der Besteuerung von Immobilien, insbesondere auch bezüglich der Besteuerung von Immobilientransaktionen (z.B. Grunderwerbssteuer), sind bedeutsame Änderungen nicht auszuschließen. Solche Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen können sich negativ auf die Nachfrage nach Immobilien oder das Marktumfeld für bereits getätigte Investitionen auswirken, was wiederum die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinflussen und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen kann, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

### **2.1.4    Sonstige Risiken**

#### **a)    Risikoklasse hoch**

Entfällt.

#### **b)    Risikoklasse mittel**

##### **Personalrisiko**

Der geschäftliche Erfolg der Eyemaxx Real Estate Group beruht insbesondere auf den Kenntnissen, Fähigkeiten und Erfahrungen des derzeitigen Vorstands der Emittentin und weiteren wichtigen Funktionsträgern, der Geschäftsleiter der anderen Gesellschaften und deren Abteilungsleitern, die zur Eyemaxx Real Estate Group gehören. Der Verlust unternehmenstragender Personen und Schwierigkeiten, benötigtes Personal mit den erforderlichen Qualifikationen zu gewinnen oder zu halten, können nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und damit auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

#### **c)    Risikoklasse gering**

##### **Konzentrations- und Klumpenrisiken**

Unter dem Konzentrationsrisiko sind die möglichen nachteiligen Folgen zu verstehen, die sich aus Konzentrationen oder Wechselwirkungen gleichartiger und verschiedenartiger Risikofaktoren oder Risikoarten ergeben können. Unter das Konzentrationsrisiko können auch mögliche nachteilige Folgen fallen, die sich aufgrund der unterschiedlichen Größen von Projektentwicklungen ergeben können. Größere Projektentwicklungen können demgemäß ein Konzentrations- bzw. Klumpenrisiko dar-

stellen. Das Konzentrationsrisiko kann insbesondere andere in diesem Prospekt beschriebene Risiken verstärken. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Eyemaxx Real Estate Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

#### **Vorrangige dingliche Besicherung anderer Verbindlichkeiten**

Die vorrangige dingliche Besicherung anderer Verbindlichkeiten der Eyemaxx Real Estate Group könnte im Fall der Insolvenz der Emittentin zu einem Totalverlust der Anleihegläubiger aufgrund ihres strukturellen Nachrangs führen, da die Schuldverschreibungen nicht besichert sind und die Anleihegläubiger keinen direkten Zugriff auf die Vermögenswerte, die auf der Ebene von Tochter- bzw. Projektgesellschaften angesiedelt sind, haben.

#### **Risiko von Interessenskonflikten**

Zwischen der Eyemaxx Real Estate AG und den mit ihr verbundenen Unternehmen sowie der für die Eyemaxx Real Estate Group handelnden Personen, die für das operative Geschäft der Eyemaxx Real Estate Group und auch der Emittentin maßgeblich sind, bestehen in der Person des Vorstands Dr. Michael Müller, der zugleich Hauptgesellschafter ist, mögliche Interessenskonflikte, die sich aus dieser Doppelfunktion ergeben. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Eyemaxx Real Estate Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

#### **Eingeschränkte Einflussnahme der Emittentin auf die Geschäfte der Projektgesellschaften**

Die Emittentin ist die Obergesellschaft der Eyemaxx Real Estate Group. Zahlreiche Geschäfte der Eyemaxx Real Estate Group werden jedoch nicht von der Emittentin, sondern von Tochter- oder Projektgesellschaften geführt. Werden Geschäfte durch eine Tochter- oder Projektgesellschaft getätigt, ist es nicht auszuschließen, dass der Einfluss der Emittentin auf diese Gesellschaften oder die Aufsicht darüber eingeschränkt ist. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Emittentin, direkt oder indirekt, keinen mehrheitlichen Anteil an diesen Gesellschaften hält oder eine vertragliche Regelung den Einfluss beschränkt. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Eyemaxx Real Estate Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

## **2.2 Wertpapierbezogene Risiken**

### **a) Risikoklasse hoch**

Entfällt.

### **b) Risikoklasse mittel**

#### **Beschränkte Veräußerbarkeit der Schuldverschreibungen**

Die Schuldverschreibungen sind frei übertragbar. Trotz der vorgesehenen Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörsche kann die Veräußerbarkeit (und Handelbarkeit) während der Laufzeit stark eingeschränkt oder unmöglich sein, wenn aufgrund fehlender Nachfrage kein liquider Sekundärmarkt besteht oder ein solcher Markt, sofern er besteht, nicht fortgesetzt wird. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleihegläubiger seine Schuldverschreibungen nicht, nicht zum gewünschten Zeitpunkt oder nicht zu dem gewünschten Preis veräußern kann.

Sollten die Schuldverschreibungen nicht (oder nicht mehr) in einen börslichen Handel einbezogen werden, wäre ihre Veräußerbarkeit stark eingeschränkt oder gar nicht möglich. Im ungünstigsten Fall muss der Anleihegläubiger daher damit rechnen, seine Schuldverschreibungen börslich nicht verkaufen zu können und das Ende der Laufzeit der Anleihe abwarten zu müssen. Außerdem wird es in diesem Fall für die Schuldverschreibungen keinen an der Börse ermittelten Kurs geben.

#### **Verschlechterung des Ratings**

Die Emittentin verfügt derzeit über das von der Creditreform Rating Agentur festgestellte Rating BB. Das Rating ist insbesondere von wesentlicher Bedeutung für die Finanzierungs- und Refinanzierungskosten der Emittentin. Sollte es zu einer Herabstufung des Ratings der Emittentin kommen, kann sich

dies sowohl auf den Kurs der Aktien der Emittentin und die Kurse der von der Emittentin bereits begebenen Anleihen, als auch nachteilig auf die Fähigkeit der Emittentin auswirken, neue Finanzmittel an den Kapital- und Kreditmärkten zu angemessenen Finanzierungskosten aufzunehmen. Außerdem besteht bei einer Herabstufung des Ratings der Emittentin das Risiko, dass die Emittentin für bestehende und zukünftige Finanzgeschäfte zusätzliche Geld- und Wertpapiersicherheiten bestellen bzw. zusätzliche Kreditgarantien gewähren muss. Dies könnte dazu führen, dass es für die Emittentin schwierig oder unmöglich wird, sich an den Kapitalmärkten zu refinanzieren. Der Eintritt eines der vorgenannten Risiken könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

### **Bonitätsverschlechterung**

Das Risiko des teilweisen oder sogar vollständigen Verlustes der Kapitalanlage und der Zinsen daraus besteht, wenn die Bonität der Emittentin sich verschlechtert und damit die Aufnahme von Fremdkapital schwieriger wird und sich damit das operative Geschäft nicht mehr wie bisher weiterführen lässt.

### **Risiken bei weiteren Anleiheemissionen**

Die Emittentin ist nach Maßgabe der Anleihebedingungen berechtigt, weitere Schuldverschreibungen zu begeben. Dadurch könnte sich der Verschuldungsgrad der Emittentin erhöhen und das Risiko der Anlage in den Schuldverschreibungen steigen, weil dadurch die Gesamtverschuldungsquote der Emittentin steigt. Hierdurch könnten die bis dahin emittierten Schuldverschreibungen an Wert verlieren. Anleger, die ihre Schuldverschreibungen vor der Endfälligkeit veräußern wollen, sind dadurch dem Risiko einer ungünstigen Kursentwicklung ausgesetzt. Eine Veräußerung könnte infolgedessen nur zu ungünstigen Konditionen oder gar nicht möglich sein.

### **c) Risikoklasse gering**

#### **Risiken bei Fremdfinanzierung der Inhaberschuldverschreibungen**

Bei kreditfinanziertem Erwerb der Schuldverschreibungen kann sich das Verlustrisiko erheblich erhöhen. Kommt es zu einem Zahlungsverzug oder -ausfall der Emittentin hinsichtlich der Schuldverschreibungen oder sind diese nicht ohne weiteres zu veräußern, muss der Anleihegläubiger nicht nur den eingetretenen Verlust hinnehmen, sondern zudem die Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem finanzierten Wertpapierkredit bedienen.

#### **Keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung der Emittentin**

Es bestehen keine gesetzlichen oder sonstige Beschränkungen hinsichtlich der Aufnahme bzw. dem Eingehen von weiteren Verbindlichkeiten durch die Emittentin oder mit ihr verbundener Unternehmen und nur eine eingeschränkte vertragliche Beschränkung aufgrund der Anleihebedingungen der hiesigen Schuldverschreibungen. Eine weitere Verschuldung kann die Fähigkeit zur Zinszahlung und Rückzahlung der Anleihe gefährden.

#### **Fehlende Mitwirkungsrechte der Anleihegläubiger**

Die Schuldverschreibungen vermitteln weder Gewinnbeteiligungsrechte noch eine gesellschaftsrechtliche oder unternehmerische Beteiligung. Sie sind auch nicht mit Stimmrechten ausgestattet und gewähren keinerlei Mitgliedsrechte, Geschäftsführungsbefugnisse oder Mitspracherechte. Unternehmerische Entscheidungen werden immer vor dem Hintergrund bestimmter Annahmen über zukünftige Entwicklungen getroffen. Im Nachhinein kann sich dann herausstellen, dass geschäftliche Entwicklungen nicht wie geplant verlaufen sind und deshalb die unternehmerische Entscheidung nicht die gewünschten sondern sogar negative Auswirkungen hat. Dies könnte negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben mit der Folge, dass die Zinszahlungen sowie die Rückzahlung der Anleihe aufgrund fehlender Zahlungsmittel nicht erfolgen können.

#### **Risiken aufgrund des Wertpapiertyps**

Da es sich bei den zu emittierenden Wertpapieren um Inhaberpapiere handelt, in denen der Anleihegläubiger nicht namentlich erwähnt wird, gilt § 793 Abs. 1 BGB. Nach dieser Regelung ist nur der Anleihegläubiger zur Einlösung der Zinsen und zur Rückforderung des Nennbetrages berechtigt. Allerdings bestimmt diese Vorschrift, dass die Emittentin auch dann von ihrer Zahlungspflicht befreit wird, wenn ein Unberechtigter die Ansprüche geltend macht und entsprechende Urkunden vorlegt. Die Emittentin muss in diesem Falle nicht auch an den rechtlich Berechtigten doppelt zahlen.

### **Risiken bei Kündigung und vorzeitiger Rückzahlung**

Der Emittentin steht gemäß den Anleihebedingungen unter gewissen Bedingungen zum 24. September 2022, zum 24. September 2023 oder zum 24. März 2024 sowie jederzeit bei geringem ausstehendem Betrag oder aus Steuergründen die Möglichkeit der Kündigung zur Verfügung. Wird davon Gebrauch gemacht, erfolgt die Rückzahlung der Schuldverschreibungen vor Ablauf der zunächst vereinbarten Laufzeit. Durch eine vorzeitige Rückzahlung der Schuldverschreibungen ergibt sich das Risiko, dass Zinsansprüche zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung erloschen und nicht mehr geltend gemacht werden können. Außerdem besteht das Risiko, dass die Anleihegläubiger aufgrund der verkürzten Laufzeit der Schuldverschreibungen nur eine geringere Gesamtrendite erhalten. Auch besteht das Risiko, dass die Anleihegläubiger den aus der Rückzahlung vereinnahmten Betrag lediglich mit einer niedrigeren Rendite reinvestieren können (Wiederanlagerisiko). Den Anlegern steht nach den Anleihebedingungen kein ordentliches Kündigungsrecht der Inhaberschuldverschreibung zu. Daher haben die Anleihegläubiger vor Ablauf der Laufzeit der Schuldverschreibungen keinen Anspruch darauf, eine Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu verlangen.

### **Risiko steigender Marktzinsen**

Während der Laufzeit der Anleihe kann es zu einer Erhöhung des allgemeinen Marktzinsniveaus kommen. Es besteht daher das Risiko, dass sich der Kurs der Schuldverschreibungen mindert und ein sofortiger Verkauf nur zu einem geringeren Preis als bei Erwerb möglich ist.

### **3. Allgemeine Informationen**

#### **3.1 Verantwortung für den Prospekt**

Die Eyemaxx Real Estate AG mit Sitz in Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland, übernimmt gemäß Artikel 5 Abs. 1 des Luxemburgischen Wertpapierprospektgesetzes die alleinige Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts und erklärt, dass die in diesem Prospekt getätigten Angaben ihres Wissens nach richtig und keine wesentlichen Tatsachen ausgelassen worden sind. Die Emittentin erklärt zudem, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt getätigten Angaben ihres Wissens nach richtig und keine Tatsachen ausgelassen sind, die die Aussage dieses Prospekts wahrscheinlich ändern können.

#### **3.2 Gegenstand des Prospekts**

Gegenstand des Prospekts ist das Öffentliche Angebot (wie im Abschnitt "Angaben zur Anleihe und über das öffentliche Angebot" definiert) der Emittentin von Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von Euro 50.000.000,00, eingeteilt in 50.000 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen jeweils mit einem Nennbetrag von Euro 1.000,00 (die "**Schuldverschreibungen**") sowie ein öffentliches Umtauschangebot (wie im Abschnitt "Bedingungen des Angebotes" definiert) der Emittentin im Zusammenhang mit einem Angebot zum Umtausch von Inhaberschuldverschreibungen in solche Schuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind.

#### **3.3 Verbreitung von Informationen**

Keine Person ist befugt, im Zusammenhang mit der Emission und dem Angebot (wie im Abschnitt "Bedingungen des Angebotes" definiert) von Schuldverschreibungen andere als die in diesem Prospekt beinhalteten Informationen zu verbreiten oder diesbezügliche Zusicherungen abzugeben. Sofern solche Informationen dennoch verbreitet oder zugesichert werden, dürfen derartige Informationen nicht als von der Emittentin oder von der Bankhaus Lampe KG autorisiert betrachtet werden.

Weder die nach diesen Regeln erfolgte Überlassung dieses Prospektes noch das Angebot, der Verkauf oder die Lieferung von Schuldverschreibungen stellen eine Gewährleistung dar, dass

(i) die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben zu einem Zeitpunkt nach dem Datum der Veröffentlichung dieses Prospektes oder zu einem nach der Veröffentlichung eines von der CSSF gebilligten Nachtrags oder einer Ergänzung zu diesem Prospekt liegenden Zeitpunkt zutreffend sind, oder

(ii) keine wesentliche nachteilige Veränderung in der Geschäftstätigkeit oder der Finanzlage der Emittentin, die wesentlich im Zusammenhang mit der Begebung und dem Verkauf der Schuldverschreibungen ist, zu einem Zeitpunkt nach dem Datum der Veröffentlichung dieses Prospektes, oder zu einem nach der Veröffentlichung eines von der CSSF gebilligten Nachtrags oder einer Ergänzung zu diesem Prospekt liegenden Zeitpunkt stattgefunden hat, (iii) andere im Zusammenhang mit der Begebung der Schuldverschreibungen stehende Angaben zu einem anderen Zeitpunkt als dem Zeitpunkt, zu dem sie mitgeteilt wurden oder auf den sie datiert wurden, zutreffend sind. Der Sole Global Coordinator und Sole Bookrunner nimmt ausdrücklich davon Abstand, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin während der Laufzeit der Schuldverschreibungen zu überprüfen oder Anleger über Informationen, die dem Sole Global Coordinator und Sole Bookrunner bekannt werden, zu beraten.

Weder der Sole Global Coordinator und Sole Bookrunner noch andere in diesem Prospekt genannten Personen, mit Ausnahme der Emittentin, sind für die in diesem Prospekt enthaltenen oder durch Verweis einbezogenen Angaben oder Dokumente verantwortlich und schließen im Rahmen des nach dem geltenden Recht in der jeweiligen Rechtsordnung zulässigen die Haftung und die Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in den vorgenannten Dokumenten aus.

Der Sole Global Coordinator und Sole Bookrunner hat diese Angaben nicht selbstständig überprüft und übernimmt keine Haftung für deren Richtigkeit.

Sollten sich nach Billigung dieses Prospekts und vor dem Schluss des öffentlichen Angebots wichtige neue Umstände oder wesentliche Unrichtigkeiten in Bezug auf die im Prospekt enthaltenen Angaben ergeben, die die Beurteilung der Wertpapiere beeinflussen könnten, ist die Emittentin nach dem Luxemburger Wertpapierprospektgesetz verpflichtet, den Prospekt entsprechend nachzutragen.

Dieser Prospekt muss mit allen etwaigen Nachträgen und zusammen mit allen Dokumenten, die durch Bezugnahme in diesen Prospekt einbezogen sind, gelesen und ausgelegt werden. Etwaige neue Informationen zu Finanzintermediären, die zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts oder der Übermittlung der endgültigen Anleihebedingungen unbekannt waren, sind erhältlich unter [www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com). Alle in den Prospekt aufgenommenen Internetseiten dienen nur zu Informationszwecken und sind nicht Bestandteil des Prospekts.

Die Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Anleger sollten vor der Entscheidung über den Erwerb der Schuldverschreibungen eigene Erkundigungen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin einholen und eigene Bewertungen der Kreditwürdigkeit der Emittentin sowie eine eigene Bewertung der Schuldverschreibung vornehmen. Weder dieser Prospekt noch andere in Verbindung mit den Schuldverschreibungen gemachte Angaben stellen eine Empfehlung an den Anleger seitens der Emittentin oder des Sole Global Coordinator und Sole Bookrunner dar, die Schuldverschreibungen zu erwerben.

Dieser Prospekt stellt kein Angebot dar und darf nicht zum Zwecke der Unterbreitung eines Angebots in denjenigen Rechtsordnungen verwendet werden, in denen ein solches Angebot unzulässig ist oder gegenüber Personen, gegenüber denen ein solches Angebot rechtswidrig wäre.

Die Emittentin und der Sole Global Coordinator und Sole Bookrunner übernehmen keine Gewähr dafür, dass dieser Prospekt rechtmäßig verbreitet wird oder dass die Schuldverschreibungen nach den Anforderungen der jeweiligen Rechtsordnung rechtmäßig in Übereinstimmung mit anwendbaren Registrierungsvorschriften oder anderen rechtlichen Voraussetzungen oder gemäß anwendbarer Ausnahmetatbestände angeboten werden und übernehmen keine Haftung für die Unterstützung des Angebots oder der Verbreitung. Insbesondere wurden von der Emittentin oder von dem Sole Global Coordinator und Sole Bookrunner keinerlei Handlungen in denjenigen Rechtsordnungen vorgenommen, in denen solche Handlungen zum Zwecke des Angebots oder der Verbreitung erforderlich sind.

### **3.4 Verkaufsbeschränkungen**

Die Schuldverschreibungen werden ausschließlich im Großherzogtum Luxemburg, in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Österreich öffentlich angeboten.

Zudem ist zu beachten, dass das Angebot, der Verkauf und die Lieferung der Schuldverschreibungen sowie die Verbreitung dieses Prospekts unterliegen in einigen Rechtsordnungen rechtlichen Beschränkungen. Personen, die in den Besitz dieses Prospektes gelangen, werden von der Emittentin und dem Sole Global Coordinator und Sole Bookrunner aufgefordert, sich selbst über derartige Beschränkungen zu informieren und diese zu befolgen.

Die Schuldverschreibungen sind nicht und werden nicht nach den Vorschriften des U.S. Securities Act von 1933 in seiner derzeit gültigen Fassung registriert. Sie werden demzufolge in den USA weder öffentlich angeboten noch verkauft noch direkt oder indirekt dorthin geliefert, außer in Anwendung einer Ausnahme von den Registrierungserfordernissen des U.S. Securities Act von 1933. Insbesondere stellt dieser Prospekt weder ein öffentliches Angebot noch die Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf der Schuldverschreibungen in den Vereinigten Staaten von Amerika dar und darf daher auch dort nicht verteilt werden.

### **3.5 Zukunftsgerichtete Aussagen**

Dieser Prospekt enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen. Zukunftsgerichtete Aussagen sind Aussagen, die sich nicht auf historische, sondern auf zukünftige Tatsachen, Ereignisse oder sonstige Umstände beziehen. Sie sind an Formulierungen mit Worten wie "glauben", "davon ausgehen", "erwarten", "annehmen", "schätzen", "planen", "beabsichtigen", "hoffen", "können" oder ähnlichen Ausdrücken erkennbar. Zukunftsgerichtete Aussagen beruhen auf gegenwärtigen Schätzungen und Annahmen, die von der Emittentin nach bestem Wissen vorgenommen werden, und sind Risiken und Ungewissheiten ausgesetzt, aufgrund derer die tatsächliche Vermögens- und Ertragslage der Eyemaxx Real Estate Group wesentlich (insbesondere zum Negativen hin) von der abweichen kann, die in den zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen wurde. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, zukunftsgerichtete Aussagen zu aktualisieren oder an künftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen, soweit dies anderweitig gesetzlich vorgeschrieben ist.

### **3.6 Zahlenangaben und Währungsangaben**

Zahlenangaben in diesem Prospekt in Einheiten von Tausend / Mio. / Mrd. sowie Prozentangaben wurden kaufmännisch gerundet. In Tabellen enthaltene Gesamt- oder Zwischensummen können aufgrund kaufmännischer Rundungen unter Umständen geringfügig von den an anderer Stelle in diesem Prospekt angegebenen ungerundeten Werten abweichen. Ferner summieren sich einzelne Zahlen- und Prozentangaben aufgrund von Rundungen unter Umständen nicht genau zu Gesamt- oder Zwischensummen, die in Tabellen enthalten oder an anderer Stelle in diesem Prospekt genannt sind. Im Hinblick auf die in diesem Prospekt enthaltenen Finanzinformation bedeutet "n/a", dass die entsprechende Zahl nicht verfügbar ist, während eine Null ("0") bedeutet, dass die entsprechende Zahl verfügbar, aber auf null gerundet worden ist.

Dieser Prospekt enthält Währungsangaben in Euro. Währungsangaben wurden entweder mit "Euro" oder mit "EUR" vor dem Betrag kenntlich gemacht und abgekürzt.

### **3.7 Angaben von Seiten Dritter sowie Hinweise zu angegebenen Internetseiten**

Die Emittentin erklärt, dass Angaben von Seiten Dritter, die in diesen Prospekt übernommen wurden, zutreffend verwendet werden, soweit es der Emittentin bekannt ist und sie aus den von dieser dritten Partei veröffentlichten Informationen ableiten konnte, keine Tatsachen unterschlagen wurden, die die wiedergegebenen Informationen unzutreffend oder irreführend machen würden.

Der Inhalt von Internetseiten, die in diesem Prospekt genannt sind, dient ausschließlich zu Informationszwecken und ist nicht Teil dieses Prospekts.

### **3.8 Veröffentlichung dieses Prospekts**

Dieser Prospekt wird nach seiner Billigung durch die CSSF bei der CSSF hinterlegt und unverzüglich auf der Internetseite der Emittentin [www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com) veröffentlicht.

Papierfassungen dieses Prospekts sind außerdem während der üblichen Geschäftszeiten bei der Eyemaxx Real Estate AG, Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland kostenlos erhältlich.

### **3.9 Einsehbare Dokumente**

Die nachstehend aufgeführten Dokumente können während der Gültigkeitsdauer dieses Prospekts, das heißt bis zum Ablauf von zwölf Monaten nach erfolgter Billigung, während der üblichen Geschäftszeiten in den Geschäftsräumen der Eyemaxx Real Estate AG, Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland, kostenlos eingesehen werden.

Ebenso sind die nachstehend aufgeführten Dokumente auf der Internetseite der Emittentin [www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com) veröffentlicht. Man gelangt zu den gewünschten Dokumenten von der ersten Internetseite der Emittentin, wenn man den dort befindlichen Reiter "Investors Relations" öffnet und dann die Kategorie "Anleihen" durch Klick auswählt. Es öffnet sich dann ein Untermenü, in dem die bis dato begebenen Anleihen der Emittentin aufgeführt sind. Unter der Bezeichnung "2019/2024" ist das hiesige Angebot mit den nachstehend aufgeführten Dokumenten abrufbar:

- Satzung der Emittentin
- Konzernabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2016/2017 erstellt und geprüft nach IFRS
- Konzernabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2017/2018 erstellt und geprüft nach IFRS
- Halbjahresfinanzbericht der Emittentin für das Geschäftsjahr 2018/2019 erstellt nach IFRS

### **3.10 Rating**

Die Schuldverschreibungen verfügen über kein eigenes Rating. Die Emittentin wurde von der Creditreform Rating AG im Juni 2019 mit einem Rating BB bewertet. Damit bescheinigt das Urteil der Creditreform Rating AG für die Schuldverschreibungen im Ergebnis eine befriedigende Bonität und ein mittleres Ausfallrisiko. Die von der Creditreform Rating AG verwendete Ratingskala hat verschiedene Kategorien und reicht von AAA, welche die Kategorie der besten Bonität mit dem geringsten Insolvenzrisiko bezeichnet, über die Kategorien "AA", "A", "BBB", "BB", "B", "CCC", "CC", "C" bis zur Kategorie "D". Die Kategorie "D" kennzeichnet ungenügende Bonität (Ausfall oder Insolvenzantrag). Den

Kategorien von AAA bis B kann jeweils ein Plus ("+") oder Minuszeichen ("–") hinzugefügt werden, um die relative Stellung innerhalb der Kategorien zu verdeutlichen.

Die Ratingagentur hat Ihren Sitz in der Europäischen Gemeinschaft und wurde im Einklang mit der Verordnung EG Nr. 1060/2009 registriert.

### **3.11 Angaben zur Verwendung dieses Prospekts durch Finanzintermediäre**

Die Emittentin hat für die Dauer der Gültigkeit dieses Prospekts der Verwendung des Prospekts durch alle Finanzintermediäre zur endgültigen Platzierung in der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich und dem Großherzogtum Luxemburg zugestimmt (generelle Zustimmung). Auch hinsichtlich der endgültigen Platzierung durch die vorgenannten Finanzintermediäre übernimmt die Emittentin die Haftung für den Inhalt des Prospekts.

Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft. Sollte die Emittentin weiteren Finanzintermediären die Zustimmungen zur Verwendung dieses Prospekts erteilen, wird sie dies unverzüglich auf ihrer Internetseite ([www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com)) sowie auf allen Seiten bekannt machen, auf denen auch dieser Prospekt während des Angebotszeitraumes mit ihrer Zustimmung veröffentlicht worden ist, insbesondere auf der Internetseite der Luxemburger Börse ([www.bourse.lu](http://www.bourse.lu)).

**Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot hinsichtlich der Schuldverschreibungen macht, ist er verpflichtet, Informationen über die Bedingungen des Angebots zum Zeitpunkt der Vorlage des Angebots zur Verfügung zu stellen.**

### **3.12 Identifikation des Zielmarktes**

Hinsichtlich der Produkt-Governance-Anforderungen gemäß (i) Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlament und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente in der geänderten Fassung ("MiFID II"), (ii) der Artikel 9 und 10 der Delegierten Verordnung (EU) 2017/593 der Kommission zur Ergänzung der MiFID II und (iii) lokaler Umsetzungsmaßnahmen (zusammen die "MiFID II Anforderungen") und unter Ablehnung jedweder Haftung, sei es aus unerlaubter Handlung, Vertrag oder anderweitig, die jeder "Hersteller" (für die Zwecke der MiFID II Anforderungen) in Bezug auf die angebotenen Schuldverschreibungen unterliegt, wurden die Schuldverschreibungen einem Produktfreigabeprozess unterzogen. Als Ergebnis dessen wurde festgestellt, dass die Schuldverschreibungen sich an Privatanleger, professionelle Kunden und geeignete Gegenparteien (jeweils wie in der MiFID II definiert) richten (die "Zielmarktbestimmung") und die Schuldverschreibungen unter Ausnutzung sämtlicher zulässiger Vertriebswege zum Vertrieb gemäß MiFID II geeignet sind. Ungeachtet der Zielmarktbestimmung kann der Marktpreis der Schuldverschreibungen sinken und Anleger könnten ihr eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verlieren. Die Schuldverschreibungen bieten kein garantiertes Einkommen und keinen Kapitalschutz. Eine Investition in die Schuldverschreibungen ist nur für Anleger vertretbar, die kein garantiertes Einkommen oder Kapitalschutz benötigen, die (allein oder in Verbindung mit einem geeigneten Finanz- oder sonstigen Berater) in der Lage sind, die Vorteile und Risiken einer solchen Investition zu bewerten und die über ausreichende finanzielle Ressourcen verfügen, um etwaige Verluste kompensieren zu können. Die Zielmarktbestimmung erfolgt unbeschadet der vertraglichen, gesetzlichen oder aufsichtsrechtlichen Verkaufsbeschränkungen in Bezug auf die angebotenen Schuldverschreibungen, siehe "Verkaufsbeschränkungen". Zur Vermeidung von Missverständnissen stellt die Zielmarktbestimmung keineswegs (i) eine Beurteilung der Eignung oder Angemessenheit (für die Zwecke von MiFID II) dar, noch (ii) eine Empfehlung an einen Anleger oder eine Gruppe von Anlegern, die Schuldverschreibungen zu zeichnen oder jedwede andere Maßnahme in Bezug auf die Schuldverschreibungen zu ergreifen.

## **4. Grundlegende Angaben zum Angebot**

### **4.1 Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses**

Die Durchführung des Angebots dient der Emittentin zur Aufnahme bilanziellen Fremdkapitals.

Die Emittentin beabsichtigt, den Emissionserlös ganz überwiegend zur Refinanzierung demnächst fällig werdender Kapitalmarktverbindlichkeiten zu verwenden. Der verbleibende Rest soll primär zur Finanzierung nachrangiger Gesellschafterdarlehen in jeweils eigene Zweckgesellschaften dienen, die mit diesen Mitteln sowie zusätzlich mit grundbücherlich auf den zu erwerbenden Projektliegenschaften zu besichernden Bankkrediten Ankäufe von Immobilien und Immobiliengesellschaften zur Projektentwicklung tätigen sollen. Außerdem soll der Emissionserlös für die Modernisierung und Erwerb von Bestandsimmobilien verwendet werden.

Der Emissionserlös beläuft sich – abhängig von der tatsächlichen Anzahl platzierte Schuldverschreibungen im Rahmen des Öffentlichen Angebots bzw. der Privatplatzierung und unter Berücksichtigung des Ergebnisses des öffentlichen Umtauschangebots sowie unter Berücksichtigung von Gesamtkosten für die Platzierung der Schuldverschreibungen – auf einen voraussichtlichen Betrag bis zu Euro 48.250.000,00 (Nettoemissionserlöse).

Die Nettoemissionserlöse beabsichtigt die Emittentin, wie folgt zu verwenden:

Soweit Umtauschaufräge im Zusammenhang mit dem Umtauschangebot im Gegenwert von bis zu Euro 21.339.000,00 angenommen werden, reduziert sich der Emissionserlös in Hinblick auf die zufließenden Barmittel entsprechend um den Gegenwert der in die Schuldverschreibungen umgetauschten Schuldverschreibungen 2014/2020 (wie im Abschnitt "Bedingungen des Angebotes" definiert). Unter der Annahme des vollständig durchgeführten Umtauschangebots stünden der Emittentin verbleibende Emissionserlöse (als Barmittel) in Höhe von rund Euro 26.911.000 zur Verfügung.

Die nach der vollständiger Durchführung des Umtauschangebots zu Verfügung stehenden Emissionserlöse in Höhe von bis zu Euro 26.911.000,00 sollen nach Planung der Emittentin zu Zwecken der Refinanzierung der Wandelschuldverschreibungen 2016/2019 und der Wandelschuldverschreibung 2017/2019 verwendet werden. In dem Umfang, in dem Wandlungen erfolgen und eine Refinanzierung nicht mehr erforderlich ist, werden die freiwerdenden Erlöse aus dem hiesigen Angebot in Höhe von bis zu Euro 22.909.000,00 für Finanzierung des weiteren Ausbaus neuer Immobilienentwicklungen im Rahmen der Erweiterung der Projektpipeline und zum Erwerb weiterer Bestandimmobilien verwendet. Ein etwaig verbleibender Restbetrag der Emissionserlöse in Höhe von bis zu Euro 1.000.000,00 soll zur Finanzierung der erforderlichen nachrangigen Mittel für Projekte, für welche bereits Grundstücksankäufe geplant sind, eingesetzt werden. Ein weiterer Betrag von ca. Euro 1.500.000,00 soll zu Zwecken der Finanzierung des weiteren Ausbaus neuer Immobilienentwicklungen im Rahmen der Erweiterung der Projektpipeline sowie zum Erwerb von Bestandsimmobilien verwendet werden. Weitere rund Euro 500.000,00 sollen für die Instandhaltung einzelner eigener Bestandsimmobilien verwendet werden; ein Betrag von ca. Euro 1.000.000,00 soll zur Stärkung des Working Capitals der Emittentin eingesetzt werden.

Falls der Umtausch der Schuldverschreibungen 2014/2020 nicht vollständig angenommen wird, werden auch die Barmittel aus dem hiesigen Angebot nach Refinanzierung der Wandelschuldverschreibungen 2016/2019 und der Wandelschuldverschreibung 2017/2019 in Höhe von bis zu Euro 21.339.000,00 zur Refinanzierung der Schuldverschreibungen 2014/2020 verwendet.

Falls die Schuldverschreibungen nicht in voller Höhe gezeichnet werden, sollen die Nettoemissionserlöse, die in bar geleistet werden, zunächst vorrangig zur Tilgung der Wandelschuldverschreibungen 2016/2019 und der Wandelschuldverschreibung 2017/2019 und dann für die Schuldverschreibungen 2014/2020 verwendet werden.

### **4.2 Kosten der Emission und des Umtauschs**

Die Gesamtkosten im Zusammenhang mit der Durchführung von Öffentlichem Angebot, Privatplatzierung und Umtauschangebot belaufen sich – ebenfalls in Abhängigkeit von Platzierung und Umtauschergebnis – auf einen Betrag von bis zu rund Euro 1.750.000,00.

#### **4.3 Interessen und Interessenkonflikte von Personen die im Rahmen des Angebots tätig werden**

Die Bankhaus Lampe KG beteiligt sich an der Privatplatzierung aufgrund einer entsprechenden Vereinbarung mit der Emittentin vom 16.7.2019 und erhält für die Platzierungsleistung (ohne feste bzw. ohne bindende Zusage auf Best-efforts-Basis) eine Vergütung (in Form von Provisionen), deren Höhe von dem Erfolg der Begebung der Anleihe abhängt. Die Höhe der Vergütung hängt überwiegend von der Anzahl der durch die Bank platzierten Schuldverschreibungen ab. Die Bankhaus Lampe KG hat ein Interesse an der Durchführung des Angebots unter diesem Prospekt.

Darüber hinaus gibt es keine Interessen von Seiten Dritter, die für das Angebot von wesentlicher Bedeutung sind.

## 5. Ausgewählte Finanzinformationen, Wesentliche Änderungen und Trends

### 5.1 Ausgewählte Finanzinformationen des Eyemaxx Real Estate AG

Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen einschließlich der Vergleichszahlen zum Vorjahr sind dem geprüften Konzernabschluss der Eyemaxx Real Estate AG nach IFRS für das Geschäftsjahr vom 1. November 2017 bis 31. Oktober 2018 entnommen. Die mit \* gekennzeichneten Positionen zum 30. April 2019 und zum 30. April 2018 sind dem ungeprüften Halbjahresabschluss der Eyemaxx Real Estate AG nach IFRS für den Zeitraum vom 1. November 2018 bis zum 30. April 2019 entnommen. Gemäß Anhang II der delegierten Verordnung 979/2019 vom 21. Juni 2019 wurden als Vergleichskennzahlen bei zeitraumbezogenen Daten (Gewinn- und Verlustrechnung bzw. Kapitalflussrechnung) die Gewinn- und Verlustrechnung – Konzern bzw. die Kapitalflussrechnung – Konzern für die vergleichbare Zwischenberichtsperiode (1. November 2017 bis 30. April 2018) angegeben.

#### Gewinn- und Verlustrechnung – Konzern

	<b>1.11.2017 bis 31.10.2018 (IFRS) in TEUR geprüft</b>	<b>1.11.2016 bis 31.10.2017 (IFRS) in TEUR geprüft</b>	<b>1.11.2018 bis 30.4.2019 (IFRS) in TEUR ungeprüft</b>	<b>1.11.2017 bis 30.04.2018 (IFRS) in TEUR ungeprüft</b>
Umsatzerlöse	5.459	4.998	3.568*	2.700*
Änderung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.539	1.183	302*	-173*
Veränderung der Bestände an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-352	2.168	1.389*	1.942*
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	15.824	13.249	7.123*	7.194*
Finanzerfolg	-4.876	-6.050	-2.732*	-2.575*
Ergebnis vor Steuern	9.561	8.202	3.757*	3.642*
Periodenergebnis	7.292	6.627	2.923*	2.221*
Operativer Gewinn/Verlust	14.437	14.252	6.507*	6.217*

### Konzernbilanz

	Zum 31.10.18 (IFRS) in TEUR geprüft	Zum 31.10.2017 (IFRS) in TEUR geprüft	30.04.2019 (IFRS) in TEUR ungeprüft
Langfristige Vermögenswerte	179.228	110.476	170.911*
Als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	67.356	38.450	35.695*
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	45.408	35.078	65.250*
Eigenkapital	63.574	50.100	66.559*
Langfristige Verbindlichkeiten	130.458	90.331	108.964*
Nettofinanzverbindlichkeiten (langfristige Verbindlichkeiten plus kurzfristige Schulden abzüglich Barmittel)	136.440	85.041	158.664*
Bilanzsumme	226.531	165.959	253.455*

### Kapitalflussrechnung- Konzern

	1.11.2017 bis 31.10.2018 (IFRS) in TEUR geprüft	1.11.2016 bis 31.10.2017 (IFRS) in TEUR geprüft	1.11.2018 bis 30.4.2019 (IFRS) in TEUR ungeprüft	1.11.2017 bis 30.04.2019 (IFRS) in TEUR ungeprüft
Netto-Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-9.732	-6.801	-5.069*	-421*
Netto-Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten	50.127	21.678	12.169*	20.106*
Netto-Cashflows aus Investitionstätigkeiten	-36.306	-12.162	-10.962*	-8.018*

### 5.2 Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin

Wesentliche Änderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Eyemaxx Real Estate Group seit dem 30. April 2019 ergeben sich wie folgt.

Im Juni 2019 wurde die Anleihe 2018/2023 um Euro 3,50 Mio. auf Euro 43,5 Mio. erhöht

Auf der ordentlichen Hauptversammlung der Emittentin wurde im Juni 2019 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,20 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2017/2018 beschlossen, die Gesamtbruttodividende belief sich auf rund Euro 1.069.261.

Im Juni 2019 wurde das Großprojekt Vivaldi-Höfe in Schönefeld bei Berlin an ein deutsches Immobilienunternehmen verkauft. Der Käufer übernimmt das rund 73.000 Quadratmeter große Grundstück welches Eyemaxx 2017 erworben hatte und das gesamte Projekt.

Darüber hinaus waren der Emittentin zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung keine wesentlichen Geschäftsfälle bekannt, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind und Auswirkungen auf die Finanzlage oder der Handelsposition der Eyemaxx Real Estate Group seit dem 30. April 2019 haben könnten.

### 5.3 Trendinformation

#### Allgemeine Trendinformationen Eyemaxx-Zielmärkte

Nach Einschätzung des Internationalen Währungsfonds (IWF) wird die Weltwirtschaft mit 3,3 Prozent in 2019 und 3,6 Prozent in 2020 wachsen. Der IWF musste damit die ursprüngliche Prognose vom Januar 2019, in der man noch von einem Wachstum von 3,6 Prozent für 2019 ausgegangen war, revidieren. Mitentscheidend sei die Entwicklung der wirtschaftlichen Beziehungen zwischen China und den USA, den beiden größten Volkswirtschaften der Welt. Die amerikanische Steuerreform hat laut IWF bereits an Wirkung verloren, die US-Wirtschaft wird 2019 nur noch um 2,3 Prozent, 2020 um 1,9 Prozent wachsen. Auch die nach wie vor nicht gelöste Problematik des Brexits trägt zu Unsicherheiten bei, so der IWF. (Quelle: International Monetary Fund, World Economic Outlook, April 2019, S. 13 ff.).

In den Eyemaxx-Zielmärkten sind die Aussichten ab der zweiten Hälfte 2019 grundsätzlich positiv. Der IWF korrigierte zwar die Prognose für das Wirtschaftswachstum in Deutschland auf 0,8 Prozent für 2019. Die Probleme liegen IWF zufolge vor allem im Automobilsektor durch die Einführung der neuen Abgasstandards. Bereits 2020 soll es aber mit einem Wachstum von 1,4 Prozent wieder stärker aufwärts gehen (Quelle: International Monetary Fund, World Economic Outlook, April 2019, S. 62).

Die Industriekonjunktur befindet sich in Österreich derzeit im Abschwung, heißt es in der jüngsten Konjunkturprognose des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung (WIFO). Die Welthandelsflaute wirkt demnach belastend, auf wichtigen Zielmärkten bleibe die Nachfrage nach österreichischen Erzeugnissen aber hoch. Zudem stütze die anhaltend kräftige Nachfrage nach Dienstleistungen die Gesamtwirtschaft. Im Jahresdurchschnitt 2019 verlangsamt sich das Wirtschaftswachstum in Österreich laut WIFO auf 1,7 Prozent (von 2,7 Prozent im Jahr 2018), stabilisiert sich aber im Jahresverlauf und wird 2020 etwa 1,8 Prozent betragen (Quelle: WIFO, Pressemitteilung Konjunkturprognose, 29. März 2019, S. 1 f.).

Die Experten des IWF sehen gute Konjunkturaussichten für 2019 und 2020 auch für die weiteren Zielmärkte, und zwar für die Slowakei mit einem Wachstum der Wirtschaftsleistung von 3,7 Prozent bzw. 3,5 Prozent, für Serbien mit 3,5 Prozent bzw. 4,0 Prozent und für die Tschechische Republik mit 2,9 Prozent bzw. 2,7 Prozent. In Polen soll die wirtschaftliche Leistung in den Jahren 2019 und 2020 um 3,8 Prozent bzw. 3,1 Prozent steigen (Quelle: International Monetary Fund, World Economic Outlook, April 2019, S. 62).

#### **Eyemaxx bezogene Trendinformationen**

Die Emittentin ist bestrebt, die nach eigener Einschätzung aktuell vorherrschenden guten Marktopportunitäten zu nutzen. Der Fokus liegt dabei auf Wohnimmobilien in den Kernmärkten Deutschland und Österreich sowie Stadtquartiersentwicklungen, Serviced-, Mikro- und Studentenapartments in Deutschland. Um dem aktuellen Trend zu folgen, ist die Entwicklung von Hotels in den Fokus der Emittentin gerückt. Die Emittentin realisiert darüber hinaus weiterhin Gewerbeimmobilienprojekte in Zentraleuropa.

Die Emittentin plant im Geschäftsjahr 2019/2020 den Start von Baumaßnahmen bei einigen großen Projekten. So sind insbesondere Baustarts der Grasbergergasse-Apartments in Wien, des Atrium in Bamberg und des Hotels in Hamburg vorgesehen.

Eyemaxx beabsichtigt auch künftig, vollvermietete Immobilien in Deutschland und Österreich als Bestandsobjekte zu halten. Dadurch wird ein stetiger Cashflow durch Mieterräge erzielt. Es ist geplant, den Wert des Bestandsportfolios und die Mieteinnahmen weiter zu steigern. Dies soll durch gezielte Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei ausgewählten Objekten sowie durch den opportunistischen Zukauf weiterer Immobilien erreicht werden. Darüber hinaus prüft Eyemaxx Ausbaureserven von Gebäuden im Bestand und Baureserven von eigenen Grundstücken.

Im Übrigen hat es bei der Emittentin seit dem 31. Oktober 2018, dem Stichtag des letzten geprüften Abschlusses, keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin gegeben. So entwickelten sich sowohl der Umsatz als auch das Ergebnis nach Steuern entsprechend den Erwartungen der Emittentin.

#### **5.4 Ereignisse aus jüngster Zeit**

Die Solvenz der Emittentin beeinflussende Faktoren haben sich nicht ergeben.

## **6. Geschäftstätigkeit**

### **6.1 Überblick**

Die Wurzeln der Emittentin liegen der Mitte der 1990er Jahre, als die österreichische Kerngesellschaft der Emittentin, die Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH, als Auffanggesellschaft für die insolvente CARRERA OPTYL Gruppe im Bereich des Handels mit Brillenfassungen gegründet wurde und dazu weltweit 17 Tochtergesellschaften der CARRERA Gruppe übernahm. Diese Geschäftstätigkeit wurde 1999 nach dem Verkauf bzw. der Abwicklung der Tochtergesellschaften aufgegeben und das Unternehmen als Immobilienunternehmen, zunächst hauptsächlich im Bereich der Erschließung von Grundstücken, neu aufgestellt.

Ein wesentlicher Schritt war die ab 2004 eingeleitete Ausweitung zum integrierten Immobilienkonzern mit dem Start der Projektierung der ersten Entwicklungsprojekte der Emittentin im Bereich von Fachmarktzentren und Logistikzentren. Im Jahr 2011 erfolgte die Börsennotierung in Form der Einbringung der Geschäftsanteile der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH in die im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörsen notierende Mantelgesellschaft AMICTUS und deren Umbenennung in Eyemaxx Real Estate AG. Im Jahr 2012 erfolgte der Aufbau der zweiten Säule der Geschäftstätigkeit mit den ersten Ankäufen von vermieteten Gewerbeimmobilien in Deutschland und Österreich. Im Laufe des Jahres 2013 wurde die Geschäftstätigkeit auf die Entwicklung von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich sowie die Entwicklung von Pflegeheimen in Deutschland ausgedehnt. Im Jahr 2016 folgte die Erweiterung der Geschäftstätigkeit auf Quartiersentwicklungen, wie z.B. das Postquadrat Mannheim, im Jahr 2017 um Hotels, Mikro- und Serviced Apartments sowie Studenten-apartments. 2018 forcierte Eyemaxx das Engagement im Hotelbereich. 2019 startete Eyemaxx ein Zweitlisting ihrer Aktie an der Wiener Börse im neuen Marktsegment „direct market plus“

Die Emittentin ist ein erfahrenes Immobilienunternehmen mit einem langjährigen und umfangreichem Track Record und einem Geschäftsmodell, das auf zwei Säulen basiert. Die erste Säule umfasst die Entwicklung von Immobilienprojekten mit dem Fokus auf Wohnimmobilien (inklusive Mikroapartments in Deutschland und Österreich) sowie Stadtquartiersentwicklungen, Hotels und Serviced-Apartments in Deutschland. Weiterhin realisiert die Emittentin Einzelhandels- und Logistikimmobilien in aussichtsreichen Märkten der CEE/SEE-Region, wodurch sie insgesamt sowohl nach Sektor als auch nach Region über ein diversifiziertes Entwicklungspotential verfügt. Zu dem Geschäftszweig Projektentwicklung gehören die Konzeptionierung, die Projektplanung, die Koordinierung mit Behörden, die bauliche Errichtung, die Vermietung und der Verkauf der Immobilien. Die Immobilienentwicklung erfolgt nicht ausschließlich für den Verkauf, auch werden Projekte zur Übernahme in das Portfolio umgesetzt.

Die zweite Säule der Geschäftstätigkeit besteht aus der Bestandshaltung ausgewählter vermieteter Immobilien in Deutschland und Österreich. Durch den Ausbau und die sukzessive Umsetzung der Projektpipeline verbindet die Emittentin attraktive Entwicklerrenditen mit stetigen Cashflows durch Mieteinnahmen der Bestandsimmobilien.

### **6.2 Wettbewerbsstärken**

Die Emittentin zeichnet sich nach eigener Einschätzung durch die folgenden Wettbewerbsstärken aus, die auch in Zukunft sehr wichtige Erfolgsfaktoren sein werden:

**Langjährige Erfahrung im Immobilienmarkt in Deutschland, Österreich, Tschechien, Polen, Serbien und der Slowakei sowie die Fähigkeit, profitable Immobilienprojektentwicklungen zu identifizieren.**

Die Emittentin verfügt – teilweise seit vielen Jahren – über eigene Büros (Niederlassungen) in den Ländern ihrer Immobilienaktivitäten. Neben der operativen Zentrale in Leopoldsdorf bei Wien unterhält die Emittentin Büros in Aschaffenburg, Berlin, Mannheim, Prag, Bratislava, Warschau und Belgrad.

Durch das nach eigener Einschätzung vorhandene Know-how, die langjährige Präsenz am Markt für Immobilien, sowie im Speziellen das jeweils lokale Netzwerk der Niederlassungsleiter und deren Mitarbeiter können lukrative Entwicklungsprojekte identifiziert werden.

Eyemaxx hat in den Jahren 2004 bis 2018 mehr als zwei Dutzend Projekte mit einem Bruttoverkaufspreis von rund 320 Mio. Euro entwickelt und verkauft bzw. in den eigenen Bestand übernommen.

### **Schlanke Organisationsstruktur und dadurch mögliche rasche Projektentscheidungen**

Die Niederlassungsleiter der Emittentin berichten direkt an die Zentrale in Leopoldsdorf bei Wien, wo durch die schlanke interne Organisation sichergestellt ist, dass nach einem kurzen internen Projektprüfungsverfahren der CEO und Hauptaktionär selbst – ohne einen langwierigen Instanzenzug – die Entscheidung pro oder kontra einer Projektrealisierung treffen kann.

#### **Umfangreiches diversifiziertes Entwicklungsportfolio**

Die Emittentin bearbeitet Immobilienentwicklungsprojekte sowohl im Bereich der Gewerbeimmobilien als auch im Bereich der Wohnimmobilien und ist daher über alle Sektoren der Immobilienentwicklung diversifiziert. Darüber hinaus besteht auch eine regionale Diversifizierung der Immobilienentwicklungsprojekte der Emittentin, aufgeteilt in insbesondere auf die Kernländer Deutschland, aber auch in die Länder Österreich, Tschechien, die Slowakei, Polen und Serbien. Aktuell bearbeitet die Emittentin ein Entwicklungsportfolio mit Gesamttransaktionsvolumen (erwarteter Verkaufspreis) von rund 855 Mio. Euro.

#### **Erfolgreiches kapitalmarktorientiertes Wachstum**

Die Emittentin hat nach eigener Ansicht die finanzielle Basis seit der Börsennotierung im Jahr 2011 durch erfolgreiche Kapitalmarkttransaktionen verbessert. Seitdem hat die Emittentin unter anderem erfolgreich Finanzierungen in Form von Kapitalerhöhungen von rund 21 Mio. Euro, Emissionen von Schuldverschreibungen von rund 112 Mio. Euro sowie in Form zweier Wandelschuldverschreibungen von insgesamt rund 25 Mio. Euro realisiert.

#### **6.3. Unternehmensstrategie**

Hauptziel der Emittentin ist, mittelfristig das Niveau des Gesamttransaktionsvolumens beizubehalten und sukzessive abzuarbeiten sowie die laufenden Mieteinnahmen des Geschäftsbereichs "Bestandsimmobilien" zu steigern. Diese Ziele sollen durch folgende Teilstrategien erreicht werden:

##### **Steigerung des Unternehmenswerts durch Erhöhung der Entwicklungspipeline mit ertragsstarken neuen Entwicklungsprojekten**

Die Emittentin prüft derzeit mehrere neue Entwicklungsprojekte in den verschiedenen Entwicklungssegmenten. Der Schwerpunkt dabei liegt auf neuen großvolumigen und ertragsstarken Stadtquartiersentwicklungen, Entwicklung von Wohnimmobilien, Hotels und Büros in den Kernmärkten der Emittentin Deutschland und Österreich.

Die Emittentin wird dabei für Projektentwicklungen im Wohnbaubereich verstärkt das patentierte VST-Bausystem, das europaweit als zertifizierte Passivhauskomponente zugelassen ist, bei der Erstellung der Rohbauten verwenden. Damit kann nicht nur wegen des hohen Vorfertigungsgrades eine schnellere Bauzeit und damit eine schnellere Fertigstellung der Wohnungen erzielt werden, sondern es können dadurch bereits gegenwärtig die in Zukunft EU-weit vorgeschriebenen Niedrigenergiewerte unterschritten werden. All dies bei – nach Ansicht der Emittentin – höherer Bauqualität als bei konventionellen Bausystemen und zu vergleichbaren Gesamtkosten.

Die Emittentin hat sich daher bei der Eigentümerin und Herstellerin der patentierten VST-Elemente bereits bevorrechtete Lieferbedingungen für die Märkte Deutschland und Österreich gesichert.

##### **Steigerung der Mieterträge im Geschäftsbereich "Bestandsimmobilien"**

Die Emittentin beabsichtigt, den Wert ihres Immobilienportfolios durch gezielte Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei ausgewählten eigenen Objekten zu steigern. Darüber hinaus sollen opportunistisch Marktgelegenheiten für Zukäufe genutzt werden.

Geprüft werden auch Ausbaureserven, wie der Zubau oder die Aufstockung bestehender Gebäude oder die Nutzung von Baureserven auf bestehenden Grundstücken. Ziel dieser Maßnahmen ist es, die Gebäude in einem Zustand zu erhalten bzw. in einen Zustand zu versetzen, der den Marktanforderungen voll entspricht, um die langfristige Vermietbarkeit zu gewährleisten und damit nachhaltige Mieterträge zu erzielen.

##### **Bestandshaltung einiger selbstentwickelter Immobilien "auf Zeit"**

Sukzessive möchte die Emittentin einige ausgewählte und von ihr selbstentwickelte Projekte nach Fertigstellung für eine gewisse Zeit im Bestand behalten. Damit können Mieterträge generiert werden, die über den aktuell niedrigen Refinanzierungskosten für langfristige Bankkredite liegen, weshalb da-

durch zusätzliche Nettoerträge generiert werden können. Im Allgemeinen kommt es während der Haltestdauer auch zu Index-Mietsteigerungen, weshalb auch eine Wertsteigerung eintritt. Nach einer bestimmten Haltestdauer ist ein Verkauf dieser vermieteten Immobilien zum bestmöglichen Preis beabsichtigt.

#### **Optimierung der Finanzierungsstruktur**

Durch die in den letzten Jahren erfolgten Reduktionen der Zinssätze beabsichtigt die Emittentin, die gegenwärtig günstigen Finanzierungskonditionen am Markt zu nutzen. Das gegenwärtige niedrige Zinsniveau trägt zu einem positiven Leverage-Effekt bei und soll gezielt für die Projektentwicklungen und die Finanzierung der Bestandsimmobilien der Emittentin genutzt werden.

Dies ermöglicht der Emittentin eine sukzessive Optimierung ihrer Finanzierungsstruktur. Zur Erreichung dieses Ziels beabsichtigt die Emittentin, die aktuell attraktiven Konditionen auf den Finanzmärkten unter anderem für die Substitution teurerer Finanzierungen durch günstigere Refinanzierungen zu nutzen. Durch die Refinanzierung zu günstigeren Bedingungen soll der Zinsaufwand reduziert und der Schuldendienst sowie die Finanzierungsstruktur optimiert werden.

#### **6.4. Geschäftsbereiche**

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin besteht aus zwei Bereichen ("Säulen").

##### **Geschäftsbereich Projektentwicklungen**

Im Geschäftsbereich Projektentwicklung als erste Säule der Geschäftstätigkeit der Emittentin wird überwiegend die Strategie "develop and sell" verfolgt. Gemäß dieser Strategie entwickelt die Emittentin die Projekte überwiegend nicht für den eigenen Bestand, sondern ist bestrebt, die fertiggestellten Objekte schnellst- und bestmöglich am Markt zu veräußern. Die durchschnittliche Projektdauer beträgt für Wohnimmobilienprojekte rund 24 Monate, für Projektentwicklungen gewerblicher Projekte und von Pflegeheimen im Durchschnitt rund 18 Monate (jeweils gerechnet ab Grundstückserwerb). Die Zielrendite für Projektentwicklungen liegt im Bereich Gewerbeimmobilien bei 15-20 Prozent (ROI) und im Bereich Wohnimmobilien bei 10-15 Prozent.

Insgesamt liegt der regionale Fokus mit starkem Schwerpunkt auf etablierten Märkten wie Deutschland und Österreich und im Bereich der Entwicklung von Gewerbeimmobilien auf den aussichtsreichen Wachstumsmärkten der CEE-Region.

##### **Geschäftsbereich Bestandshaltung**

Als zweite Säule der Geschäftstätigkeit werden seit 2012 auch Bestandsimmobilien gehalten. Dabei werden Marktopportunitäten genutzt, ausgewählte vermietete Bestandsimmobilien im eigenen Portfolio gehalten und dadurch laufende Mieterträge erzielt.

Durch dieses auf zwei Säulen beruhende Geschäftsmodell verbindet die Emittentin Renditen aus Projektentwicklungen mit konstanten Cashflows aus Mieterträgen der Bestandsimmobilien.

#### **6.4.1 Entwicklung, Errichtung und Verkauf von Wohnimmobilien, gemischt genutzten Objekten und Stadtquartiersentwicklungen**

Im Jahr 2013 hat die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit auf den Bereich der Entwicklung von großvolumigen Wohnimmobilien, Pflegeimmobilien und gemischt genutzten Objekten in Deutschland und Österreich erweitert. Die Strategie basiert dabei auf drei Pfeilern:

- Akquisition von noch nicht entwickelten Grundstücken zur eigenen Bearbeitung,
- Beteiligung an Projekten mit Projektentwicklungspartnern in einem Joint Venture,
- Übernahme von Projekten in einem fortgeschrittenen Projektstadium.

##### **Wohnbau Deutschland**

Nach Einschätzung der Emittentin besteht großer Bedarf an Wohnungen in den Ballungszentren Deutschlands. Entsprechend konzentriert sich die Emittentin vorrangig auf deutsche Ballungszentren. Zur Umsetzung der Projekte hat die Emittentin seither ein lokales Team um mehrere erfahrene Projektentwickler und Baumanager aufgebaut.

Der regionale Fokus liegt dabei aktuell einerseits auf der Region Rhein-Main-Neckar, mit eigenen Büros in Aschaffenburg und Mannheim, sowie andererseits auf den Regionen Berlin, Potsdam und Leipzig, mit einem Büro in Berlin und einer Außenstelle in Schönefeld.

Die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach qualitativem Wohnbau in den Ballungsräumen Deutschlands macht diese Märkte auch für die kommenden Jahre sehr interessant. Die Emittentin fokussiert sich dabei auf die Entwicklung von mittleren Projekten mit einem gesamten Transaktionsvolumen von jeweils bis zu 60 Mio. Euro. In Ausnahmefällen werden auch größere Projekte umgesetzt. Die Zielrendite für Investments in Wohnimmobilienprojekte liegt bei 10-15 Prozent ROI.

Die Umsetzung der Wohnbauprojekte in Deutschland soll nicht vordergründig als Bauträgerprojekt mit Einzelabverkauf der Wohnungen erfolgen, sondern global an einen Endinvestor für die Vermietung verkauft werden.

Seit Beginn der Entwicklungstätigkeit in diesem Geschäftsbereich wurden bereits zwölf großvolumige Wohnprojekte bzw. Projekte mit geplanter gemischter Nutzung in Deutschland in Angriff genommen und die dazugehörigen Grundstücke erworben.

Eines dieser Projekte ist das Wohnbauprojekt in Leipzig, Lindenauer Hafen, das Ende 2018 bereits fertiggestellt werden konnte. Es wurde an einen deutschen Endinvestor, mit dem bereits seit der Projektentwicklung ein Joint Venture besteht, übergeben.

Der Bau des Wohnbauprojektes Parkapartments in Potsdam mit 95 Wohneinheiten und 52 Parkplätzen wurde im Frühjahr 2017 begonnen. Bereits Ende 2016 konnte auch bei diesem Projekt ein Forward-Sale-Globalverkauf mit einem deutschen Endinvestor – mit Übergabe nach Fertigstellung – abgeschlossen werden.

### **Quartierentwicklung Postquadrat Mannheim**

Die Emittentin hat bereits im Jahr 2016 das Großprojekt "Postquadrat Mannheim" gestartet. Gemeinsam mit einem namhaften österreichischen Investor hat die Emittentin das rund 21.000 m<sup>2</sup> große "Postquadrat"-Areal in Mannheim erworben und entwickelt dort Wohnimmobilien, Büros, zwei Hotels und ein Haus für Serviced-Apartments. Das Projektvolumen liegt bei rund 220 Mio. Euro. Das Areal befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof, neben dem Stadtzentrum Mannheims und verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsinfrastruktur. Die Baumaßnahmen haben im 2. Quartal 2017 begonnen. Die Fertigstellung ist nach aktueller Einschätzung der Emittentin für das Jahr 2020 vorgesehen.

Auf einer Bruttogeschoßfläche (BGF) von insgesamt rund 60.000 m<sup>2</sup> entstehen auf einer vermietbaren Fläche von rund 45.000 m<sup>2</sup> neben Miet- und Eigentumswohnungen zwei Hotels mit insgesamt 325 Betten sowie ein Haus mit 130 Serviced Apartments, Gewerbeböden im Erdgeschoß sowie 6.700 m<sup>2</sup> BGF für Büros. Die Tiefgarage mit rund 375 Stellplätzen wurde bereits fertiggestellt. Auch eine weitere Einigung mit einem Investor über den Verkauf von zwei Gebäuden mit Wohneinheiten und Geschäftslokalen zur Vermietung wurde Ende 2017 erzielt.

### **Quartierentwicklungen in Berlin-Schönefeld**

Im Nahbereich des noch nicht eröffneten Hauptstadtflughafens BER in Schönefeld entwickelt die Emittentin ein Stadtquartier.

Das Quartiersentwicklungsprojekt Sonnenhöfe in Berlin-Schönefeld umfasst auf einer Grundstücksgröße von rund 51.000 m<sup>2</sup> eine zu errichtende BGF von insgesamt 65.000 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 18 Gebäude. Dabei sollen rund 560 Wohnungen sowie 11.000 m<sup>2</sup> Büroflächen errichtet werden. Der Generalunternehmervertrag mit ZÜBLIN wurde unterfertigt und der Spatenstich erfolgte im März 2018 wie geplant. Es konnte zum Teil bereits mit dem Innenausbau und den Fassadenarbeiten begonnen werden. Die Gesamt fertigstellung soll nach aktueller Einschätzung der Emittentin im 3. Quartal 2021 erfolgen, der erste Bauabschnitt wird voraussichtlich bereits 2020 fertiggestellt. Im Dezember 2018 wurde das gesamte Projekt im Zuge der größten Transaktion der Unternehmensgeschichte als Forward Sale an eine Gruppe von institutionellen Investoren verkauft.

Das Quartiersentwicklungsprojekt "Vivaldi-Höfe im Komponistenviertel" in Berlin-Schönefeld umfasst auf einer Grundstücksgröße von 73.000 m<sup>2</sup> eine zu errichtende BGF von insgesamt 65.000 m<sup>2</sup>. Dabei sollen rund 450 Wohnungen, 690 Stellplätze sowie rund 23.000 m<sup>2</sup> Büroflächen errichtet werden. Eyemaxx hat das Projekt "Vivaldi-Höfe" im Juni 2019 an ein renommiertes Berliner Immobilienunternehmen verkauft. Der Käufer übernimmt somit das gesamte Projekt inklusive der weiteren Umsetzung und auch das Grundstück östlich des Ortskerns von Schönefeld.

### **Wohnbau Österreich**

In der Entwicklung von Wohnbauimmobilien in Österreich konzentriert sich die Emittentin vor allem auf den Großraum Wien. Das Transaktionsvolumen bei Wohnbauimmobilien beläuft sich je nach Standort und Größe des Projektes in der Regel auf 20 Mio. Euro bis 40 Mio. Euro. Dabei wird die maximale mögliche Bebauung bestmöglich ausgeschöpft, um eine effiziente Flächennutzung zu generieren. Die Wohnungsgrößen der zu realisierenden Projekte liegen im Durchschnitt zwischen 45 und 100 m<sup>2</sup>. Die Verwertung der Immobilien wird sowohl als klassisches Bauträgermodell im Einzelverkauf abgewickelt als auch als Mietmodell mit Globalverkauf (Verkauf des gesamten Projektes an einen Endinvestor, im Vergleich zum Einzelabverkauf bei Bauträgerprojekten). Die Bauausführung und Ausstattung der Wohnungen liegen im Bereich der oberen Mittelklasse.

Die Emittentin hat aktuell zwei Projekte in Wien in Umsetzung. Der Baubeginn für das Projekt Grasbergergasse-Apartments soll Ende 2019 erfolgen, wobei auf einem rund 5.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück 236 Wohnungen, ein Kindergarten und 102 Stellplätze entstehen sollen. Für das Projekt Siemensstraße-Apartments wurde im November 2018 die Baugenehmigung erteilt und Ende 2018 mit dem Bau begonnen. 102 Wohnungen, ein Geschäftslokal und 50 Tiefgaragenplätze sollen nach aktueller Einschätzung der Emittentin bis Ende 2020 auf einem rund 3.400 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet werden.

#### **6.4.2 Entwicklung, Errichtung und Verkauf von Pflegeimmobilien**

Im Jahr 2014 hat Eyemaxx das Geschäftsmodell um die Entwicklung von Pflegeheimen in Deutschland erweitert. Die Anzahl der Pflegebedürftigen in Deutschland dürfte aufgrund des demografischen Wandels in Deutschland bis Mitte der 2050er Jahre deutlich ansteigen, so die Einschätzung der Emittentin. Durch die derzeit noch geringe Anzahl an Projektentwicklungen bei weiter steigenden Auslastungsquoten wird sich nach Angaben von CBRE das Angebot an Pflegeplätzen in naher Zukunft nicht übermäßig ausweiten (siehe dazu CBRE Research Market Outlook Real Estate 2018, S.17). Die erwarteten Nachfragezuwächse im Bereich der vollstationären Dauerpflege sollten der Realisierung von Pflegeimmobilien in den kommenden Jahren daher interessante Möglichkeiten bieten.

Stationäre Einrichtungen weisen – nach Einschätzung der Gesellschaft – dabei im Allgemeinen ca. 80-120 Pflegeplätze fast ausschließlich in Einzelzimmern aus. Zusätzlich weisen die ca. 20-30 angegliederten altersgerechten und betreuten Wohnungen mit in der Regel 45-65 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Einheit aus, wobei darauf geachtet wird, dass die jeweiligen Grundstücksflächen für die unterschiedlichen Nutzungen real geteilt werden können.

Die Attraktivität von Pflegeimmobilien sieht die Emittentin auch darin, dass langfristige Zahlungsströme durch Pachtverträge von meist 20 und mehr Jahren abgeschlossen werden. Daher wird Eyemaxx erst mit der Umsetzung eines Pflegeheimprojekts beginnen, wenn ein Pachtvertrag mit einem bonitätsstarken Betreiber für mindestens 20 Jahre abgeschlossen werden kann.

Das Investitionsvolumen für die einzelnen Projekte beträgt je nach Anzahl der Pflegeplätze und Wohnungen in der Regel ca. 10 Mio. Euro bis 15 Mio. Euro. Auch in diesem Bereich verfolgt die Emittentin die Strategie "develop and sell", wonach die Projekte (inklusive Pachtverträge) nach Fertigstellung bestmöglich veräußert werden sollen. Die Zielrendite für Investments im Bereich Pflegeimmobilien liegt bei 8-12 Prozent (ROI).

Die Emittentin hat ihr erstes Projekt in diesem Segment, das Pflegeheim mit angeschlossenem betreutem Wohnen in Klein Lengden bei Göttingen, im ersten Halbjahr 2017 fertiggestellt und an den Betreiber CARPE DIEM (20-Jahres-Pachtvertrag) übergeben. Das Pflegeheim und auch der Bereich betreutes Wohnen wurden bereits an einen Endinvestor verkauft. Für das zweite Pflegeheimprojekt in Waldalgesheim bei Bingen konnte als Betreiber ebenfalls CARPE DIEM mit einem 20-Jahres-Pachtvertrag gewonnen werden sowie eine Forward-Sale-Vereinbarung mit einem Hamburger Endin-

vestor unterfertigt werden. Das Projekt befindet sich in Bau und wird nach aktueller Einschätzung der Gesellschaft noch im Jahr 2019 fertiggestellt.

#### **6.4.3 Entwicklung, Errichtung und Verkauf von Gewerbeimmobilien**

Projektentwicklungen der Emittentin im Bereich Gewerbeimmobilien können in die folgenden Unterbereiche unterteilt werden:

- Hotelimmobilien,
- Büroimmobilien,
- Einzelhandelsimmobilien,
- Logistikimmobilien und
- "Taylor-made Solutions".

Die Emittentin hat ihre Geschäftstätigkeit auf die Entwicklung von Mikro-, Studenten- und Serviced Apartments ausgedehnt. Dabei handelt es sich um jeweils kleine Wohneinheiten ( $23\text{--}35 \text{ m}^2$ ) in Gebäuden mit 100-250 Wohneinheiten, wobei Mikro- und Studentenapartments baurechtlich als wohnwirtschaftliche Entwicklungen und Serviced-Apartments baurechtlich als gewerblich eingestuft werden. Entsprechend sind die behördlichen Widmungen der Projekte zu beachten.

##### **Hotelimmobilien inklusive Serviced-Apartments**

Neben den beiden Hotels im Quartierentwicklungsprojekt "Postquadrat Mannheim" entwickelt die Emittentin aktuell ein Hotelprojekt am Kaiserlei in Offenbach. Dabei wird eine bestehende Büroimmobilie in ein Hotel mit 186 Zimmern umgebaut. Das Projekt ist im Bau und soll voraussichtlich im 2. Halbjahr 2019 fertiggestellt werden. Auch in Berlin sowie im Hamburger Stadtteil Harburg entwickelt die Emittentin Hotelprojekte, geplanter Baubeginn ist nach aktueller Einschätzung der Emittentin jeweils im ersten Halbjahr 2020.

Im neugestalteten Atrium in Bamberg wird ebenfalls ein Hotel mit rund 170 Zimmern entstehen, geplanter Baubeginn ist vorrausichtlich ebenfalls im ersten Halbjahr 2020.

Die Emittentin hat im Jahr 2017 ihre Aktivitäten auf das Segment der Hotelentwicklung erweitert und folgte damit dem steigenden Trend und Nachfrage nach dieser Asset-Klasse. Der hohe Bedarf an Hotelimmobilien ist ungebrochen und diese Entwicklung wird auch weiter andauern, da auch außerhalb der A-Städte eine steigende Nachfrage herrscht. Die Zuwachsrate an Übernachtungszahlen bestätigen dies. Auch rücken Hotels immer mehr in den Fokus institutioneller Investoren. In der Vergangenheit wurden Hotelimmobilien lediglich Anlageportfolios beigemischt oder als Ersatzinvestition für beispielsweise Büroimmobilien angesehen. Die Hotelimmobilie hat sich nun als eine eigenständige Asset-Klasse auf dem deutschen Anlagemarkt etabliert.

Auch die wirtschaftlichen Rahmendaten sprechen dafür, dass die touristische Nachfrage in Deutschland steigt, was dadurch untermauert wird, dass Deutschland zu den stärksten Messestandorten weltweit zählt. Zwei Drittel aller Weltleitmessen finden in Deutschland statt. Zusätzliche Nachfrage ist auch aus dem Kurzurlaubssegment zu erwarten, da der Städte- und Eventtourismus weiter zunimmt und das Ausland so reisefreudig wie noch nie ist.

Fast alle großen Hotelketten wollen expandieren, und bisher noch nicht vertretene Hotelketten versuchen, sich am deutschen Markt zu etablieren.

Ein weiterer anhaltender Trend sind die sogenannten Longstay-Konzepte, die weniger den klassischen Touristen als die Mitarbeiter größerer internationaler Konzerne ansprechen, die für einen längeren begrenzten Zeitraum eine gut ausgestattete Unterkunft benötigen (zu günstigeren Konditionen als in einem Hotel). Bis zum Jahr 2020 sind knapp 14.000 weitere Serviced-Apartments geplant, was einem Marktwachstum von rund 42 Prozent entspricht (Quelle: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen, S. 160 ff).

Im Mixed-Use-Projekt Atrium Bamberg, eine multifunktionale Immobilie, welche von der Emittentin revitalisiert wird, ist die Errichtung von 70 Serviced-Apartments vorgesehen.

Auch im Berliner Stadtteil Treptow soll ein Hotel entstehen, welches neben 140 Zimmern auch über 40 Serviced-Apartments verfügen soll. Der Baustart ist nach aktueller Einschätzung der Emittentin für 2020 geplant.

In Hamburg entsteht auf einem rund 2.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein Hotel, welches auch über 20 Serviced-Apartments verfügen wird.

### **Büroimmobilien**

Auch aufgrund der guten gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und sinkender Arbeitslosenzahlen steigt der Bedarf an modernen Büroimmobilien in Deutschland. Die Nachfrage entwickelt sich vor allem in den A- und B-Städten, Spitzenreiter ist Berlin, und auch die Verteilung über die Größenklassen ist homogen. Die Emittentin ist in diesem Segment verstärkt tätig, unter anderem werden Büros in den bereits ausführlich beschriebenen Quartiersentwicklungen in Berlin-Schönefeld und Mannheim entwickelt. In Offenbach bei Frankfurt entsteht ein modernes rund 20-geschossiges Bürogebäude am Hafen Offenbach.

Auch der Komplex in Berlin-Treptow wird neben einem Hotel auch über zwei Etagen Büroräumlichkeiten verfügen.

### **Einzelhandelsimmobilien: Fachmarktzentren**

Bei Fachmarktzentren können zwei Typen von Projektentwicklungen unterschieden werden:

- a) Entwicklung von Fachmarktzentren für Mieter aus dem non-food-Bereich in Nachbarschaft zu bedeutenden Lebensmittelmärkten, Discounter oder Hypermärkten (Typ non-food-Bereich),
- b) Entwicklung von Fachmarktzentren mit gemischem Mietermix, wobei Mieter aus dem food-Bereich zusätzlich als wesentliche Ankermieter und nicht bloß als angrenzende Nachbarn fungieren (Typ non-food und food-Bereich).

Die Emittentin ist in den beiden angeführten Typen von Projektentwicklungen von Fachmarktzentren tätig und arbeitet mit den großen internationalen Einzelhandelsketten als Mieter zusammen. Die Zusammenarbeit dient der Expansion der Einzelhandelsketten in deren Zielmärkten, so dass die Einzelhandelsketten auf Eyemaxx als Partner bei der Auswahl geeigneter Standorte und der Kombination mit anderen Handelsketten zurückgreifen können. So erreicht die Emittentin nach eigener Einschätzung einen ausgewogenen Mietermix an den betreffenden Standorten. Als Mieter in Fachmarktzentren sind beispielhaft HOFER (Aldi), EUROSPAR, KIK Textil und DEICHMANN zu nennen.

Die Emittentin fokussiert sich in diesem Unterbereich in Zukunft besonders auf mittlere und kleine Städte mit 20.000 bis 50.000 Einwohnern, insbesondere um von einem geringeren Wettbewerb mit anderen Projektentwicklungsgesellschaften zu profitieren. Das Investitionsvolumen bei Fachmarktzentren beträgt je nach Standort und Typ in der Regel zwischen 3 Mio. Euro und 10 Mio. Euro (Typ non-food-Bereich) bzw. zwischen 5 Mio. Euro und 15 Mio. Euro (Typ non-food mit food-Bereich). Aufgrund der Erfahrungen der Emittentin mit solchen Projektentwicklungen erfolgt die Abwicklung der Projekte nach Einschätzung der Emittentin in kurzen Realisierungszeiträumen – zwischen 7 und 9 Monate ab Baubeginn, wodurch Risiken bei den Investitionskosten minimiert werden können.

Die Fachmarktzentren verfügen (abhängig vom Typ, Standort und dem relevanten Einzugsgebiet) in der Regel über 5 bis 15 Mieteinheiten für den Einzelhandel, wobei die vermietbaren Flächen (ebenfalls je nach Typ, Standort und relevantem Einzugsgebiet) in der Regel zwischen ca. 2.500 und 12.000 m<sup>2</sup> liegen. Alle Mieteinheiten haben ihren Eingang direkt über einen entsprechend großzügig dimensionierten, vorgelagerten Parkplatz. Neben der sorgfältigen Wahl des Standorts legt die Emittentin besonderes Augenmerk auf die Zusammenstellung einer optimal auf das Einzugsgebiet abgestimmten Branchen- und Mieterstruktur. Bei den Mieter soll es sich nach dem Anforderungsprofil der Emittentin überwiegend um international bekannte Einzelhandelsketten handeln.

Aus Konsumentensicht ist der Einzelhandelstyp "Fachmarktzentrum" in erster Linie gekennzeichnet durch einen auf die Zielgruppe zugeschnittenen Sortiments- und Mietermix international bekannter

Marken. Auch Convenience-Aspekte, wie schnelle Erreichbarkeit, bequeme Erschließung und Gratis-Parkplätze in ausreichender Zahl sind ausschlaggebend.

Zur Sicherstellung einer Basis-Frequenz muss immer auch ein Lebensmittelmarkt am jeweiligen Standort verfügbar sein, entweder als Mieter direkt im Fachmarktzentrum oder als unmittelbarer Nachbar. In den Fällen, wo der Lebensmittelmarkt nicht Mieter, sondern unmittelbarer Nachbar ist, entwickelt die Emittentin nur das Fachmarktzentrum selbst (Typ non-food-Bereich), nicht aber den Lebensmittelmarkt.

Aus Händlersicht sind neben dem richtigen Standort im regionalen Einzugsgebiet die Faktoren Sichtbarkeit, effiziente Verkehrsführung und Einbettung des eigenen Sortiments in ein stimmiges Markenumfeld wichtig. Darüber hinaus punkten die Fachmarktzentren im Vergleich zu High-Street-Lagen mit deutlich geringeren Mietpreisen und Betriebskosten. Außerdem profitieren die Mieter von hoher Flexibilität in der Grundrissgestaltung und einem Qualitäts- und Ausstattungsniveau, das von der Gebäude-technik bis zur langfristigen, nachhaltigen Betriebsführung dem neuesten Stand der Technik entspricht.

Die Entwicklung eines Fachmarktzentrums erfolgt typischerweise in folgenden Schritten: Für das jeweilige Projekt wird eine eigene Projektgesellschaft ("SPV" – Special Purpose Vehicle) errichtet und für diese sucht, selektiert und sichert die Emittentin zunächst die Projekt-Liegenschaft(en), wobei der tatsächliche Erwerb zunächst über Optionen und erst später, nach Vorliegen der erforderlichen behördlichen Genehmigungen, durchgeführt wird. Im Anschluss an die Grundstückssicherung erfolgen die Planung des Projekts in enger Abstimmung mit den künftigen Mieter sowie die Erwirkung aller behördlichen Genehmigungen. Unter der Voraussetzung einer zufriedenstellenden Vorvermietung (zumindest 50-60 Prozent der budgetierten Mieteinnahmen) kommt es anschließend zur Realisierung des Projektes unter Beauftragung eines Generalunternehmers und teilweiser Inanspruchnahme von Bankkrediten.

Die Emittentin verfolgt die Strategie "develop and sell", wonach die Projekte nach Fertigstellung schnellst- und bestmöglich veräußert werden sollen. In Einzelfällen kann der Verkauf auch nach einer etwas längeren Zeit erfolgen, während die Emittentin das fertiggestellte Projekt im Bestand behält. Ziel ist es, den Verkaufserlös durch Nachweis eines bestimmten Mietenniveaus zu optimieren.

## **Logistikimmobilien**

Neben der Entwicklung von Einzelhandelsimmobilien ist die Entwicklung von Logistikimmobilien ein weiterer wichtiger Unterbereich des Geschäftsbereichs Entwicklung von Gewerbeimmobilien. In den vergangenen zwölf Jahren hat die Emittentin vier moderne große Logistikzentren in Rumänien, der Slowakei und Serbien mit einer Nutzfläche von insgesamt ca. 85.000 m<sup>2</sup> errichtet. Drei dieser Logistikzentren wurden bereits vor Jahren erfolgreich veräußert.

Dadurch verfügt die Emittentin über umfangreiche Erfahrung in der Errichtung, Verwaltung und Veräußerung von Logistikzentren in Zentraleuropa. Die Planung weiterer Logistikimmobilien liegt nicht im Fokus der Emittentin.

Die Emittentin hat seit dem Jahr 2007 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 60 Hektar an der Stadtgrenze von Belgrad in Serbien erworben. Die Grundstücke befinden sich in Stara Pazova, unmittelbar außerhalb der Stadtgrenze von Belgrad mit direkter Anbindung an die serbische Hauptautobahn Belgrad – Novi Sad – Budapest. Die für Logistikzwecke nach Einschätzung der Emittentin ideal gelegene Liegenschaft – direkt an der ersten Autobahnausfahrt der Autobahn E75 Richtung Norden, einem der wichtigsten EU-Korridore in den Mittleren und Nahen Osten – wurde von den Behörden als multifunktionales Bauland für Gewerbe-, Logistik- und Einzelhandelsnutzungen gewidmet (siehe auch Darstellung im vorangehenden Gliederungspunkt "Factory Outlet Center FOC"). Auch der Regulationsplan (vergleichbar mit einem Bebauungsplan) liegt für diese Liegenschaft rechtskräftig vor.

Die gesamte Liegenschaft soll in mehreren Phasen weiterentwickelt werden. Die erste Logistikhalle (LogMaxx Alpha) mit einer Gesamtfläche von rund 18.000 m<sup>2</sup> konnte bereits im Frühjahr 2016 fertiggestellt und zwischenzeitlich auch voll vermietet werden. Als wesentliche Ankermieter sind bonitätsstarke Konzerne wie DB Schenker, IRON MOUNTAIN und FluxPro zu nennen.

Die erste Phase der zweiten Logistikhalle (LogMaxx Beta) mit einer Fläche von rund 15.000 m<sup>2</sup> wurde im zweiten Halbjahr 2018 fertiggestellt. Die zweite Phase wird im zweiten Halbjahr 2019 fertiggestellt. Die zweite Logistikhalle (LogMaxx Beta) hat eine Fläche von insgesamt rund 30.000 m<sup>2</sup>. Der Vermietungsstand liegt bei 93,3 Prozent.

Die dritte Halle mit einer Gesamtfäche von rund 18.000 m<sup>2</sup> soll im Jahr 2020 fertiggestellt werden soll.

Die Objekte werden vorläufig im Bestand gehalten und sollen danach gemeinsam zum Verkauf angeboten werden.

#### **6.4.4 Bestandshaltung von vermieteten Gewerbeimmobilien**

Um die Wertschöpfungskette auszuweiten, wurde das Geschäftsmodell der Emittentin bereits im Jahr 2012 ergänzt. Neben der Entwicklung und dem Verkauf von Immobilien, was die eine Säule der Geschäftstätigkeit der Emittentin darstellt, werden seitdem auch Bestandsimmobilien gehalten, was der zweiten Säule entspricht. In diesem Zusammenhang werden insbesondere Gewerbeimmobilien auf opportunistischer Basis akquiriert, um diese langfristig im eigenen Bestand zu halten. Somit verbindet Eyemaxx Entwicklerrenditen mit stetigem Cashflow durch Mieterträge der Bestandsimmobilien. Die Emittentin hält zum 31. Oktober 2018 dreizehn vermietete Immobilien (Logistik-, Büro- und Wohnimmobilien) in Deutschland und Österreich im Eigenbestand und wird weiterhin Marktopportunitäten zur Erweiterung des Bestands nutzen, soweit die Finanzierung sichergestellt ist. Im Einzelnen besteht der Bestand überwiegend aus Mehrheitsbeteiligungen (zwischen 86 Prozent und 100 Prozent) an Immobilien-Besitzgesellschaften. Die deutschen Bestandsimmobilien weisen die nachfolgend aufgeführte Nutzung auf und befinden sich an den nachfolgend aufgeführten Standorten:

- Aachen, Kellerhausstraße, Logistikimmobilie mit Büroanteil (Konzernanteil 94 Prozent);
- Frankfurt, Lindleystraße Bürohochhaus mit Logistikhalle (Konzernanteil 94 Prozent);
- Nürnberg, Duisburger Straße, Logistikimmobilie mit Büroanteil (Konzernanteil 100 Prozent);
- Wuppertal, Hölder Feld, Logistikimmobilie mit Büroanteil (Konzernanteil 100 Prozent);
- Klein Lengden, Betreutes Wohnen (Konzernanteil 99 Prozent);
- Aschaffenburg, Weichertstraße, Logistikimmobilie und Büroimmobilie (Konzernanteil 86 Prozent);
- Würzburg, Friedrich Königstraße, Logistikimmobilie mit Büroanteil (Konzernanteil 86 Prozent);

Die österreichischen Bestandsimmobilien weisen die nachfolgend aufgeführte Nutzung auf und befinden sich an den nachfolgend aufgeführten Standorten:

- Graz, Grabenstraße, Bürohaus (Konzernanteil 94 Prozent);
- Innsbruck, Bernhard Höfel Straße, Logistikimmobilie mit Büroanteil (Konzernanteil 94 Prozent);
- Linz, Nebingerstraße, Logistikimmobilie mit Büroanteil (Konzernanteil 100 Prozent);
- Salzburg, Franz Sauer Straße, Logistikimmobilie mit Büroanteil (Konzernanteil 94 Prozent);
- Wien, Seybelgasse, Logistikimmobilie mit Büroanteil (Konzernanteil 94 Prozent);
- Zell am See, Seespitzstraße, Büro- und Wohnimmobilie (Konzernanteil 95 Prozent bzw. 99 Prozent).

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung befinden sich elf Immobilien im Bestand der Emittentin. Das Betreute Wohnen in Klein Lengden ebenso wie das Objekt in Nürnberg, Bundesrepublik Deutschland, wurden im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres erfolgreich veräußert.

Im Konzernabschluss der Emittentin zum 31. Oktober 2018 werden Bestandsimmobilien gemäß IAS 40 sowohl von vollkonsolidierten Unternehmen (vgl. dazu "Vermietete Bestandsimmobilien" im Kapitel des Konzernanhangs 2018, S. F 214ff.) wie auch von Gemeinschaftsunternehmen (vgl. dazu "Anteil an Gemeinschaftsimmobilien" im Kapitel des Konzernanhangs 2018, S. F 218ff.) ausgewiesen.

Entsprechend der Systematik des Konzernabschlusses der Emittentin und auf der Grundlage des Konzernabschlusses der Eyemaxx Real Estate AG nach IFRS für das Geschäftsjahr vom 1. November 2017 bis 31. Oktober 2018 sowie vom 1. November 2016 bis zum 31. Oktober 2017 werden nach-

folgend wesentliche Informationen zum Bestandsportfolio auf Basis der Immobilien im Ganzen dargestellt.

#### **Bestandsimmobilien in vollkonsolidierten Gesellschaften**

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Informationen zu den vermieteten Büro- und Wohnimmobilien in Österreich. Die mit \* gekennzeichneten Positionen basieren auf im allgemeinen Geschäftsgang erstellten Verkehrswertgutachten sowie bestehenden Mietverträgen und sind ungeprüft:

Vermietete Bestandsimmobilien - Büro- und Wohnimmobilien in Österreich		
	2017/2018	2016/2017
Nettokaltmiettertrag in TEUR (pro Jahr)	283	277
Beizulegender Zeitwert in TEUR	1.492	1.473
Nettonutzfläche* in m <sup>2</sup>	608	434
Leerstand*	0 m <sup>2</sup>	Keiner
Anzahl Bestandsimmobilien	1	1

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Informationen zu den vermieteten Logistikimmobilien in Österreich. Die mit \* gekennzeichneten Positionen basieren auf im allgemeinen Geschäftsgang erstellten Verkehrswertgutachten sowie bestehenden Mietverträgen und sind ungeprüft:

Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Österreich		
	2017/2018	2016/2017
Nettokaltmiettertrag in TEUR (pro Jahr)	361	348
Beizulegender Zeitwert in TEUR	3.373	3.483
Nettonutzfläche* in m <sup>2</sup>	9.857	10.165
Leerstand*	0 m <sup>2</sup>	Keiner
Anzahl Bestandsimmobilien	1	1

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Informationen zu den vermieteten Logistikimmobilien in Deutschland. Die mit \* gekennzeichneten Positionen basieren auf im allgemeinen Geschäftsgang erstellten Verkehrswertgutachten sowie bestehenden Mietverträgen und sind ungeprüft:

Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Deutschland		
	2017/2018	2016/2017
Nettokaltmiettertrag in TEUR (pro Jahr)	597	747
Beizulegender Zeitwert in TEUR	3.112	4.666
Nettonutzfläche* in m <sup>2</sup>	10.657	15.650
Leerstand*	0 m <sup>2</sup>	Keiner
Anzahl Bestandsimmobilien	2	3

#### **Bestandsimmobilien in Gemeinschaftsunternehmen**

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Informationen zu den vermieteten Büro- und Wohnimmobilien in Österreich. Die mit \* gekennzeichneten Positionen basieren auf im allgemeinen Geschäftsgang erstellten Verkehrswertgutachten sowie bestehenden Mietverträgen und sind ungeprüft:

Vermietete Bestandsimmobilien - Büro- und Wohnimmobilien in Österreich		
	2017/2018	2016/2017
Nettokaltmiettertrag in TEUR (pro Jahr)	412	403
Beizulegender Zeitwert in TEUR	5.499	5.350
Nettonutzfläche* in m <sup>2</sup>	2.485	1.799

Leerstand*	0 m <sup>2</sup>	Keiner
Anzahl Bestandsimmobilien	2	2

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Informationen zu den vermieteten Logistikimmobilien in Österreich. Die mit \* gekennzeichneten Positionen basieren auf im allgemeinen Geschäftsgang erstellten Verkehrswertgutachten sowie bestehenden Mietverträgen und sind ungeprüft:

Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Österreich	2017/2018	2016/2017
Nettokaltmiettertrag in TEUR (pro Jahr)	763	742
Beizulegender Zeitwert in TEUR	5.358	5.474
Nettonutzfläche* in m <sup>2</sup>	15.524	13.762
Leerstand*	0 m <sup>2</sup>	Keiner
Anzahl Bestandsimmobilien	3	3

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Informationen zu den vermieteten Logistikimmobilien in Deutschland. Die mit \* gekennzeichneten Positionen basieren auf im allgemeinen Geschäftsgang erstellten Verkehrswertgutachten sowie bestehenden Mietverträgen und sind ungeprüft:

Vermietete Bestandsimmobilien in Deutschland	2017/2018	2016/2017
Nettokaltmiettertrag in TEUR (pro Jahr)	1.932	1.703
Beizulegender Zeitwert in TEUR	17.984	15.978
Nettonutzfläche* in m <sup>2</sup>	39.960	41.666
Leerstand*	0 m <sup>2</sup>	Keiner
Anzahl Bestandsimmobilien	5	5

## 6.5. Märkte und Wettbewerb

Die Geschäftstätigkeiten der Emittentin bestehen aus den Säulen (i) Projektentwicklung und (ii) Bestandshaltung.

Die erste Säule umfasst den Geschäftsbereich Projektentwicklung, welche die Entwicklung und den Verkauf von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich sowie von Hotels, Büros, Serviced-, Mikro- und Studentenapartments in Deutschland umfasst. Die Projektentwicklung umfasst aber auch Konzeptionierung, Entwicklung, Errichtung und den Verkauf von Gewerbeimmobilien mit Schwerpunkt Einzelhandelsimmobilien (vorwiegend "Fachmarktzentren"), Logistikimmobilien und nach Kundenwunsch errichtete Objekte (im Folgenden auch "Taylor-made Solutions") in den Ländern Tschechien, Polen, Serbien und Slowakei.

Die zweite Säule umfasst den Geschäftsbereich Bestandshaltung von vermieteten Immobilien in Österreich und Deutschland, mit der Absicht, stetige Zahlungsströme durch laufende Mieterträge zu erzielen.

### 6.5.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach Schätzungen von Eurostat, dem europäischen Statistikamt, ist das saisonbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) sowohl für den Euroraum, der die 19 Mitgliedsländer mit der Euro-Währung umfasst, um 0,4 Prozent und innerhalb der EU28 im ersten Quartal 2019 um 0,5 Prozent gegenüber dem Vorquartal gestiegen. Im Jahresvergleich erhöhte sich das saisonbereinigte BIP im Euroraum um 1,2 Prozent und in der EU28 sogar um 1,5 Prozent gegenüber dem ersten Quartal 2018 (Quelle: Eurostat, Pressemitteilung 93/2019, 6. Juni 2019).

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den Zielmärkten Deutschland und Österreich haben sich positiv entwickelt und lagen nach Schätzungen von Eurostat über dem durchschnittlichen Wachstum des Euroraumes von 0,4 Prozent im ersten Quartal 2019 gegenüber dem Vorquartal. Sowohl die Wirt-

schaftsleistung in der Tschechischen Republik als auch in Polen und der Slowakei wuchsen deutlich stärker als der EU28-Durchschnitt (Quelle: Eurostat, Pressemitteilung 93/2019, 6. Juni 2019).

Die Wirtschaft in Polen legte im ersten Quartal 2019 besonders stark zu und verzeichnete eine prozentuale Veränderung von 4,7 Prozent gegenüber dem gleichen Quartal des Vorjahrs. Auch die Tschechische Republik verzeichnete ein Wirtschaftswachstum nach Schätzungen von Eurostat von 2,6 Prozent im ersten Quartal 2019, verglichen mit dem Vorjahr. Das saisonbereinigte BIP stieg in der Slowakei im ersten Quartal um 3,8 Prozent gegenüber dem gleichen Vorjahresquartal. Auch in Österreich setzte sich die positive Entwicklung fort. Das saisonbereinigte BIP stieg nach Angaben von Eurostat im ersten Quartal um 1,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. In Deutschland setzte sich der positive Trend ebenfalls fort. Das preisbereinigte BIP stieg im ersten Quartal 2019 um 0,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (Quelle: Eurostat, Pressemitteilung 93/2019, 6. Juni 2019).

Das BIP von Serbien ist nach Schätzungen des Internationalen Währungsfonds auf Jahressicht in 2018 um 4,4 Prozent gewachsen und liegt damit ebenfalls über dem EU-Durchschnitt (Quelle: IMF, World Economic Outlook April 2019, S. 176).

Auch die IWF-Prognose zeigt für die meisten Zielmärkte der Emittentin eine deutlich positive Entwicklung auf, die meist über dem Jahresdurchschnitt der Euro-Zone (2018: 1,8 Prozent; WEO Update, April 2019) liegt. Für 2019 sehen die Experten ein Wachstum in der Euro-Zone von 1,3 Prozent. Deutlich stärker sehen die Experten des IWF demnach die Konjunkturaussichten für 2019 in der Slowakei mit einem Wirtschaftswachstum von 3,7 Prozent und in 2020 mit 3,5 Prozent sowie in Serbien mit 3,5 in 2019 und 4,0 Prozent in 2020. In Polen soll die wirtschaftliche Leistung im Jahr 2019 um 3,8 Prozent und in 2020 um 3,1 Prozent steigen.

Für Österreich erwartet der WIFO eine Steigerung des BIP um 1,7 Prozent in 2019 und um 1,8 Prozent in 2020. Deutschland soll demnach im Jahr 2019 um 0,8 Prozent wachsen und im Jahr 2020 um 1,4 Prozent (Quelle: WIFO Pressemitteilung Konjunkturprognose, 29. März 2019, S. 1f).

### **Marktsituation und Marktaussichten: Einzelhandelsimmobilien**

Die Zielregion "deutschsprachiger Raum" umfasst die nach Ansicht der Emittentin bereits mit Einzelhandelsimmobilien sehr gut versorgten Länder Deutschland und Österreich. Da in diesen beiden Ländern bereits seit Jahren praktisch eine Vollversorgung besteht, handelt es sich auf diesen Märkten somit großteils um einen Verdrängungswettbewerb. Allerdings gibt es nach Einschätzung der Emittentin noch einige mit Einzelhandelsflächen unzureichend versorgte kleinere Städte und größere Gemeinden. Diese Marktlinie beabsichtigt die Emittentin in Zukunft verstärkt zu bearbeiten.

Von entscheidender Bedeutung für die einzelnen Mieter in Fachmarktzentren ist ein geeigneter Miettermix. Aufgrund der wechselseitigen Synergien durch Frequenzsteigerung im Kundenbereich, und durch das Angebot komplementärer Sortimente verschiedener Branchen, sind Geschäftslokale in Fachmarktzentren für die Handelsketten in der Regel wesentlich attraktiver als Einzelstandorte.

Insbesondere deutschlandspezifische Marktanalysen bestätigen die Attraktivität des Produktes "Fachmarktzentrum" aus institutioneller und Privat-Investorensicht.

Die Entwicklung in Deutschland ist für die Emittentin ein wichtiger Marktindikator. Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien behauptet sich nach Einschätzung der Emittentin einmal mehr als sehr robuste Anlageklasse im aktuellen Marktumfeld. Insgesamt bietet der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien als einer der größten Märkte in Europa, nach Einschätzung der Emittentin, den Investoren gute Diversifizierungsoptionen, um ihre Portfolios stärker auf Retail-Immobilien auszurichten, da vor allem durch den Mix bonitätsstarker Mieter und somit stabilem Cashflow die Anlageklasse Fachmarktzentrum besonders für die eher sicherheitsorientierten Investoren interessant erscheint.

Die Hauptgründe für eine positive Geschäftsentwicklung in den Zielmärkten sind nach Einschätzung der Emittentin unter anderem:

- Strukturelle Marktnachfrage nach einem Immobilienformat, das Güter des täglichen Bedarfs mit einem breiten Sortiment anbietet und für den Konsumenten schnell, komfortabel (PKW) und in direkter Nähe erreichbar ist,
- Relativ stabile Wirtschaftsverhältnisse in den Zielmärkten,
- Starke Wirtschaftsaffinität zu Deutschland,
- Interessante Renditen mit einem vergleichbaren geringen Risikoprofil.

### **Kurzfristige Marktaussichten**

Nach Einschätzung der Emittentin wird sich dieser positive Trend nicht nur in Deutschland, sondern auch in den anderen Zielmärkten der Emittentin, wie beispielsweise Österreich, Polen und Tschechien, in 2019 fortsetzen. Die konjunkturellen Entwicklungen sind nach Ansicht der Emittentin weiter sehr positiv. Generell haben sich die Mieten zwischenzeitlich leicht erhöht und dürften weiter ansteigen. Die Emittentin geht davon aus, dass die historisch niedrigen Zinsen und Rendite-Spreads von guten Immobilien in B-Lagen zu einer verstärkten Nachfrage professioneller Anleger führen werden.

Im Büromarkt dürfte aufgrund des weiterhin guten Arbeitsmarktes die Nachfrage nach Büroflächen hoch bleiben. Die Leerstände fallen weiter, während die Zahl der Bürobeschäftigte und die Spitzen- wie Durchschnittsmieten der Prognose von Deutsche Bank Research vom März 2019 nach erneut zulegen. Insbesondere in einigen Städten mit sehr niedrigen Leerstandsraten könnte die Mietdynamik stark anziehen. Ein Großteil des Wachstums dürfte wie in den vergangenen Jahren in den Städten mit niedrigen und sehr niedrigen Leerstandsraten erfolgen.

Als Folge dieses weiteren prognostizierten Zuwachses erhöht sich die Flächennutzung im Jahr 2019 um weitere 2 Mio. m<sup>2</sup> oder etwas mehr als 1 Prozent des aktuellen Flächenbestandes. (Quelle: Deutsche Bank Research, Deutschland Monitor, 12. März 2019, S. 1 f).

Das Anlageprodukt Fachmarktzentrum galt lange Zeit als nachrangiger Anlagesektor, avancierte aber nach Beobachtung der Emittentin in den vergangenen Jahren rasch zu einer favorisierten Asset-Klasse der Investoren. Auch in den nächsten Monaten ist mit einer verstärkten Nachfrage zu rechnen.

Eine limitierte und sich zunehmend verknappende Produktverfügbarkeit zwingt Investoren nach Angaben des Hahn Retail Real Estate Report Germany 2018/2019 dazu, auch auf andere Asset-Klassen auszuweichen. Neben einer geringen Projektentwicklungspipeline – nicht nur bei Shopping-Centern, sondern verstärkt auch bei Fachmarktzentren – halten Investoren ihre Immobilien – trotz gestiegener Kaufpreise – im Bestand und begrenzen so das am Investmentmarkt verfügbare Angebot an geeigneten Einzelhandelsimmobilien. Die Dynamik auf dem deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt wird nach Ansicht der Experten von CBRE in der zweiten Jahreshälfte 2019 dennoch deutlich zulegen.

### **Langfristige Marktaussichten**

In ihrem Retail Real Estate Report Germany 2018/2019 gibt die Hahn AG einen positiven Ausblick für den Bereich der Einzelhandelsimmobilien in Deutschland. Dabei zählt der deutsche Einzelhandelsinvestmentmarkt bei institutionellen Investoren weiterhin zu einem der wichtigsten Zielmärkte für Immobilienallokationen. Zwei Faktoren sind es, die den Rahmen für Deutschlands Position als nachhaltig sicherer Investmentstandort setzen. Auf der einen Seite stehen die herausragenden Fundamentdaten, wie etwa gestiegene Reallöhne und eine entsprechende Konsumlaune der deutschen Verbraucher. Auf der anderen Seite ist es Deutschlands Ruf als sichererer Hafen, trotz aktueller Entwicklungen, wie den schleppenden Brexit-Verhandlungen, einem schwelenden Handelskonflikt und immer wieder aufflammenden Diskussionen zur Zukunft der EU. Gut vermietete und ertragsgenerierende deutsche Einzelhandelsobjekte sind deshalb weiterhin eine begehrte Asset-Klasse (Quelle: Hahn Gruppe Retail Real Estate Report Germany 2018/2019, S. 63 ff).

Auch in den Folgejahren könnte die Leerstandsquote weiter fallen. In den letzten Jahren hinkten vor allem aufgrund der hohen Leerstände im Büromarkt die Investitionen im Gewerbebau den Investitionen im Wohnbau hinterher. Mit fallenden Leerständen dürfte die Konkurrenz um die knappen Bauleiter, Fachkräfte und Maschinen zunehmen und sich die Baudynamik in beiden Sektoren annähern. Aufgrund der historisch hohen Kapazitätsauslastungen in der Baubranche geht Deutsche Bank Research weiterhin von einer relativ preisunelastischen Investitionstätigkeit aus. Entsprechend dürften zumindest bundesweit und in den nächsten Jahren keine Überkapazitäten aufgebaut werden und ein

baldiges Zyklusende im Büromarkt folglich ausbleiben (Quelle: Deutsche Bank Research, Deutschland Monitor, Ausblick auf den deutschen Immobilienmarkt 2019, 12. März 2019, S. 24).

### **6.5.2. Markt- und Wettbewerbssituation bei Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich**

Die Märkte für Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich bieten weiterhin attraktive Rahmenbedingungen für die Emittentin.

Dank Zuwanderung und eines sich weiter verbesserten Arbeitsmarktes werden Preise und Mieten im deutschen Wohnungsmarkt weiter steigen. Angesichts niedriger Zinsen dürfte auch die Bereitschaft, die aktuellen Preise zu finanzieren, bestehen bleiben. Die Angebotselastizität bleibt wohl niedrig, weshalb der bundesweite Zyklus wenigstens bis zum Jahr 2022 andauern dürfte. Auch im Jahr 2019 ändert sich an dem bundesweiten Ungleichgewicht zwischen Nachfrage und Angebot wenig. Alle Faktoren, die zu der Angebotsknappheit der vergangenen Jahre beigetragen haben, bestehen unverändert fort. Deutsche Bank Research geht nach einem durchschnittlichen Wachstum von lediglich 5 Prozent p.a. in den Jahren 2015-2017 von einem Anstieg auf 315.000 fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2019 aus. Basierend auf dieser Entwicklung dürfte der Zyklus wenigstens bis zum Jahr 2022 andauern.

Neben der günstigen Zinsentwicklung ist eine der Hauptursachen für die Nachfrage nach Wohnraum der aktuelle Boom am Arbeitsmarkt. Über den gesamten Zyklus verbesserten sich die wesentlichen Indikatoren am Arbeitsmarkt. Seit dem Jahr 2009 erhöhte sich die Zahl der Beschäftigten um fast 10 Prozent, die Arbeitslosenrate fiel um rund 3 Prozent-Punkte und die Löhne ohne Sonderzahlungen legten lt. Bundesbank um mehr als 20 Prozent zu. Für das Jahr 2019 wird eine Fortsetzung dieser Entwicklungen erwartet.

Ein weiterer Faktor, der zur Nachfrage nach Wohnraum beitragen dürfte, sind die steigenden Vermögen. So stieg über den gesamten Zyklus, wohl hauptsächlich dank Niedrigzinsen, seit dem Jahr 2009 das Vermögen der deutschen Haushalte lt. Statistischem Bundesamt jährlich sukzessive an und legte in Summe um rund 800 Mrd. Euro bzw. mehr als 40 Prozent zu (Quelle: Deutsche Bank Research, Deutschland Monitor, Ausblick auf den deutschen Immobilienmarkt 2019, 12. März 2019, S. 1ff)).

Der Wohninvestmentmarkt leidet unter dem Mangel an verfügbaren Objekten, nicht am Interesse seitens der Investoren. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 4,0 Mrd. Euro (24.000 Wohneinheiten) im ersten Quartal 2019 wurden nur etwa 45 Prozent des Vorjahresvolumens erreicht, 14 Prozent fehlten zum Erreichen des 5-Jahresschnitts. Hätten sich die Preise, verglichen mit dem Vorjahr, nicht um etwa 4 Prozent erhöht, wäre der Rückgang im Transaktionsvolumen noch deutlicher ausgefallen. Das Dilemma vieler Wohninvestoren: Die Wohnungsmärkte in vielen deutschen Regionen benötigen neuen Wohnraum und die großen Wohnkonzerne wollen dies nutzen und weiterwachsen. Das Angebot an Portfolios und Einzelobjekten ist aber sehr beschränkt und wird durch den politischen Eingriff der Kommunen in den Wohnungsmarkt noch weiter reduzieren. (Quelle: JLL Investmentüberblick Deutschland, 1. Quartal 2019, S. 6 ff.).

Gemäß "Wohnungsmarktprognose 2030" des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) soll die Wohnflächennachfrage aller Haushalte in Deutschland im Zeitraum 2015 bis zum Jahr 2030 um rund 7 Prozent auf 3,5 Mrd. m<sup>2</sup> steigen. Begründet wird diese Entwicklung insbesondere mit der zunehmenden Nachfrage der Eigentümerhaushalte sowie steigenden Haushaltssahlen um gut 500.000 von 2015 bis 2030. Der Nachfragezuwachs liegt bei den Eigentümerhaushalten bei 16,2 Prozent, während die Wohnflächennachfrage der Mieter um 4,9 Prozent sinken dürfte. Dabei werde sich die Flächennachfrage von selbstgenutzten Eigentumswohnungen mit einem durchschnittlichen Wachstum von 1,5 Prozent pro Jahr am dynamischsten entwickeln (Quelle: BBSR-Wohnungsmarktprognose, S. 6, S. 11; BBSR Fachbeitrag "Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2030").

Zwischen 1988 und 2018 stieg die Zahl der Privathaushalte in Österreich um 37 Prozent von 2.849.000 auf 3.916.000. Die Bevölkerung in Privathaushalten nahm in diesem Zeitraum jedoch nur um 16 Prozent zu. Somit geht die größere Zahl der Haushalte nur zum Teil auf das Bevölkerungswachstum zurück und ist im Wesentlichen auf die Zunahme der Zahl der Ein-Personen-Haushalte von 786.000 im Jahr 1988 auf 1.457.000 im Jahr 2018 zurückzuführen. Der Anteil der Alleinlebenden an der Bevölkerung in Privathaushalten erhöhte sich im selben Zeitraum von 10 Prozent auf 17 Prozent.

Diese Entwicklung spiegelt sich auch in der Haushaltsgröße wider: Lebten im Jahr 1988 in einem Haushalt noch durchschnittlich 2,63 Personen, waren es 2018 nur noch 2,22 Personen (Quelle: Statistik Austria, Österreichischer Zahlspiegel April 2019, Seite 5 ff).

Nach Angaben der Österreichischen Nationalbank (OeNB) "Immobilien Aktuell" erhöhten sich die heimischen Immobilienpreise im vierten Quartal 2018 ähnlich kräftig wie im Vorquartal – sowohl in Wien (+6,4 Prozent) als auch in den Bundesländern außerhalb Wiens (+8,2 Prozent). Für Gesamt Österreich betrug der Anstieg im vierten Quartal 7,1 Prozent (nach 8,0 Prozent im Vorquartal, jeweils im Vorjahresvergleich). Für das Gesamtjahr 2018 ergab sich für das Bundesgebiet eine Steigerungsrate im Vorjahrsvergleich von 6,8 Prozent (nach 3,8 Prozent im Jahr 2017). Allerdings ist in Wien noch im Jahr 2020 mit einem Mangel an Wohnungen zu rechnen.

Nach einer Stagnation im Jahr 2017 stiegen die Immobilientransaktionen im Jahr 2018 wieder an. Die Anzahl der im Grundbuch verbücherten Immobilientransaktionen nahm im Jahr 2018 um 6,6 Prozent auf 129.144 zu. Das Transaktionsvolumen stieg im gleichen Zeitraum um 13,3 Prozent auf 31,9 Mrd. Euro (Quelle: OeNB-Immobilien Aktuell Österreich, Q2 2019, Seite 3 ff).

Der regionale Fokus der Emittentin liegt derzeit in Deutschland auf den Städten Berlin, Potsdam, Leipzig und auf den größeren Städten im Rhein-Main-Neckar-Gebiet sowie in Österreich auf Wien und Umgebung.

Die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnbau in diesen Ballungsräumen macht diese Städte auch für die kommenden Jahre sehr interessant. Die Emittentin fokussiert sich dabei auf die Entwicklung von mittleren Projekten mit einem gesamten Projektvolumen von ca. 40 Mio. Euro. Darüber hinaus werden auch Entwicklungsprojekte mit größeren Projektvolumina umgesetzt, wie die Stadtquartiersentwicklungen "Postquadrat" in Mannheim mit rund 220 Mio. Euro sowie in Schönefeld bei Berlin die "Sonnenhöfe im Sternenviertel" mit rund 170 Mio. Euro.

In der Entwicklung von Wohnbauimmobilien in Österreich konzentriert sich die Emittentin derzeit auf die österreichischen Hauptstadt Wien und deren Umgebung. Dabei wird die maximale mögliche Bebauung bestmöglich ausgenutzt, um eine effiziente Flächennutzung zu generieren. Die Wohnungsgrößen der zu realisierenden Projekte liegen somit meist zwischen 45 und 100 m<sup>2</sup>. Die Verwertung der Wohnungen wird vorwiegend als Vermietungsmodell als auch als klassisches Bauträgermodell im Einzelverkauf abgewickelt und verwertet. Die Ausführung und Ausstattung der Wohnungen liegen im Bereich der oberen Mittelklasse.

Die Wettbewerbssituation auf dem deutschen und österreichischen Wohnimmobilienmarkt ist nach Einschätzung der Emittentin stark fragmentiert und umfasst sowohl große als auch kleine Marktteilnehmer. Beide Märkte verfügen nach Einschätzung der Emittentin über ein ausreichend großes Volumen, um die jährlich angestrebte Anzahl an Projekten sowie das insgesamt angestrebte Projektvolumen realisieren zu können.

#### **6.5.3. Wettbewerbssituation Fachmarktzentren**

Aufgrund der vergleichsweise geringen Gesamtinvestitionskosten von schätzungsweise 3 Mio. Euro bis 12 Mio. Euro je Fachmarktzentrum gilt dieser Marktbereich als kleinteilig und wenig wettbewerbsintensiv. Große internationale Immobilienentwickler sind aufgrund ihrer (auf Großprojekte ausgerichteten) komplexen internen Organisationsstruktur nach Einschätzung der Emittentin nicht in der Lage, derartige Kleinprojekte schnell und kosteneffizient durchzuführen.

Die Konkurrenz der Emittentin besteht daher nach ihrer Einschätzung einerseits aus lokalen Anbieter(gruppe)n und singulärer Projekte an einem bestimmten Standort, die aufgrund besonderer Konsellationen Zugriff auf ein geeignetes Grundstück erhalten konnten. Ihnen fehlt aber in der Regel der Marktzugang zu den Miethäusern. Andererseits gehören einige wenige, in Größe, Struktur und Geschäftsmodell durchaus mit der Emittentin vergleichbare Unternehmen in Österreich und Deutschland, zu den Wettbewerbern.

#### **6.5.4. Markt- und Wettbewerbssituation bei Logistikimmobilien**

Das Leistungsportfolio von Eyemaxx umfasst die Errichtung und Veräußerung von Logistikimmobilien. Diese Immobiliengattung ist vergleichbar mit dem Stammgeschäft Fachmarktzentren, da auch hier

geringe Planungs- und Errichtungsrisiken vorherrschen und niedrige Fertigstellungszeiträume durch eine hohe Standardisierung erreicht werden können. In den vergangenen Jahren wurden von der Emittentin Logistikzentren in Rumänien, der Slowakei und Serbien erfolgreich errichtet und verwaltet sowie die Logistikzentren in Rumänien und der Slowakei zwischenzeitlich veräußert.

Zunehmend dezentrale Märkte erfordern aus Sicht der Emittentin Logistikzentren für die effiziente logistische Warenverteilung.

Für die Emittentin ist wegen ihrer aktuellen Projektentwicklungen der serbische Logistikmarkt von vorrangigem Interesse. Da in der Krise 2008-2009 viele Entwickler ihre Flächenproduktion auch in Serbien einstellten, erwartet die Emittentin einen starken Nachfrageüberhang für moderne Logistikflächen. Neben den stabilen Marktgegebenheiten ist hier die günstige geostrategische Lage hervorzuheben, mit guten Verbindungen zu wichtigen paneuropäischen Korridoren.

Serbien hat im Jahr 2012 den EU-Kandidatenstatus erhalten. Dieser Faktor und auch der EU-Beitritt Kroatiens dürften weiter zur Stabilisierung des Marktes in dieser Region beitragen. Auf Unternehmerebene geht die Emittentin von einem wachsenden Mieterinteresse an Logistikimmobilien und Fachmarktzentren aus, vor allem aus den Branchen Distribution und Automotive.

Auf der Angebotsseite nahmen viele Entwickler im Jahr 2011 ihre Projekte aufgrund der Wirtschafts- und Finanzkrise vom Markt, vor allem wegen mangelnder Finanzierbarkeit. Die Emittentin erwartet daraus gute Chancen für Projektrealisierungen. Nachfrageseitig werden nach Einschätzung der Emittentin prozyklisch logistikaffine Mieter und Betreiber in Serbien investieren. Diese Region gewinnt durch die günstige geostrategische Lage – Verbindungen über die paneuropäischen Verkehrskorridore 7 und 10, die Europa mit dem Mittleren und Nahen Osten verbinden – zunehmend an Bedeutung. Die erwartete Zunahme der Industrieproduktion dürfte nach Ansicht der Emittentin die Mietnachfrage und Mietenentwicklung von Logistikflächen positiv beeinflussen.

Des Weiteren erwartet die Emittentin, dass Logistiker – wie dies auch in anderen Ländern der Fall ist – ihre eigengenutzten Immobilien gegen Mietobjekte tauschen, um hier Liquidität für das Kerngeschäft zu schaffen. Unterstützt werden diese Positiveffekte durch staatliche Investitionsmaßnahmen in Infrastruktur und Straßenausbau. Der Serbische Staat investiert in den Ausbau von Autobahnen (E75, E70, Korridor 10), der für den multimodalen Verkehrsbedarf der Logistiker essenziell ist. Die Ringautobahn um Belgrad und der 2012 fertiggestellte Brückenneubau über die Save sind für die Infrastrukturentwicklung von großer Bedeutung. Serbien ist zudem ein wichtiger Handelspartner für Deutschland.

## **6.6 Wesentliche Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur seit dem 1. November 2018**

Die Emittentin rechnet für das laufende Geschäftsjahr bis zum 31. Oktober 2019 mit einem bankenseitigen Fremdkapitalbedarf von rund 145,3 Mio. Euro für die laufenden und festbeschlossenen Investitionen gemäß der jeweils geplanten Projektfortschritte enthalten.

Zusätzlich rechnet die Emittentin für das laufende Geschäftsjahr mit der Aufnahme von Fremdkapital über die gegenständliche Schuldverschreibung von rund 50,00 Mio. Euro wenn insoweit eine Vollplattierung vorliegt. Damit soll die Refinanzierung der beiden Wandelschuldverschreibungen aus 2016 und 2017 über insgesamt noch ausstehende rund 23,00 Mio. Euro sowie die Refinanzierung der Anleihe 2014/2020 mit einem ausstehenden Volumen von rund 21,3 Mio. Euro durchgeführt werden. Der künftige Fremdfinanzierungsbedarf im Geschäftsjahr 2018/2019 liegt damit insgesamt bei rund 195,3 Mio. Euro. Unterhalb der folgenden Tabelle werden diesbezüglich Informationen zu zum Datum des Prospekts bestehende Kreditvereinbarungen und Bankzusagen gegeben.

Die nachfolgende Tabelle zeigt den erwarteten banken- und kapitalmarktseitigen Fremdkapitalbedarf im Detail. Die dargestellten Zahlen sind basierend auf Einschätzung der Emittentin zu Projektfortschritten und den Erwartungen hinsichtlich des Kapitalbedarfs. Die im Folgenden dargestellten Zahlen sind ungeprüft:

Fremdkapitalbedarf	2018/19 TEUR (ungeprüft)
Mannheim - Postquadrat	35.000
Schönefeld - Sonnenhöfe	34.000
Offenbach - Hotel Kaiserlei	10.200
Waldalgesheim – Wohnen und Pflegeheim	7.000
Potsdam – Parkapartments	3.685
Bonn Macke Straße	5.000
Berlin Schützenstraße	2.000
Hamburg-Harburg – Hotel	500
Wien – Siemensstraße	6.000
Wien – Grasbergergasse	190
Essen -Berthold Beitz Boulevard	2.000
Stara Pazova - Logmaxx Beta Phase 1	4.000
Stara Pazova - Logmaxx Beta Phase 2	4.000
Milevsko - Fachmarktzentrum	1.450
<b>Summe 1</b>	<b>115.025</b>
Heilbronn - Hotel	5.700
Wien – Brehmstraße	9.000
Berlin - Münsterbergerweg	15.600
<b>Summe 2</b>	<b>30.300</b>
<b>Summe 1+2</b>	<b>145.325</b>
Anleihe	50.000
<b>Summe gesamt</b>	<b>195.325</b>

Der gesamte benötigte Fremdkapitalbedarf für das Projekt Postquadrat Mannheim im Geschäftsjahr 2018/2019 beträgt rund 35,00 Mio. Euro und wird für die Bereiche Baukosten und Projektierung verwendet. Der dafür aufgenommene Kredit hat eine Laufzeit bis Juni 2021.

Für das Projekt Sonnenhöfe in Schönefeld bei Berlin rechnet die Emittentin mit einem Fremdkapitalbedarf von rund 34,00 Mio. Euro bis Ende des Geschäftsjahres 2018/2019 welcher aus der bereits beschlossenen Kreditvereinbarung gezogen wird. Dies wird für die Projektierung und die Umsetzung des Baus verwendet.

In der Mackestraße in Bonn wird bis Ende des Geschäftsjahres 2018/2019 eine bankmäßige Fremdfinanzierung in Höhe von 5,00 Mio. Euro benötigt welche aus der bereits abgeschlossenen Kreditvereinbarung gezogen wird.

In der Berliner Schützenstraße entsteht ein Hotel mit inkludiertem Bürogebäude für welches bis Ende des Geschäftsjahres 2018/2019 Fremdkapital in Höhe von 2,00 Mio. Euro benötigt und aus der bereits abgeschlossenen Kreditvereinbarung gezogen wird.

Für Planung und Projektierung des Hotels in Hamburg Harburg rechnet die Emittentin mit einem Fremdkapitalbedarf in Höhe von 0,50 Mio. Euro. Die Ankaufsfinanzierung ist bereits gesichert.

Für das Projekt in Essen plant die Emittentin einen Fremdkapitalbedarf von rund 2,00 Mio. Euro für die Zahlung des Kaufpreises, Planung und Projektierung welcher aus der bereits abgeschlossenen Kreditvereinbarung gezogen wird.

Für das Hotelprojekt Kaiserlei in Offenbach werden bis zur geplanten Fertigstellung im Geschäftsjahr 2018/2019 rund 10,20 Mio. Euro für die Projektierung und die Bezahlung der Baukosten benötigt welche aus der bereits abgeschlossenen Kreditvereinbarung gezogen werden.

Das Projekt Parkapartments Potsdam wurde zwischenzeitlich bereits verkauft und zu Beginn des Jahres 2019 fertiggestellt. Von dem gewährten Kredit werden bis Ende des Geschäftsjahres 2018/2019 rund 3,69 Mio. Euro benötigt werden welche aus der bereits abgeschlossenen Kreditvereinbarung gezogen werden.

Das Projekt Grasbergergasse Apartments wird zu rund 36,00 Mio. Euro mit Bankkredit finanziert werden. Im Geschäftsjahr 2018/2019 werden davon rund 0,19 Mio. Euro für Planung und Projektierung kalkuliert. Es gibt einen bereits vertraglich fixierten Ankaufsrahmen.

Für die Umsetzung des Projektes Milevsko wird mit Gesamtinvestitionskosten in Höhe von rund 4,50 Mio. Euro gerechnet. Über den fremdfinanzierten Teil in Höhe von 80 % werden aktuell Verhandlungen geführt. Gegen Ende dieses Geschäftsjahrs werden davon rund 1,45 Mio. Euro benötigt wofür es bereits einen Bankkredit gibt.

Das Projekt Siemensstraße in Wien, Österreich, wird planmäßig fortgesetzt. Die Gesamtinvestitionskosten betragen rund 21,80 Mio. Euro. Für das im laufenden Geschäftsjahr benötigte Fremdkapital in Höhe von 6,00 Mio. Euro besteht eine verbindliche Bankzusage.

Das Projekt Waldalgesheim (Deutschland) wird im laufenden Jahr bauseitig planmäßig fertiggestellt. Für das im laufenden Geschäftsjahr benötigte Fremdkapital in Höhe von 7,00 Mio. Euro besteht eine verbindliche Bankzusage.

Die Investitionen in die erste und zweite Phase des zweiten Logistikzentrums "LogMaxx Beta" in Stara Pazova bei Belgrad, Serbien, werden planmäßig fortgesetzt. Für das benötigte Fremdkapital in Höhe von je 4,00 Mio. Euro gibt es bereits eine verbindliche Bankzusage.

Das Wohnbauprojekt in Berlin, Münsterbergerweg mit Gesamtkosten von 58,30 Mio. Euro soll im Juli 2019 fixiert werden. Auf einem rund 13.800 Quadratmeter großen Grundstück sollen rund 185 Wohnungen, eine Tiefgarage sowie Außenstellplätze entstehen. 15,60 Mio. Euro werden bis Ende 2019 für das Projekt benötigt welche aus der bereits abgeschlossenen Kreditvereinbarung gezogen werden.

Das Hotelprojekt in Heilbronn mit Gesamtinvestitionskosten von 25,00 Mio. Euro wovon 5,70 Mio. Euro im laufenden Geschäftsjahr kalkuliert sind, soll bis 2022 fertig gestellt werden. Es sollen 211 Zimmer und rund 80 Stellplätze auf einem 4.400 Quadratmeter großen Grundstück entstehen.

In der Brehmstraße im 11. Wiener Gemeindebezirk soll ein Bürogebäude mit Gesamtkosten von 51,50 Mio. entstehen. Im laufenden Geschäftsjahr werden Finanzierungsmittel in Höhe von Euro 9,00 Mio. Euro benötigt. Geplant ist der Bau eines modernen und hochwertigen Bürogebäudes für nationale und internationale Headquarters.

Über die bereits beschriebenen wichtigsten laufenden Investitionen hinaus sind für das laufende Geschäftsjahr zum Datum des Prospekts keine weiteren Investitionen verbindlich beschlossen.

Darüber hinaus besteht aus Sicht der Emittentin im laufenden Geschäftsjahr kein nennenswerter Fremdfinanzierungsbedarf, da die Einnahmen aus dem laufenden Geschäftsgang und anderen Finanzierungsmitteln genügen.

## **6.7 Erwartete Finanzierung der Tätigkeiten der Emittentin**

Die Finanzierung der Tätigkeit der Emittentin erfolgt auf SPV-Ebene aus einer Kombination von Eigenmitteln bzw. nachrangigen Gesellschafterdarlehen (allgemein ca. 15-30 Prozent der jeweiligen Gesamtinvestitionskosten) und Fremdkapital (allgemein ca. 70-85 Prozent der jeweiligen Gesamtin-

vestitionskosten). Entsprechend umfassen die Gesamtinvestitionskosten der künftigen Investitionen, die von den Verwaltungsorganen der Emittentin bereits fest beschlossen sind, im Folgenden sowohl Fremd- als auch Eigenmittel. Es werden jeweils zum einen Eigenmitteln einschließlich Mezzanine und nachrangigen Gesellschafterdarlehen benannt und zum anderen Fremdmittel. Die nachfolgend aufgeführten Gesamtinvestitionskosten sind somit jeweils Aussagen bezogen auf das ganze Projekt und nicht auf die jeweilige Beteiligung der Emittentin.

#### **Bis zum Datum des Prospektes bereits begonnene bzw. umgesetzte Projekte**

Das Projekt Siemensstraße Apartments der EYEMAXX Siemensstraße GmbH in Wien, Österreich, an der die Emittentin zu 94 Prozent beteiligt ist, wurde planmäßig fortgesetzt. Die Eigenmittel in Höhe von 2,60 Mio. Euro wurden bereits voll einbezahlt und der für die Aufbaufinanzierung bestehende Bankkredit wird gemäß dem Baufortschritt des GU an diesen planmäßig ausbezahlt. Die Fertigstellung ist nach Erwartung der Gesellschaft bis Herbst 2020 geplant.

Beim Projekt "LogMaxx Beta" wird nach der Fertigstellung der ersten Phase die zweite Phase des zweiten Logistikzentrums in Stara Pazova bei Belgrad, Serbien, errichtet und befindet sich in Fertigstellung. Für die erste Phase wurden rund 2,00 Mio. Euro an Eigenmittel investiert, für die zweite Phase sind dies ebenfalls 2,0 Mio. Euro. An bankmäßiger Fremdfinanzierung wurden für die 1. Phase ca. 4,00 Mio. Euro aufgenommen und für die zweite Phase liegt eine Finanzierungszusage einer Bank für den gleichen Betrag von 4,00 Mio. Euro vor.

Das Projekt Park Apartments Potsdam, Deutschland der EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG, an der die Emittentin indirekt zu 94 Prozent beteiligt ist, wurde zwischenzeitlich fertiggestellt. Das erhöhte Investitionsvolumen betrug etwas über 20,00 Mio. Euro, nachdem es zu Baukostenüberschreitungen von rund 1,50 Mio. Euro gekommen ist. Deshalb wurden zu den rund 3,50 Mio. Euro nachrangige Mittel, die im Vorjahr bereits voll eingebracht worden waren, weitere rund 2,0 Mio. Euro an Eigenmittel eingebracht. Die bankmäßige Fremdfinanzierung zur Ausbaufinanzierung wurde mit 14,50 Mio. Euro voll ausgeschöpft. Die Endabnahme durch den Globalkäufer erfolgt im Sommer 2019, womit der Bankkredit und die Eigenmittel zurückgeführt werden können.

Das Projekt Lindenauer Hafen, Leipzig, der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co KG sowie EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co KG wurde fertiggestellt. Das geplante Investitionsvolumen betrug rund 21,50 Mio. Euro und wurde eingehalten. Die bankmäßige Fremdfinanzierung zur Ausbaufinanzierung wurde mit 17,00 Mio. Euro voll ausgeschöpft. Die Endabnahme durch den Globalkäufer ist bereits erfolgt.

Die beiden Fachmarktprojekte in Louny und Krnov, beide in Tschechien, an denen die Emittentin indirekt mit jeweils 90 Prozent beteiligt ist und für die die Eigenmittel bereits vor der Berichtsperiode zur Verfügung gestellt worden waren, wurden fortgeführt. Das Projekt Louny verzögert sich durch unvorhersehbare Rechtsstreitigkeiten und kann vorerst nicht weitergeführt werden.

Das Investitionsvolumen des Fachmarktprojektes Krnov beträgt rund 4,80 Mio. Euro, davon rund 0,90 Mio. Euro Eigenmittel, die bereits voll eingebracht wurden. Die bankmäßige Fremdfinanzierung zur Ausbaufinanzierung für Krnov konnte sichergestellt werden. Das Projekt befindet sich in der Vermietungsphase vor Baubeginn.

Auch die Sonnenhöfe GmbH & Co. KG hatte im Dezember 2016 in Schönefeld bei Berlin ein Grundstück von rund 51.000 Quadratmetern für den Bau von Wohn- und Büroeinheiten erworben. An dieser Gesellschaft hatte die EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co KG im September 2017 39,58 Prozent der Geschäftsanteile übernommen.

Die Gesamtinvestitionskosten in Höhe von rund 146,00 Mio. Euro sollten durch Bankfinanzierungen über 119 Mio. Euro sowie Mezzaninfianzierungen und Eigenmittel über insgesamt rund 20,00 Mio. Euro finanziert werden.

Bis zum 31. Oktober 2018 wurden bereits Eigenmittel in Höhe von 6,70 Mio. Euro in das Projekt eingebracht.

Das Projekt konnte im laufenden Geschäftsjahr an einen Investor im Rahmen eines Forward Sale bei Fertigstellung als Asset Deal an eine Gruppe institutioneller Investoren verkauft werden, sodass die Eigenmittel in Form einer Anzahlung des Käufers bereits vollständig zurückgeflossen sind.

In der Mackestraße in Bonn war von der EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co KG, an der die Emittentin zu 94 Prozent beteiligt ist, ein Grundstück für den Bau von 126 Mikro Apartments erworben worden. Die Gesamtinvestitionskosten betragen rund 15,00 Mio. Euro, die darin enthaltenen Eigenmittel bei rund 2,20 Mio. Euro wurden bereits in das Projekt eingebracht. Die bankmäßige Fremdfinanzierung zur Ausbaufinanzierung konnte mit Kreditvertrag sichergestellt werden und ein GU Vertrag wurde abgeschlossen.

Die EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG hat ein Grundstück am Kaiserlei in Offenbach erworben, auf dem sich ein altes Bürogebäude befindet. An dieser Gesellschaft hat die EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co KG im Oktober 2017 94 Prozent der Geschäftsanteile übernommen. Der Umbau und die Totalsanierung zu einem Hotel mit Gesamtinvestitionskosten in Höhe von rund 17,00 Mio. Euro wird nach Erwartung der Gesellschaft im laufenden Geschäftsjahr abgeschlossen und an den Pächter übergeben.

Die von der Emittentin eingebrachten Eigenmittel in die Postquadrat Mannheim GmbH, eine 100 Prozentige Tochter der Emittentin, betrugen im Geschäftsjahr 2017/2018 1,80 Mio. Euro und wurden im laufenden Jahr um 3,00 Mio. Euro aufgestockt, nachdem es zu Qualitätssteigerungen in der Ausführung und zu wesentlichen Baukostenüberschreitungen über rund 40,00 Mio. Euro gekommen ist. Die Postquadrat Mannheim GmbH, an der die Emittentin 100 Prozent der Geschäftsanteile hält, ist ihrerseits zu 50,0 Prozent an der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH beteiligt welche das Stadtquartiersprojekt Postquadrat Mannheim abbildet. Die bankmäßige Fremdfinanzierung zur Ausbaufinanzierung sowie auch der anteiligen Baukostenerhöhungen konnte mit Kreditvertrag bzw. Nachtrag zum Kreditvertrag sichergestellt werden. Den erhöhten Baukosten stehen allerdings durch die höheren Qualitätsstandards und durch die in Mannheim gestiegenen Mieten und Kauffaktoren auch deutlich höhere Erträge in der Verwertung gegenüber, die die höheren Baukosten kompensieren.

In Essen, Berthold Beitz Boulevard hat die EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG, an der die Emittentin zu 94 Prozent beteiligt ist, ein Grundstück für den Bau eines Hotels erworben. Der Kaufpreis ist noch nicht fällig. Die Gesamtinvestitionskosten werden rund 14,10 Mio. Euro, die dafür erforderlichen Eigenmittel rund 4,30 Mio. Euro betragen. Eine bankmäßige Fremdfinanzierung zum Ankauf und zur Ausbaufinanzierung befindet sich in Verhandlung, ebenso wie ein GU Vertrag zur Errichtung.

In der Grasbergergasse in Wien hat die EYMAXX Alpha GmbH & Co. KG, an der die Emittentin zu 100 Prozent beteiligt ist, ein Grundstück für den Bau von rund 200 Mietwohnungen erworben. Der Kaufpreis inkl. Nebenkosten betrug rund 14,20 Mio. Euro und wurde vollständig mit Bankkredit finanziert. Die Gesamtinvestitionskosten betragen rund 45,60 Mio. Euro, wovon insgesamt rund 36,00 Mio. Euro über einen Bankkredit finanziert werden sollen.

In Bamberg hat die EYMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, an der die Emittentin zu 93 Prozent beteiligt ist, das am Bahnhof liegende große Bestandsgebäude "Atrium" erworben, das umgestaltet, renoviert und erweitert werden soll. Es soll ein multifunktionales Zentrum, bestehend aus Einzelhandel, Hotel, Büro entstehen, das zusammen mit dem bestehenden großen Kino und der ebenfalls bestehenden großen Parkgarage das "Neue Atrium" bilden wird. Der Kaufpreis inkl. Nebenkosten betrug rund 13,70 Mio. Euro und wurde zu 95 Prozent fremdfinanziert. Der Rest wurde mit Eigenmittel finanziert. Die Gesamtinvestitionskosten betragen rund 45,60 Mio. Euro wovon insgesamt rund 35,50 Mio. Euro über einen Bankkredit finanziert werden sollen.

In der Berliner Schützenstraße hat die EYEMAXX Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG, an der die Emittentin zu 100 Prozent beteiligt, ist ein Grundstück für den Bau eines Hotels sowie für Büros erworben. Der Kaufpreis inkl. Nebenkosten betrug rund 7,20 Mio. Euro und wurde vollständig mit Bankkredit finanziert. Die Gesamtinvestitionskosten betragen rund 29,10 Mio. Euro wovon insgesamt rund 19,90 Mio. Euro über einen Bankkredit finanziert werden sollen.

In der Hamburger Buxtehuderstraße hat die EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG, an der die Emittentin zu 50 Prozent beteiligt, ist ein Grundstück für den Bau eines Hotels erworben. Der Kaufpreis inkl. Nebenkosten betrug rund 4,00 Mio. Euro und wurde vollständig mit Bankkredit finanziert. Die Gesamtinvestitionskosten betragen rund 19,60 Mio. Euro wovon insgesamt rund 13,20 Mio. Euro mit Bankkredit finanziert werden sollen.

In Offenbach, am Hafentor auf der Hafeninsel hat die EYEMAXX Tower Offenbach UG (haftungsbeschränkt) indirekt einen 89 Prozent Anteil einer Grundstücksgesellschaft für den Bau eines Büroturms erworben. Das Projekt "MAIN GATE EAST" wird ein Hochhaus mit 20 Stockwerken werden. Der Kaufpreis inkl. Nebenkosten betrug rund 8,00 Mio. Euro und wurde überwiegend fremdfinanziert. Die Gesamtinvestitionskosten betragen rund 51,70 Mio. Euro, wovon insgesamt rund 39,20 Mio. Euro mit Bankkredit finanziert werden sollen.

In Schönefeld bei Berlin, in der Alfred Döblin Allee hat die Eyemaxx Alfred-Döblin-Allee GmbH indirekt 88 Prozent einer Grundstücksgesellschaft für den Bau von rund 88 Mietwohnungen sowie ca. 4.600 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Büros erworben. Der Kaufpreis inkl. Nebenkosten betrug rund 9,70 Mio. Euro und wurde überwiegend mit Bankkredit finanziert. Die Gesamtinvestitionskosten betragen rund 40,80 Mio. Euro wovon insgesamt rund 34,90 Mio. Euro mit Bankkredit finanziert werden sollen.

In Milevsko, Tschechien, hat die EYEMAXX Jablonec s.r.o. ein Grundstück für den Bau eines Fachmarktzentrums erworben. Die Gesamtinvestitionskosten werden rund 4,50 Mio. Euro, die dafür erforderlichen Eigenmittel rund 1,00 Mio. Euro betragen. Eine bankmäßige Fremdfinanzierung zum Ankauf und zur Ausbaufinanzierung befindet sich in Verhandlung, ebenso wie ein GU Vertrag zur Errichtung.

## **7. Angaben über die Emittentin**

### **7.1 Firma, kommerzieller Name, Sitz und Handelsregisterdaten, Rechtsträgerkennung**

Die Firma der Emittentin lautet Eyemaxx Real Estate AG. Die Emittentin tritt unter dem kommerziellen Namen "Eyemaxx" auf. Der Sitz der Emittentin ist Aschaffenburg und die Geschäftsanschrift lautet: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland, Telefon: +49-6021 386 69 - 17, Fax: +49-6021 386 69 - 15. Neben der Tätigkeit am Sitz der Gesellschaft ist die Tätigkeit der Gesellschaft in Leopoldsdorf, Österreich, als Hauptort der Geschäftstätigkeit anzusehen. Die Emittentin ist unter der Nummer HRB 11755 beim Amtsgericht Aschaffenburg im Handelsregister eingetragen. Die Rechtsträgerkennung (LEI) der Emittentin ist: 391200N17PXPZCLIN19.

### **7.2 Abschlussprüfer**

Die Konzernabschlüsse 2016/2017 sowie 2017/2018 sind nach IFRS jeweils durch die Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Joseph-Schumpeter-Allee 25, 53227 Bonn, Bundesrepublik Deutschland, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Ebner Stolz GmbH & Co. KG ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer.

### **7.3 Land und Datum der Gründung, Rechtsordnung und Existenzdauer**

Die Emittentin, eingetragen im Handelsregister unter HRB 11755 beim Amtsgericht Aschaffenburg - vormals Amictus AG (HRB 16054) mit Sitz in Nürnberg – wurde durch formwechselnde Umwandlung der BinTec Communications GmbH (HRB 9166) mit Sitz in Nürnberg, Bundesrepublik Deutschland, am 1. Mai 2002 gegründet.

Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft nach den Gesetzen der Bundesrepublik Deutschland. Maßgeblich für die Emittentin ist die deutsche Rechtsordnung. Die Emittentin ist auf unbestimmte Zeit erichtet.

### **7.4 Gegenstand des Unternehmens**

Gegenstand des Unternehmens ist nach § 2 der Satzung die Verwaltung eigenen Vermögens sowie das Eingehen von Beteiligungen (auch Mehrheitsbeteiligungen) an Unternehmen.

Die Emittentin ist berechtigt, alle Geschäfte vorzunehmen, die für die Erreichung des Gesellschaftszwecks dienlich sind und diesen fördern. Sie darf zu diesem Zweck auch andere Unternehmen im In- und Ausland gründen, erwerben oder sich an diesen beteiligen und deren Geschäftsführung übernehmen, Unternehmen pachten, Unternehmensverträge abschließen sowie Zweigniederlassungen und Filialen im In- und Ausland errichten.

### **7.5 Grundkapital, Hauptmerkmale der Aktien und Geschäftsjahr**

Das Grundkapital der Emittentin beträgt derzeit Euro 5.346.305,00 und ist eingeteilt in 5.346.305 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von Euro 1,00 je Aktie. Sämtliche ausgegebenen 5.346.305 Aktien sind voll eingezahlt.

Sämtliche Aktien der Emittentin sind Inhaberaktien, die entsprechend ein Stimmrecht nach der Satzung gewähren. Das Grundkapital der Emittentin ist voll eingezahlt.

Das Geschäftsjahr der Emittentin endet abweichend vom Kalenderjahr zum 31. Oktober des jeweiligen Jahres. Die Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH, sowie der überwiegende Teil ihrer Beteiligungen haben ihr Geschäftsjahresende auf den 31. Oktober des jeweiligen Jahres umgestellt.

### **7.6 Hauptaktionäre und fehlende Beherrschung**

Die folgende Tabelle zeigt die Aktionärsstruktur und die Beteiligung der Aktionäre am Grundkapital der Emittentin gemäß den zuletzt vorliegenden Informationen der Aktionäre:

Aktionär	Prozent der Stimmrechte
Dr. Michael Müller	31,03 %
Mag. Johann Kowar	12,76 %
Lang & Schwarz AG	4,83 %
Dr. Peter Haueisen	3,04 %
Wilhelm K.T. Zours	3,00 %
Streubesitz	45,34 %
<b>Gesamtaktienanzahl</b>	<b>100,00 %</b>

Aufgrund des Aktienbestandes (gemäß vorstehender Tabelle) besteht kein Beherrschungsverhältnis, da keiner der Aktionäre mehr als 50 % der Aktien der Emittentin hält.

Es bestehen nach Kenntnis der Emittentin auch keine Vereinbarungen, deren Ausübung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Änderung in der Beherrschung der Emittentin führen.

## 7.7. Organisationsstruktur und Stellung der Emittentin innerhalb der Group

Die Emittentin ist Obergesellschaft der Eyemaxx Real Estate Group und hält 94 % der Anteile an den nach deutschem Recht gegründeten Projektgesellschaften Eyemaxx Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, Eyemaxx Development Thomasium GmbH & Co. KG, Eyemaxx Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, Eyemaxx Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG, Eyemaxx Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG, Eyemaxx Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG, Eyemaxx Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG, Eyemaxx Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG, welche selbst 94,9 % der Anteile an der Eyemaxx Tower Offenbach UG (haftungsbeschränkt) hält, Eyemaxx Lifestyle Development 19 GmbH & Co. KG, welche selbst 100 % der Anteile an der Eyemaxx Lifestyle Development 20 GmbH & Co. KG hält, Eyemaxx Lifestyle Development 21 GmbH & Co. KG, welche selbst 100 % der Anteile an der Eyemaxx Lifestyle Development 22 GmbH & Co. KG hält, diese wiederum hält 88 % der Anteile an der Eyemaxx Alfred-Döblin-Allee GmbH, 93 % an der Eyemaxx Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, 100 % der Anteile an der Eyemaxx Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG und an der Eyemaxx Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG, welche selbst 50 % der Anteile an der Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG hält, 74 % der Anteile an der Eyemaxx Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG, welche selbst 94 % der Anteile an der Eyemaxx Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG hält, sowie 93 % der Anteile an der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, welche selbst zu 99 % an der Eyemaxx Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG, Eyemaxx Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, zu 100 % an der BIRKART Zweite Grundstücksgesellschaft mbH und zu 93 % an der BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG beteiligt ist.

Des Weiteren hält die Emittentin 100 % der Anteile an der Eyemaxx Holding GmbH welche wiederum zu 94 % an der Gelum Grundstücks-VermietungsgesmbH und zu 100 % an der Eyemaxx Real Estate Development GmbH beteiligt ist, 94 % der Anteile an der Lifestyle Holding GmbH & Co. KG, die wiederum 100 % der Anteile an der Eyemaxx Development Park Apartments GmbH & Co. KG hält, 69 % der Anteile an der Eyemaxx Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG, welche selbst zu 50,1 % an der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG beteiligt ist, 14,93 % der Anteile direkt an der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG, 59 % der Anteile an der Eyemaxx Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG, welche selbst zu 50,1 % an der Sonnenhöfe GmbH & Co. KG beteiligt ist, sowie 100 % der Anteile an der Postquadrat Mannheim GmbH, welche selbst zu 50 % an der Eyemaxx Holding Mannheim GmbH beteiligt ist.

Bei den vorgenannten Gesellschaften handelt es sich um die wichtigsten deutschen Tochtergesellschaften der Emittentin, d.h. jene Gesellschaften, die über einen laufenden Geschäftsbetrieb oder wesentliche Vermögenswerte verfügen. Soweit diese Kriterien auf einzelne Tochtergesellschaften nicht zutreffen, wurden diese Gesellschaften im vorstehenden Text und im nachstehenden Schaubild nicht angeführt. Die vorgenannten Gesellschaften wurden allesamt nach deutschem Recht gegründet.

Im Konsolidierungskreis der Eyemaxx Real Estate Group befinden sich zum Datum des Prospektes 84 Konzernunternehmen.

Die nach österreichischem Recht gegründete Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Emittentin. Die Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH fungiert innerhalb der Eyemaxx Real Estate Group als Zwischenholding, welche Beteiligungen an im Konzern untergeordneten Zwischenholdings, Projektgesellschaften, sowie Management- bzw. Dienstleistungsgesellschaften in erheblichem Umfang (zum Teil als Alleingesellschafter, zum Teil mehrheitlich und zum Teil als Minderheitsgesellschafter) hält.

Entsprechend wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die wichtigsten Tochtergesellschaften der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH gegeben. Zu den wichtigsten Tochtergesellschaften zählen jene Gesellschaften, die über einen laufenden Geschäftsbetrieb oder wesentliche Vermögenswerte verfügen. Soweit diese Kriterien auf einzelne Tochtergesellschaften nicht zutreffen, wurden diese Gesellschaften im nachfolgenden Text bzw. im Schaubild nicht angeführt.

Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH ist zu 94 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Marland Bauträger GmbH beteiligt, die Wohn- und Geschäftsimmobilien sowie ein Grundstück in Graz hält. Marland Bauträger GmbH hält über die Beteiligung an weiteren österreichischen Gesellschaften Immobilien in Bestand. Weiters hält Marland Bauträger GmbH 100 % der Anteile an der nach deutschem Recht gegründeten Marland Bauträger Beteiligungs GmbH welche selbst 20 % der Anteile an einem österreichisch-deutschen Bauunternehmen hält.

Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH ist zu 100 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Hamco GmbH & Co KG beteiligt. Diese Gesellschaft hält eine Bestandsimmobilie in Österreich und ist zu 94 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Zwischenholding Eyemaxx Siemensstraße GmbH beteiligt welche selbst zu 100 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Projektgesellschaft MAHASIM GmbH & Co. KG beteiligt ist.

Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH ist zu 100 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Projektgesellschaft Eyemaxx Alpha GmbH & Co KG beteiligt.

Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH ist zu 100 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Gesellschaft ERED Finanzierungsconsulting GmbH, welche wiederum Anteile an weiteren Zwischenholdings (welche zum Teil nach luxemburgischen und zum Teil nach holländischem Recht gegründet wurden) hält, beteiligt. Über diese Zwischenholdings werden auch Anteile an der serbischen Projektgesellschaft LogMaxx Alpha a.d. gehalten.

Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH ist zu 94 % an der nach zypriotischem Recht gegründeten DVOKA LIMITED beteiligt. Diese Gesellschaft hält Anteile an Projektgesellschaften in Polen.

Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH ist zu 99 % an der nach österreichischem Recht gegründeten EM Outlet Center GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft hält Beteiligungen an Bestandsimmobilien in Österreich.

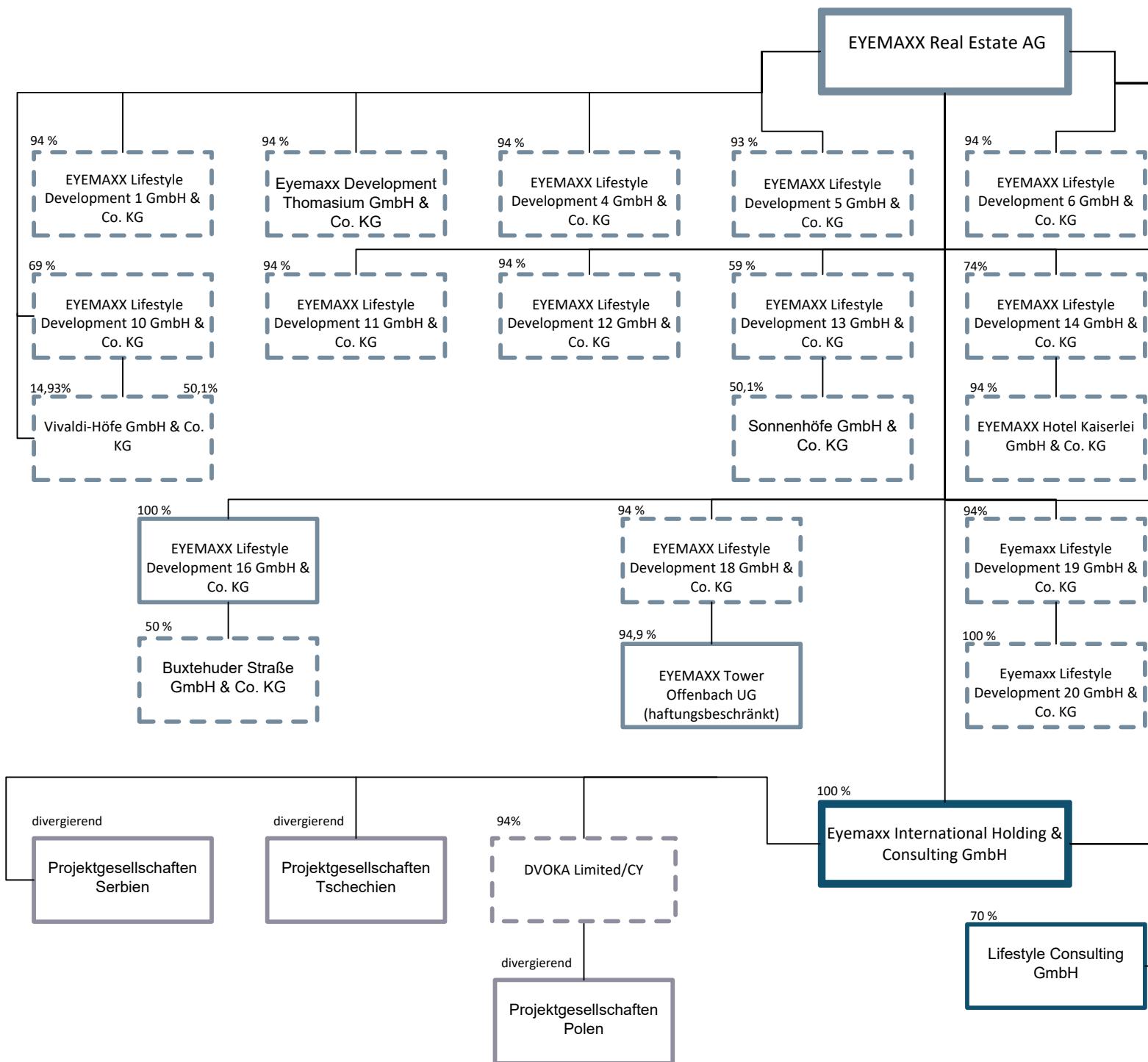
Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH ist über die nach österreichischem Recht gegründete Zwischenholding ERED Finanzierungsconsulting GmbH zu 99 % an der Innovative Home Bauträger GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft hält eine Bestandsimmobilie in Österreich.

Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH ist zu 70 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Lifestyle Consulting GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft erbringt Beratungsleistungen in der Eyemaxx Real Estate Group.

Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH ist in unterschiedlichem Beteiligungsausmaß an tschechischen und serbischen Projektgesellschaften beteiligt.

Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH ist schließlich zu 98 % an der nach österreichischem Recht gegründeten MAXX Bauerrichtungsgesellschaft mbH beteiligt. Diese Gesellschaft hält Anteile an einer Bestandsimmobilie in Österreich.

Das nachfolgende Schaubild soll die beschriebene Struktur der Eyemaxx Real Estate Group veranschaulichen:



### **7.7.1 Stellung der Emittentin innerhalb der Eyemaxx Real Estate Group**

Innerhalb der Eyemaxx Real Estate Group übernimmt die Emittentin die Beschaffung von Fremd- und Eigenkapital über die Börse sowie die Finanzierung der Group und übt Steuerungs- und Kontrollfunktionen aus.

Da Herr Dr. Michael Müller als Vorstand bzw. CEO der Emittentin und größter Einzelaktionär weniger als 50 % der Aktien hält, besteht keine gesellschaftlich vermittelte Abhängigkeit von Herrn Dr. Michael Müller. Es besteht auch keine andere Abhängigkeit der Emittentin innerhalb der Group.

Es bestehen in der gesamten Eyemaxx Real Estate Group zwei Ergebnisabführungsverträge: Zwischen Eyemaxx Holding GmbH und Eyemaxx Real Estate AG sowie zwischen Eyemaxx Real Estate Development GmbH und Eyemaxx Holding GmbH.

### **7.7.2 Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH**

Im Folgenden finden sich die wesentlichen Angaben über die Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH:

Firma:	Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH
Geschäftssitz:	Leopoldsdorf, Österreich
Geschäftsanschrift:	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf
Handelsregister und Nummer:	Landesgericht Korneuburg; FN 146544g
Gründung:	01.07.1996
Stammkapital:	ATS 2.000.000,00
Geschäftstätigkeit:	Beteiligungsverwaltung, Finanzierung von Beteiligungen, Unternehmensberatung, Anbahnung von Projekten
Geschäftsführer:	Dr. Michael Müller
Beteiligungsquote:	100 %

### **7.7.3 Wichtigste Tochtergesellschaften der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH**

Die nachfolgenden wesentlichen Angaben beziehen sich auf die wichtigsten Tochtergesellschaften der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH zum Prospektdatum.

Firma:	Marland Bauträger GmbH
Geschäftssitz:	Leopoldsdorf, Österreich
Geschäftsanschrift :	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf
Handelsregister und Nummer:	Landesgericht Korneuburg; FN 257359w
Gründung:	28.12.2004
Stammkapital:	Euro 36.000,00
Geschäftstätigkeit:	Beteiligung an Bestandsimmobilien
Geschäftsführer:	Annika Hämerle
Beteiligungsquote:	94 %
 Firma:	Marland Bauträger Beteiligungs GmbH
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift :	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	HRB 14627
Gründung:	27.02.2017
Stammkapital:	Euro 500.000,00
Geschäftstätigkeit:	Projektentwicklung von Immobilien, insbesondere der Erwerb, die Errichtung, Vermietung und Verpachtung sowie die Verwertung von Grundbesitz
Geschäftsführer:	Annika Hämerle
Beteiligungsquote der Marland Bauträger GmbH:	100 %

Firma:	Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG
Geschäftssitz:	Wien, Österreich
Geschäftsanschrift:	Renngasse 14/55, 1010 Wien
Handelsregister und Nummer:	Handelsgericht Wien; FN 251924b
Gründung:	19.08.2004
Haftsumme:	Euro 270.357,95
Geschäftstätigkeit:	Beteiligung an Bestandsimmobilien
Geschäftsführer:	Annika Hä默le (als Geschäftsführerin der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH)
Beteiligungsquote der Marland Bauträger GmbH:	99,5 %
Firma:	Marland GmbH & Co OG
Geschäftssitz:	Leopoldsdorf, Österreich
Geschäftsanschrift :	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf
Handelsregister und Nummer:	Landesgericht Korneuburg; FN 230363w
Gründung:	27.11.2002
Geschäftstätigkeit:	Beteiligung an Bestandsimmobilien
Geschäftsführer:	Annika Hä默le (als Geschäftsführerin der vertretungsberechtigten unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Marland Bauträger GmbH)
Beteiligungsquote der Marland Bauträger GmbH:	94 %
Firma:	ERED Finanzierungsconsulting GmbH
Geschäftssitz:	Wien, Österreich
Geschäftsanschrift:	Renngasse 14/55, 1010 Wien
Handelsregister und Nummer:	Handelsgericht Wien; FN 293745d
Gründung:	25.05.2007
Stammkapital:	Euro 35.000,00
Geschäftstätigkeit:	Beteiligung an in- und ausländischen Unternehmen
Geschäftsführer:	Dr. Michael Müller
Beteiligungsquote:	100 %
Firma:	Innovative Home Bauträger GmbH
Geschäftssitz:	Leopoldsdorf, Österreich
Geschäftsanschrift:	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf
Handelsregister und Nummer:	Landesgericht Korneuburg; FN 101430m
Gründung:	15.02.1974
Stammkapital:	Euro 44.100,00
Geschäftstätigkeit:	Allgemeine Betriebsberatung, Errichtung von Unternehmen, Beteiligung an in- und ausländischen Unternehmen
Geschäftsführer:	Dr. Michael Müller
Beteiligungsquote der ERED Finanzierungsconsulting GmbH:	99 %
Firma:	EM Outlet Center GmbH
Geschäftssitz:	Wien, Österreich
Geschäftsanschrift :	Renngasse 14/55, 1010 Wien
Handelsregister und Nummer:	Handelsgericht Wien; FN 285459v
Gründung:	08.11.2006
Stammkapital:	Euro 100.000,00
Geschäftstätigkeit:	Beteiligung an Bestandsimmobilien
Geschäftsführer:	Dr. Michael Müller
Beteiligungsquote:	99 %
Firma:	Hamco GmbH & Co KG
Geschäftssitz:	Leopoldsdorf, Österreich
Geschäftsanschrift :	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf

Handelsregister und Nummer:	Landesgericht Korneuburg; FN 415365g
Gründung:	23.04.2014
Haftsumme:	Euro 100,00
Geschäftstätigkeit:	Entwicklung von Immobilienprojekten
Geschäftsführer:	Dr. Michael Müller (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Hamco Gewerbeblächenentwicklungs GmbH)
Beteiligungsquote:	100 %
Firma:	Seespitzstraße Vermietungs Ges.m.b.H. & CO KG
Geschäftssitz:	Wien, Österreich
Geschäftsanschrift :	Renngasse 14/ 55, 1010 Wien
Handelsregister und Nummer:	Handelsgericht Wien; FN 256280h
Gründung:	06.12.2004
Haftsumme:	Euro 10.000,00
Geschäftstätigkeit:	Erwerb, Nutzung, Verwaltung, Vermietung und Verwertung von Liegenschaften
Geschäftsführer:	Engelbert Rosenberger (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH)
Beteiligungsquote der Marland Bauträger GmbH:	94 %
Firma:	Lifestyle Consulting GmbH
Geschäftssitz:	Leopoldsdorf, Österreich
Geschäftsanschrift:	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf Han-
Handelsregister und Nummer:	FN 499969 z
Gründung:	17.10.2018
Stammkapital:	Euro 35.000,00
Geschäftstätigkeit:	Beteiligungsverwaltung; Unternehmensberatung
Geschäftsführer:	Mag. Maximilian Pasquali, LL.M. und Kristian Radosavljevic, MA
Beteiligungsquote:	70 %
Firma:	MAXX BauerrichtungsgmbH
Geschäftssitz:	Wien, Österreich
Geschäftsanschrift:	Renngasse 14/55, 1010 Wien
Handelsregister und Nummer:	Handelsgericht Wien, FN 87084s
Gründung:	31.10.1984
Stammkapital:	Euro 36.336,42
Geschäftstätigkeit:	Beteiligung an Bestandsimmobilien
Geschäftsführer:	Dr. Michael Müller
Beteiligungsquote:	98 %

#### **7.7.4 Projektgesellschaften der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH**

Die folgenden Darstellungen a) bis d) beziehen sich auf ausgewählte Projektgesellschaften der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH ("Special Purpose Vehicles" = SPVs), über welche Immobilienentwicklungen durchgeführt werden. Die hierin angeführten Beteiligungen, bei denen zwar ein maßgeblicher aber kein beherrschender Einfluss der Emittentin gegeben ist, werden nach der "At Equity-Methode" in den Konzernabschluss miteinbezogen.

##### **a) Tschechien**

Die nachfolgenden wesentlichen Angaben betreffen ausgewählte Projektgesellschaften in Tschechien:

Firma:	EYEMAXX Louny s.r.o.
Geschäftssitz:	Prag, Tschechische Republik
Geschäftsanschrift:	Pod Václavem 902/18, 184 00 Prag 8
Handelsregister und Nummer:	Amtsgericht Prag, Id.-Nr. 27946053
Gründung:	16.07.2007 (HR-Eintrag: 27.8.2007)
Stammkapital:	CZK 200.000,00

Geschäftstätigkeit:	Miete und Vermietung von Immobilien, Wohn- und Gewerberäumen, sowie Erbringung grundlegender damit verbundener Dienstleistungen
Geschäftsführer:	Engelbert Rosenberger und Peter Falb
Beteiligungsquote:	90 %
Firma:	EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.
Geschäftssitz:	Prag, Tschechische Republik
Geschäftsanschrift:	Pod Václavem 902/18, 184 00 Prag 8
Handelsregister und Nummer:	Amtsgericht Prag, Id.-Nr. 27613593
Gründung:	21.09.2006 (HR-Eintrag: 20.10.2006)
Stammkapital:	CZK 400.000,00
Geschäftstätigkeit:	Miete und Vermietung von Immobilien, Wohn- und Gewerberäumen, sowie Erbringung grundlegender damit verbundener Dienstleistungen
Geschäftsführer:	Engelbert Rosenberger, Peter Falb, Petr Valenta, David Hauerland
Beteiligungsquote:	45 %
Firma:	EYEMAXX Krnov s.r.o.
Geschäftssitz:	Prag, Tschechische Republik
Geschäftsanschrift:	Pod Václavem 902/18, 184 00 Prag 8
Handelsregister und Nummer:	Amtsgericht Prag, Id.-Nr. 27447685
Gründung:	01.03.2006 (HR-Eintrag: 02.05.2006)
Stammkapital:	CZK 200.000,00
Geschäftstätigkeit:	Miete und Vermietung von Immobilien, Wohn- und Gewerberäumen, sowie Erbringung grundlegender damit verbundener Dienstleistungen
Geschäftsführer:	Engelbert Rosenberger und Peter Falb
Beteiligungsquote:	90 %
Firma:	EYEMAXX Havlíčkův Brod s.r.o.
Geschäftssitz:	Prag, Tschechische Republik
Geschäftsanschrift:	Pod Václavem 902/18, 184 00 Prag 8
Handelsregister und Nummer:	Amtsgericht Prag, Id.-Nr. 27613585
Gründung:	21.09.2006 (HR-Eintrag: 20.10.2006)
Stammkapital:	CZK 200.000,00
Geschäftstätigkeit:	Miete und Vermietung von Immobilien, Wohn- und Gewerberäumen, sowie die Erbringung grundlegender damit verbundener Dienstleistungen
Geschäftsführer:	Engelbert Rosenberger und Peter Falb
Beteiligungsquote:	90 %
Firma:	EYEMAXX Žďár nad Sázavou s.r.o.
Geschäftssitz:	Prag, Tschechische Republik
Geschäftsanschrift :	Pod Václavem 902/18, 184 00 Prag 8
Handelsregister und Nummer:	Amtsgericht Prag, Id.-Nr. 27926401
Gründung:	20.06.2007 (HR-Eintrag: 09.07.2007)
Stammkapital:	CZK 200.000,00
Geschäftstätigkeit:	Miete und Vermietung von Immobilien, Wohn- und Gewerberäumen, sowie die Erbringung grundlegender damit verbundener Dienstleistungen
Geschäftsführer:	Engelbert Rosenberger und Peter Falb
Beteiligungsquote:	90 %

#### **b) Zwischenholdings und Projektgesellschaften Polen**

Die nachfolgenden wesentlichen Angaben betreffen polnische Beteiligungen, welche über die nach zypritischem Recht gegründete Zwischenholding DVOKA LIMITED gehalten werden. An der Gesellschaft DVOKA LIMITED ist die Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH mit 94 % beteiligt.

#### **aa) Zwischenholdings**

Firma: DVOKA LIMITED

Geschäftssitz: Nikosia, Republik Zypern  
 Geschäftsanschrift: 1082 Nikosia, 11, Kyriakou Matsu Street office 303  
 Handelsregister und Nummer: Registrar of Companies, HE 318039  
 Gründung: 14.01.2013  
 Stammkapital: Euro 1.000,00  
 Geschäftstätigkeit: direkte/indirekte Beteiligung an Projektgesellschaften  
 Geschäftsführer: MEGASERVE NOMINEE SERVICES LTD (diese vertreten durch Branislava Lasic Van Der Linden)  
 Beteiligungsquote: 94 %

#### **bb) Projektgesellschaften**

Firma:	Retail Park Malbork Sp z o.o.
Geschäftssitz:	Warschau, Polen
Geschäftsanschrift :	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warschau
Handelsregister und Nummer:	Amtsgericht Warschau, Id.-Nr. (KRS): 0000307754
Gründung:	02.06.2008 (HR-Eintrag: 09.06.2008)
Stammkapital:	PLN 50.000,00
Geschäftstätigkeit:	Realisierung von Bauvorhaben und Verwaltung von Immobilien
Geschäftsführer:	Peter Falb und Jaroslaw Debowiak
Beteiligungsquote der DVOKA LIMITED:	100 %
 Firma:	Vilia Sp. z o.o.
Geschäftssitz:	Warschau, Polen
Geschäftsanschrift :	Piekna 18, 00-549 Warschau
Handelsregister und Nummer:	Amtsgericht Warschau, Id.-Nr. (KRS): 0000436061
Gründung:	12.10.2012
Stammkapital:	PLN 5.000,00
Geschäftstätigkeit:	Realisierung von Bauvorhaben
Geschäftsführer:	Peter Ulm und Maximilian Pasquali
Beteiligungsquote der DVOKA LIMITED:	50 %

#### **c) Projektgesellschaft Serbien**

Die nachfolgenden wesentlichen Angaben betreffen die Beteiligungen der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH an den nach serbischem Recht gegründeten Gesellschaften LOG CENTER d.o.o., LogMaxx Alpha a.d., LogMaxx d.o.o., LOGMAXX BETA d.o.o. und BEGA ING d.o.o. Die Anteile an der LogMaxx Alpha a.d. werden über eine niederländische Zwischenholding gehalten. Die serbischen Gesellschaften LOG CENTER d.o.o., LogMaxx Alpha a.d., LogMaxx d.o.o., LOGMAXX BETA d.o.o. und BEGA ING d.o.o. sind Eigentümer von Grundstücken mit einer Gesamtfläche von etwa 60 Hektar. Die Grundstücke befinden sich unmittelbar außerhalb der Stadtgrenze von Belgrad.

Firma:	LOG CENTER d.o.o.
Geschäftssitz:	Belgrad, Serbien
Geschäftsanschrift :	Vladmira Popovica 6-8/106 , 11070 Novi Beograd
Handelsregister und Nummer:	20213655
Gründung:	25.10.2006
Stammkapital:	RSD 13.981.031,20
Geschäftstätigkeit:	Realisierung von Bauvorhaben
Geschäftsführer:	Ljiljana Radovanovic
Beteiligungsquote:	100 %
 Firma:	LogMaxx Alpha a.d.
Geschäftssitz:	Stara Pazova, Serbien
Geschäftsanschrift :	Cirila i Metodija 15, 23000 Stara Pazova
Handelsregister und Nummer:	20965711
Gründung:	22.10.2013
Grundkapital:	RSD 174.009.000
Geschäftstätigkeit:	Realisierung von Bauvorhaben

Vorstand:	Ljiljana Radovanovic und Dr. Michael Müller
Beteiligungsquote der niederländischen Zwischenholding:	100 %
Firma:	LogMaxx d.o.o.
Geschäftssitz:	Stara Pazova, Serbien
Geschäftsanschrift:	Treca logisticka no.1, 22303 Novi Banovci
Handelsregister und Nummer:	21098744
Gründung:	16.04.2015
Stammkapital:	RSD 60.000,00
Geschäftstätigkeit:	Realisierung von Bauvorhaben
Geschäftsführer:	Muamer Ragipovic
Beteiligungsquote:	100 %
Firma:	BEGA ING d.o.o.
Geschäftssitz:	Stara Pazova, Serbien
Geschäftsanschrift:	Cirila i Metodija 15, 23000 Stara Pazova
Handelsregister und Nummer:	20439467
Gründung:	10.07.2008
Stammkapital:	Euro 500,00
Geschäftstätigkeit:	Realisierung von Bauvorhaben
Geschäftsführer:	Muamer Ragipovic
Beteiligungsquote:	100 %
Firma:	LOGMAXX BETA d.o.o.
Geschäftssitz:	Beograd, Serbien
Geschäftsanschrift:	Vladimira Popovica 6-8/106, 11070 Novi Beograd
Handelsregister und Nummer:	21194182
Gründung:	11.05.2016
Stammkapital:	RSD 36.888.997,36
Geschäftstätigkeit:	Realisierung von Bauvorhaben
Geschäftsführer:	Muamer Ragipovic
Beteiligungsquote:	100 %

#### d) Projektgesellschaften Österreich

Die nachfolgenden wesentlichen Angaben betreffen die Beteiligungen an der nach österreichischem Recht gegründeten Projektgesellschaften EYEMAXX Siemensstraße GmbH, EYEMAXX Alpha GmbH & Co. KG und MAHASIM GmbH & Co KG, welche teilweise über die österreichische Zwischenholding Hamco GmbH & Co KG gehalten werden.

Firma:	EYEMAXX Siemensstraße GmbH
Geschäftssitz:	Leopoldsdorf, Österreich
Geschäftsanschrift:	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf
Handelsregister und Nummer:	Landesgericht Korneuburg; FN 446953i
Gründung:	11.01.2016
Stammkapital:	Euro 35.000,00
Geschäftstätigkeit:	An- und Verkauf, Vermietung und Verpachtung von Immobilien
Geschäftsführer:	Annika Hämerle und Florian Amlacher
Beteiligungsquote der Hamco GmbH & Co KG:	94 %
Firma:	EYEMAXX Alpha GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	Leopoldsdorf, Österreich
Geschäftsanschrift:	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf
Handelsregister und Nummer:	Landesgericht Korneuburg; FN 493258 f
Gründung:	08.06.2018
Haftsumme:	Euro 5.000,00
Geschäftstätigkeit:	An- und Verkauf sowie Entwicklung und Verwaltung, Vermietung

	und Verpachtung von Immobilien
Geschäftsführer:	Engelbert Rosenberger (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin R & P Immobilien GmbH)
Beteiligungsquote:	100 %
Firma:	MAHASIM GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	Wien, Österreich
Geschäftsanschrift:	Praterstraße 62-64, 1020 Wien
Handelsregister und Nummer:	Handelsgericht Wien; FN 506557 m
Gründung:	07.02.2019
Haftsumme:	Euro 3.000,00
Geschäftstätigkeit:	Erwerb und Verwaltung von Immobilien
Geschäftsführer:	Engelbert Rosenberger (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin R & P Immobilien GmbH)
Beteiligungsquote der EYEMAXX Siemensstraße GmbH :	100 %

### 7.7.5 Projektgesellschaften der Eyemaxx Real Estate AG

Die Emittentin ist Obergesellschaft der Eyemaxx Real Estate Group und hält 94 % der Anteile an den nach deutschem Recht gegründeten Projektgesellschaften EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG, welche selbst 94,9 % der Anteile an der EYEMAXX Tower Offenbach UG (haftungsbeschränkt) hält, Eyemaxx Lifestyle Development 19 GmbH & Co. KG, welche selbst 100 % der Anteile an der Eyemaxx Lifestyle Development 20 GmbH & Co. KG hält, Eyemaxx Lifestyle Development 21 GmbH & Co. KG, welche selbst 100 % der Anteile an der Eyemaxx Lifestyle Development 22 GmbH & Co. KG hält, diese wiederum hält 88 % der Anteile an der Eyemaxx Alfred-Döblin-Allee GmbH, 93 % an der EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, 100 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG und an der EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG, welche selbst 50 % der Anteile an der Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG, 74 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG, welche selbst 94 % der Anteile an der EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG hält sowie 93 % der Anteile an der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, welche selbst zu 99 % an der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, zu 100 % an der BIRKART Zweite Grundstücksgesellschaft mbH und zu 93 % an der BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG beteiligt ist.

Des Weiteren hält die Emittentin 100 % der Anteile an der EYEMAXX Holding GmbH welche wiederum zu 94 % an der Gelum Grundstücks-VermietungsgesmbH und zu 100 % an der Eyemaxx Real Estate Development GmbH beteiligt ist, 94 % der Anteile an der Lifestyle Holding GmbH & Co. KG, die wiederum 100 % der Anteile an der EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG hält, 69 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG, welche selbst zu 50,1 % an der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG beteiligt ist, 14,93 % der Anteile direkt an der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG, 59 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG, welche selbst zu 50,1 % an der Sonnenhöfe GmbH & Co. KG beteiligt ist, sowie 100 % der Anteile an der Postquadrat Mannheim GmbH, welche selbst zu 50% an der Eyemaxx Holding Mannheim GmbH beteiligt ist.

Bei den vorgenannten Gesellschaften handelt es sich um die wichtigsten deutschen Tochtergesellschaften der Emittentin, d.h. jene Gesellschaften, die über einen laufenden Geschäftsbetrieb oder wesentliche Vermögenswerte verfügen. Soweit diese Kriterien auf einzelne Tochtergesellschaften nicht zutreffen, wurden diese Gesellschaften im vorstehenden Text und im nachstehenden Schaubild nicht angeführt. Die vorgenannten Gesellschaften wurden allesamt nach deutschem Recht gegründet.

Firma:	EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland

Geschäftsanschrift:	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	AG Aschaffenburg, HRA 5404
Gründung:	05.05.2014
Haftsumme:	Euro 5.000,00
Geschäftstätigkeit:	Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
Geschäftsführer:	Annika Hä默le und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
Beteiligungsquote:	94 %
Firma:	Eyemaxx Development Thomasium GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	AG Aschaffenburg, HRA 5403
Gründung:	05.05.2014
Haftsumme:	Euro 5.000,00
Geschäftstätigkeit:	Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
Geschäftsführer:	Annika Hä默le und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
Beteiligungsquote:	94 %
Firma:	EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	AG Aschaffenburg, HRA 5461
Gründung:	13.11.2014
Haftsumme:	Euro 1.000,00
Geschäftstätigkeit:	Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
Geschäftsführer:	Annika Hä默le und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
Beteiligungsquote:	94 %
Firma:	EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	AG Aschaffenburg, HRA 5555
Gründung:	26.08.2015
Haftsumme:	Euro 5.000,00
Geschäftstätigkeit:	Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
Geschäftsführerin:	Annika Hä默le und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
Beteiligungsquote:	93 %
Firma:	EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	AG Aschaffenburg, HRA 5552
Gründung:	13.08.2015
Haftsumme:	Euro 5.000,00
Geschäftstätigkeit:	Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
Geschäftsführer:	Annika Hä默le und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
Beteiligungsquote:	94 %
Firma:	EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	AG Aschaffenburg, HRA 5562
Gründung:	07.09.2015
Haftsumme:	Euro 5.000,00

Geschäftstätigkeit:	Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
Geschäftsführer:	Annika Hä默le und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
Beteiligungsquote:	94 %
Firma:	EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	AG Aschaffenburg, HRA 5598
Gründung:	28.12.2015
Haftsumme:	Euro 5.000,00
Geschäftstätigkeit:	Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
Geschäftsführerin:	Annika Hä默le und Sylvio Sickert (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development Nord GmbH)
Beteiligungsquote:	69 %
Firma:	EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	AG Aschaffenburg, HRA 5597
Gründung:	28.12.2015
Haftsumme:	Euro 5.000,00
Geschäftstätigkeit:	Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
Geschäftsführer:	Annika Hä默le und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
Beteiligungsquote:	94 %
Firma:	EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	AG Aschaffenburg, HRA 5792
Gründung:	01.06.2017
Haftsumme:	Euro 5.000,00
Geschäftstätigkeit:	Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
Geschäftsführerin:	Annika Hä默le und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
Beteiligungsquote:	94 %
Firma:	EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	AG Aschaffenburg, HRA 5811
Gründung:	18.07.2017
Haftsumme:	Euro 5.000,00
Geschäftstätigkeit:	Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
Geschäftsführerin:	Annika Hä默le und Sylvio Sickert (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development Nord GmbH)
Beteiligungsquote:	59 %
Firma:	EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	AG Aschaffenburg, HRA 5828
Gründung:	18.09.2017
Haftsumme:	Euro 5.000,00
Geschäftstätigkeit:	Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien

Geschäftsführerin:	Annika Hä默le und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
Beteiligungsquote:	74 %
Firma:	EYEMAXX Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	AG Aschaffenburg, HRA 5912
Gründung:	25.06.2018
Haftsumme:	Euro 5.000,00
Geschäftstätigkeit:	Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
Geschäftsführerin:	Annika Hä默le und Sylvio Sickert (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development Nord GmbH)
Beteiligungsquote:	100 %
Firma:	EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	AG Aschaffenburg, HRA 5944
Gründung:	25.09.2018
Haftsumme:	Euro 5.000,00
Geschäftstätigkeit:	Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
Geschäftsführerin:	Annika Hä默le und Sylvio Sickert (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development Nord GmbH)
Beteiligungsquote:	100 %
Firma:	EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	AG Aschaffenburg, HRA 5954
Gründung:	26.10.2018
Haftsumme:	Euro 5.000,00
Geschäftstätigkeit:	Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
Geschäftsführerin:	Annika Hä默le und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
Beteiligungsquote:	94 %
Firma:	Eyemaxx Lifestyle Development 19 GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	AG Aschaffenburg, HRA 5999
Gründung:	20.03.2019
Haftsumme:	Euro 5.000,00
Geschäftstätigkeit:	Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
Geschäftsführerin:	Annika Hä默le und Sylvio Sickert (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development Nord GmbH)
Beteiligungsquote:	94 %
Firma:	Eyemaxx Lifestyle Development 20 GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	AG Aschaffenburg, HRA 6004
Gründung:	04.04.2019
Haftsumme:	Euro 5.000,00
Geschäftstätigkeit:	Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien

Geschäftsführerin:	Annika Hä默le und Sylvio Sickert (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development Nord GmbH)
Beteiligungsquote der Eyemaxx Lifestyle Development 19 GmbH & Co. KG:	100 %
Firma:	Eyemaxx Lifestyle Development 21 GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	AG Aschaffenburg, HRA 5998
Gründung:	20.03.2019
Haftsumme:	Euro 5.000,00
Geschäftstätigkeit:	Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
Geschäftsführerin:	Annika Hä默le und Sylvio Sickert (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development Nord GmbH)
Beteiligungsquote:	94 %
Firma:	Eyemaxx Lifestyle Development 22 GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	AG Aschaffenburg, HRA 6005
Gründung:	04.04.2019
Haftsumme:	Euro 5.000,00
Geschäftstätigkeit:	Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
Geschäftsführerin:	Annika Hä默le und Sylvio Sickert (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development Nord GmbH)
Beteiligungsquote der Eyemaxx Lifestyle Development 21 GmbH & Co. KG:	100 %
Firma:	EYEMAXX Tower Offenbach UG (haftungsbeschränkt)
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	AG Aschaffenburg, HRB 15069
Gründung:	28.08.2017
Stammkapital:	Euro 1.000,00
Geschäftstätigkeit:	Erwerb, die Entwicklung, die Errichtung, die Verwaltung und die Veräußerung von Immobilien
Geschäftsführer:	Annika Hä默le und Klaus Herrmann
Beteiligungsquote der EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG:	94,9 %
Firma:	Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	AG Aschaffenburg, HRA 5958
Gründung:	12.11.2018
Haftsumme:	Euro 1.000,00
Geschäftstätigkeit:	Erwerb, die Unterhaltung, die Entwicklung und Verwaltung sowie die Veräußerung von Immobilien jeder Art

Geschäftsführerin:	Sylvio Sickert und Thorsten Schumacher (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Buxtehuder Straße Verwaltungs GmbH)
Beteiligungsquote der EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG:	50 %
Firma:	Eyemaxx Alfred-Döblin-Allee GmbH
Geschäftssitz:	Schönefeld, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Mittelstraße 7, 12529 Schönefeld
Handelsregister und Nummer:	AG Cottbus, HRB 14223
Gründung:	07.07.2016
Stammkapital:	Euro 1.000,00
Geschäftstätigkeit:	Erwerb, die Entwicklung, die Errichtung, die Verwaltung und die Veräußerung von Immobilien
Geschäftsführer:	Annika Hä默le und Sylvio Sickert
Beteiligungsquote der Eyemaxx Lifestyle Development 22 GmbH & Co. KG:	88 %
Firma:	Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	Schönefeld, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Mittelstraße 7, 12529 Schönefeld
Handelsregister und Nummer:	AG Cottbus, HRA 3344 CB
Gründung:	13.11.2015
Haftsumme:	Euro 1.000,00
Geschäftstätigkeit:	Erwerb, Entwicklung, Errichtung, Verwaltung und Veräußerung von Immobilien
Geschäftsführerin:	Annika Hä默le und Sylvio Sickert (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development Nord GmbH)
Beteiligungsquote der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG:	50,1 %
Beteiligungsquote der Eyemaxx Real Estate AG:	14,93 %
Firma:	Sonnenhöfe GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	Schönefeld, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Angerstraße 13, 12529 Schönefeld
Handelsregister und Nummer:	AG Cottbus, HRA 3343 CB
Gründung:	11.11.2015
Haftsumme:	Euro 1.000,00
Geschäftstätigkeit:	Erwerb, Entwicklung, Errichtung, Verwaltung und Veräußerung von Immobilien
Geschäftsführerin:	Birgit Heusinger und Sylvio Sickert (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Schönefelder Trio Verwaltungs GmbH)
Beteiligungsquote der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG:	50,1 %
Firma:	Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg

Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRA 5568  
 Gründung: 17.09.2015  
 Haftsumme: Euro 5.000,00  
 Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien, Holdinggesellschaft für Besitzgesellschaften von Bestandsimmobilien  
 Geschäftsführerin: Annika Hä默le und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)  
 Beteiligungsquote: 93 %  
  
 Firma: EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG  
 Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland  
 Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg  
 Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRA 5480  
 Gründung: 19.01.2015  
 Haftsumme: Euro 5.000,00  
 Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien  
 Geschäftsführerin: Annika Hä默le und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)  
 Beteiligungsquote der  
 Lifestyle Holding &  
 Development GmbH & Co. KG: 99 %  
  
 Firma: EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG  
 Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland  
 Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg  
 Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRA 5561  
 Gründung: 07.09.2015  
 Haftsumme: Euro 5.000,00  
 Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien  
 Geschäftsführerin: Annika Hä默le und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)  
 Beteiligungsquote der  
 Lifestyle Holding &  
 Development GmbH & Co. KG: 99 %  
  
 Firma: BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG  
 Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland  
 Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg  
 Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRA 3280  
 Gründung: 25.07.1996  
 Haftsumme: Euro 7.586.070,88  
 Geschäftstätigkeit: Erwerb Verwaltung und Entwicklung von Immobilien  
 Geschäftsführer: Annika Hä默le (als Geschäftsführerin der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin BIRKART Zweite Grundstücksgesellschaft mbH)  
 Beteiligungsquote der  
 Lifestyle Holding &  
 Development GmbH & Co. KG: 93 %  
  
 Firma: BIRKART Zweite Grundstücksgesellschaft mbH  
 Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland  
 Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg  
 Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRB 5852  
 Gründung: 17.03.1995  
 Stammkapital: Euro 30.750,00  
 Geschäftstätigkeit: Verwaltung und Vermietung von Grundbesitz  
 Geschäftsführer: Annika Hä默le  
 Beteiligungsquote der  
 Lifestyle Holding &  
 Development GmbH

& Co. KG:	100 %
Firma:	EYEMAXX Holding GmbH
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	AG Aschaffenburg, HRB 13506
Gründung:	19.10.2015
Stammkapital:	Euro 25.000,00
Geschäftstätigkeit:	Projektentwicklung von Immobilien, Erwerb, Errichtung, Vermietung und Verpachtung sowie die Verwertung von Grundbesitz
Geschäftsführer:	Dr. Michael Müller
Beteiligungsquote:	100 %
Firma:	GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	AG Aschaffenburg, HRB 9997
Gründung:	12.05.1992
Stammkapital:	Euro 25.600,00
Geschäftstätigkeit:	Erwerb, Vermietung, Verwertung und Verwaltung von Grundstücken
Geschäftsführer:	Dr. Michael Müller
Beteiligungssquote der EYEMAXX Holding GmbH:	94 %
Firma:	Eyemaxx Real Estate Development GmbH
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	AG Aschaffenburg, HRB 13808
Gründung:	02.03.2016
Stammkapital:	Euro 25.000,00
Geschäftstätigkeit:	Durchführung von betriebswirtschaftlichen Beratungs- und Managementdienstleistungen und die allgemeine Betriebsberatung sowie die Durchführung von Projektentwicklungen und Baumanagementdienstleistungen
Geschäftsführer:	Dr. Michael Müller
Beteiligungssquote der EYEMAXX Holding GmbH:	100 %
Firma:	Lifestyle Holding GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	AG Aschaffenburg, HRA 5663
Gründung:	02.10.2014 (Entstanden durch formwechselnde Umwandlung der Lifestyle Holding GmbH mit dem Sitz in Aschaffenburg, Amtsgericht Aschaffenburg HRB 13051, Umwandlungsbeschluss vom 04.04.2016)
Haftsumme:	Euro 25.000,00
Geschäftstätigkeit:	Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
Geschäftsführer:	Annika Hä默尔和 Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
Beteiligungssquote:	94 %
Firma:	EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	AG Aschaffenburg, HRA 5669
Gründung:	02.02.2011
Haftsumme:	Euro 10.000,00
Geschäftstätigkeit:	Ankauf, Ausbau, Modernisierung sowie Verwertung von Grundstücken

Geschäftsführer:	Annika Hä默le und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
Beteiligungsquote der Lifestyle Holding GmbH & Co. KG:	100 %
Firma:	Postquadrat Mannheim GmbH
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	AG Aschaffenburg, HRB 13713
Gründung:	12.06.2015
Stammkapital:	Euro 25.000,00
Geschäftstätigkeit:	Erwerb, die Verwaltung und der Vertrieb von Immobilien
Geschäftsführer:	Dr. Michael Müller
Beteiligungsquote:	100 %
Firma:	Eyemaxx Holding Mannheim GmbH
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	AG Aschaffenburg, HRB 13666
Gründung:	08.01.2016
Stammkapital:	Euro 25.000,00
Geschäftstätigkeit:	die Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere die Verwaltung, der Erwerb und die Veräußerung von Beteiligungen an anderen Gesellschaften aller Art
Geschäftsführer:	Klaus Herrmann und Dr. Michael Müller
Beteiligungsquote der Postquadrat Mannheim GmbH:	50 %
Firma:	EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	AG Aschaffenburg, HRA 5887
Gründung:	19.07.2011
Haftsumme:	Euro 500,00
Geschäftstätigkeit:	Erwerb und Verwaltung von Beteiligungen an Gesellschaften sowie Übernahme der persönlichen Haftung und der Geschäftsführung bei diesen
Geschäftsführer:	Annika Hä默le und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
Beteiligungsquote der EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG:	94 %

## 7.8. Wesentliche Verträge

Im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit werden von den Gesellschaften der Eyemaxx Real Estate Group unter anderem eine Vielzahl von Miet-, Management- und Joint-Venture Verträgen, Immobilien- und verkaufsverträgen sowie Verträge über Gesellschafterdarlehen abgeschlossen.

Im Nachfolgenden sind die außerhalb der normalen Geschäftstätigkeit abgeschlossenen wesentlichen Verträge zusammengefasst:

### 7.8.1 Beteiligungsvertrag und Darlehensverträge der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH im Zusammenhang mit der VST Technologies GmbH

Die Eyemaxx Real Estate Group ist an der VST Technologies GmbH, die Inhaberin von Patenten zur Produktion von VST Elementen ist, mit 20 % beteiligt und hat der VST Technologies GmbH mehrere Darlehen gewährt. Die Beteiligung erfolgte im Juni 2015 mit einem Betrag von Euro 61.000,00 (inkl.

Kapitalrücklage) in Verbindung mit einer anteiligen Darlehensgewährung über Euro 546.000,00. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis 31. Dezember 2019 und wird aktuell mit 6 % p.a. verzinst. 2017 wurde das Darlehen um Euro 100.000,00 aufgestockt. Das Darlehen wird mit künftigen Lizenzansprüchen gegen die VST BUILDING TECHNOLOGIES AG bezüglich Marken und Patente besichert.

Am 5. September 2016 wurde von der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH ein Darlehen in der Höhe von bis zu Euro 670.000,00 an die VST Technologies GmbH mit einer Laufzeit bis 31. Dezember 2019 gewährt. Das Darlehen wird aktuell mit 6 % p.a. verzinst. Am 3. Mai 2017 wurde das Darlehen auf gesamt Euro 1.450.000,00 erhöht. Zur Besicherung hat sich die VST Technologies GmbH zur Sicherungsabtretung von 7 % ihrer Beteiligung an der VST Verbundschalungstechnik s.r.o. verpflichtet. Die VST Verbundschalungstechnik s.r.o. ist Eigentümerin einer Werksanlage zur Herstellung der Komponenten der VST-Technologie, einer innovativen Bautechnologie. Zur Besicherung der Erhöhung des Darlehens hat VST Technologies GmbH der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH ein Pfandrecht an ihrer Beteiligung in Höhe von 13,65 % am Stammkapital der Gesellschaft CSP BZS JLCC mit Sitz in Kritchev, Weißrussland eingeräumt, die ein modernes CSP-Plattenwerk besitzt.

Mit Gesellschafterversammlungsbeschluss vom 21. Dezember 2017 wurde das Stammkapital der VST Technologies GmbH um Euro 125.000,00 auf Euro 160.000,00 erhöht, wobei von der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH die Kapitalerhöhung im Nennbetrag von Euro 25.000,00 zu einem Übernahmepreis von insgesamt Euro 239.000,00 (Nennbetrag von Euro 25.000,00 zuzüglich eines Agios von Euro 214.000,00) übernommen wurde.

#### **7.8.2 Darlehensvertrag der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH im Zusammenhang mit der VST Verbundschalungstechnik s.r.o.**

Am 11. September 2018 haben Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH und VST Verbundschalungstechnik s.r.o. einen Darlehensvertrag in Höhe von Euro 1.200.000,00 abgeschlossen. Das Darlehen wird aktuell mit 6 % p.a. verzinst und hat eine Laufzeit bis 30. September 2021. Mit Nachtrag vom 30. April 2019 wurde das Darlehen um Euro 260.000,00 erhöht. Als Besicherung dient ein erstrangiges Pfandrecht in Höhe von Euro 1.460.000,00 an der Immobilie in Nitra. Der gutachterliche Verkehrswert der Immobilie beträgt über Euro 5.000.000,00. Nach Rückzahlung eines Teilbetrages von Euro 500.000,00 valuiert das Darlehen derzeit mit Euro 960.000,00.

#### **7.8.3 Beteiligungsvertrag und Darlehensvertrag der Marland Bauträger GmbH im Zusammenhang mit der VST Verbundschalungstechnik s.r.o.**

Am 19. April 2018 haben die Marland Bauträger GmbH und die VST BUILDING TECHNOLOGIES AG einen Anteilskaufvertrag abgeschlossen, mit dem die Marland Bauträger GmbH als Käufer den Geschäftsanteil in Höhe von insgesamt Euro 446.958,00 der einer 10 %igen Beteiligung an der VST Verbundschalungstechnik s.r.o. entspricht, von der VST BUILDING TECHNOLOGIES AG als Verkäuferin um einen Kaufpreis von Euro 1.400.000,00 erworben hat. Die VST Verbundschalungstechnik s.r.o. ist Eigentümerin einer Werksanlage zur Herstellung der Komponenten der VST-Technologie.

Am 29. Juni 2018 haben die Marland Bauträger GmbH und die VST NORDIC AB einen Anteilskaufvertrag abgeschlossen, mit dem die Marland Bauträger GmbH als Käufer den Geschäftsanteil in Höhe von insgesamt Euro 446.958,00 der einer 10 %igen Beteiligung an der VST Verbundschalungstechnik s.r.o. entspricht, von der VST NORDIC AB als Verkäuferin um einen Kaufpreis von Euro 1.400.000,00 erworben hat. Marland Bauträger GmbH hält nach dieser Transaktion 20 % der Anteile an der VST Verbundschalungstechnik s.r.o.

Am 26. Juni 2018 wurde ein Darlehensvertrag in Höhe von Euro 1.306.000,00 zwischen Marland Bauträger GmbH und VST Verbundschalungstechnik s.r.o. abgeschlossen. Dieses Darlehen wird aktuell mit 6 % p.a. verzinst und hat eine Laufzeit bis 30. Juni 2019. Mit Nachtrag vom 30. April 2019 wurde der Darlehensrahmen auf Euro 1.550.000,00 erhöht und die Laufzeit bis 30. Juni 2021 verlängert.

#### **7.8.4 Darlehensvertrag der Marland Bauträger GmbH mit der Armona Birkart GmbH & Co.**

##### **Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG**

Am 1. Februar 2016 wurde von der Marland Bauträger GmbH ein Darlehen in der Höhe von bis zu Euro 500.000,00 an die Armona Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG mit einer Laufzeit bis 31. Oktober 2020 gewährt. Das Darlehen wird aktuell mit 6 % p.a. verzinst. Mit Nachtrag vom 24. Oktober 2017 wurde der Darlehensrahmen auf Euro 1.100.000,00 erhöht. Als Sicherung hat die Armona Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG der Marland Bauträger GmbH eine unwiderrufliche Ankaufsoption ihrer 6 %ige Beteiligung an der BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG eingeräumt.

#### **7.8.5 Beteiligungsvertrag der Marland Bauträger Beteiligungs GmbH im Zusammenhang mit der PREMIUMVERBUND-TECHNIK Bau GmbH**

Die Eyemaxx Real Estate Group ist an der PREMIUMVERBUND-TECHNIK Bau GmbH, einem Generalunternehmen im Hochbau, mit 20% beteiligt. Die Beteiligung erfolgte im Juli 2018 im Wege einer Kapitalerhöhung mit einem Betrag von Euro 500.000,00 (inkl. Kapitalrücklage). Im April 2019 wurde im Zuge einer weiteren Kapitalerhöhung mit einem Gesamtbetrag von insgesamt Euro 3.067.181,47 (inkl. Kapitalrücklage) von der Marland Bauträger Beteiligungs GmbH ein Teilbetrag von Euro 700.000,00 (inkl. Kapitalrücklage) übernommen.

#### **7.8.6 Darlehensvertrag der Marland Bauträger GmbH mit der PREMIUMVERBUND-TECHNIK Bau GmbH**

Am 31. Januar 2018 wurde von der Marland Bauträger GmbH ein Darlehen in der Höhe von bis zu Euro 350.000,00 an die PREMIUMVERBUND-TECHNIK Bau GmbH mit einer Laufzeit bis 31. Oktober 2020 gewährt. Dieses Darlehen wird aktuell mit 6% p.a. verzinst. Mit Nachtrag vom 22. Januar 2019 wurde das Darlehen auf bis zu Euro 1.100.000,00 erhöht.

#### **7.8.7 Darlehensverträge der Eyemaxx Real Estate AG mit der PREMIUMVERBUND-TECHNIK Bau GmbH**

Am 6. Juni 2018 wurde von der Eyemaxx Real Estate AG ein Darlehen in der Höhe von bis zu Euro 500.000,00 an die PREMIUMVERBUND-TECHNIK Bau GmbH mit einer Laufzeit bis 31. Juli 2020 gewährt. Dieses Darlehen wird aktuell mit 6% p.a. verzinst. Am 12. Februar 2019 wurde ein weiteres Darlehen von der Eyemaxx Real Estate AG in der Höhe von bis zu Euro 500.000,00 an die PREMIUMVERBUND-TECHNIK Bau GmbH mit einer Laufzeit bis 31. Oktober 2019 gewährt. Dieses Darlehen wird aktuell mit 6% p.a. verzinst. Als Sicherung dieses Darlehens hat die PREMIUMVERBUND-TECHNIK Bau GmbH der Eyemaxx Real Estate AG Forderungen, die sie gegen verschiedene Auftraggeber hinsichtlich Sicherheitseinbehalten aus Bauvorhaben hat, sicherungsweise abgetreten.

#### **7.8.8 Darlehensvertrag der Eyemaxx Real Estate AG mit der Premiumverbund Bau GmbH**

Am 12. Februar 2019 wurde von der Eyemaxx Real Estate AG ein Darlehen in der Höhe von bis zu Euro 500.000,00 an die Premiumverbund Bau GmbH mit einer Laufzeit bis 31. Oktober 2019 gewährt. Dieses Darlehen wird aktuell mit 6% p.a. verzinst. Als Sicherung hat die Premiumverbund Bau GmbH der Eyemaxx Real Estate AG eine durch eine Versicherung besicherte Forderung gegen einen Geschäftspartner in Höhe von Euro 526.482,00 sicherungsweise abgetreten.

#### **7.8.9 Durchführung vierte Anleihe 2014/20**

Die Eyemaxx Real Estate AG hat am 30. September 2014 planmäßig das öffentliche Angebot für ihre vierte Anleihe mit einem Volumen in Höhe von bis zu Euro 30.000.000,00, davon öffentliches Angebot und Umtauschangebot (dritte Anleihe) jeweils bis zu Euro 15.000.000,00, einem Zinskupon von 8 % p.a. und einer Laufzeit bis zum 30. März 2020 abgeschlossen. Zum Datum des Prospektes beläuft sich das ausstehende Volumen dieser Anleihe auf Euro 21.339.000,00.

#### **7.8.10 Durchführung fünfte Anleihe 2016/21**

Die Eyemaxx Real Estate AG hat am 16. März 2016 planmäßig das öffentliche Angebot für ihre fünfte Anleihe mit einem Volumen in Höhe von bis zu Euro 30.000.000,00, einem Zinskupon von 7,00 % p.a.

(aktuelles Rating der Creditreform von BBB-) und einer Laufzeit bis zum 17. März 2021 abgeschlossen. Immobilien, die zur Besicherung der ersten bzw. der zweiten Anleihe dienten, wurden Zug- um Zug gegen Erlag von Geldbeträgen, die dem Verkehrswert dieser Immobilien entsprechen, von den Treuhändern der ersten bzw. der zweiten Anleihe freigegeben und in weiterer Folge zur Besicherung der fünften Anleihe verwendet. Darüber hinaus wurden im Zuge der Besicherung der fünften Anleihe von verschiedenen, zur Eyemaxx Real Estate Group gehörenden Gesellschaften Immobilien zur Besicherung der Anleihe zur Verfügung gestellt. Zum Datum des Prospektes beläuft sich das ausstehende Volumen dieser Anleihe auf Euro 30.000.000,00. Über den Treuhänder wurden dafür Immobiliensicherheiten in einem Gesamtbetrag von Euro 34.916.000,00 zugunsten der Anleihegläubiger im ersten und zweiten Rang in die jeweiligen Grundbücher eingetragen.

#### **7.8.11 Durchführung erste Wandelanleihe 2016/19**

Die Eyemaxx Real Estate AG hat im Dezember 2016 eine Wandelschuldverschreibung im Volumen von Euro 4.194.000,00 vollständig platziert. Die Bezugsrechte bestehender Aktionäre waren ausgeschlossen. Die Wandelschuldverschreibung hat eine Laufzeit vom 16. Dezember 2016 bis einschließlich zum 15. Dezember 2019 und wird mit 4,5 % p.a. verzinst. Die Zinszahlung wird halbjährlich vorgenommen, jeweils im Juni und Dezember. Bisher wurden im Rahmen der vorgesehenen Wandlungsfenster 1.661.000 Stück (Teil-) Wandelschuldverschreibungen in Inhaber-Stückaktien der Eyemaxx Real Estate AG gewandelt. Der Wandlungspreis beläuft sich auf Euro 9,80. Zum Datum des Prospektes beläuft sich das ausstehende Volumen dieser Anleihe auf Euro 2.533.000,00.

#### **7.8.12 Durchführung zweite Wandelanleihe 2017/20**

Die Eyemaxx Real Estate AG hat im April 2017 eine Wandelschuldverschreibung im Volumen von Euro 20.376.000,00 vollständig platziert. Die Wandelschuldverschreibung hat eine Laufzeit vom 21. April 2017 bis einschließlich zum 15. Dezember 2019 und wird mit 4,5 % p.a. verzinst. Die Zinszahlung wird halbjährlich vorgenommen, jeweils im Juni und Dezember. Bisher wurden im Rahmen der vorgesehenen Wandlungsfenster keine Stück in Inhaber Stückaktien der Eyemaxx Real Estate AG gewandelt. Der Wandlungspreis beläuft sich auf Euro 11,89. Zum Datum des Prospektes beläuft sich das ausstehende Volumen dieser Anleihe auf Euro 20.376.000,00.

#### **7.8.13 Durchführung sechste Anleihe 2018/23**

Die Eyemaxx Real Estate AG hat am 26. April 2018 planmäßig das öffentliche Angebot für ihre sechste Anleihe mit einem Volumen in Höhe von bis zu Euro 30.000.000,00, davon öffentliches Angebot in Deutschland und Österreich, Einladung zum Umtausch an die Gläubiger der Anleihe 2013/2019 (dritte Anleihe) bis zu Euro 8.661.000,00, einem Zinskupon von 5,5 % p.a. und einer Laufzeit bis zum 25. April 2023 abgeschlossen. Im Januar 2019 wurde die Anleihe um Euro 7.000.000,00, Ende Februar 2019 um Euro 3.000.000,00 und im Juni 2019 um weitere Euro 3.500.000,00 auf insgesamt Euro 43.500.000,00 erhöht. Zum Datum des Prospektes beläuft sich das ausstehende Volumen dieser Anleihe auf Euro 43.500.000,00.

#### **7.8.14 Rückzahlung dritte Anleihe 2013/19**

Die dritte Anleihe wurde am 25. März 2019 planmäßig zurückgezahlt. Die Anleihe wurde am 26. März 2013 begeben und verfügte über einen Zinskupon von 7,875 % p.a. Das ausstehende Volumen belief sich zum Zeitpunkt der Rückzahlung (nach Verkürzung um Euro 1.137.000,00 durch Umtausch in die sechste Anleihe und Teirlückkauf der dritten Anleihe in Höhe von Euro 1.302.000,00) auf Euro 6.222.000,00.

#### **7.8.15 Ausstehendes Anleihevolumen**

Zum Datum des Prospektes beträgt das ausstehende Anleihevolumen der Eyemaxx Real Estate AG aus öffentlichen Angeboten sowie aus Privatplatzierungen Euro 117.748.000,00.

### **7.9. Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane; Interessenkonflikte**

Organe der Emittentin sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Aufgabenfelder dieser Organe sind im Aktiengesetz, in der Satzung und in den Geschäftsordnungen des Vorstands und des Aufsichtsrats geregelt.

### **7.9.1 Vorstand**

Der Vorstand der Emittentin besteht derzeit aus einem Mitglied:

#### **Mag. Dr. (rer.soc.oec) Michael Müller**

Herr Dr. Müller studierte Wirtschaftswissenschaften an der Wirtschaftsuniversität Wien. Sein Doktoratsstudium beendete er an der Wirtschaftsuniversität Wien mit summa cum laude (Promotion zum Doktor der Sozial- und Wirtschaftswissenschaften). Außerdem legte er die Prüfungen zum geprüften Unternehmensberater und CMC (Certified Management Consultant) ab.

1996 erfolgte die Gründung der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH, Wien ([www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com)). Nach anfänglichen Aktivitäten in der Optikbranche mit 17 weltweiten Tochtergesellschaften entwickelte sich die Gesellschaft zu einer Holding Gesellschaft mit zahlreichen Tochtergesellschaften in Zentraleuropa für Immobilienentwicklungsprojekte im Bereich Gewerbeimmobilien. 2002 gründet Dr. Müller die VST Verbundschalungstechnik GmbH und baute eine internationale Firmengruppe im Baustoffbereich mit einigen Weltpatenten ([www.vst-austria.at](http://www.vst-austria.at)) auf.

Er ist Vorsitzender des Aufsichtsrates der VST BUILDING TECHNOLOGIES AG und Mitglied des Aufsichtsrates der ViennaEstate Immobilien AG.

Dr. Müller hält unmittelbar insgesamt 1.659.006 Aktien der Emittentin. Er ist unter der Geschäftsanchrift der Emittentin erreichbar.

### **7.9.2 Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat der Emittentin besteht derzeit aus drei Mitgliedern.

#### **Andreas Karl Autenrieth**

- Vorsitzender des Aufsichtsrats -

Andreas Karl Autenrieth beendete 1979 erfolgreich die Ausbildung zum staatlich geprüften Industrie-kaufmann in Stuttgart und absolvierte danach ein Studium zum staatlich geprüften Betriebswirt an der Akademie Dr. Ebert in München. Im Zeitraum von 1990 bis heute bekleidete Herr Autenrieth diverse leitende Positionen als kaufmännischer Leiter, Generalbevollmächtigter und Geschäftsführer bei verschiedenen mittelständischen Unternehmen in Deutschland und Österreich.

Andreas Karl Autenrieth hält unmittelbar insgesamt 3.000 Aktien der Emittentin.

#### **Richard Fluck**

- Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats -

Richard Fluck war von 1976 bis 1982 Offizier und Militärpilot beim österreichischen Bundesheer. Seit 1985 ist er als Geschäftsführer bei verschiedenen Unternehmen tätig.

Ab 2004 war Herr Fluck Gesellschafter, Flugbetriebsleiter, Flottenchef und Mitglied des Beirats bei der IJM International Jet Management GmbH, einer Gesellschaft, die mit dem Management, dem Chartern sowie dem Verkauf von Flugzeugen befasst ist. Seit dem Verkauf seiner Anteile ist er für die Gesellschaft beratend und als Fluglehrer und Prüfer tätig.

Richard Fluck hält unmittelbar insgesamt 1.250 Aktien der Emittentin.

#### **Dr. Bertram Samonig**

- Mitglied des Aufsichtsrats --

Nach dem Studium der Geisteswissenschaften absolvierte Dr. Samonig seit 2003 Ausbildungen im Finanzbereich. Er ist gewerblicher Vermögensberater (Haftungsdach Privatconsult Vermögensverwaltung GmbH) sowie Versicherungsmakler und Unternehmensberater. Seit 2015 ist er als Geschäftsführer bei verschiedenen Unternehmen tätig.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind unter der Geschäftsanchrift der Emittentin erreichbar.

### **7.9.3 Potentielle Interessenkonflikte**

Wesentliche Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Art bestehen wie nachfolgend dargestellt:

Der alleinige Vorstand der Emittentin, Dr. Michael Müller ist zu 31,03 % an der Emittentin beteiligt. Für den Fall, dass es zwischen Gesellschaften der Eyemaxx Real Estate Group auf der einen Seite und Dr. Müller auf der anderen Seite, zu Abschlüssen von Rechtsgeschäften kommen sollte, besteht dahingehend ein potentieller Interessenkonflikt, als aus Sicht der Emittentin Verträge zum Vorteil von Dr. Müller abgeschlossen werden könnten.

Soweit aktuelle Vertragsbeziehungen zwischen der Eyemaxx samt verbundener Unternehmen und Dr. Müller samt verbundener Unternehmen bestehen, wurden diese Verträge im Rahmen der Jahresabschlussprüfung durch den Wirtschaftsprüfer dahingehend geprüft, ob und dass sie jeweils dem Drittvergleich standhalten.

Darüber hinaus bestehen keine weiteren potentiellen Interessenkonflikte zwischen den privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen der Organe und ihren Verpflichtungen gegenüber der Emittentin.

### **7.10. Gerichts- und Schiedsverfahren**

Die Emittentin erklärt, dass keine etwaigen staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten, die im Zeitraum der mindestens 12 letzten Monate bestanden oder abgeschlossen wurden, und die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin und/oder der Eyemaxx Real Estate Group auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben.

## **8. Angaben zur Anleihe und über das öffentliche Angebot**

### **Identifikationsnummern**

Die International Security Identification Number (ISIN) lautet DE000A2YPEZ1.

Die Wertpapier-Kennnummer (WKN): lautet A2YPEZ.

### **Rechtsvorschriften**

Die Schuldverschreibungen werden in Form von auf den Inhaber lautenden Teilschuldverschreibungen ausgegeben. Rechtsgrundlage für die mit den Schuldverschreibungen verbundenen Rechte ist § 793 BGB. Hiernach kann der jeweilige Inhaber der Schuldverschreibung von der Emittentin eine Leistung und zwar die jährliche Verzinsung sowie die Rückzahlung des Anleihekaptals verlangen. Der Inhalt von auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen ist jedoch über die Grundsatzregelungen in §§ 793 ff. BGB sowie das Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen hinaus gesetzlich nicht näher geregelt, so dass sich das Rechtsverhältnis der Anleger zu der Emittentin ausschließlich aus den in diesem Prospekt unter im Abschnitt "Anleihebedingungen" abgedruckten Anleihebedingungen ergibt.

Gesellschaftsrechtliche Gewinnbeteiligungsrechte und Mitwirkungsrechte, wie die Teilnahme an der Gesellschafterversammlung der Emittentin und Stimmrechte, gewähren die Schuldverschreibungen nicht.

### **Ermächtigungen, Beschlüsse**

Die Schuldverschreibungen werden aufgrund des Beschlusses des Vorstands der Emittentin vom 28. August 2019 und der Zustimmung des Aufsichtsrats der Emittentin vom 28. August 2019 begeben.

### **Übertragbarkeit, Verkauf und Vererbung der Anleihen**

Der Anleihegläubiger kann Schuldverschreibungen auch vor Ablauf der Laufzeit ohne Zustimmung der Emittentin ganz oder teilweise an Dritte übertragen, abtreten, belasten oder vererben.

Die Übertragbarkeit der Schuldverschreibungen ist nicht beschränkt. Gemäß den Geschäftsbedingungen des Clearingsystems Clearstream Banking AG (Geschäftsanschrift Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Bundesrepublik Deutschland) (das "**Clearingsystem**") können die Anleihegläubiger die Schuldverschreibungen frei übertragen. Dabei werden jeweils die entsprechenden Miteigentumsrechte an der girosammelverwahrten Globalurkunde auf den Erwerber übertragen.

#### **8.1 Bedingungen des Angebotes**

Die Emittentin bietet in Euro denomierte Schuldverschreibungen in einer Gesamtanzahl von 50.000 mit einem Nennbetrag von Euro 1.000,00 und einer jährlichen Verzinsung von 5,50 %, fällig zum 24. September 2024, zum Erwerb an (das "**Angebot**"). Der Gesamtnennbetrag der angebotenen Schuldverschreibungen beträgt Euro 50.000.000,00.

Der Angebotspreis der Schuldverschreibungen entspricht 100 % des Nennbetrags der Schuldverschreibungen (der "**Angebotspreis**").

Das Angebot setzt sich zusammen aus:

- Einem öffentlichen Umtauschangebot (das "**Umtauschangebot**"), basierend auf einer öffentlichen Einladung der Emittentin zum Umtausch der Inhaberschuldverschreibungen 2014/2020 (ISIN DE000A12T374 / WKN A12T37) (die "**Schuldverschreibungen 2014/2020**") in die Schuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind (die "**Einladung zum Umtausch der Schuldverschreibungen 2014/2020**"). In der Zeit vom 30. August 2019 bis 13. September 2019 (18:00 MESZ) (die "**Umtauschfrist**") – vorbehaltlich einer Verkürzung oder Verlängerung der Umtauschfrist – können die Inhaber der Schuldverschreibungen 2014/2020 diese in die Schuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind, unter Verwendung eines Umtauschformulars und mittels Einbindung und Beauftragung der jeweiligen Depotbank umtauschen.  
Die Bankhaus Lampe KG als Sole Global Coordinator und Sole Bookrunner nimmt nicht an dem Umtauschangebot teil.
- Einem prospektpflichtigen öffentlichen Angebot, durchzuführen durch die Emittentin im Großherzogtum Luxemburg, in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Österreich (das "**Öf-**

**fentliche Angebot").** Im Großherzogtum Luxemburg wird das Öffentliche Angebot insbesondere durch die Schaltung einer Angebotsanzeige in der überregionalen Tageszeitung *Luxemburger Wort* kommuniziert.

Die Zeichnung der Schuldverschreibungen kann in der Zeit vom 5. September 2019 bis zum 19. September 2020 (12:00 Uhr MESZ) – vorbehaltlich einer Verkürzung oder Verlängerung des Angebotszeitraums – erfolgen.

Die Bankhaus Lampe KG als Sole Global Coordinator und Sole Bookrunner nimmt nicht an dem Öffentlichen Angebot teil.

- Einer Privatplatzierung, durchzuführen durch Bankhaus Lampe KG an qualifizierte Anleger im Sinne von Artikel 2 lit. (e) der Prospektverordnung sowie an weitere ausgewählte Anleger gemäß den anwendbaren Ausnahmebestimmungen im Großherzogtum Luxemburg, in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Österreich sowie in bestimmten weiteren Staaten (mit Ausnahme der Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan) gemäß den jeweils anwendbaren Ausnahmebestimmungen für Privatplatzierungen ("**Privatplatzierung**").

Es gibt keine vorab festgelegten Tranchen der Schuldverschreibungen für das öffentliche Umtauschangebot, für das Öffentliche Angebot und für die Privatplatzierung.

Der maximale Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen aufgrund dieses Prospektes beträgt nominal Euro 50.000.000,00, ohne dass dies ein verbindlicher Höchstbetrag ist.

Die Mindestsumme für Zeichnungsangebote im Rahmen des Öffentlichen Angebots beträgt Euro 1.000,00 (entsprechend dem Nennbetrag einer Schuldverschreibung). Der Mindestbetrag für Zeichnungsangebote im Rahmen der Privatplatzierung beträgt Euro 100.000,00. Ein Höchstbetrag für Zeichnungsangebote für Schuldverschreibungen existiert nicht.

Der Umtausch im Rahmen des Umtauschangebots erfolgt im Verhältnis 1:1 ("eins-zu-eins"). Ein Inhaber von Schuldverschreibungen 2014/2020, der einen Umtauschauftrag erteilt, erhält je Schuldverschreibung 2014/2020 eine Schuldverschreibung, die Gegenstand dieses Prospekts ist; zudem zahlt die Emittentin aufgelaufene Stückzinsen der Schuldverschreibung 2014/2020 bis zum 23. September (einschließlich) und einen Zusatzbetrag in bar in Höhe von Euro 22,50.

Das Öffentliche Angebot richtet sich an alle potenziellen Anleger im Großherzogtum Luxemburg, in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Österreich und ist nicht auf bestimmte Kategorien potenzieller Investoren beschränkt.

### **Verzinsung**

Die Schuldverschreibungen werden, bezogen auf ihren Nennbetrag und beginnend mit dem Emissionstag, dem 24. September 2019, mit einem jährlichen Zinssatz (p.a.) in Höhe von 5,50 % verzinst (sofern der Zinssatz nicht gemäß § 3 Abs. 5 der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen erhöht wird).

Eine jede Zinsperiode beginnt jeweils am 24. September (einschließlich) und endet am 24. September (ausschließlich) des Folgejahres. Die Zinsen sind jährlich nachträglich am 24. September eines jeden Jahres während der Laufzeit zahlbar. Die erste Zinszahlung auf die Schuldverschreibungen erfolgt am 24. September 2020 und die letzte Zinszahlung erfolgt – vorbehaltlich einer vorzeitigen Rückzahlung der Schuldverschreibungen – am 24. September 2024.

### **Rendite**

Die jährliche Verzinsung beträgt 5,50 % (oder unter bestimmten Umständen, die in den Anleihebedingungen beschrieben sind 6,00 % p.a.) des Nennbetrags. Die jährliche Rendite der Schuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrags von 100% des Nennbetrags und Rückzahlung bei Ende der Laufzeit entspricht daher der Nominalverzinsung und beträgt 5,50 % bis zu 6,00 % des gezeichneten Anleihebetrags. Die individuelle Rendite je Schuldverschreibung lässt sich erst am Ende der Laufzeit der Schuldverschreibungen bestimmen und berechnet sich aus (i) dem Rückzahlungsbetrag und (ii) den gezahlten Zinsen sowie (iii) dem – zum (sofern die Schuldverschreibungen zu einem späteren Zeitpunkt erworben wurden) gegenüber dem Angebotspreis abweichenden – Kaufpreis, den individuellen Transaktionskosten und etwaiger sonstiger Kosten bzw. zu entrichtenden Steuern des Anleihegläubigers.

## **Modalitäten der Zahlung von Zins und Kapital**

Die Emittentin verpflichtet sich gemäß den Anleihebedingungen, Kapital und Zinsen auf die Schuldverschreibung bei Fälligkeit in Euro, vorbehaltlich geltender steuerlicher und sonstiger gesetzlicher Regelungen und Vorschriften, über die Zahlstelle an das Clearingsystem zur Weiterleitung an die jeweiligen Anleihegläubiger zu zahlen. Das gilt für deutsche Anleger und Anleger im Ausland, deren jeweilige Depotbank gegebenenfalls mittelbar über eine Korrespondenzbank über einen Zugang zum Clearingsystem verfügt. Diese Zahlungen haben für die Emittentin in ihrer jeweiligen Höhe befreiende Wirkung von den entsprechenden Verbindlichkeiten gegenüber den jeweiligen Anleihegläubigern.

Die in § 801 Abs. 1 Satz 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist wird für die Schuldverschreibungen auf fünf Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre vom Ende der betreffenden Vorlegungsfrist an.

## **Gemeinsamer Vertreter der Anleihegläubiger ist bei Bedarf zu wählen**

Zum Zeitpunkt des Angebotes gibt es keinen gemeinsamen Vertreter der Anleihegläubiger. Gemäß § 12 Abs. 4 der Anleihebedingungen wird ein gemeinsamer Vertreter der Anleihegläubiger durch Mehrheitsbeschluss gewählt.

## **Kosten der Anleger im Zusammenhang mit dem Angebot**

Die Emittentin und die Bankhaus Lampe KG werden dem Anleger keine Kosten oder Steuern in Rechnung stellen. Anleger sollten sich über die im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen etwaig anfallenden Kosten und Steuern, einschließlich etwaiger Gebühren ihrer Depotbanken im Zusammenhang mit der Zeichnung und dem Halten der Schuldverschreibungen, informieren.

### **8.2. Angaben über das Öffentliche Angebot**

#### **8.2.1 Angebotszeitraum**

Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich vom 5. September 2019 bis 19. September 2019 (12:00 MESZ) (der "**Angebotszeitraum**") in dem Großherzogtum Luxemburg, der Bundesrepublik Deutschland und der Republik Österreich öffentlich angeboten; dies erfolgt über die Xetra-Zeichnungsfunktionalität *DirectPlace* der Deutsche Börse AG (die "**Zeichnungsfunktionalität**").

Die Emittentin und die Bankhaus Lampe KG behalten sich das Recht vor, den Angebotszeitraum zu verkürzen oder zu verlängern.

Jede Verkürzung oder Verlängerung des Angebotszeitraums sowie die Festlegung weiterer Angebotszeiträume oder die vorzeitige Beendigung des Öffentlichen Angebots wird auf der Internetseite der Emittentin ([www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com)) veröffentlicht und der CSSF gemäß Artikel 30 des Luxemburgischen Wertpapierprospektgesetzes mitgeteilt. Zudem wird die Emittentin im Falle einer Verlängerung des Angebotszeitraums erforderlichenfalls einen Nachtrag zu diesem Prospekt von der CSSF billigen lassen und in derselben Art und Weise wie diesen Prospekt veröffentlichen.

#### **8.2.2 Zeichnung über die Xetra-Zeichnungsfunktionalität *DirectPlace* der Frankfurter Wertpapierbörsen**

Die Schuldverschreibungen werden öffentlich über die Zeichnungsfunktionalität angeboten. Anleger, die Zeichnungsanträge für die Schuldverschreibungen stellen möchten, müssen diese über ihre jeweilige Depotbank während des Angebotszeitraums abgeben. Dies setzt voraus, dass die Depotbank (i) als sog. Handelsteilnehmer an der Frankfurter Wertpapierbörsen zugelassen ist (der "**Handelsteilnehmer**") oder über einen an der Frankfurter Wertpapierbörsen zugelassenen Handelsteilnehmer Zugang zum Handel verfügt, (ii) über einen Xetra-Anschluss verfügt und (iii) zur Nutzung der Zeichnungsfunktionalität auf der Grundlage der Nutzungsbedingungen der Deutsche Börse AG für die Xetra-Zeichnungsfunktionalität berechtigt und in der Lage ist.

Der Handelsteilnehmer stellt für den Anleger auf dessen Aufforderung Zeichnungsanträge über die Zeichnungsfunktionalität. Zeichnungsangebote, die über die Zeichnungsfunktionalität gestellt werden, gelten als zugegangen, sobald der Skontroführer im Auftrag des Emittenten eine Bestätigung abgegeben hat, die diese Zeichnungsangebote während des Angebotszeitraums berücksichtigt. Die Zeich-

nungsanträge der Anleger sind bis zum Ablauf des Angebotszeitraums frei widerrufbar. Nach erfolgter Zuteilung ist ein Widerruf jedoch ausgeschlossen.  
Anleger, deren depotführende Stelle kein Handelsteilnehmer an der Frankfurter Wertpapierbörsen ist, können über ihre depotführende Stelle einen Handelsteilnehmer beauftragen, der zusammen mit der depotführenden Stelle des Anlegers das Zeichnungsangebot abwickelt.

Anleger im Großherzogtum Luxemburg und in der Republik Österreich, deren Depotbank nicht Handelsteilnehmer ist, können über ihre Depotbank einen Handelsteilnehmer (wie vorstehend definiert) beauftragen, der für den Anleger ein Kaufangebot einstellt und den Kauf zusammen mit der Depotbank abwickelt.

### **8.3 Privatplatzierung**

Die Privatplatzierung wird von der Bankhaus Lampe KG (als *Sole Global Coordinator* und *Sole Bookrunner*) durchgeführt. Im Rahmen dieser Privatplatzierung werden die Schuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland und ausgewählten europäischen und weiteren Staaten (mit Ausnahme der Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan) gemäß den anwendbaren Ausnahmebestimmungen für Privatplatzierungen angeboten.

### **8.4 Einladung zum Umtausch der Schuldverschreibungen 2014/2020**

Im Zusammenhang mit dem Umtauschangebot und der Einladung zum Umtausch der Schuldverschreibungen 2014/2020 ist erforderlich, dass die Gläubiger der Schuldverschreibungen 2014/2020 einen Umtauschauflauftrag erteilen. Ausschließlich auf Grundlage eines solches Umtauschauflauftrags (in Form eines Formulars, welches die Emittentin auf ihrer Homepage ([www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com) - Rubrik Investor Relations) zur Verfügung stellt bzw. welches die Depotbanken den Gläubigern der Schuldverschreibungen 2014/2020 zukommen lassen), ist – unter Einbindung der jeweiligen Depotbank des Gläubigers der Schuldverschreibungen 2014/2020 – ein Umtausch in die Schuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind, möglich.

Es liegt im alleinigen und freien Ermessen der Emittentin, Umtauschauflaufträge ohne Angabe von Gründen vollständig oder teilweise anzunehmen bzw. nicht anzunehmen. Die Entscheidung über eine entsprechende Annahme durch die Emittentin erfolgt spätestens am 19. September 2019. Die auf diese Weise umgetauschten und zugeteilten Schuldverschreibungen werden voraussichtlich am 24. September 2019 geliefert.

**Die Einladung zum Umtausch der Schuldverschreibungen 2014/2020 wird auf der Internetseite der Emittentin ([www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com)) sowie voraussichtlich am 29. August 2019 im Bundesanzeiger veröffentlicht, aber auch im Folgenden vollständig wiedergegeben:**

**Eyemaxx Real Estate AG  
Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland  
Einladung  
an die Inhaber der Schuldverschreibungen 2014/2020  
- ISIN DE000A12T374 / WKN A12T37-  
zum Umtausch  
ihrer Schuldverschreibungen**

in die Schuldverschreibungen 2019/2024 der Eyemaxx Real Estate AG  
- ISIN DE000A2YPEZ1 / WKN A2YPEZ –

Im Folgenden auch "**Umtauschangebot**"

Die Eyemaxx Real Estate AG, Aschaffenburg, (nachfolgend auch die "**Emittentin**") hat durch Beschluss vom 11. August 2014 die 8 % Inhaberschuldverschreibungen 2014/2020 (ISIN DE000A12T374 / WKN A12T37) mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 30.000.000,00, eingeteilt in 30.000 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen mit einem rechnerischen Nennbetrag von je Euro 1.000,00 (nachfolgend die "**Schuldverschreibungen 2014/2020**"), begeben. Zum Datum dieses Einladungsschreibens stehen nominal Euro 21.339.000,00 der Schuldverschreibungen 2014/2020 aus.

Die Geschäftsführung der Emittentin hat beschlossen, die Inhaber der Schuldverschreibungen 2014/2020 (nachfolgend die "**Schuldverschreibungsinhaber 2014/2020**") zum Tausch ihrer Schuldverschreibungen 2014/2020 in Schuldverschreibungen, die Gegenstand des am 28. August 2019 von der *Commission de Surveillance du Secteur Financier* (CSSF) gebilligten Prospekts der Emittentin sind, einzuladen. Diese Schuldverschreibungen (ISIN DE000A2YPEZ1 / WKN A2YPEZ) werden im Wege eines öffentlichen Angebots im Großherzogtum Luxemburg, in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Österreich angeboten (nachfolgend die "**Schuldverschreibungen 2019/2024**").

Die Einladung zum Umtausch wird wie folgt bekannt gemacht.

**Einladung zum Umtausch**

**1. Einladung und Gegenstand der Einladung**

Die Eyemaxx Real Estate AG, Aschaffenburg, lädt mit dieser Einladung die Schuldverschreibungsinhaber 2014/2020 ein (nachfolgend die "**Einladung**"), Angebote zum Umtausch je einer Schuldverschreibung 2014/2020 in eine neue Schuldverschreibung 2019/2024, begeben auf Grundlage eines am 28. August 2019 veröffentlichten Wertpapierprospektes im Nennbetrag von Euro 1.000,00 und einem Zinssatz von 5,50 % p.a., abzugeben (nachfolgend der "**Umtausch**" und das schriftliche Angebot eines Schuldverschreibungsinhabers 2014/2020 zum Umtausch der "**Umtauschauftrag**").

**2. Umtauschverhältnis**

Der Umtausch erfolgt zum Nennbetrag der Schuldverschreibungen 2014/2020 zuzüglich der Stückzinsen (wie nachstehend definiert), die auf die umgetauschten Schuldverschreibungen 2014/2020 entfallen.

Das Umtauschverhältnis beträgt 1:1 (eins zu eins). Dies bedeutet, dass jeder Anleihegläubiger, der einen Umtauschauftrag erteilt hat, im Fall der Annahme seines Umtauschauftrags durch die Emittentin, je eingetauschter Schuldverschreibung 2014/2020

- eine Schuldverschreibung 2019/2024;

- die Stückzinsen, die auf die umgetauschten Schuldverschreibungen 2014/2020 entfallen; und
- einen Barausgleichsbetrag (wie nachstehend definiert) pro umgetauschter Schuldverschreibung 2014/2020

erhält.

Stückzinsen bedeutet die anteilmäßig angefallenen Zinsen vom letzten Zinszahlungstag (einschließlich) der Schuldverschreibungen 2014/2020, wie in § 3 Absatz 1 der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen 2014/2020 festgelegt, bis zum Ausgabe der Schuldverschreibungen 2019/2024, voraussichtlich dem 24. September 2019 (nachfolgend der „**Ausgabetag**“) (ausschließlich). Gemäß § 3 Absatz 4 der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen 2014/2020 erfolgt die Berechnung der Zinsen im Hinblick auf einen Zeitraum, der kürzer als eine Zinsperiode ist, auf der Grundlage der Anzahl der tatsächlichen verstrichenen Tage im relevanten Zeitraum (gerechnet vom letzten Zinszahlungstag (einschließlich)) dividiert durch die tatsächliche Anzahl der Tage der Zinsperiode (365 Tage bzw. 366 Tage im Falle eines Schaltjahres).

Barausgleichsbetrag bedeutet einen Betrag im Gegenwert von 2,25 % des Nominalwertes einer Schuldverschreibung 2019/2024 (Euro 1.000,00) je zum Umtausch eingereichte Schuldverschreibung 2014/2020 – mithin einen Betrag in Höhe von Euro 22,50.

### **3. Umfang des Umtauschs**

Es gibt keine Mindest- oder Höchstbeträge für den Umtausch im Rahmen der Einladung. Schuldverschreibungsnehmer 2014/2020 können Umtauschaufräge, bezogen auf ihre Schuldverschreibungen 2014/2020, in jeglicher Höhe beginnend ab dem Nennbetrag einer Schuldverschreibung von Euro 1.000 abgeben, wobei das Volumen des Umtauschaufrags stets durch den Nennbetrag (Euro 1.000,00) teilbar sein muss.

### **4. Umtauschfrist**

Die Annahme der Einladung zum Umtausch durch die Schuldverschreibungsnehmer 2014/2020 ist in der Zeit vom 30. August 2019 bis einschließlich 13. September 2019, (18:00 Uhr MESZ) (nachfolgend die „**Umtauschfrist**“) gegenüber der jeweiligen depotführenden Stelle des Schuldverschreibungsnehmers 2014/2020 schriftlich zu erklären.

Die Emittentin ist jederzeit und nach ihrem alleinigen und freien Ermessen berechtigt, ohne Angabe von Gründen die Umtauschfrist zu verlängern oder zu verkürzen, den Umtausch vorzeitig zu beenden oder die Einladung zurückzunehmen. Die Emittentin wird dies durch Veröffentlichung im Bundesanzeiger bekannt machen und auf der Internetseite der Emittentin unter [www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com) veröffentlichen.

Die Emittentin ist darüber hinaus nach ihrem alleinigen und freien Ermessen berechtigt, auch nach Ablauf der Umtauschfrist zugegangene Umtauschaufräge anzunehmen.

### **5. Bestellung der Abwicklungsstelle**

Die Emittentin hat die Bankhaus Gebr. Martin AG, Schlossplatz 7, 73033 Göppingen Bundesrepublik Deutschland (nachfolgend die „**Abwicklungsstelle**“) mit der Funktion der technischen Abwicklungsstelle für den Umtausch beauftragt.

Die Abwicklungsstelle handelt ausschließlich als Erfüllungsgehilfe der Emittentin und übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Schuldverschreibungsnehmern 2014/2020 und es wird kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen ihr und den Schuldverschreibungsnehmern 2014/2020 begründet.

### **6. Gebühren und Kosten**

Etwaige mit dem Umtausch der Schuldverschreibungen 2014/2020 im Rahmen dieser Einladung entstehende Kosten, insbesondere die von den depotführenden Stellen im Hinblick auf

den Umtausch erhobenen Gebühren, werden von der Emittentin – in Höhe von maximal Euro 3,00 pro Depot – getragen.

Weder die Emittentin noch die Abwicklungsstelle werden den Schuldverschreibungsinhabern 2014/2020 im Rahmen des Umtauschs Kosten oder Gebühren in Rechnung stellen.

## 7. **Umtauschauftrag**

Schuldverschreibungsinhaber 2014/2020, die ihre Schuldverschreibungen 2014/2020 umtauschen wollen, müssen über ihre depotführende Stelle während der Umtauschfrist einen Umtauschauftrag einreichen.

Ein Umtauschauftrag hat das folgende zu beinhalten:

- Angebot – in schriftlicher Form – des Schuldverschreibungsinhaber 2014/2020 zum Umtausch einer bestimmten Anzahl von Schuldverschreibungen 2014/2020 in Schuldverschreibungen 2019/2024;
- die unwiderrufliche Anweisung des Schuldverschreibungsinhabers 2014/2020 an die jeweilige depotführende Stelle mit dem Inhalt (i) die Schuldverschreibungen 2014/2020, für die ein Umtauschauftrag erteilt wurde, zu sperren und jegliche Übertragung bis zum Ausgabetag zu unterlassen (nachfolgend die "**Depotsperre**") und (ii) die Anzahl von in seinem Wertpapierdepot befindlichen Schuldverschreibungen 2014/2020, für die ein Umtauschauftrag erteilt wurde, in die ausschließlich für die Einladung eingerichtete ISIN: DE000A2YPAX4 bei dem Clearingsystem (Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Bundesrepublik Deutschland) (nachfolgend das "**Clearingsystem**") umzubuchen,

wobei dies vorbehaltlich des automatischen Widerrufs dieser unwiderruflichen Anweisung im Fall, dass die Einladung vor dem Ende der Umtauschfrist zurückgenommen wird, erfolgt.

## 8. **Depotsperre**

Die Depotsperre hat bis zum Eintritt des frühesten der nachfolgenden Ereignisse wirksam zu sein, sofern die Emittentin keine abweichende Bekanntmachung veröffentlicht:

- a) der Abwicklung am Ausgabetag der Schuldverschreibungen 2019/2024, oder
- b) der Veröffentlichung der Emittentin, dass die Einladung zurückgenommen wird.

## 9. **Anweisung und Bevollmächtigung und Handel in Zum Umtausch angemeldeter Schuldverschreibungen**

Mit der Abgabe des Umtauschauftrags weisen die Schuldverschreibungsinhaber 2014/2020 ihre depotführende Stelle an, die Schuldverschreibungen 2014/2020, für die der Umtauschauftrag abgeben wurde, zunächst in ihrem Wertpapierdepot zu belassen, aber für Umtauschaufträge im Rahmen der Umtauschfrist in die Zum Umtausch angemeldeten Schuldverschreibungen bei dem Clearingsystem umzubuchen.

Mit der Abgabe des Umtauschauftrags beauftragen und bevollmächtigen die Schuldverschreibungsinhaber 2014/2020 die Abwicklungsstelle sowie ihre depotführende Stelle (jeweils unter der Befreiung von dem Verbot des Selbstkontrahierens gemäß § 181 BGB), alle zur Abwicklung dieses Umtauschauftrags erforderlichen oder zweckmäßigen Handlungen vorzunehmen sowie entsprechende Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere den Übergang des Eigentums an den Schuldverschreibungen 2014/2020, für die sie den Umtauschauftrag abgeben, herbeizuführen und die Zahlung des Barausgleichsbetrages sowie der Stückzinsen an die Schuldverschreibungsinhaber 2014/2020 auszukehren; die Schuldverschreibungsinhaber 2014/2020 haben Kenntnis davon, dass die Abwicklungsstelle auch für die Emittentin tätig wird.

Mit der Abgabe des Umtauschauftags beauftragen und bevollmächtigen die Schuldverschreibungsinhaber 2014/2020 die Abwicklungsstelle, alle Leistungen zu erhalten und Rechte auszuüben, die mit dem Besitz der umgetauschten Schuldverschreibungen 2014/2020 verbunden sind.

Mit der Abgabe des Umtauschauftags weisen die Schuldverschreibungsinhaber 2014/2020 ihre depotführende Stelle an, ihrerseits etwaige Zwischenverwahrer der Schuldverschreibungen 2014/2020, für die ein Umtauschauftag erteilt wurde, sowie das Clearingsystem anzusegnen und zu ermächtigen, der Abwicklungsstelle die Anzahl der im Konto der depotführenden Stelle bei dem Clearingsystem im Rahmen der Umtauschfrist eingebuchten Zum Umtausch angemeldeten Schuldverschreibungen börsentäglich mitzuteilen.

Mit der Abgabe des Umtauschauftags übertragen die Schuldverschreibungsinhaber 2014/2020 – vorbehaltlich des Ablaufs der Umtauschfrist und unter der auflösenden Bedingung der Nichtannahme des Angebots der Schuldverschreibungsinhaber 2014/2020 im Zusammenhang mit der Einladung durch die Emittentin (ggf. auch teilweise) – die Schuldverschreibungen 2014/2020, für die ein Umtauschauftag erteilt wurde, auf die Emittentin mit der Maßgabe, dass Zug um Zug gegen die Übertragung eine entsprechende Anzahl an Schuldverschreibungen 2019/2024, die Stückzinsen sowie die Gutschrift des jeweiligen Barausgleichsbetrages an sie übertragen werden.

Die vorstehenden unter der Ziffer 9 aufgeführten Erklärungen, Weisungen, Aufträge und Vollmachten werden im Interesse einer reibungslosen und zügigen Abwicklung unwiderruflich erteilt.

Nach der Umbuchung der Zum Umtausch angemeldeten Schuldverschreibungen ist ein Handel in diesen nicht mehr möglich.

#### **10. Annahme der Angebote durch die Emittentin**

Es liegt im alleinigen und freien Ermessen der Emittentin, Umtauschauftäge ohne Angabe von Gründen vollständig oder teilweise anzunehmen bzw. nicht anzunehmen. Umtauschauftäge, die nicht in Übereinstimmung mit diesen Bedingungen des Umtauschs erfolgen oder hinsichtlich derer die Abgabe eines solchen Angebots nicht in Übereinstimmung mit den jeweiligen nationalen Gesetzen und anderen Rechtsvorschriften erfolgt, werden von der Emittentin nicht angenommen.

Die Emittentin behält sich das Recht vor, Umtauschauftäge oder Widerrufsanweisungen trotz Verstößen gegen diese Bedingungen des Umtauschs oder Versäumung der Umtauschfrist dennoch anzunehmen, unabhängig davon, ob die Emittentin bei anderen Schuldverschreibungsinhabern 2014/2020 mit ähnlichen Verstößen oder Fristversäumungen in gleicher Weise vorgeht.

Mit der Annahme eines Umtauschauftags durch die Emittentin kommt zwischen dem betreffenden Schuldverschreibungsinhaber 2014/2020 und der Emittentin ein Vertrag über den Umtausch der Schuldverschreibungen 2014/2020 gegen die Schuldverschreibungen 2019/2024 sowie Zahlung des Barausgleichsbetrages sowie der Stückzinsen gemäß diesen Bedingungen des Umtauschs zustande und sämtliche mit den Umtauschauftägen verbundenen Ansprüche und sonstige Rechte gehen auf die Emittentin über.

#### **11. Lieferung der Schuldverschreibungen 2019/2024 und Zahlung des Barausgleichs**

Die Lieferung der Schuldverschreibungen 2019/2024 sowie die Zahlung der Stückzinsen und des jeweiligen Barausgleichsbeträge für die Schuldverschreibungen 2014/2020, für die Umtauschauftäge erteilt und von der Emittentin angenommen wurden, erfolgt an das Clearingsystem oder dessen Order zur Gutschrift auf die Konten der jeweiligen Kontoinhaber Zug um Zug gegen Übertragung der Schuldverschreibungen 2014/2020, für die Umtauschauftäge erteilt und von der Emittentin angenommen wurden, an die Emittentin. Das Settlement nach Ende der Umtauschfrist findet voraussichtlich am oder um den 24. September 2019 statt.

Die Gutschrift des Barausgleichsbetrages sowie der Stückzinsen erfolgt über die jeweilige depotführende Stelle der Schuldverschreibungsinhaber 2014/2020.

**12. Gewährleistungen der Anleihegläubiger**

Jeder Schuldverschreibungsinhaber 2014/2020, der einen Umtauschaufruf erteilt, sichert zu, gewährleistet und verpflichtet sich gegenüber der Emittentin und der Abwicklungsstelle mit der Abgabe des Umtauschaufrufs zum Ende der Umtauschfrist und zum Begebungs- tag wie folgt:

- (a) er hat diese Bedingungen des Umtauschs durchgelesen, verstanden und akzeptiert;
- (b) er hat die Bedingungen der Schuldverschreibungen 2019/2024 (nachfolgend die "Anleihebedingungen") durchgelesen, verstanden und akzeptiert;
- (c) er wird auf Anfrage jedes weitere Dokument ausfertigen und aushändigen, das von der Abwicklungsstelle oder von der Emittentin für notwendig oder zweckmäßig erachtet wird, um den Umtausch oder die Abwicklung abzuschließen;
- (d) er erklärt, dass die Schuldverschreibungen 2014/2020, für die ein Umtauschaufruf erteilt wurde, in seinem Eigentum stehen und frei von Rechten und Ansprüchen Dritter sind; und
- (e) er erklärt, dass ihm bekannt ist, dass sich – von bestimmten Ausnahmen abgesehen – die Einladung nicht an Anleihegläubiger in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan richtet und die Einladung nicht in diesen Staaten abgegeben werden darf, und er sich außerhalb dieser Staaten befindet.

**13. Anwendbares Recht; Gerichtsstand**

Diese Einladung, Umtauschaufrufe und die durch die Annahme zustande gekommenen Tausch- und die Übertragungsverträge sowie alle mit dieser Einladung zusammenhängenden Rechtsgeschäfte und rechtsgeschäftsähnlichen Erklärungen unterliegen deutschem Recht.

Ausschließlicher Gerichtsstand für alle aus oder im Zusammenhang mit dieser Einladung (sowie jedem Vertrag, der infolge der Annahme eines Umtauschaufrags zustande kommt) entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist, soweit gesetzlich zulässig, Frankfurt am Main, Bundesrepublik Deutschland.

**14. Veröffentlichungen; Verbreitung dieses Dokuments; sonstige Hinweise**

Diese Einladung wird auf der Internetseite der Emittentin unter [www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com) sowie durch Bereithaltung von Exemplaren zur kostenlosen Ausgabe bei der Eyemaxx Real Estate AG, Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg, veröffentlicht. Sie wird zudem am 29. August 2019 im Bundesanzeiger veröffentlicht. Diese Einladung wird ausschließlich in deutscher Sprache veröffentlicht.

Sofern nicht anderweitig erforderlich oder zweckmäßig, erfolgen Bekanntmachungen im Zusammenhang mit der Einladung im Bundesanzeiger und auf der Internetseite der Emittentin.

**RISIKOHINWEISE**

Den Schuldverschreibungsinhabern 2014/2020 wird empfohlen, vor der Entscheidung über die Abgabe eines Umtauschaufrags die auf der Internetseite der Emittentin ([www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com)), der Frankfurter Wertpapierbörse ([www.boerse-frankfurt.de](http://www.boerse-frankfurt.de)) sowie der Luxemburger Börse ([www.bourse.lu](http://www.bourse.lu)) veröffentlichten Informationen, insbesondere den bzw. die auf der Internetseite der Emittentin erhältlichen (i) Prospekt für die Schuldverschreibungen 2019/2024, (ii) Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen 2019/2024, (iii) Finanzberichte sowie (iv) weiteren Informationen über die Emittentin einschließlich der in diesen Dokumenten enthaltenen Risikohinweise, bei ihrer Entscheidung zu berücksichtigen.

Der Wertpapierprospekt und etwaige zukünftig veröffentlichte Nachträge zu dem Wertpapierprospekt, auf deren Grundlage dieses Umtauschangebot erfolgt, werden in elektronischer Form auf der Internetseite der Emittentin unter [www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com) im Bereich Investor Relations und auf der Internetseite der Luxemburger Börse ([www.bourse.lu](http://www.bourse.lu)) veröffentlicht.

Den Schuldverschreibungsinhabern 2014/2020 wird weiterhin empfohlen, sich vor der Entscheidung über die Abgabe eines Umtauschauftrags bei Ihrer Bank oder ihrem Steuerberater über die steuerlichen Konsequenzen hinreichend informieren zu lassen.

#### **VERKAUFSBESCHRÄNKUNGEN**

Der Umtausch wird ausschließlich nach deutschem Recht durchgeführt. Die Einladung zum Umtausch wird nach den maßgeblichen aktien- und kapitalmarktrechtlichen Bestimmungen in Verbindung mit der Satzung der Emittentin im Bundesanzeiger bekannt gemacht. Neben dieser Einladung, dessen Bekanntmachung im Bundesanzeiger, dem Prospekt der Schuldverschreibungen 2019/2024 sowie der Einbeziehung der Schuldverschreibungen 2019/2024 in den Handel im Open Market (Freiverkehr) / Quotation Board der Frankfurter Wertpapierbörsen sind für die Ausgabe der Schuldverschreibungen keine weiteren Bekanntmachungen, Registrierungen, Zulassungen oder Genehmigungen von oder bei Stellen innerhalb oder außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich oder dem Großherzogtum Luxemburg vorgesehen. Die Bekanntmachung dient ausschließlich der Einhaltung der zwingenden Vorschriften der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich sowie Großherzogtum Luxemburg und bezweckt weder die Abgabe oder Veröffentlichung der Einladung nach Maßgabe von Vorschriften anderer Rechtsordnungen als der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich oder Großherzogtum Luxemburg noch eine gegebenenfalls den Vorschriften anderer Rechtsordnungen als der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich oder dem Großherzogtum Luxemburg unterfallende öffentliche Werbung für das Angebot.

Eine Veröffentlichung, Versendung, Verbreitung oder Wiedergabe der Einladung zum Umtausch oder einer Zusammenfassung oder einer sonstigen Beschreibung der in dem Umtauschangebot enthaltenen Bedingungen unterliegt im Ausland möglicherweise Beschränkungen. Mit Ausnahme der Bekanntmachung im Bundesanzeiger sowie der Weiterleitung der Einladung zum Umtausch mit Genehmigung der Emittentin darf die Einladung zum Umtausch durch Dritte weder unmittelbar noch mittelbar im bzw. in das Ausland veröffentlicht, versendet, verbreitet oder weitergegeben werden, soweit dies nach den jeweils anwendbaren ausländischen Bestimmungen untersagt oder von der Einhaltung behördlicher Verfahren oder der Erteilung einer Genehmigung abhängig ist. Dies gilt auch für eine Zusammenfassung oder eine sonstige Beschreibung der in dieser Einladung zum Umtausch enthaltenen Bedingungen. Die Emittentin übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Veröffentlichung, Versendung, Verbreitung oder Weitergabe der Einladung zum Umtausch außerhalb der Bundesrepublik Deutschland mit den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften vereinbar ist.

Die Abgabe eines Umtauschangebotes aufgrund dieser Einladung zum Umtausch außerhalb der Bundesrepublik Deutschland kann Beschränkungen unterliegen. Personen, die das Angebot außerhalb der Bundesrepublik Deutschland abgeben wollen, werden aufgefordert, sich über die außerhalb der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Beschränkungen zu informieren und diese zu beachten.

Die Neuen Schuldverschreibungen sind und werden weder nach den Vorschriften des United States Securities Act of 1933 (nachfolgend "**Securities Act**") noch bei den Wertpapieraufsichtsbehörden von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Sie werden demzufolge dort weder angeboten noch verkauft noch direkt oder indirekt dorthin geliefert, außer in Ausnahmefällen aufgrund einer Befreiung von den Registrierungserfordernissen des Securities Act.

## **8.5 Zuteilung Schuldverschreibungen**

Die Zuteilung der Schuldverschreibungen, für die (i) im Rahmen des öffentlichen Umtauschangebots sowie (ii) im Rahmen des Öffentlichen Angebots oder (iii) im Rahmen der Privatplatzierung Zeichnungs- bzw. Umtauschaufräge abgegeben wurden, wird nach freiem Ermessen der Emittentin und der Bankhaus Lampe KG festgelegt.

Die Emittentin ist zusammen mit der Bankhaus Lampe KG berechtigt, Zeichnungs- bzw. Umtauschaufräge zu kürzen und einzelne Zeichnungs- bzw. Umtauschaufräge zurückzuweisen.

Ansprüche in Bezug auf bereits erbrachte Zeichnungsgebühren und im Zusammenhang mit der Zeichnung entstandene Kosten des Anlegers richten sich nach dem Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger und der jeweiligen Depotbank, bei der dieser ein Zeichnungsangebot abgegeben hat und ein Wertpapierdepot unterhält.

Anleger, die Zeichnungs- oder Umtauschaufräge für Schuldverschreibungen über die Zeichnungsfunktionalität gestellt haben, können bei der jeweiligen Depotbank des Anlegers Auskunft über die Anzahl zugeteilter Schuldverschreibungen erhalten.

## **8.6 Begebung, Lieferung und Abrechnung Schuldverschreibungen**

Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich am 24. September 2019 begeben. Die Schuldverschreibungen, die im Rahmen des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität gezeichnet und zugeteilt wurden, werden voraussichtlich am 24. September 2019 über die Bankhaus Lampe KG als Sole Global Coordinator und Sole Bookrunner unter Einbindung der als Orderbuchmanager fungierenden ICF Bank AG Wertpapierhandelsbank (Geschäftsanschrift Kaiserstraße 1, 60311 Frankfurt am Main, Bundesrepublik Deutschland (der "Orderbuchmanager") geliefert und abgerechnet. Die Lieferung und Abrechnung der im Rahmen der Privatplatzierung zugeteilten Schuldverschreibungen erfolgt durch den Sole Global Coordinator und Sole Bookrunner entsprechend dem Öffentlichen Angebot voraussichtlich ebenfalls am 24. September 2019. Die Zahlung des Ausgabebetrags im Rahmen des Öffentlichen Angebots und der Privatplatzierung erfolgt Zug um Zug gegen Übertragung der Schuldverschreibungen.

Die Lieferung der Schuldverschreibungen sowie die Zahlung der ausstehenden Stückzinsen für die Schuldverschreibungen 2014/2020 und der jeweiligen Barausgleichsbeträge, für die Umtauschaufräge erteilt und von der Emittentin angenommen wurden, erfolgt über die Bankhaus Gebr. Martin AG (Geschäftsadresse: Schlossplatz 7, 73033 Göppingen Bundesrepublik Deutschland (die "Zahlstelle") an das Clearingsystem (oder dessen Order zur Gutschrift auf die Konten der jeweiligen Kontoinhaber) Zug um Zug gegen Übertragung der Schuldverschreibungen 2014/2020, für die Umtauschaufräge erteilt und von der Emittentin angenommen wurden, an die Emittentin. Die Abwicklung (sog. Settlement) findet voraussichtlich ebenfalls am 24. September 2019 statt. Die Gutschrift des Barausgleichsbetrags sowie der Stückzinsen erfolgt dabei über die jeweilige Depotbank der Inhaber der Schuldverschreibungen 2014/2020.

Nach Zuteilung von Kaufanträgen im Rahmen des Öffentlichen Angebots durch die Emittentin wird die Bankhaus Lampe KG entsprechend eines marktüblichen Übernahme- und Platzierungsvertrags (der „Platzierungsvertrag“), abgeschlossen zwischen der Emittentin und der Bankhaus Lampe KG, die Schuldverschreibungen, für die Kaufanträge über die Zeichnungsfunktionalität gestellt und zugeteilt wurden, im Sinne eines Finanzkommissionärs für Rechnung der Emittentin übernehmen. Die Bankhaus Lampe KG hat sich gegenüber der Emittentin verpflichtet, die übernommenen Schuldverschreibungen über den Orderbuchmanager an die Anleger, die Schuldverschreibungen gezeichnet haben, entsprechend der Zuteilung zu übertragen. Die Übertragung solcher Schuldverschreibungen erfolgt Zug um Zug gegen Zahlung des Ausgabebetrags. Die Bankhaus Lampe KG ist verpflichtet, den erhaltenen Ausgabebetrag nach Abzug von Kosten und Gebühren an die Emittentin weiterzuleiten.

Die Bankhaus Lampe KG ist verpflichtet, den im Rahmen der Privatplatzierung erhaltenen Ausgabebetrag nach Abzug von Kosten und Gebühren an die Emittentin entsprechend des Platzierungsvertrags weiterzuleiten.

Die Lieferung sämtlicher Schuldverschreibungen an die Anleger erfolgt entsprechend der Zuteilung sobald die Bankhaus Lampe KG bzw. die Abwicklungsstelle des Umtauschangebotes die Schuldver-

schreibungen von der Zahlstelle zur Weiterübertragung an die Anleger von der Emittentin übertragen erhalten haben.

Die Schuldverschreibungen werden durch Buchung über das Clearingsystem der Verwahrstelle und die depotführende Bank geliefert. Bei Anlegern im Großherzogtum Luxemburg und in der Republik Österreich, deren depotführende Bank über keinen unmittelbaren Zugang zum Clearingsystem verfügt, erfolgen Lieferung und Abwicklung über die von der depotführenden Stelle beauftragte Korrespondenzbank, die über einen solchen Zugang zum Clearingsystem verfügt.

#### **8.7 Ergebnis des Angebotes/ Einbeziehung in den Börsenhandel**

Das Ergebnis des Angebots der Schuldverschreibungen und das Emissionsvolumen wird die Emittentin nach Ablauf der Zeichnungsfrist voraussichtlich am 19. September 2019 auf der Internetseite der Eyemaxx Group [www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com) veröffentlichen und bei der CSSF hinterlegen.

Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in das Quotation Board der Frankfurter Wertpapierbörsse, einem Segment des Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörsse, wurde beantragt. Die Emittentin behält sich eine vorzeitige Notierung auch im Handel per Erscheinen vor.

Die Emittentin plant keine Zulassung der Schuldverschreibungen zum Handel an einem organisierten Markt, behält sich aber eine entsprechende Zulassung oder eine Einbeziehung in den Handel an einem organisierten Markt vor.

#### **8.8 Clearing und Abwicklung/ Verbriefung**

Die Schuldverschreibungen werden über das Clearingsystem Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, abgewickelt.

Die Schuldverschreibungen werden in einer Globalurkunde verbrieft, die bei dem Clearingsystem Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, in Girosammelverwahrung hinterlegt wird. Aufgrund der Verbriefung in einer Globalurkunde ist ein Anspruch auf Ausdruck oder Auslieferung effektiver Schuldverschreibungen oder Zinsscheine während der gesamten Laufzeit der Anleihe ausgeschlossen.

## **9. Anleihebedingungen**

Der folgende Text gibt die Anleihebedingungen für die Schuldverschreibungen wieder, welche der Globalurkunde beigefügt sind. Im Falle eines Widerspruchs zwischen den Anleihebedingungen und sonstigen Teilen dieses Prospekts haben die Anleihebedingungen Vorrang.

**Anleihebedingungen  
5,50 % Anleihe von 2019-2024 (5 Jahre)  
der  
Eyemaxx Real Estate AG, Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland  
ISIN DE000A2YPEZ1/ WKN A2YPEZ**

**§ 1**

**Nennbetrag, Stückelung, Verbriefung, Verwahrung und Definitionen**

(1) *Nennbetrag und Stückelung.* Die Eyemaxx Real Estate AG (die "Emittentin") begibt eine Anleihe in Form einer Inhaberschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 50.000.000,00 (die "**Anleihe**"). Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 50.000 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je Euro 1.000,00 (der "**Nennbetrag**") (die "**Schuldverschreibung**" oder "**Schuldverschreibungen**"). Die Anleihe ist prozentnotiert. Jedem Inhaber einer Schuldverschreibung (die "**Anleihegläubiger**") stehen daraus die in diesen Anleihebedingungen (die "**Anleihebedingungen**") bestimmten Rechte zu.

(2) *Form.* Die Schuldverschreibungen sind durch eine Globalurkunde (die "**Globalurkunde**") ohne Zinsscheine verbrieft. Der Gesamtnennbetrag der durch die Globalurkunde verbrieften Schuldverschreibungen entspricht dem Gesamtnennbetrag der emittierten Schuldverschreibungen und kann geringer sein als Euro 50.000.000,00. Die Globalurkunde wird bei dem Clearingsystem (wie in Absatz (4) definiert) hinterlegt und von diesem verwahrt, bis alle Verpflichtungen der Emittentin aus den Schuldverschreibungen erfüllt sind. Die Globalurkunde trägt die eigenhändige Unterschrift bzw. die Unterschriften der zur gesetzlichen Vertretung der Emittentin berechtigten Person bzw. Personen. Ein Anspruch auf Ausdruck und Auslieferung effektiver Stücke oder von Zins-scheinen ist ausgeschlossen.

(3) *Miteigentum der Anleihegläubigern.* Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu, die gemäß den Bestimmungen des Clearingsystems übertragbar sind.

(4) *Definitionen.* Für die Zwecke dieser Anleihebedingungen bezeichnet

"**Clearingsystem**" den Zentralverwahrer für Wertpapiere Clearstream Banking AG (Mergenthaler Allee 61, 65760 Eschborn, Bundesrepublik Deutschland) oder einen entsprechenden Funktionsnachfolger;

"**Geschäftstag**" einen Tag (außer Sonnabend und Sonntag), an dem das Clearingsystem sowie alle betroffenen Bereiche des Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System 2 (TARGET2) betriebsbereit sind, um Zahlungen weiterzuleiten oder abzuwickeln.

**§ 2**

**Laufzeit, Rückzahlung und vorzeitige Rückzahlung**

(1) *Laufzeit.* Die Laufzeit der Anleihe beginnt am 24. September 2019 (der "**Ausgabetag**") und endet mit Ablauf des 23. September 2024 (das "**Laufzeitende**" und der Zeitraum vom Ausgabe-tag bis zum Laufzeitende die "**Laufzeit**").

(2) *Rückzahlung.* Die Emittentin wird die Schuldverschreibungen am Tag nach dem Laufzeitende (der "**Fälligkeitstag**") zu 100 % des Nennbetrags von Euro 1.000,00 je Schuldverschreibung zurückzahlen, soweit sie nicht zuvor ganz oder teilweise zurückgezahlt oder erworben und entwertet wurden.

(3) *Vorzeitige Rückzahlung nach Wahl der Emittentin.* Die Schuldverschreibungen können insgesamt, jedoch nicht teilweise, nach Wahl der Emittentin mit einer Kündigungsfrist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen gemäß § 9 gegenüber den Anleihegläubigern vorzeitig zum 24. September 2022 um 24:00 Uhr, 24. September 2023 um 24:00 Uhr oder zum 24. März 2024 um 24:00 Uhr (jeweils ein "**Kündigungstermin**") gekündigt und zum Wahl-Rückzahlungsbetrag

(wie in Absatz (4) definiert) ggf. nebst aufgelaufener Stückzinsen zurückgezahlt werden (das "**Call-Recht**"). Die Zahlung des Wahl-Rückzahlungsbetrags erfolgt zum jeweiligen Kündigungszeitpunkt.

(4) **Wahl-Rückzahlungsbetrag**. Für Zwecke dieser Anleihebedingungen bedeutet Wahl-Rückzahlungsbetrag je Schuldverschreibung:

Kündigungstermin	Wahl-Rückzahlungsbetrag
24. September 2022	102,5 % des Nennbetrags
24. September 2023	101,25 % des Nennbetrags
24. März 2024	100,75 % des Nennbetrags

(5) *Rückzahlung nach Wahl der Emittentin* (der "**Clean-up Call**"). Wenn mindestens 75,00 % des Gesamtnennbetrags der ausgegebenen Schuldverschreibungen gemäß diesen Anleihebedingungen vorzeitig zurückgezahlt oder anderweitig zurückgekauft und entwertet wurden, ist die Emittentin berechtigt, unter Einhaltung einer Frist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen mit Wirkung zu einem von der Emittentin in einer Bekanntmachung gemäß § 9 in eigenem Ermessen festgelegten vorzeitigen Rückzahlungstermin nach ihrer Wahl alle ausstehenden Schuldverschreibungen zu 101,00 % des Nennbetrages je Schuldverschreibung zuzüglich bis zum vorzeitigen Rückzahlungstag (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zur vorzeitigen Rückzahlung zu kündigen.

### § 3 Verzinsung

(1) **Zinssatz und Zinslauf**. Die Schuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennbetrag ab dem Ausgabetag (einschließlich) bis zum ersten Zinszahlungstag (ausschließlich) und danach von jedem Zinszahlungstag (einschließlich) bis zum nächstfolgenden Zinszahlungstag (ausschließlich) (jede solche Periode eine "**Zinsperiode**") verzinst. Der Zinssatz beträgt 5,50 % p. a. (der "**Zinssatz**").

(2) **Zinszahlungstage**. Die Zinsen sind nachträglich jeweils am 24. September eines jeden Jahres zur Zahlung fällig (jeweils ein "**Zinszahlungstag**"). Die erste Zinszahlung ist am 24. September 2020 fällig und die letzte Zinszahlung ist am 24. September 2024 fällig.

(3) **Zinstagequotient**. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, so werden sie auf der Grundlage der tatsächlich verstrichenen Tage einer Zinsperiode geteilt durch die tatsächliche Anzahl der Tage der Zinsperiode (365 Tage bzw. 366 Tage-Schaltjahr) berechnet (ICMA actual/ actual).

(4) **Verzugszinsen**. Werden irgendwelche nach diesen Anleihebedingungen zahlbare Beträge bei Fälligkeit nicht gezahlt, tritt unabhängig von einer Mahnung Verzug ein. Sofern die Emittentin die Verpflichtung zur Rückzahlung der Schuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht erfüllt, verlängert sich die Verzinsung der Schuldverschreibungen, beginnend mit dem Tag des Verzugs bis zu dem Tag der tatsächlichen Rückzahlung mit einem drei Prozentpunkte über dem in § 3 Absatz (1) festgelegten Zinssatz. Sonstige unter den Schuldverschreibungen zahlbare Beträge sind, soweit nicht nach Satz 2 eine höhere Verzinsung erfolgen würde, mit dem gesetzlichen Verzugszins zu verzinsen.

(5) **Erhöhter Zinssatz**. Sofern während der Laufzeit dieser Schuldverschreibungen die Verpflichtungen gemäß § 7 Absatz (4) im Zusammenhang mit dem jeweils maßgeblichen IFRS-Konzernabschluss nicht eingehalten werden, erhöht sich der Zinssatz um 0,50 Prozentpunkte p.a. auf 6,00 % p.a. (der "**Erhöhte Zinssatz**" für die nach Satz 2 und Satz 3 zu ermittelnde Dauer. Die Pflicht zur Verzinsung der Schuldverschreibungen mit dem Erhöhten Zinssatz gilt zunächst für die jeweils Maßgebliche Zinsperiode. Die Verpflichtung zur Zahlung des Erhöhten Zinssatzes endet nach Ablauf der in Satz 2 genannten Maßgeblichen Zinsperiode, sofern mit dem nächsten maßgeblichen IFRS-Konzernabschluss die Verpflichtungen gemäß § 7 Absatz (4) von der Emittentin eingehalten werden; in diesem Fall werden die Schuldverschreibungen wieder mit dem in § 3 Absatz (1) festgelegten Zinssatz für die dann Maßgebliche Zinsperiode verzinst.

(6) **Definitionen**. Für Zwecke dieser Anleihebedingungen bedeutet

**"IFRS-Konzernabschluss"** den geprüften Jahresabschluss der Emittentin auf Konzernebene, erstellt nach den Vorgaben der International Financial Reporting Standards.

**"Maßgebliche Zinsperiode"** bedeutet diejenige Zinsperiode, welche nach dem maßgeblichen Bilanzstichtag des maßgeblichen IFRS Konzernabschlusses beginnt.

## § 4 Zahlstelle

- (1) **Zahlstelle.** Als anfängliche Zahlstelle (die "Zahlstelle") wurde von der Emittentin bestellt: Bankhaus Gebr. Martin AG, Kirchstraße 35, 73033 Göppingen, Bundesrepublik Deutschland.
- (2) **Änderung der Bestellung oder Abberufung der Zahlstelle.** Die Emittentin behält sich das Recht vor, jederzeit die Bestellung der Zahlstelle zu ändern oder zu beenden und eine andere Zahlstelle oder zusätzliche oder andere Zahlstellen zu bestellen. Die Emittentin wird zu jedem Zeitpunkt eine Zahlstelle unterhalten, und solange die Schuldverschreibungen an einer Börse notiert sind, eine Zahlstelle mit bezeichneter Geschäftsstelle an dem von den Regeln dieser Börse vorgeschriebenen Ort unterhalten. Zahlstellen dürfen ihren Sitz nicht in den Vereinigten Staaten (wie in Absatz (4) definiert) haben. Eine Änderung, Abberufung, Bestellung oder ein sonstiger Wechsel wird nur wirksam (außer im Fall der außerordentlichen Kündigung und im Insolvenzfall, in dem eine solche Änderung sofort wirksam wird), sofern die Anleihegläubiger hierüber gemäß § 9 vorab unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 und nicht mehr als 45 Tagen informiert wurden.
- (3) **Rechtsverhältnis der Zahlstelle zu den Anleihegläubigern.** Die Zahlstelle und etwaige weitere bestellte Zahlstellen handeln ausschließlich als Erfüllungsgehilfen der Emittentin und übernehmen keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern und es wird kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen ihnen und den Anleihegläubigern begründet.
- (4) **Definition.** Für Zwecke dieser Anleihebedingungen bezeichnet "Vereinigte Staaten" die Vereinigten Staaten von Amerika (einschließlich deren Bundesstaaten und des District of Columbia) sowie deren Territorien (einschließlich Puerto Rico, der U.S. Virgin Islands, Guam, American Samoa, Wake Island und Northern Mariana Islands).

## § 5 Zahlungen

- (1) **Zahlungen.** Die Emittentin verpflichtet sich, sämtliche nach diesen Anleihebedingungen geschuldeten Beträge am jeweiligen Tage ihrer Fälligkeit (jeweils ein "Zahlungstag") ohne Abzüge in frei verfügbarer und konvertierbarer gesetzlicher Währung der Bundesrepublik Deutschland an die Zahlstelle zu zahlen, ohne dass, abgesehen von der Beachtung anwendbarer gesetzlicher Vorschriften, von den Anleihegläubigern die Abgabe einer gesonderten Erklärung oder die Erfüllung einer anderen Förmlichkeit verlangt werden kann. Die Zahlstelle ist nicht zur Vorleistung verpflichtet. Sämtliche auf die Schuldverschreibungen zu zahlenden Beträge werden zu den jeweils zum Ausschüttungszeitpunkt geltenden gesetzlichen Bestimmungen ausgezahlt und erfolgen in Euro.
- (2) **Zahlungsabwicklung.** Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge dem Clearingsystem oder an dessen Order zur Gutschrift auf den jeweiligen Konten der Depotbanken der Anleihegläubiger zur Weiterleitung an die Anleihegläubiger überweisen, soweit entsprechende Beträge zur Verfügung stehen.
- (3) **Erfüllung.** Sämtliche Zahlungen der Emittentin über die Zahlstelle an das Clearingsystem oder an dessen Order befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern.
- (4) **Zahltag.** Falls ein Fälligkeitstag für eine Zahlung von Kapital und/oder Zinsen ein Tag ist, der kein Geschäftstag ist, so erfolgt die Zahlung am nächstfolgenden Geschäftstag. In diesem Fall sind die betreffenden Anleihegläubiger nicht berechtigt, Zinsen oder eine andere Entschädigung wegen einer solchen Verzögerung zu verlangen.
- (5) **Hinterlegung von Zins- und Kapitalbeträgen.** Die Emittentin ist berechtigt, beim Amtsgericht Aschaffenburg Zins- oder Kapitalbeträge zu hinterlegen, die von den Anleihegläubigern nicht innerhalb von zwölf Monaten nach dem maßgeblichen Zinszahlungstag oder dem Fälligkeitstag beansprucht worden sind, auch wenn die Anleihegläubiger sich nicht in Annahmeverzug befinden. Soweit eine solche Hinterlegung erfolgt, und auf das Recht der Rücknahme verzichtet wird, erloschen die Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin.

## § 6 Kündigungsrechte

- (1) **Ausschluss der ordentlichen Kündigung.** Die Schuldverschreibungen sind für die Anleihegläubiger nicht vorzeitig ordentlich kündbar.

(2) *Außerordentliche Kündigung*. Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine sämtlichen Forderungen aus der Schuldverschreibung durch außerordentliche Kündigung mit sofortiger Wirkung fällig zu stellen und Zahlung des Nennbetrags einschließlich aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn

- a) die Emittentin Zinsen oder Kapital nicht innerhalb von 10 Geschäftstagen nach dem jeweiligen Fälligkeitstermin zahlt; oder
- b) die Emittentin allgemein ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt; oder
- c) gegen die Emittentin ein Insolvenzverfahren gerichtlich eröffnet wird, das nicht innerhalb von 60 Tagen nach dessen Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt worden ist, oder wenn die Emittentin selbst ein solches Verfahren beantragt oder einen generellen Vergleich bzw. eine allgemeine Schuldenregelung mit der Gesamtheit ihrer Gläubiger anbietet oder durchführt; oder
- d) die Emittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses (z.B. Umwandlung, Einbringung, Spaltung) mit einer anderen Gesellschaft und einer anderen Gesellschaft ("Target") übernimmt alle Verpflichtungen, die die Emittentin im Zusammenhang mit diesen Schuldverschreibungen eingegangen ist. Das Kündigungsrecht entfällt jedoch nur dann, wenn das Target über ein Unternehmensrating verfügt, das dem der Emittentin unmittelbar vor dem Auflösungstatbestand entspricht oder besser ist; oder
- e) die Emittentin (i) ihre Geschäftstätigkeit ganz einstellt oder (ii) ihr gesamtes oder wesentliche Teile ihres Vermögens in einer Transaktion oder einer zusammengehörenden Serie von Transaktionen an Dritte (außer der Emittentin oder einer ihrer jeweiligen Tochtergesellschaften nach dem maßgeblichen IFRS-Konzernabschluss) veräußert und dadurch der Wert des Vermögens der Emittentin wesentlich vermindert wird; die Variante (ii) nach Halbsatz 1 gilt nicht, sofern die Emittentin den Gegenwert aus der Veräußerung bilanzwirksam reinvestiert. Eine wesentliche Wertminderung nach Satz 1 dieses Absatzes e) wird im Falle einer Veräußerung von Vermögen angenommen, wenn der Wert der veräußerten Vermögensgegenstände 50,00 % der konsolidierten Bilanzsumme gemäß dem jeweils maßgeblichen IFRS-Konzernabschluss der Emittentin übersteigt; oder
- f) die Emittentin eine andere wesentliche Verpflichtung (insbesondere eine solche gemäß § 7 mit Ausnahme von § 7 Absatz (4)) dieser Anleihebedingungen nicht erfüllt, diese Pflicht auch nicht innerhalb einer angemessenen Frist geheilt werden kann oder, falls sie geheilt werden kann, länger als 30 Tage fortduert, nachdem die Unterlassung der ordnungsgemäßen Erfüllung einer Verpflichtung bzw. Missachtung eines Verbots bekannt wird.

(3) *Voraussetzungen der Kündigung*. Eine Kündigung gemäß § 6 Absatz (2) ist durch den Anleihegläubiger entweder schriftlich in deutscher Sprache gegenüber der Emittentin zu erklären und zusammen mit dem Nachweis in Form einer Bescheinigung der Depotbank oder in einer anderen geeigneten Weise, dass der Benachrichtigende zum Zeitpunkt der Benachrichtigung Anleihegläubiger ist, persönlich oder durch einfachen Brief an die Emittentin, Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland, zu übermitteln. Die Ausübung einer Kündigung wird jeweils mit Zugang bei der Emittentin wirksam.

(4) *Erlöschen des Kündigungsrechts*. Das Kündigungsrecht erlischt, falls der jeweilige Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts (mit Zugang der Kündigung) weggefallen ist.

(5) *Mitteilung des Kündigungsgrundes*. Unverzüglich nachdem die Emittentin von einem Kündigungsrecht der Anleihegläubiger Kenntnis erlangt hat, hat sie die Anleihegläubiger hieron gemäß den Regeln des § 9 zu benachrichtigen.

## § 7

### **Status, Negativverpflichtung und zusätzliche Verpflichtungen der Emittentin**

(1) *Status*. Die Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern stellen unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verpflichtungen der Emittentin dar, die im gleichen Rang untereinander (pari passu) und mit allen anderen, nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben.

(2) *Negativverpflichtung*. Die Emittentin verpflichtet sich, solange Schuldverschreibungen ausstehen, jedoch nur bis zu dem Zeitpunkt, an dem alle Beträge an Kapital und Zinsen an das Clearingsystem oder an dessen Order zur Gutschrift auf den Konten der jeweiligen Kontoinhaber des

Clearingsystems zur Verfügung gestellt worden sind, keine Grundpfandrechte, nachrangigen Grundpfandrechte, Pfandrechte, Belastungen oder sonstigen Sicherungsrechte (jedes solches Sicherungsrecht ein "**Sicherungsrecht**") in Bezug auf ihren gesamten oder teilweisen Geschäftsbetrieb, ihr Vermögen oder ihre Einkünfte, jeweils gegenwärtig oder zukünftig, zur Sicherung von Kapitalmarktverbindlichkeiten (wie in Absatz (6) definiert) zu bestellen.

(3) *Ausnahmen*. Die Negativverpflichtung nach Absatz (2) gilt jedoch nicht:

- a) für Sicherungsrechte, die gesetzlich entstanden sind, oder die als Voraussetzung für staatliche Genehmigungen verlangt werden;
- b) für zum Zeitpunkt des Erwerbs von Vermögenswerten durch die Emittentin bereits an solchen Vermögenswerten bestehende Sicherungsrechte;
- c) für Sicherungsrechte, die Kapitalmarktverbindlichkeiten sichern, mit dem Zweck der Refinanzierung von jeweils ausstehenden Anleihen oder mit dem Zweck der Aufnahme anderer Kapitalmarktverbindlichkeiten, wenn die Sicherungsrechte insoweit einen Gesamtbesicherungswert von Euro 60.000.000,00 nicht überschreiten.

(4) *Zusätzliche Verpflichtungen der Emittentin mit Auswirkung auf die Verzinsung*. Die Emittentin ist zur Einhaltung der folgenden zusätzlichen Verpflichtungen verpflichtet:

- a) Die Emittentin wird jährliche Gewinnausschüttungen nur dann vornehmen, sofern das auf Grundlage des IFRS-Konzernabschlusses ermittelte Eigenkapital einen Wert von Euro 40.000.000,00 nicht unterschreitet.
- b) Die Emittentin wird während der Laufzeit der Anleihe eine Eigenkapitalquote (wie in Absatz (6) definiert) von mindestens 25 % aufrechterhalten.

Die fehlende Einhaltung einer der unter a) und b) bezeichneten Verpflichtungen führt zu einer Erhöhung des Zinssatzes gemäß § 3 Absatz (5).

(5) *Zusätzliche Verpflichtungen der Emittentin*. Die Emittentin ist zur Einhaltung der folgenden zusätzlichen Verpflichtungen verpflichtet:

- a) Die Emittentin wird jährliche Gewinnausschüttungen nur dann vornehmen, sofern (i) der Gesamtbetrag der jährlichen Gewinnausschüttungen 40 % des auf Grundlage des IFRS-Konzernabschlusses ermittelten Jahresüberschusses nicht überschreitet und (ii) das auf Grundlage des IFRS-Konzernabschlusses ermittelte Eigenkapital einen Wert von Euro 30.000.000,00 nicht unterschreitet.
- b) Die Emittentin wird während der Laufzeit der Anleihe eine Eigenkapitalquote (wie in Absatz (6) definiert) von mindestens 20 % aufrechterhalten.

(6) *Definitionen*. Für Zwecke dieser Anleihebedingungen bezeichnet

**"Kapitalmarktverbindlichkeit"** jede gegenwärtige oder zukünftige Verbindlichkeit hinsichtlich der Rückzahlung geliehener Geldbeträge, die durch (i) Schuldverschreibungen, Anleihen oder sonstige Wertpapiere, die an einer Börse oder in einem anderen anerkannten Wertpapier- oder außerbörslichen Markt zugelassen sind, notiert oder gehandelt werden oder zugelassen, notiert oder gehandelt werden können, oder durch (ii) einen deutschem Recht unterliegenden Schuldschein oder eine Namensschuldverschreibung verbrieft, verkörpert oder dokumentiert sind und von mehr als einer Person gehalten werden;

**"Eigenkapitalquote"** eine Finanzkennzahl, die sich wie folgt berechnet: Eigenkapital geteilt durch Bilanzsumme abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, jeweils errechnet auf Grundlage des IFRS-Konzernabschlusses.

## § 8

### Aufstockung dieser Anleihe, Ausgabe anderer Anleihen, Ankauf und Entwertung

(1) *Begebung weiterer Schuldverschreibungen gleicher Ausstattung*. Die Emittentin ist berechtigt, weitere Schuldverschreibungen mit gleicher oder im Wesentlichen gleicher Ausstattung wie die Schuldverschreibungen zu begeben. Auch in der Weise, dass sie mit den Schuldverschreibungen zu einer einheitlichen Serie von Schuldverschreibungen konsolidiert werden können und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen (sog. Aufstockung).

(2) *Begebung anderer Schuldverschreibungen*. Die Emittentin behält sich unter Berücksichtigung der Regelungen dieser Anleihebedingungen vor, jederzeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger andere Schuldverschreibungen zu begeben.

(3) *Ankauf*. Die Emittentin ist im Rahmen der für sie geltenden gesetzlichen Bestimmungen berechtigt, die Schuldverschreibungen jederzeit im Markt oder anderweitig zu jedem beliebigen Preis zu erwerben und zu veräußern.

(4) *Entwertung*. Sämtliche vollständig zurückgezahlten Schuldverschreibungen sind unverzüglich zu entwerten und können nicht wiederbegeben oder wiederverkauft werden.

## § 9

### Bekanntmachungen

*Bekanntmachung*. Die Schuldverschreibungen betreffenden Bekanntmachungen werden im Bundesanzeiger und/oder auf der Webseite der Emittentin gemäß den gesetzlichen Bestimmungen veröffentlicht. Eine Mitteilung gilt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung (oder bei mehreren Mitteilungen mit dem Tage der ersten Veröffentlichung) als erfolgt.

## § 10

### Steuern und vorzeitige Rückzahlung aus steuerlichen Gründen

(1) *Quellensteuern*. Sämtliche Zahlungen, insbesondere Kapitalrückzahlungen und Zahlungen von Zinsen, erfolgen nach Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben, Veranlagungen und sonstigen Gebühren, die von oder in der Relevanten Steuerjurisdiktion oder für deren Rechnung oder von oder für Rechnung einer dort zur Steuererhebung ermächtigten Gebietskörperschaft oder Behörde gegenüber der Emittentin an der Quelle auferlegt erhoben oder eingezogen werden (jeweils eine "**Quellensteuer**"), es sei denn, die Emittentin ist zum Abzug und/oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet.

(2) *Zusätzliche Beträge*. Im Fall der Zahlung einer Quellensteuer wird die Emittentin diejenigen zusätzlichen Beträge an Kapital und Zinsen (die "**Zusätzlichen Beträge**") zahlen, die erforderlich sind, damit die den Anleihegläubigern zufließenden Nettobeträge nach diesem Einbehalt oder Abzug jeweils den Beträgen entsprechen, die ohne einen solchen Einbehalt oder Abzug von den Anleihegläubigern empfangen worden wären. Solche Zusätzlichen Beträge sind jedoch nicht zahlbar im Hinblick auf:

- a) Steuern und Abgaben, die von einer als Depotbank oder Inkassobeauftragter des Anleihegläubigers handelnden Person oder sonst auf andere Weise zu entrichten sind als dadurch, dass die Emittentin von den von ihr zu leistenden Zahlungen von Kapital oder Zinsen einen Abzug oder Einbehalt vornimmt; oder
- b) Steuern und Abgaben, die wegen einer gegenwärtigen oder früheren persönlichen oder geschäftlichen Beziehung des Anleihegläubigers zu der Relevanten Steuerjurisdiktion zu zahlen sind, und nicht allein deshalb, weil Zahlungen auf die Schuldverschreibungen aus Quellen in der Relevanten Steuerjurisdiktion (wie in Absatz (6) definiert) stammen (oder für Zwecke der Besteuerung so behandelt werden) oder dort besichert sind; oder
- c) Steuern und Abgaben, die aufgrund (i) einer Richtlinie oder Verordnung der Europäischen Union betreffend die Besteuerung von Zinserträgen oder (ii) einer zwischenstaatlichen Vereinbarung über deren Besteuerung, an der die Relevanten Steuerjurisdiktion oder die Europäische Union beteiligt ist, oder (iii) einer gesetzlichen Vorschrift, die diese Richtlinie, Verordnung oder Vereinbarung umsetzt oder befolgt, abzuziehen oder einzubehalten sind; oder
- d) Steuern und Abgaben, die wegen einer Rechtsänderung zu zahlen sind, welche später als 30 Tage nach Fälligkeit der betreffenden Zahlung oder, wenn dies später erfolgt, ordnungsgemäßer Bereitstellung aller fälligen Beträge und einer diesbezüglichen Bekanntmachung gemäß § 9 wirksam wird.

(3) *Benachrichtigung*. Die Emittentin wird die Zahlstelle unverzüglich benachrichtigen, wenn sie zu irgendeiner Zeit gesetzlich verpflichtet ist, von aufgrund dieser Anleihebedingungen fälligen Zahlungen Abzüge oder Einbehalte vorzunehmen (oder wenn sich die Sätze oder die Berechnungsmethode solcher Abzüge oder Einbehalte ändern sollten).

(4) *Vorzeitige Kündigung aus steuerlichen Gründen*. Falls infolge einer am oder nach dem Tag der Ausgabe dieser Anleihe wirksam werdenden Änderung oder Ergänzung der in der Relevanten Steuerjurisdiktion geltenden Rechtsvorschriften oder einer vor diesem Zeitpunkt nicht allgemein bekannten Anwendung oder amtlichen Auslegung solcher Rechtsvorschriften Quellensteuern auf die Zahlung von Kapital oder Zinsen nach diesen Anleihebedingungen anfallen oder anfallen werden und die Emittentin aus diesem Grund zur Zahlung zusätzlicher Beträge verpflichtet ist, ist die Emittentin berechtigt, die gesamten Schuldverschreibungen des betreffenden Anleihegläubigers (aber nicht nur einzelne davon) unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen

jederzeit zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen. Eine solche Rückzahlung darf jedoch nicht früher als 90 Tage vor dem Zeitpunkt erfolgen, an dem die Emittentin erstmals Quellensteuern einbehalten oder zahlen müsste, falls eine Zahlung in Bezug auf diese Anleihebedingungen dann geleistet würde.

(5) *Form der Kündigung.* Die Benachrichtigung über eine vorzeitige Rückzahlung gemäß Absatz (3) erfolgt schriftlich gemäß § 9 mit gleichzeitiger Wirkung für alle Anleihegläubiger. Sie ist unwiderruflich und muss den Rückzahlungszeitpunkt sowie in zusammenfassender Form die Tatsachen angeben, die das Kündigungsrecht begründen.

(6) *Definition.* Für die Zwecke dieser Anleihebedingungen bezeichnet „**Relevante Steuerjurisdiktion**“ die Bundesrepublik Deutschland.

(7) *Weitere Verpflichtungen.* Soweit die Emittentin oder die durch die Emittentin bestimmte Zahlstelle nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgaberechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger.

## § 11 Vorlegungsfrist; Verjährung

Die in § 801 Absatz 1 Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch bestimmte Vorlegungsfrist wird für die Schuldverschreibungen auf fünf Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre, berechnet ab dem Ende der Vorlegungsfrist an.

## § 12 **Anwendbarkeit des Schuldverschreibungsgesetzes, Änderungen der Anleihebedingungen und Gemeinsamer Vertreter**

(1) *Anwendbarkeit des Schuldverschreibungsgesetzes.* Für die Anleihe gelten – soweit in diesen Anleihebedingungen nicht zulässiger Weise abweichend geregelt – die Regelungen des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz – SchVG).

(2) *Änderungen der Anleihebedingungen.* Die Anleihegläubiger können nach Maßgabe des SchVG in einer Gläubigerversammlung durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 13 Änderungen der Anleihebedingungen mit der Emittentin vereinbaren. Die Mehrheitsbeschlüsse der Anleihegläubiger sind für alle Anleihegläubiger gleichermaßen verbindlich. Ein Mehrheitsbeschluss der Anleihegläubiger, der nicht gleiche Bedingungen für alle Anleihegläubiger vorsieht, ist unwirksam, es sei denn, die benachteiligten Anleihegläubiger stimmen ihrer Benachteiligung ausdrücklich zu.

(3) *Abstimmung.* Alle Abstimmungen werden ausschließlich im Wege der Abstimmung ohne Versammlung durchgeführt, soweit die Emittentin nichts anderes bestimmt. Eine Gläubigerversammlung und eine Übernahme der Kosten für eine solche Versammlung durch die Emittentin findet ausschließlich im Fall des § 18 Absatz 4 SchVG statt. Die Abstimmung wird von einem von der Emittentin beauftragten Notar oder, falls der gemeinsame Vertreter zur Abstimmung aufgefordert hat, vom gemeinsamen Vertreter geleitet. An Abstimmungen der Anleihegläubiger nimmt jeder Anleihegläubiger 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 verbundenen 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 (§ 15 Aktiengesetz).

(4) *Gemeinsamer Vertreter.* Die Anleihegläubiger können durch Mehrheitsbeschluss zur Wahrnehmung ihrer Rechte einen gemeinsamen Vertreter für alle Anleihegläubiger bestellen. Der gemeinsame Vertreter hat die Aufgaben und Befugnisse, welche ihm durch Gesetz oder von den Anleihegläubigern durch Mehrheitsbeschluss eingeräumt wurden. Er hat die Weisungen der Anleihegläubiger zu befolgen. Soweit er zur Geltendmachung von Rechten der Anleihegläubiger ermächtigt ist, sind die einzelnen Anleihegläubiger zur selbständigen Geltendmachung dieser Rechte nicht befugt, es sei denn, der Mehrheitsbeschluss sieht dies ausdrücklich vor. Über seine Tätigkeit hat der gemeinsame Vertreter den Anleihegläubigern zu berichten. Für die Abberufung und die sonstigen Rechte und Pflichten des gemeinsamen Vertreters gelten die Vorschriften des SchVG.

## § 13

### **Mehrheitsbeschlüsse der Anleihegläubiger**

(1) *Beschlussfassung; einfache Mehrheit.* Beschlüsse der Anleihegläubiger gemäß § 5 SchVG werden mit einfacher Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte gefasst.

(2) *Beschlussfassung; Qualifizierte Mehrheit.* Beschlüsse, durch welche der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen geändert wird, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer Mehrheit von mindestens 75 % der teilnehmenden Stimmrechte (die "**Qualifizierte Mehrheit**"). Dazu gehören insbesondere Beschlüsse über:

- a) die Veränderung der Fälligkeit, die Verringerung oder der Ausschluss der Zinsen;
- b) die Verlängerung der Laufzeit;
- c) die Verringerung der Hauptforderung;
- d) den Nachrang der Forderung aus den Schuldverschreibungen im Insolvenzverfahren der Emittentin;
- e) die Umwandlung oder den Umtausch der Schuldverschreibungen in Gesellschaftsanteile, andere Wertpapiere oder andere Leistungsversprechen;
- f) die Änderung der Währung der Anleihe, insbesondere für den Fall, dass der Euro nicht mehr als gesetzliches Zahlungsmittel anerkannt wird;
- g) den Verzicht auf das Kündigungsrecht der Anleihegläubiger oder dessen Beschränkungen;
- h) die Schuldnerersetzung.

(3) *Verbotstatbestände.* Ein stimmberechtigter Anleihegläubiger darf dafür, dass eine stimmberechtigte Person nicht oder in einem bestimmten Sinne abstimmt, Vorteile als Gegenleistung weder anbieten, noch versprechen oder gewähren. Wer stimmberechtigt ist, darf dafür, dass er nicht oder in einem bestimmten Sinne abstimmt, keinen Vorteil und keine Gegenleistung fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.

## § 14

### **Anwendbares Recht, Gerichtsstand, gerichtliche Geltendmachung und Sprache**

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

(2) *Gerichtsstand.* Gerichtsstand für alle sich aus den in diesen Anleihebedingungen geregelten Rechtsverhältnissen ergebenden Rechtsstreitigkeiten mit der Emittentin ist – soweit gesetzlich zulässig – Frankfurt am Main, Bundesrepublik Deutschland. Für Entscheidungen gemäß § 9 Absatz 2, § 13 Absatz 3 und § 18 Absatz 2 SchVG ist gemäß § 9 Absatz 3 SchVG das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk die Emittentin ihren Sitz hat. Für Entscheidungen über die Anfechtung von Beschlüssen der Anleihegläubiger ist gemäß § 20 Absatz 3 SchVG das Landgericht ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk die Emittentin ihren Sitz hat. Für alle aktiven Rechtsstreitigkeiten eines österreichischen Verbrauchers aus oder im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen (einschließlich allfälliger Streitigkeiten im Zusammenhang mit außervertraglichen Schuldverhältnissen, die sich aus oder im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen ergeben) gegen die Emittentin ist nach Wahl des Verbrauchers das sachlich und örtlich zuständige Gericht am Wohnsitz des Verbrauchers oder am Sitz der Emittentin zuständig, für Aktivklagen der Emittentin gegen einen österreichischen Verbraucher ausschließlich das sachlich und örtlich zuständige Gericht am Wohnsitz des Verbrauchers.

(3) *Gerichtliche Geltendmachung.* Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, in jedem Rechtsstreit gegen die Emittentin oder in jedem Rechtsstreit, in dem der Anleihegläubiger und die Emittentin Partei sind, seine Rechte aus diesen Schuldverschreibungen im eigenen Namen auf der folgenden Grundlage zu stützen oder geltend zu machen: er bringt eine Bescheinigung der Depotbank bei, bei der er für die Schuldverschreibungen ein Wertpapierdepot unterhält, welche (a) den vollständigen Namen und die vollständige Adresse des Anleihegläubigers enthält und (b) den Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen bezeichnet, die unter dem Datum der Bestätigung auf dem Wertpapierdepot verbucht sind. Für die Zwecke des Vorstehenden bezeichnet "Depotbank" jede Bank oder ein sonstiges anerkanntes Finanzinstitut, das berechtigt ist, das Wertpapierverwahrungsgeschäft zu betreiben und bei der/dem der Anleihegläubiger ein Wertpapierdepot für die Schuldverschreibungen unterhält, einschließlich des Clearingsystems. Unbeschadet des Vorstehenden kann jeder Anleihegläubiger seine Rechte aus den Schuldverschreibungen auch

auf jede andere Weise schützen oder geltend machen, die im Land des Rechtsstreits prozessual zulässig ist.

(4) *Sprache*. Diese Anleihebedingungen sind ausschließlich in deutscher Sprache abgefasst.

(5) *Keine Teilnahme an Verbraucherstreitbeilegungsplattform*. Die Europäische Kommission stellt unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr> eine Plattform zur außergerichtlichen Online-Streitbeilegung (sog. OS-Plattform) bereit. Die Emittentin nimmt derzeit nicht an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil. Eine Verpflichtung der Emittentin zu einer solchen Teilnahme besteht nicht.

## **10. Besteuerung**

### **10.1. Hinweise**

Die hier gegebenen Hinweise stellen für Privatanleger wesentliche steuerliche Eckdaten auf der Grundlage des zum Datum des Prospekts gültigen Steuerrechts dar. Hierbei ist zu beachten, dass die steuerliche Situation jedes Anlegers grundsätzlich individuell unterschiedlich ist.

Die nachfolgend hier gegebenen allgemeinen steuerlichen Hinweise sind daher nicht verbindlich und stellen keine steuerliche Beratung dar; sie sind auch nicht abschließend und entbinden den Anleihegläubiger daher nicht davon, zur konkreten individuellen steuerlichen Behandlung der Schuldverschreibungen einen steuerlichen Berater zu konsultieren. Es besteht keine Garantie, dass die deutschen Finanzbehörden zu den nachstehenden allgemeinen steuerlichen Hinweisen dieselbe Auffassung wie die Emittentin vertreten. Es wird daher dringend empfohlen, dass sich die Anleger durch eigene steuerliche Berater im Hinblick auf die steuerrechtlichen Folgen des Kaufs, des Besitzes und der Veräußerung der Schuldverschreibungen individuell beraten lassen. Die nachfolgenden allgemeinen steuerlichen Hinweise basieren auf dem Rechtsstand vom Datum des Prospekts.

Die Steuergesetzgebung des EU-Mitgliedstaats, in dem der Anleger seinen Wohn- oder Geschäftssitz für Zwecke der Besteuerung hat und die Steuergesetzgebung des Gründungsstaats des Emittenten könnten sich auf die Erträge aus den Schuldverschreibungen auswirken.

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

### **10.2. In der Bundesrepublik Deutschland ansässiger Anleger**

Seit dem 1. Januar 2009 zufließende Kapitalerträge unterliegen bei privaten Empfängern, die steuerlich in der Bundesrepublik Deutschland ansässig sind, der sog. Abgeltungssteuer. Private Kapitalerträge unterliegen danach grundsätzlich einem einheitlichen Abgeltungssteuersatz in Höhe von derzeit 25 % zuzüglich des hierauf berechnenden Solidaritätszuschlags von derzeit 5,5 % und ggf. zuzüglich Kirchensteuer. Für betrieblich beteiligte Anleger gelten davon abweichende Regelungen, die weiter unten auch behandelt werden.

#### **Besteuerung von im Privatvermögen gehaltenen Schuldverschreibungen**

Werden die Schuldverschreibungen im steuerlichen Privatvermögen eines in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt Steuerpflichtigen gehalten, sind daraus resultierende Zinsen sowie Erträge aus einer Einlösung oder Veräußerung des Wertpapiers als Kapitalerträge im Sinne des § 20 Einkommensteuergesetz (EStG) zu versteuern.

Die Kapitalerträge (Zinsen) unterliegen in Deutschland bei Zufluss als auch bei Einlösung oder Veräußerung der Schuldverschreibung – soweit der Anleger keine Nichtveranlagungsbescheinigung vorlegt – der Kapitalertragsteuer durch die auszahlende Stelle, d.h. durch die Kreditinstitute – Steuereinbehalt an der Quelle. Ausgezahlt wird an den Anleger daher nur ein Betrag nach Abzug der Kapitalertragsteuer nebst Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer.

Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer ist bei Zinserträgen der sich ergebende Zinsbetrag. Bei einer Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibung ist Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer der Differenzbetrag zwischen den Einnahmen aus der Veräußerung oder Einlösung nach Abzug der Aufwendungen, die im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit dem Veräußerungsgeschäft stehen, wenn die Inhaberschuldverschreibung, von der die Kapitalerträge auszahlenden Stelle erworben oder veräußert und seit dem verwahrt oder verwaltet worden sind, und den Anschaffungskosten. Können entsprechende Anschaffungskosten nicht nachgewiesen werden, sind nach gesetzlicher Vorgabe pauschal 30 % der Einnahmen aus der Veräußerung oder Einlösung Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des vorzunehmenden Kapitalertragsteuerabzugs.

Durch entsprechenden Nachweis kann diese pauschale Bemessungsgrundlage im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung durch den tatsächlichen Veräußerungsgewinn ersetzt werden. Ist der tatsächliche Veräußerungsgewinn höher als die im Rahmen des Kapitalertragsteuerabzugs berücksich-

tigte Ersatzbemessungsgrundlage, ist eine Veranlagung durchzuführen (§ 43. Abs. 5 S.1 EStG). Der anzuwendende Kapitalertragsteuersatz beträgt einschließlich Solidaritätszuschlag 26,375 %. Besteht eine Kirchensteuerpflicht und beantragt der Steuerpflichtige bei der auszuzahlenden Stelle schriftlich die Berücksichtigung der Kirchensteuer im Rahmen des Kapitalertragsteuerabzugs, beläuft sich der Gesamtsteuersatz auf 27,99 % (bei einem Kirchensteuersatz von 9 %) bzw. auf 27,82 % (bei einem Kirchensteuersatz von 8 %, wie er z.B. in den Bundesländern Bayern und Baden-Württemberg Anwendung findet). Erwerben Ehegatten die Schuldverschreibung gemeinsam, ist ein übereinstimmender Antrag notwendig, wenn die Kirchensteuer bereits im Abzugsverfahren berücksichtigt werden soll. Sind die Schuldverschreibungen mehreren Beteiligten zuzurechnen, ohne dass Betriebsvermögen vorliegen würde, ist ein Antrag auf Kirchensteuereinbehalt nur unter der Voraussetzung möglich, dass alle Beteiligten derselben Religionsgemeinschaft angehören.

Für Kapitalerträge, die ab 01.01.2015 zufließen, gilt ein automatisches Abzugsverfahren bei der Kirchensteuer.

Verluste aus Kapitalvermögen werden grundsätzlich innerhalb der Einkunftsart im Rahmen des Kapitalertragsteuerabzugs von der auszahlenden Stelle verrechnet. Die nach Verrechnung verbleibenden Verluste werden, wenn der auszahlenden Stelle bis zum 15. Dezember des laufenden Jahres kein Antrag auf Erstellung einer Verlustbescheinigung vorliegt, in das nächste Jahr vorgetragen. Verluste aus Kapitalvermögen dürfen grundsätzlich nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen bzw. von diesen abgezogen werden. Wenn der auszahlenden Stelle ein Antrag auf Verlustbescheinigung vorgelegt wird, sind die Verluste im Rahmen der Steuerveranlagung zu berücksichtigen.

Auf Antrag des Steuerpflichtigen können die Einkünfte aus Kapitalvermögen auch im Rahmen der Steuererklärung berücksichtigt werden, wenn dies zu einer niedrigeren Einkommensteuer führt (sog. Günstiger-Prüfung). Der Antrag kann für den jeweiligen Veranlagungszeitraum aber nur einheitlich für sämtliche Kapitalerträge des Jahres bestellt werden. Von der auszahlenden Stelle ist dem Steuerpflichtigen dazu über die im Abzugswege einbehaltenen Steuerbeträge und gegebenenfalls (s. vorheriger Absatz) die Höhe der noch nicht ausgeglichenen Verluste eine Steuerbescheinigung nach amtlichem Muster auszustellen.

Die einbehaltene Kapitalertragsteuer sowie der Solidaritätszuschlag und ggf. die Kirchensteuer werden im Fall der Einziehung der Kapitaleinkünfte in die Einkommensteuererklärung als Vorauszahlungen auf die deutsche Steuer des in Deutschland unbeschränkt Steuerpflichtigen angerechnet. Zuviel einbehaltene Beträge berechtigen die Inhaber der Schuldverschreibungen zur Anrechnung im Rahmen deren Steuerveranlagung.

### **Besteuerung der im Betriebsvermögen gehaltenen Schuldverschreibungen**

Falls die Schuldverschreibungen von Kapitalgesellschaften, Personengesellschaften oder natürlichen Personen im steuerlichen Betriebsvermögen gehalten werden, sind die vorstehend erörterten Regelungen zur Abgeltungssteuer nicht anwendbar. Daher unterliegen Zinsen und Gewinne einer evtl. Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibung der Körperschaftsteuer bzw. Einkommensteuer (jeweils zuzüglich Solidaritätszuschlag) – und soweit anwendbar – auch der Gewerbesteuer. Mit dem Wertpapier im Zusammenhang stehende Aufwendungen sind grundsätzlich als Betriebsausgaben abzugsfähig. Die auszahlende Stelle hat Kapitalertragsteuer sowie Solidaritätszuschlag einzubehalten. Die Zinsen und Gewinne aus der Schuldverschreibung sind daher im Rahmen der Steuerveranlagung anzugeben. Die einbehalteten Beträge können unter bestimmten Voraussetzungen bei der Steuerveranlagung angerechnet werden.

### **10.3. Nicht in der Bundesrepublik Deutschland ansässiger Anleger - Allgemein**

Zinszahlungen und sonstige Leistungen im Zusammenhang mit der Anleihe werden jeweils für nicht in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt Steuerpflichtige nach dem für den Zinsempfänger geltenden nationalen Steuerrecht besteuert. Unter Umständen findet für beschränkt Steuerpflichtige auch das deutsche Steuerrecht Anwendung. Eine deutsche Quellensteuer wird bei nicht im Inland unbeschränkt steuerpflichtigen Empfängern von Zinseinkünften grundsätzlich nicht erhoben; Ausnahmen können sich jedoch bei inländischen Anknüpfungspunkten ergeben (z.B. Besicherung der Forderung durch inländischen Grundbesitz). Auch können sich steuerliche Auswirkungen aus Doppelbesteuerungsabkommen der Bundesrepublik Deutschland mit dem jeweiligen Sitzstaat der ausländischen Anleihegläubiger ergeben. Ausländischen Anleihezeichnern wird daher dringend angeraten, bei diesbezüglichen Fragen zur Besteuerung den Rat eines Steuerfachmanns einzuholen.

### **Besteuerung von Zinseinnahmen und Veräußerungsgewinnen**

Einkünfte aus Kapitalvermögen (einschließlich Zinsen, Stückzinsen und Veräußerungsgewinnen) sind für nicht in Deutschland steuerlich ansässige Personen in Deutschland nicht steuerpflichtig, es sei denn (i) die Schuldtitle werden im Betriebsvermögen einer Betriebsstätte (einschließlich eines ständigen Vertreters) oder einer festen Einrichtung des Inhabers von Schuldtitlen in Deutschland gehalten, oder (ii) die Kapitaleinkünfte sind anderweitig Einkünfte aus deutschen Quellen, die eine beschränkte Steuerpflicht in Deutschland auslösen (wie beispielsweise Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung von bestimmten, in Deutschland belegenen, Vermögen). In den Fällen (i) und (ii) findet ein ähnliches Regime wie oben unter "Im Inland ansässige Anleger" ausgeführt, Anwendung. Darüber hinaus kann ggf. eine beschränkte Steuerpflicht in Deutschland dadurch ausgelöst werden, dass die Kapitalforderung durch inländischen Grundbesitz besichert ist (siehe hierzu § 49 Nr. 5 c) EStG).

### **Steuereinbehalt**

Nicht in Deutschland steuerlich ansässige Personen sind grundsätzlich von der deutschen Kapitalertragsteuer auf Zinsen und dem Solidaritätszuschlag hierauf ausgenommen. Sofern allerdings die Einkünfte, wie im vorhergehenden Absatz ausgeführt, der deutschen Steuerpflicht unterliegen und die Schuldtitle in einem Depot bei einer deutschen Zahlstelle gehalten werden, wird Kapitalertragsteuer einbehalten, wie oben unter "Im Inland ansässige Anleger" ausgeführt. Die Kapitalertragsteuer wird unter Umständen auf Basis einer Steuerveranlagung oder im Einklang mit einem anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen erstattet.

Die Emittentin ist nach derzeitigem deutschem Steuerrecht nicht verpflichtet, Steuern auf geleistete Zinsen bzw. Gewinne aus der Einlösung bzw. Veräußerung der Schuldverschreibungen einzubehalten. Das setzt allerdings einen Nachweis gegenüber der auszahlenden Stelle voraus, also der Steuerausländer muss sich gegenüber der auszahlenden Stelle als solcher ausweisen. Wurde dieser Nachweis versäumt und die Kapitalertragsteuer einbehalten, muss der Anleger ein Erstattungsantrag in Deutschland gestellt werden.

### **Erbshaft- und Schenkungsteuer**

Erbshaft- und Schenkungsteuer fällt nach deutschem Recht auf die Schuldtitle grundsätzlich nicht an, wenn bei Erwerben von Todes wegen weder der Erblasser noch der Erbe oder Bedachte oder bei Schenkungen unter Lebenden weder der Schenker noch der Beschenkte oder ein sonstiger Erwerber in Deutschland einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt bzw. die Geschäftsleitung oder den Sitz hat und der Schuldtitle nicht zu einem deutschen Betriebsvermögen gehört, für das in Deutschland eine Betriebsstätte unterhalten wird oder ein ständiger Vertreter bestellt ist oder bei ansonsten fehlendem Inlandsbezug der Beteiligten Inlandsvermögen i.S. des § 121 BewG vorliegt. Ausnahmen gelten z.B. für bestimmte deutsche Staatsangehörige, die früher ihren Wohnsitz im Inland hatten. Im Übrigen kann Erbschaft- und Schenkungsteuer anfallen.

### **Andere Steuern**

Im Zusammenhang mit der Emission, Ausgabe oder Ausfertigung der Schuldtitle fallen in Deutschland keine Stempel-, Emissions-, Registrierungssteuern oder ähnliche Steuern oder Abgaben an. Vermögensteuer wird in Deutschland zurzeit nicht erhoben.

## **10.4 Besteuerung der Anleihegläubiger in Luxemburg**

Die nachfolgende Darstellung ist eine allgemeine Beschreibung bestimmter, in Luxemburg geltender steuerlicher Aspekte im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen. Sie ist unter keinen Umständen eine umfassende Beschreibung aller möglichen steuerlichen Aspekte der Schuldverschreibungen. Potenziellen Anlegern wird empfohlen, sich von ihrem eigenen Steuerberater hinsichtlich der relevanten Rechtsordnungen zum Erwerb, Halten und zur Veräußerung von Schuldverschreibungen sowie den Bezug von Zins, Kapital- oder sonstigen Zahlungen sowie den etwaigen steuerlichen Folgen in Luxemburg beraten zu lassen. Diese Zusammenfassung beruht auf dem Gesetzesstand zum Datum dieses Prospekts. Die in diesem Abschnitt enthaltenen Informationen beschränken sich auf steuerliche Aspekte und enthalten keine Aussage zu anderen Fragen, insbesondere nicht zur Rechtmäßigkeit von Transaktionen im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen.

Es ist zu beachten, dass das Konzept der Ansässigkeit nur zum Zwecke der Einkommenssteuerveranlagung in Luxemburg Anwendung findet. Jede Bezugnahme in diesem Absatz auf die Wörter Steuer, Zollabgabe, Abgabe, Auflage oder andere Gebühren oder Steuern ähnlicher Art ist im Sinne des luxemburgischen Steuerrechts/-konzepts zu verstehen.

Die Mehrzahl der in Luxemburg für Steuerzwecke ansässigen, steuerpflichtigen Unternehmen unterliegen der Körperschaftssteuer (*impôt sur le revenu des collectivités*), der kommunalen Gewerbesteuer (*impôt commercial communal*) sowie dem Solidaritätszuschlag (*contribution au fonds pour l'emploi*). Steuerpflichtige natürliche Personen unterliegen allgemein der Besteuerung des Einkommens sowie dem Solidaritätszuschlag. Unter bestimmten Umständen kann eine steuerpflichtige natürliche Person, die im Rahmen der Verwaltung eines beruflichen Vorhabens oder Unternehmens tätig ist, auch der kommunalen Gewerbesteuer unterliegen. Ferner können steuerpflichtigen Unternehmen der Vermögenssteuer (*impôt sur la fortune*) und anderen Abgaben, Auflagen oder Steuern unterliegen.

### **10.4.1 Quellensteuer**

Sämtliche Zahlungen der Emittentin im Zusammenhang mit dem Halten, der Veräußerung oder der Tilgung der Schuldverschreibungen erfolgen ohne Einbehalt oder Abzug jedweder Steuer, die Luxemburg nach seinen geltenden Vorschriften erhebt.

Dies gilt vorbehaltlich der Anwendung des abgeänderten Gesetzes vom 23. Dezember 2005, mit dem eine Quellensteuer in Höhe von 20 Prozent auf Zinszahlungen und vergleichbare Einkünfte erhoben wird, die von luxemburgischen Zahlstellen an natürliche in Luxemburg ansässige Personen geleistet werden.

Nach dem abgeänderten Gesetz vom 23. Dezember 2005 können in Luxemburg ansässige natürliche Personen für eine 20-prozentige Besteuerung auf Zinserträge optieren, wenn diese Zinsen durch eine Zahlstelle ausgezahlt werden, die ihren Sitz in einem anderen EU-Mitgliedstaat als Luxemburg oder in einem Mitgliedstaat des Europäischen Wirtschaftsraums hat. In diesen Fällen wird die Quellensteuer

von 20 Prozent auf Grundlage der gleichen Beträge errechnet, die bei Zahlung durch eine Luxemburger Zahlstelle einschlägig wären. Die Option für die Quellensteuer kann allerdings nur einheitlich für alle Zinszahlungen, die über das gesamte betreffende Kalenderjahr durch eine Zahlstelle an den in Luxemburg ansässigen Anleihegläubiger erfolgen, ausgeübt werden.

Bei natürlichen Personen, die im Rahmen der Verwaltung ihres Privatvermögens handeln, hat die oben beschriebene Quellensteuer in Höhe von 20 Prozent eine vollständige Abgeltungswirkung hinsichtlich der diesbezüglichen Einkommenssteuer. Die Verantwortung für die ordnungsgemäße Erhebung und Abführung der Quellensteuer in Anwendung des abgeänderten Gesetzes vom 23. Dezember 2005 obliegt der Luxemburger Zahlstelle im Sinne dieses Gesetzes und nicht der Emittentin (ausgenommen im Fall einer Option für die 20-prozentige Quellensteuer durch eine in Luxemburg ansässige Person, wobei die Verantwortung der in Luxemburg ansässigen Person obliegt).

#### **10.4.2 Steuern auf Einkünfte und Veräußerungsgewinne**

##### **(a) Nicht ansässige Anleihegläubiger**

Nicht ansässige Anleihegläubiger, die aus ihren Schuldverschreibungen Einkünfte oder aus deren Veräußerung oder Tilgung einen Gewinn erzielen, unterliegen nicht der entsprechenden Luxemburger Steuer auf Einkommen- und Veräußerungsgewinne, es sei denn die betreffenden Anleihegläubiger sind oder gelten zum Zweck der Luxemburger Steuer (oder aufgrund sonstiger einschlägiger Bestimmungen) als in Luxemburg ansässige natürliche oder juristische Personen, oder das betreffende Einkommen oder der Gewinn ist einem Unternehmen oder einem Teil eines Unternehmens zuordenbar, das in Luxemburg eine Betriebsstätte, eine Zweigniederlassung, eine feste Geschäftseinrichtung, einen ständigen Vertreter oder einen Sitz hat.

##### **(b) Ansässige Anleihegläubiger**

In Luxemburg ansässige Anleihegläubiger unterliegen keiner Einkommenssteuer bzgl. der Kapitalrückzahlungen im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen.

###### **(i) Ansässige natürliche Anleihegläubiger**

Ansässige natürliche Anleihegläubiger, welche im Rahmen der Verwaltung ihres Privatvermögens handeln, unterliegen, hinsichtlich der Zinsen oder ähnlichem Einkommen, Rückzahlungsprämien oder einem Ausgaberabatt im Zusammenhang mit den Schuldscheinen, der luxemburgischen Einkommenssteuer gemäß dem gestaffelten Steuersatzprinzip, es sei denn, (i) eine Quellensteuer wurde auf diesen Zahlungen gemäß dem abgeänderten Gesetz vom 23. Dezember 2005 einbehalten oder (ii) der Anleihegläubiger hat sich für einen 20-prozentigen Steuerabzug mit schuldbefreiender Wirkung von der Einkommenssteuer gemäß dem abgeänderten Gesetz vom 23. Dezember 2005 entschieden, welches im Falle einer Zinszahlung oder Zurechnung durch eine Zahlstelle mit Sitz in einem EU-Mitgliedsstaat (außer Luxemburg) oder in einem Mitgliedstaat des Europäischen Wirtschaftsraums (außer einem EU-Mitgliedsstaat) Anwendung findet.

Ein Gewinn, der von einem ansässigen natürlichen Anleihegläubiger im Rahmen der Verwaltung seines Eigenvermögens durch den Verkauf, den Tausch oder die Veräußerung, in welcher Form auch immer von Schuldscheinen erwirtschaftet wurde, unterliegt nicht der luxemburgischen Einkommenssteuer, sofern dieser Verkauf, Tausch oder die Veräußerung mehr als sechs (6) Monate nach dem Erwerb der Schuldscheine stattfindet. Allerdings unterliegt jeder Teil dieses Gewinns, welches aufgelaufene aber unbezahlte Zinseinkommen entspricht, der luxemburgischen Einkommenssteuer, es sei denn, das Zinseinkommen wurde gemäß dem abgeänderten Gesetz vom 23. Dezember 2005 besteuert.

Ansässige natürliche Anleihegläubiger, welche im Rahmen der Verwaltung eines beruflichen Vorhabens oder Unternehmens tätig sind, müssen Zinsen oder ähnliche Einkommen, Rückzahlungsprämien oder Ausgaberabatte im Zusammenhang mit den Schuldscheinen sowie jegliche Gewinne durch den Verkauf, den Tausch oder die Veräußerung in welcher Form auch immer der Schuldscheine in ihrer Steuerbemessungsgrundlage angeben, welche progressiv besteuert werden. Gegebenenfalls wird die Besteuerung, welche gemäß dem abgeänderten Gesetz vom 23. Dezember 2005 erhoben wurde, ihrer endgültigen Besteuerung angerechnet. Im Fall eines gewerblichen Vorhabens oder Unternehmens könnte das Einkommen der Gewerbesteuer unterliegen. Als zu versteuernder Einkommen ist die Differenz zwischen dem Verkaufs-, Rückkaufs- oder Rücknahmepreis (einschließlich Stückzinsen sowie der aufgelaufenen aber nicht ausgezahlten Zinsen bei Schuldverschreibungen) und dem niedrigeren der Beträge von Anschaffungspreis oder Buchwert der Zertifikate anzusehen.

###### **(ii) Ansässige Unternehmensanleihegläubiger**

Ansässige Unternehmensanleihegläubiger müssen jegliche Zinsen oder ähnliche Einkommen, Rückzahlungsprämien oder Ausgaberabatte im Zusammenhang mit den Schuldscheinen sowie jegliche Gewinne durch den Verkauf, den Tausch oder die Veräußerung in welcher Form auch immer der Schuldabschöpfung in ihrem zu versteuernden Einkommen aufnehmen zwecks luxemburgischer Einkommensversteuerung.

Anleihegläubiger, welche (i) dem abgeänderten Gesetz vom 11. Mai 2007 bzgl. Verwaltungsgesellschaften für Familienvermögen, (ii) dem abgeänderten Gesetz vom 17. Dezember 2010 über Organisationen für gemeinsame Anlagen in Wertpapiere, (iii) dem abgeänderten Gesetz vom 13. Februar 2007 über spezialisierte Investmentfonds oder (iv) dem Gesetz vom 23. Juli 2016 über reservierte alternative Investmentfonds unterstehen und welche nicht ausschließlich in Risikokapital investieren, unterliegen weder bezüglich der Zinsen oder ähnlichem Einkommen, Rückzahlungsprämien oder Ausgaberabatte im Zusammenhang mit den Schuldscheinen noch bezüglich jeglicher Gewinne, welche durch Verkauf, Tausch oder Veräußerung in welchen Form auch immer der Schuldabschöpfung erwirtschaftet wurden, der luxemburgischen Einkommenssteuer.

#### **10.4.3 Vermögensteuer**

Gesellschaften, die Anleihegläubiger sind, unterliegen mit den Schuldverschreibungen nicht der luxemburgischen Vermögensteuer, es sei denn (a) die jeweiligen Inhaber der Schuldverschreibungen sind oder gelten für die Zwecke der einschlägigen Bestimmungen als in Luxemburg ansässige Personen mit Ausnahme der folgenden juristischen Personen: (i) Organisationen für gemeinsame Anlagen in Wertpapiere (OGAW) im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 17. Dezember 2010, (ii) Investmentgesellschaften für Investitionen in Risikokapital (Société d'Investissement en Capital à Risque (SICAR)) im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 15. Juni 2004, (iii) Verbriefungsgesellschaften im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 22. März 2004, (iv) spezialisierte Investmentfonds (Specialised Investment Funds (SIF)) im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 13. Februar 2007, (v) reservierte alternative Investmentfonds (RAIF) im Sinne des Gesetzes vom 23. Juli 2016, (vi) Gesellschaften zur Verwaltung von Familienvermögen (Société de Gestion de Patrimoine Familial (SPF)) im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 11. Mai 2007; sowie (vii) Altersvorsorge-Sparunternehmen sowie Altersvorsorge-Sparvereinigungen im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 13. Juli 2005; oder (b) die betreffende Schuldverschreibung ist einem Unternehmen oder einem Teil eines Unternehmens zuordenbar, das in Luxemburg eine Betriebsstätte, eine Zweigniederlassung, eine feste Geschäftseinrichtung, einen ständigen Vertreter oder einen Sitz hat.

Die Vermögenssteuerlast für ein bestimmtes Jahr kann vermieden oder verringert werden, wenn eine bestimmte Reserve, welche dem Fünffachen der zu sparenden Vermögenssteuer entspricht, vor Ende des folgenden Steuerjahrs aufgestellt wird und während der nächsten fünf Steuerjahre aufrechterhalten wird. Die Reduzierung der Vermögenssteuer entspricht in der Tat einem Fünftel der aufgestellten Reserve außer, dass die einzusparende Vermögenssteuer nicht die im selben Jahr fällige Körperschaftssteuer (den Arbeitfondszuschlag inbegriffen aber vor Anrechnung der vorhandenen Steuerguthaben) überschreiten darf.

Natürliche Personen fallen nicht in den Anwendungsbereich der luxemburgischen Vermögensteuer.

#### **10.4.4 Luxemburg Mindest-Vermögenssteuer**

Gesellschaften, die Anleihegläubiger sind, unterliegen des Weiteren: einer Mindestvermögenssteuer von EUR 4.815, wenn deren Aktiva (i) zu mehr als 90% aus Finanzanlagevermögen, Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen, Wertpapieren, Postgirokonten, Schecks und Bargeld bestehen und (ii) deren Bilanzsumme EUR 350.000 übersteigt, oder eine Mindestvermögenssteuer, die an die Bilanzsumme der Gesellschaft geknüpft ist und welche von EUR 535 (Bilanzsumme < EUR 350.000) bis EUR 32.100 (Bilanzsumme > EUR 30 Mio.) erreicht.

Objekte, (z.B. Immobilien oder Vermögensgegenstände die einer ständigen Niederlassung zugeschrieben sind) welche in einem Abkommensland befindlich sind, das das ausschließliche Recht auf Besteuerung besitzt, werden nicht in die Berechnung der 90 Prozentmarke einbezogen.

Ungeachtet der oben genannten Ausnahmen bzgl. der allgemeinen Vermögenssteuer, gilt die Mindestvermögenssteuer auch für die folgenden juristischen Personen: (i) Investmentgesellschaften für Investitionen in Risikokapital (Société d'Investissement en Capital à Risque (SICAR)) im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 15. Juni 2004, (ii) Verbriefungsgesellschaften im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 22. März 2004, (iii) spezialisierte Investmentfonds (SIF) im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 13. Februar 2007, (iv) reservierte alternative Investmentfonds (RAIF) im Sinne des Gesetzes vom 23. Juli 2016, (v) Gesellschaften zur Verwaltung von Familienvermögen (Société de Gestion de Patrimoine Familial (SPF)) im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 11. Mai 2007; sowie (vi) Altersvorsorge-Sparunternehmen sowie Altersvorsorge-Sparvereinigungen im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 13. Juli 2005; oder (vii) Betriebsstätten, Zweigniederlassungen, feste Geschäftseinrichtungen, ständigen Vertretern oder Sitz.

ten Gesetzes vom 22. März 2004, (iii) Altersvorsorge-Sparunternehmen sowie Altersvorsorge-Sparvereinigungen im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 13. Juli 2005, sowie (iv) Fonds im Sinne des Gesetzes vom 23. Juli 2016 (RAIF), welche exklusiv in Risikokapital investieren.

#### **10.4.5 Umsatzsteuer**

Für Beträge, die als Gegenleistung für die Emission von Schulscheinen oder auf Zinsen oder Kapitalbeträge aus den Schulscheinen oder im Rahmen der Schulscheine oder für eine Übertragung von Schulscheinen gezahlt werden, wird in Luxemburg keine Umsatzsteuer erhoben. Luxemburger Umsatzsteuer kann jedoch gegebenenfalls für Gebühren zugunsten der Emittentin erbrachte Leistungen fällig werden, sofern die betreffenden Leistungen im Sinne der Luxemburger Umsatzsteuer in Luxemburg erbracht worden sind oder als in Luxemburg erbracht gelten, und für die betreffenden Leistungen keine Umsatzsteuerbefreiung möglich ist.

#### **10.4.6 Erbschaft- und Schenkungsteuer**

Bei natürlichen Personen als Anleihegläubiger, die im Sinne der Erbschaftsteuer in Luxemburg ansässig sind, sind die Schuldverschreibungen dem erbschaftsteuerpflichtigen Vermögen dieser Person hinzuzurechnen. Schenkungsteuer kann auf die Schenkung der Schuldverschreibungen erhoben werden, falls die Schenkung in Luxemburg notariell beurkundet wird oder in Luxemburg registriert wird.

#### **10.4.7 Sonstige Steuern und Abgaben**

Für den Anleihegläubiger unterliegen die Emission, der Rückkauf, die Kündigung oder die Veräußerung der Schuldverschreibungen in Luxemburg keiner Registrierungs- oder Stempelgebühr, es sei denn, dies wird notariell beurkundet oder anderweitig in Luxemburg registriert (in der Regel ist dies nicht zwingend).

#### **10.4.8 Ansässigkeit**

Ein Anleihegläubiger wird nicht alleine aufgrund des bloßen Besitzes einer Schuldverschreibung oder des Abschlusses, der Durchführung, Übergabe und/ oder Durchsetzung, der mit diesem oder einer anderen Schuldverschreibung verbundenen Rechte zu einer in Luxemburg steuerlich ansässigen Person oder als eine solche angesehen.

Zukünftige Anleihegläubiger, die unsicher bezüglich ihrer steuerlichen Situation sind, sollten ihre eigenen Steuerberater konsultieren.

### **10.5 Besteuerung der Anleihegläubiger in Österreich**

Die hier gegebenen Hinweise entbinden den Anleihegläubiger nicht davon, zur konkreten steuerlichen Behandlung der Schuldverschreibungen einen Berater zu konsultieren, und sind auch nicht abschließend. Es besteht keine Garantie, dass die österreichischen Finanzbehörden zu den nachstehenden Punkten dieselbe Auffassung wie die Emittentin vertreten. Verwiesen wird insbesondere auch darauf, dass sich die steuerliche Beurteilung von (innovativen) Finanzmarktpprodukten durch Finanzverwaltung und Rechtsprechung (auch rückwirkend) ändern und zu anderen als den hier beschriebenen Ergebnissen führen kann. Eine konkrete Entscheidung oder verbindliche Auskunft über die steuerliche Behandlung der gegenständlichen Schuldverschreibungen in Österreich liegt nicht vor.

#### **10.5.1 Besteuerung von ihm Privatvermögen gehaltenen Schuldverschreibungen**

Zinsen aus Kapitalforderungen jeder Art sind Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 27 Abs. 2 Z 2 EStG. Überschüsse aus der Veräußerung der Schuldverschreibungen sind Einkünfte aus Kapitalvermögen in Form von realisierten Wertsteigerungen von Kapitalvermögen (§ 27 Abs. 3 EStG).

Einkünfte aus Kapitalvermögen von Wertpapieren, die ein Forderungsrecht verbrieften und in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht bei ihrer Begebung einem unbestimmten Personenkreis angeboten werden, unterliegen seit dem 1. Januar 2016 gemäß § 27a Abs. 1 Z 2 EStG der Einkommensteuer mit dem besonderen Steuersatz in der Höhe von 27,5 %. Im Fall von Zinsen wird die Einkommensteuer bei Vorliegen einer inländischen auszahlenden Stelle im Wege der Kapitalertragsteuer mit Abgeltungswirkung erhoben (diese Einkünfte sind, von der Regelbesteuerungsoption und der Verlustausgleichsoption abgesehen, grundsätzlich nicht in die Steuererklärung aufzunehmen). Auszahlende Stelle ist das Kreditinstitut, welches die Kapitalerträge an den Investor auszahlt.

Im Fall von realisierten Wertsteigerungen von Kapitalvermögen wird die Einkommensteuer bei Vorliegen einer inländischen depotführenden Stelle oder, in deren Abwesenheit, einer inländischen auszahlenden Stelle, die in Zusammenarbeit mit der depotführenden Stelle die Realisierung abgewickelt hat und in das Geschäft eingebunden ist, im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs mit Abgeltungswirkung erhoben. Als inländische depotführende oder auszahlende Stelle kommen gemäß § 95 Abs. 2 Z 2 EStG insbesondere Kreditinstitute und inländische Zweigstellen ausländischer Kreditinstitute in Betracht. Die Berechnung der realisierten Wertsteigerung erfolgt nach § 27a Abs. 4 EStG ohne Berücksichtigung von Anschaffungsnebenkosten.

In Abwesenheit einer inländischen depotführenden oder auszahlenden Stelle sind die Einkünfte im Wege der Veranlagung zu erfassen und unterliegen dem besonderen Steuersatz von 27,5 % falls sie bei ihrer Begebung rechtlich und faktisch einem unbestimmten Personenkreis angeboten werden.

Auf Antrag kann anstelle des besonderen Steuersatzes im Wege der Veranlagung nach § 27a Abs. 5 EStG der allgemeine Steuertarif angewendet werden. Diese Regelbesteuerungsoption kann allerdings nur mit Wirkung für sämtliche Einkünfte aus Kapitalvermögen, die dem besonderen Steuersatz gemäß § 27a Abs. 1 EStG unterliegen, ausgeübt werden. Die Regelbesteuerung beinhaltet logischerweise einen Schritt vorher eine Ermittlung des Einkommens und somit einen Ausgleich von Verlusten nach Maßgabe des § 27 Abs. 8 EStG.

Mit bestimmten Einschränkungen ist im Rahmen der Einkünfte aus Kapitalvermögen ein Verlustausgleich (aber kein Verlustvortrag) zulässig, vorausgesetzt es wird zur Veranlagung optiert (Verlustausgleichsoption § 27 Abs. 8 EStG). Der Abzug von Werbungskosten, die in unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen, auf deren Erträge der besondere Steuersatz von 27,5 % gemäß § 27a Abs. 1 EStG anwendbar ist, stehen, ist nicht zulässig. Dies gilt auch dann, wenn vom besonderen Steuersatz kein Gebrauch gemacht wird. Die Verlustausgleichsoption beinhaltet noch keine Regelbesteuerung, das heißt es ist möglich einen Verlustausgleich nach Maßgabe des Regime des § 27 Abs. 8 EStG vorzunehmen und die dafür geeigneten Kapitalanlagen mit dem besonderen Steuersatz des § 27a Abs. 1 EStG zu besteuern.

### **10.5.2 Besteuerung der im Betriebsvermögen gehaltenen Schuldverschreibungen**

Werden die Schuldverschreibungen im Betriebsvermögen gehalten, liegen betriebliche Einkünfte vor. Bei natürlichen Personen bleibt es bei der 27,5 %-igen Kapitalertragsteuer, wenn die Zinserträge aus den Schuldverschreibungen von einer inländischen kuponauszahlenden Stelle ausbezahlt werden, oder der Einkommensteuer mit dem besonderen Steuersatz in der Höhe von 27,5 %, wenn keine inländische kuponauszahlende Stelle vorliegt. Die KESt auf realisierte Wertsteigerungen nach § 27 Abs. 3 und Einkünften aus Derivaten § 27 Abs. 4 EStG hat aber im betrieblichen Bereich infolge von § 97 Abs. 1 S3 EStG keine Endbesteuerungswirkung, das heißt, die Einkünfte müssen erklärt werden und unterliegen bei Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen dem besonderen Steuersatz nach § 27a Abs. 1 EStG. Der Abzug von Betriebsausgaben, die mit den Schuldverschreibungen, deren Erträge der Endbesteuerung oder dem besonderen Steuersatz von 27,5 % unterliegen, in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, ist nicht zulässig. Im Unterschied zum steuerlichen Privatvermögen stellen Anschaffungsnebenkosten aber sehr wohl einen Bestandteil der Anschaffungskosten dar (§ 27a Abs. 4 Z 2 S 2 EStG).

Einkünfte aus der Veräußerung von öffentlich angebotenen Schuldverschreibungen unterliegen unabhängig von einer Haltedauer der Einkommensteuer zum besonderen Steuersatz von 27,5 %. Negative Einkünfte aus Wertverlusten sind mit positiven Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen auszugleichen. Ein darüber hinaus gehender Rest darf nur zu 55% mit anderen Einkünften ausgeglichen werden (§ 6 Z 2 lit c EStG).

Im Fall einer Körperschaft als Investor, beträgt die Körperschaftsteuer 25 %.

## **11. Glossar und Abkürzungsverzeichnis**

**Altlasten:** Bezeichnet einen abgrenzbaren Teil der Erdoberfläche, der infolge früherer menschlicher Tätigkeiten gesundheits- oder umweltschädliche Veränderungen des Bodens oder des Grundwassers aufweist, wodurch die durch Rechtsnormen geschützte Mindestqualität nicht mehr gegeben ist.

**Anfangsrendite:** Man spricht von einer Anfangsrendite, wenn man die anfänglichen Mieteinnahmen ins Verhältnis zum investierten Kapital setzt. Die Höhe der Anfangsrendite lässt sich auf diese Weise unabhängig davon ermitteln, ob eine Immobilie unter oder über Marktniveau vermietet wurde. Die Anfangsrendite wird in Brutto- und Nettoanfangsrendite unterschieden. Bei der Nettoanfangsrendite addiert man zu den Anschaffungskosten noch die Erwerbsnebenkosten

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch

**BauGB:** Baugesetzbuch

**CEE:** Central & Eastern Europe

**DSCR: Debt Service Coverage Ratio:** Der Schuldendienstdeckungsgrad oder auch Kapitaldienstdeckungsgrad (engl. *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR)) ist das Verhältnis von Gewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) bzw. dem Cash Flow vor Zinsen und Tilgung zum Schuldendienst einer Periode (i.d.R. Jahr oder Halbjahr).

**Factory-Outlet-Center (FOC), auch Fabrikverkaufszentrum (FVZ), Herstellerdirektverkaufszentren (HDVZ) oder Fabrikabsatzzentrum:** Bezeichnet eine Betriebs- und Vertriebsform des Einzelhandels, bei der mehrere Hersteller ihre Markenartikel an einer gemeinsamen Verkaufsstätte verbilligt anbieten. Fabrikverkaufszentren werden von einem Betreiber zentral geplant, realisiert und verwaltet. Sie stellen eine besondere Form des großflächigen Einzelhandels dar. Die FOCs umfassen mehrere tausend Quadratmeter Verkaufsfläche mit 60 bis 100 Läden und einem Angebot von Textilien, Sportartikeln, Schuhen und weiteren Branchen, die üblicherweise sonst in Innenstädten vorzufinden sind. Bei einem reinen Fabrikverkauf bietet hingegen nur ein Hersteller seine Waren an.

**High-Street-Lagen:** Bezeichnet Einzelhandelslagen in der Innenstadt und an Hochfrequenzlagen (z.B. Fußgängerzonen)

**KAGB:** Kapitalanlagegesetzbuch

**MTF:** multilateral trading facility. Ein MT ist ein Handelssystem für Finanzinstrumente, welches von einem Finanzdienstleister, einer Wertpapierfirma betrieben wird und die Interessen einer Vielzahl Dritter am Kauf und Verkauf von Finanzinstrumenten zusammenführt.

**Regulationsplan:** Detaillierter Flächenwidmungsplan, ähnlich dem Bebauungsplan nach den Vorschriften des BauGB.

**ROI:** Return on Invest

**Saturierungsgrad bzw. Sättigungsgrad:** Der Begriff Saturierungs- bzw. Sättigungsgrad bezeichnet die Situation, wenn genügend Angebote an Fachmarktzentrenflächen vorhanden sind, so dass kein überdurchschnittliches Wachstum möglich ist, sondern nur ein durchschnittliches Wachstum entsprechend dem Wachstum der Kaufkraft oder der Bevölkerung.

**SEE:** South-East Europe

**SPV:** Special Purpose Vehicle

**Sp. z o.o.:** SPOLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA

**Track Record:** Historische Leistungsbilanz bzw. Referenzliste der erfolgreich entwickelten Immobilienprojekte

F

# Finanzinformationen

1. Konzernabschluss nach IFRS für das Geschäftsjahr vom  
1. November 2016 bis 31. Oktober 2017 der  
Eyemaxx Real Estate AG (geprüft) F 3
  
2. Konzernabschluss nach IFRS für das Geschäftsjahr vom  
1. November 2017 bis zum 31. Oktober 2018 der  
Eyemaxx Real Estate AG (geprüft) F 144
  
3. Halbjahresabschluss nach IFRS für das Halbjahr vom  
1. November 2018 bis 30. April 2019 der  
Eyemaxx Real Estate AG (ungeprüft) F 275

**1. Konzernabschluss nach IFRS**

**für das Geschäftsjahr vom 1. November 2016**

**bis zum 31. Oktober 2017**

**der EYEMAXX Real Estate AG (geprüft)**

# KONZERNGEWINN- UND-VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2016/2017	2015/2016
Umsatzerlöse	1.1	4.998	3.530
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.2	1.183	2.212
Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.3	2.168	925
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	1.4	-402	-761
Personalaufwand	1.5	-3.384	-2.326
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1.6	-306	-213
Sonstige betriebliche Erträge	1.7	1.504	1.657
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.8	-5.238	-4.705
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	1.9	480	13
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	1.10	13.249	9.908
Betriebsergebnis (EBIT)		14.252	10.240
Finanzierungserträge	1.11	2.943	2.956
Finanzierungsaufwendungen	1.11	-8.993	-6.644
Finanzerfolg		-6.050	-3.688
Ergebnis vor Steuern		8.202	6.552
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.12	91	-77
Veränderung der latenten Steuern	1.12	-1.666	-622
Periodenergebnis		6.627	5.853
<i>davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile</i>		7	6
<i>davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens</i>		6.620	5.847

# KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2016/2017	2015/2016
Periodenergebnis		6.627	5.853
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		481	-245
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)		481	-245
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		137	-87
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)		137	-87
Sonstige Ergebnisrechnung		618	-332
Gesamtergebnis		7.245	5.521
<i>davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile</i>		7	6
<i>davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens</i>		7.238	5.515
<i>Gesamtergebnis aus fortgeföhrten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>		6.620	5.847
<i>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>	1.13	1,53	1,36
<i>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>	1.13	1,30	1,36
<i>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeföhrten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>	1.13	1,53	1,36
<i>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeföhrten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>	1.13	1,30	1,36

# KONZERNBILANZ

## Aktiva

in TEUR	Anhang	31.10.2017	31.10.2016
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	2.1	65	69
Sachanlagevermögen	2.2	3.281	3.055
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.3	38.450	38.541
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	2.4	35.078	23.986
Finanzanlagevermögen	2.5	61	61
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.6	33.191	22.895
Aktive latente Steuerforderung	2.7	350	208
		110.476	88.815
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	2.8	8.948	7.525
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.9	1.545	970
Sonstige Forderungen	2.10	6.264	4.514
Finanzielle Forderungen		10.384	4.593
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.11	15.767	3.330
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	2.12	12.575	12.627
		55.483	33.559
Summe AKTIVA		165.959	122.374

**Passiva**

in TEUR	Anhang	31.10.2017	31.10.2016
<b>Eigenkapital</b>			
Grundkapital		4.706	4.290
Kapitalrücklage		10.504	6.028
Eigenkapitalanteil Wandelanleihen		1.397	0
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung		-1.995	-2.613
Kumulierte Ergebnisse		35.344	29.563
Auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		49.956	37.268
Anteil ohne beherrschenden Einfluss		144	745
Eigenkapital	2.13	50.100	38.013
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Anleihen	2.14	79.596	61.444
Finanzverbindlichkeiten	2.15	3.822	4.971
Latente Steuerschulden		6.913	4.963
		90.331	71.378
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Anleihen	2.14	14.099	1.108
Finanzverbindlichkeiten	2.15	3.291	2.015
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.16	828	846
Rückstellungen	2.17	864	1.040
Sonstige Verbindlichkeiten		1.234	1.670
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern		114	107
Schulden aus den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten	2.18	5.098	6.197
		25.528	12.983
<b>Summe PASSIVA</b>			
		165.959	122.374

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Ergebnis vor Steuern	8.202	6.552
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	-13.249	-9.908
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	306	213
Gewinne oder Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen und Finanzanlagevermögen	-1.225	65
Zinsaufwendungen/Zinserträge	6.050	3.688
Gezahlte Steuern	-162	-46
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.183	-2.212
Ergebniseffekte aus der Erst- und Entkonsolidierung	-480	-13
Sonstige nicht zahlungswirksame Transaktionen	0	0
Kapitalfluss aus dem Ergebnis	-1.741	-1.661
Veränderung Vorräte	-1.357	-4.401
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-182	-658
Veränderung sonstige Aktiva	-2.157	-2.028
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	-176	327
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-713	1.121
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten	-481	1.059
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/Entkonsolidierung	-18	-3
Währungsumrechnungsbedingte Veränderungen	24	402
Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-6.801	-5.842
Auszahlungen für Investitionen ins immaterielle Anlagevermögen	-41	-43
Auszahlungen für Investitionen ins Sachanlagevermögen	-791	-443
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3.451	-2.470
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellem Anlagevermögen	12	0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-57	167
Einzahlungen aus dem Verkauf von Projektgesellschaften	2.142	1.142
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen	-21.074	-12.150
Einzahlungen aus der Rückzahlung von Darlehen	11.273	9.441
Erhaltene Zinsen	0	498
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/Entkonsolidierung	-175	0
Veränderung der eingeschränkt verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0	67
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-12.162	-3.791

Für weitere Erläuterungen siehe Anhang 3.3. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung.

# ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklage	Währungsumrechnung	Kumuliertes Ergebnis	Eigene Aktien	Anteil des Mehrheitsgesellschafters	Nicht beherrschender Anteil	Eigenkapital
Stand am 1. November 2015	3.510	2.376	-2.281	24.777	-96	28.286	245	28.531
Periodenergebnis Geschäftsjahr 2015/2016	0	0	0	5.846	0	5.846	6	5.853
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	-332	0	0	-332	0	-332
Gesamtergebnis	0	0	-332	5.846	0	5.514	6	5.520
Dividende	0	0	0	-858	0	-858	0	-858
Kapitalerhöhung	780	3.636	0	0	0	4.696	0	4.680
Rückkauf eigene Aktien	0	16	0	0	96	112	0	112
Veränderung am Anteilsbesitz	0	0	0	-202	0	-466	494	28
Stand am 31. Oktober 2016	4.290	6.028	-2.613	29.563	0	37.268	745	38.013
Periodenergebnis Geschäftsjahr 2016/2017	0	0	0	6.620	0	6.620	7	6.627
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	618	0	0	618	0	618
Gesamtergebnis	0	0	618	6.620		7.238	7	7.245
Dividende	0	0	0	-858	0	-858	0	-858
Kapitalerhöhung	416	4.476	0	0	0	4.892	0	4.892
Eigenkapital - Anteil Wan- delenanleihen	0	1.397	0	0	0	1.397	0	1.397
Veränderung am Anteilsbesitz	0	0	0	19	0	19	-608	-589
Stand am 31. Oktober 2017	4.706	11.901	-1.995	35.344	0	49.956	144	50.100

Für weitere Erläuterungen siehe Anhang 2.12.

# KONZERNANLAGEVERMÖGEN

## 1 Entwicklung zum 31. Oktober 2017

Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellkosten									
in TEUR	Stand am 1.November 2016	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidierungskreises	Wertänderung des beizulegenden Zeitwertes	Umgliederungen	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Währungsumrechnungs- differenzen	Stand am 31.Okttober 2017
<b>Immaterielles Anlagevermögen</b>									
Aktivierte Aufwendungen für Ingangsetzung	3	0	-8	8	0	0	0	0	3
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	260	41	-10	-42	0	0	0	0	249
Geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	263	41	-18	-34	0	0	0	0	252
<b>Sachanlagevermögen</b>									
Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	3.073	341	-35	0	0	0	0	0	3.379
Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.168	397	-162	-107	0	2	0	2	1.300
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	220	226	-67	779	0	-370	0	19	807
Summe	4.461	964	-264	672	0	-368	0	21	5.486
<b>Finanzanlagevermögen</b>									
Sonstige Beteiligungen	61	0	0	0	0	0	0	0	61
Summe	61	0	0	0	0	0	0	0	61
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>									
Als Finanzinvestition geholtene Immobilien	38.924	1.401	-318	-2.957	1.183	0	0	600	38.833
Summe	38.924	1.401	-318	-2.957	1.183	0	0	600	38.833
<b>GESAMT</b>	<b>43.709</b>	<b>2.406</b>	<b>-600</b>	<b>-2.319</b>	<b>1.183</b>	<b>-368</b>	<b>0</b>	<b>621</b>	<b>44.632</b>

in TEUR	Kumulierte Abschreibung und Wertberichtigung					Buchwerte	
	Stand am 1. November 2016	Abschreibung des laufenden Geschäftsjahres	Abgänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Änderung des Konsolidierungskreises	Stand am 31. Oktober 2017	Stand am 31. Oktober 2016
Aktivierte Aufwendungen für Ingangsetzung	3	0	-8	0	8	3	0
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	191	49	-21	0	-35	184	69
Geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	0	0	0
Summe	194	49	-29	0	-27	187	69
Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	580	99	-35	0	0	644	2.493
Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	826	158	-165	0	-62	757	342
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0	0	0	804	0	804	220
Summe	1.406	257	-200	804	-62	2.205	3.055
Sonstige Beteiligungen	0	0	0	0	0	0	61
Summe	0	0	0	0	0	0	61
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	383	0	0	0	0	383	38.541
Summe	383	0	0	0	0	383	38.450
GESAMT	1.983	306	-229	804	-89	2.775	41.726
							41.857

## 2 Entwicklung zum 31. Oktober 2016

Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellkosten

in TEUR	Stand am 1.November 2015	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidierungskreises	Wertänderung des beizulegenden Zeitwertes	Umgliederungen	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Währungsumrechnungs- differenzen	Stand am 31.Okttober 2016
<b>Immaterielles Anlagevermögen</b>									
Aktivierte Aufwendungen für Ingangsetzung	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	234	43	0	0	0	0	-17	0	260
Summe	237	43	0	0	0	0	-17	0	263
<b>Sachanlagevermögen</b>									
Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	3.177	47	-151	0	0	0	0	0	3.073
Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.019	175	-26	0	0	0	0	0	1.168
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0	221	0	0	0	0	0	-1	220
Summe	4.196	443	-177	0	0	0	0	-1	4.461
<b>Finanzanlagevermögen</b>									
sonstige Beteiligungen	61	0	0	0	0	0	0	0	61
Summe	61	0	0	0	0	0	0	0	61
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>									
Als Finanzinvestition geholtene Immobilien	37.588	24	0	0	2.212	0	-496	-404	38.924
Summe	37.588	24	0	0	2.212	0	-496	-404	38.924
<b>GESAMT</b>	<b>42.082</b>	<b>510</b>	<b>-177</b>	<b>0</b>	<b>2.212</b>	<b>0</b>	<b>-513</b>	<b>-405</b>	<b>43.709</b>

in TEUR	Kumulierte Abschreibung und Wertberichtigung							Buchwerte		
	Stand am 1. November 2015	Abschreibung des laufenden Geschäftsjahres	Abgänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Änderung des Konsolidierungskreises	Umgliederungen	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Stand am 31. Oktober 2016	Stand am 31. Oktober 2015	Stand am 31. Oktober 2016
Aktivierte Aufwendungen für Ingangsetzung	3	0	0	0	0	0	0	3	0	0
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	158	33	0	0	0	0	0	191	76	69
Summe	161	33	0	0	0	0	0	194	76	69
Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	496	84	0	0	0	0	0	580	2.681	2.493
Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	740	96	10	0	0	0	0	826	279	342
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0	0	0	0	0	0	0	0	0	220
Summe	1.236	180	10	0	0	0	0	1.406	2.960	3.055
Sonstige Beteiligungen	0	0	0	0	0	0	0	0	61	61
	0	0	0	0	0	0	0	0	61	61
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	383	0	0	0	0	0	0	383	37.20 5	38.541
Summe	383	0	0	0	0	0	0	383	37.20 5	38.541
GESAMT	1.780	213	10	0	0	0	0	1.983	40.241	41.665

# DER KONZERN

Die EYEMAXX Real Estate AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Aschaffenburg und der Geschäftsanschrift Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg. Die Gesellschaft ist beim Amtsgericht Aschaffenburg unter der Nummer HRB 11755 im Handelsregister eingetragen.

## 1 Allgemeine Angaben

Seit 31. Mai 2011 ist Herr Dr. Michael Müller als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG berufen. Den Aufsichtsrat der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, bilden zum 31. Oktober 2017 Herr Franz Gulz (Vorsitzender) sowie Herr Richard Fluck und Herr Andreas Karl Autenrieth. Mit Wirkung zum 30. Januar 2018 scheidet Herr Franz Gulz aus dem Aufsichtsrat aus und Herr Dr. Bertram Samonig folgt als neues Mitglied in den Aufsichtsrat.

### 1.1 Geschäftstätigkeit

Die EYEMAXX Real Estate AG bzw. der EYEMAXX-Konzern („EYEMAXX“) ist ein erfahrenes Immobilienunternehmen mit umfangreichem Track Record und einem ausbalancierten Geschäftsmodell, das auf zwei Säulen basiert. Die erste Säule umfasst die Entwicklung von Immobilienprojekten mit Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich sowie Stadtquartieren und Pflegeobjekten in Deutschland. EYEMAXX realisiert darüber hinaus Einzelhandels- und Logistikimmobilien in aussichtsreichen Märkten der CEE/SEE-Region. Damit verfügt EYEMAXX sowohl nach Sektor als auch nach Region über ein diversifiziertes Entwicklungspotfolio. Zu dem Geschäftszweig Projektentwicklung gehören die Konzeptionierung, Projektplanung, Koordinierung mit Behörden, die bauliche Errichtung, Vermietung und Verkauf der Immobilien. Die Immobilienentwicklung erfolgt nicht ausschließlich für den Verkauf, auch werden Projekte zur Übernahme in das Portfolio umgesetzt.

Die zweite Säule der Geschäftstätigkeit besteht aus der Bestandshaltung von ausgewählten vermieteten Immobilien in Deutschland und Österreich. Dadurch verbindet EYEMAXX attraktive Entwicklerrenditen durch den Ausbau und die sukzessive Umsetzung der Projektpipeline mit stetigen Cashflows durch Mieteinnahmen der Bestandsimmobilien.

EYEMAXX baut dabei auf die Expertise eines erfahrenen Managements sowie einem starken Team von Immobilienprofis und auf ein etabliertes und breites Netzwerk, das zusätzlichen Zugang zu attraktiven Immobilien und Projekten eröffnet.

### 1.2 Berichterstattung

Der Konzernabschluss zum 31. Oktober 2017 wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Konzernwährung ist der Euro, der auch den wirtschaftlichen Schwerpunkt des Konzerns widerspiegelt. Die Darstellung im Konzernabschluss erfolgt in Tausend Euro (TEUR, kaufmännisch gerundet).

Das Geschäftsjahr des Konzerns beginnt am 1. November und endet am 31. Oktober (Geschäftsjahr 2016/2017). Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr 2015/2016 dargestellt.

Mit dem Begriff „EYEMAXX“ ist, sofern nicht anders angegeben, der EYEMAXX-Konzern gemeint.

### 1.3 Veröffentlichung

Dieser Konzernabschluss nach IFRS wird am 28. Februar 2018, nach Freigabe durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft, auf der Webseite der Gesellschaft ([www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com)) veröffentlicht.

## 2 Beschreibung des Konsolidierungskreises und Unternehmenszusammenschlüsse

### 2.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Die nachfolgende Liste enthält die Veränderungen der Tochterunternehmen in der EYEMAXX-Gruppe zum 31. Oktober 2017.

Im Geschäftsjahr 2016/2017 wurden 6 deutsche Gesellschaften (Vorjahr: 6) und 20 ausländische Gesellschaften (Vorjahr: 21) vollkonsolidiert.

#### Änderung Konsolidierungskreis

	Voll-konsolidierung	Equity-Konsolidierung	Nicht einbezogene Gesellschaften	Gesamt
Stand am 1. November 2015	25	35	11	71
Im Geschäftsjahr 2015/2016 erstmals einbezogen	3	8	2	13
Abgang bzw. Verschmelzung	-1	-6	0	-7
Änderung Konsolidierungsmethode	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2016	27	37	13	77
Im Geschäftsjahr 2016/2017 erstmals miteinbezogen	1	8	0	9
Abgang bzw. Verschmelzung	-2	0	0	-2
Änderung Konsolidierungsmethode	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2017	26	45	13	84

Im Geschäftsjahr 2016/2017 befinden sich 84 Konzernunternehmen in der EYEMAXX-Gruppe (Vorjahr: 77). Es werden 13 (Vorjahr: 13) Unternehmen wegen Unwesentlichkeit nicht in den Konzernabschluss mit einbezogenen.

## 2.2 Vollkonsolidierung

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 vollkonsolidiert miteinbezogen:

### Vollkonsolidierte Gesellschaften

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
EYEMAXX Real Estate AG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	Obergesellschaft
EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	100
ERED Finanzierungsconsulting GmbH	Wien	Österreich	EUR	100
ERED Netherlands II B.V.	Amsterdam	Niederlande	EUR	100
EYEMAXX FMZ Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
EYEMAXX Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Management s.r.l.	Bukarest	Rumänien	RON	100
HAMCO Gewerbeblächenentwicklungs GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
MAXX BauerrichtungsgmbH	Wien	Österreich	EUR	98
<b>Projektentwicklung</b>				
Eden Slovakia Log Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
Eden Slovakia Retail Center 2 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
EYEMAXX Management sro.	Prag	Tschechien	CZK	100
Innovative Home Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	99
EYEMAXX Real Estate Development GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
LogMaxx Beta d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100
Postquadrat Mannheim GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
LogMaxx Alpha a.d.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100
Log Center Airport d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100
<b>Eigen-Investments</b>				
BEGA ING d.o.o.	Belgrad	Serbien	RSD	100
EM Outlet Center GmbH	Wien	Österreich	EUR	99
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Hamco GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Management d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	RSD	100
Log Center d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	RSD	100
LogMaxx d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	98

## 2.2.1 Erstkonsolidierungen

### Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 neu gegründet bzw. erworben:

#### Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2016/2017

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Projektentwicklung</b>				
EYEMAXX Management s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	100

#### Gründung EYEMAXX Management s.r.o., Tschechien

Am 7. August 2017 wurde die EYEMAXX Management s.r.o. als 100%iges Tochterunternehmen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH gegründet. Diese Gesellschaft ersetzt die Betriebsstätte der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH in Tschechien.

Im Zuge der Erstkonsolidierung wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 folgende zu Zeitwerten bewertete Vermögenswerte und Schulden übernommen:

#### Übernommenes Nettovermögen

Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2016/2017	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	8
Übernommenes Nettovermögen	8

### Änderungen im Geschäftsjahr 2015/2016

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2015/2016 neu gegründet bzw. erworben:

#### Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2015/2016

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Projektentwicklung</b>				
EYEMAXX Real Estate Development GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
<b>Eigen-Investments</b>				
LogMaxx Beta d.o.o.	Stara Pazova	Serben	EUR	100
Postquadrat Mannheim GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100

---

---

### **Gründung EYEMAXX Real Estate Development GmbH, Deutschland**

Mit Wirkung zum 2. März 2016 wurde die EYEMAXX Real Estate Development GmbH gegründet. Die EYEMAXX Holding GmbH hält 100 % der Anteile. Die Gesellschaft hat einen Ergebnisabführungsvertrag mit der EYEMAXX Holding GmbH abgeschlossen.

### **Gründung Postquadrat Mannheim GmbH, Deutschland**

Am 24. Mai 2016 wurden 100% der Anteile an der Postquadrat Mannheim GmbH von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH gekauft. Zum 31.10.2016 hielt die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH 92,5% der Anteile an der Postquadrat Mannheim GmbH. Zum 31.10.2017 werden 100% der Anteile von der EYEMAXX Real Estate AG gehalten. (nähere Informationen finden Sie unter dem Punkt „2.2.3. Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel“) Die Postquadrat Mannheim GmbH hielt wiederum zum 31.10.2016 50% der Anteile an der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH. Zum 31.10.2017 hält sie 47,5% der Anteile. (nähere Informationen finden Sie unter dem Punkt „2.3.2. Anteilsveränderung ohne Statuswechsel“)

### **Gründung LogMaxx Beta d.o.o., Serbien**

LogMaxx Beta d.o.o. wurde mit Wirkung vom 19. April 2016 gegründet. EYEMAXX hält über die ERED Netherlands II B.V. 100% der Anteile.

Im Zuge der Erstkonsolidierung wurden im Geschäftsjahr 2015/2016 folgende zu Zeitwerten bewertete Vermögenswerte und Schulden übernommen:

#### **Übernommenes Nettovermögen**

Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2015/2016	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	50
Übernommenes Nettovermögen	50

#### **2.2.2 Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel**

##### **Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017**

Im Geschäftsjahr 2016/2017 kam es zu folgenden Aufwärts- und Abwärtskonsolidierungen mit Statuswechsel.

##### **Aufwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2016/2017**

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Projektentwicklung</b>				
Log Center Airport d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100

#### **Log Center Airport d.o.o., Serbien**

Mit Wirkung zum 29. Juni 2017 wurden die restlichen 50% der Log Center Airport d.o.o. erworben, womit ERED Netherlands II B.V., welche zu 100% in den Konzernabschluss einfließt, nun 100% an der Gesellschaft hält und somit auch 100% der Stimmrechte besitzt. Mit diesem Kauf wird die Log Center Airport d.o.o. nun vollkonsolidiert.

### **Abwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2016/2017**

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Eigen-Investment</b>				
Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG	Wien	Österreich	EUR	89

#### **Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG, Österreich**

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2017 wurden 94% der Anteile an der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG verkauft. Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH besaß bis zu diesem Zeitpunkt 95% der Anteile. Nach dem Verkauf hält die Marland Bauträger GmbH, welche als Gemeinschaftsunternehmen in den Konzern mit-einbezogen wird, 94% der Anteile an der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG. Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH hält noch 1% der Anteile.

Durch die Aufwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden eingebucht:

#### **Übernommenes Nettovermögen**

Aufwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2016/2017	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1
Kurzfristiges Vermögen	33
Übernommenes Nettovermögen	33

Durch die Abwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden eingebucht:

#### **Abgegangenes Nettovermögen**

Abwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2016/2017	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	22
Sachanlagevermögen	39
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.957
Kurzfristiges Vermögen	18
Kurzfristige Rückstellungen	-5
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-26
Nicht beherrschender Anteil	-204
Abgegangenes Nettovermögen	2.801

#### **Änderungen im Geschäftsjahr 2015/2016**

Im Geschäftsjahr 2015/2016 kam es zu keinen Aufwärts- und Abwärtskonsolidierungen mit Statuswechsel.

---

---

### 2.2.3 Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017

Im Geschäftsjahr 2016/2017 kam es zu folgenden mehrheitswahrenden Aufstockungen ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

#### Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2016/2017

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Eigen-Investments</b>				
Postquadrat Mannheim GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100

#### Kauf von 7,5% der Anteile an Postquadrat Mannheim GmbH, Deutschland

Am 11. Mai 2017 wurden weitere 7,5% der Anteile an der Postquadrat Mannheim GmbH von der T3ME Immobilien GmbH erworben. Für diese Anteile bestand seit September 2016 eine Call-Option. Mit Wirkung zum 17. Juli 2017 wurden die Anteile von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH in Höhe von 92,5% an die EYEMAXX Real Estate AG verkauft, welche nun zum Bilanzstichtag 100% der Anteile an der Postquadrat Mannheim GmbH hält.

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2015/2016

Im Geschäftsjahr 2015/2016 kam es zu folgenden mehrheitswahrenden Aufstockungen ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

#### Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2015/2016

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
EYEMAXX FMZ Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100

#### Kauf von 40% der Anteile an FMZ Holding GmbH, Deutschland

Am 19. August 2016 wurden 40% der Anteile der FMZ Holding GmbH von Partnerfonds Kapital für den Mittelstand Anlage GmbH & Co KG gekauft. Die Gesellschaft ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH.

## 2.2.4 Abgang/Verschmelzung

### Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 verschmolzen:

#### Verschmelzung im Geschäftsjahr 2016/2017

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Projektentwicklung</b>				
EYEMAXX Development GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100

#### Verschmelzung EYEMAXX Development GmbH, Österreich

Mit Vertrag vom 21. Juli 2017 wurde die EYEMAXX Development GmbH mit der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, als aufnehmende Gesellschaft, rückwirkend zum 1. November 2016 verschmolzen.

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 verkauft bzw. liquidiert:

#### Abgang/Liquidierung 2016/2017

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Projektentwicklung</b>				
EYEMAXX Pelhrimov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90

#### Verkauf EYEMAXX Pelhrimov s.r.o., Tschechien

Mit Wirkung zum 19. Januar 2017 wurden 100% der Anteile an der EYEMAXX Pelhrimov s.r.o. verkauft. In der Gesellschaft wurde ein Fachmarktzentrum in Pelhrimov, Tschechien entwickelt, welches nach 7-monatiger Bauzeit im Oktober 2016 fertiggestellt und eröffnet wurde.

Durch den Verkauf bzw. Liquidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden ausgebucht:

#### Abgegangenes Nettovermögen

Verkauf bzw. Liquidierung im Geschäftsjahr 2016/2017	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	5
Sachanlagevermögen	10
Kurzfristiges Vermögen	1.935
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-1.273
Kurzfristige Rückstellungen	-19
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-252
Übernommenes Nettovermögen	407

---

---

---

### Änderungen im Geschäftsjahr 2015/2016

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2015/2016 verkauft bzw. liquidiert:

#### Abgang/Liquidierung 2015/2016

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Projektentwicklung</b>				
Eden Slovakia Retail Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100

#### Verkauf Eden Slovakia Retail Center 1 s.r.o., Slowakei

Mit Wirkung vom 28. Dezember 2015 wurden die Anteile an der Eden Slovakia Retail Center 1 s.r.o verkauft.

## 2.3 Gemeinschaftsunternehmen

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 als Gemeinschaftsunternehmen miteinbezogen:

#### Gemeinschaftsunternehmen

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
DVOKA LIMITED	Nicosia	Zypern	EUR	94
Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	90
Lifestyle Development Beta GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	50
Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93
Lifestyle Holding GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
MALUM LIMITED	Nikosia	Zypern	EUR	90
<b>Projektentwicklung</b>				
EYEMAXX 3 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
EYEMAXX 4 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	94
EYEMAXX 5 Sp. z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	94
EYEMAXX Havlíčkuv Brod s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Holding Mannheim GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	48
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Krnov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	70
EYEMAXX Lifestyle Thomasium GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	92
EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94

EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	92
EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Louny s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	55
EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	88
EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	94
EYEMAXX Zdár nad Sázavou s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
Marland Immo Alpha GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	88
Marland GmbH & Co OG	Hengersdorf	Österreich	EUR	88
Retail Park Malbork Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	94
Sachseninvest Real Estate GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	47
Vilia Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	47
EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	71
<b>Eigen-Investments</b>				
ANTAN RECONA GmbH & Co. 10 Vermögensverwaltung KG	Berlin	Deutschland	EUR	88
Birkart Zweite Grundstücksgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93
Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	86
EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	69
EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	79
EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Siemensstraße GmbH (vormals Franz Gulz Immobilien GmbH)	Wien	Österreich	EUR	94
Marland Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	94
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG	Wien	Österreich	EUR	94
Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG	Wien	Österreich	EUR	89
Sonnenhöfe GmbH & Co. KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	40
Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	35

Die bilanzielle Behandlung der Gemeinschaftsunternehmen erfolgt nach der Equity-Methode. Bei den Gemeinschaftsunternehmen besteht zwar wirtschaftliche Kapitalmehrheit, jedoch besteht aufgrund der Bestimmungen in den Gesellschaftsverträgen keine Beherrschung, sodass die Geschäfte gemeinschaftlich im Sinne des IAS 31.3 bzw. IAS 31.9 geführt werden. Die Gemeinschaftsunternehmen werden unter Anwendung der Equity-Methode zum anteiligen Eigenkapital bilanziert.

Voraussetzung für die Qualifikation als Gemeinschaftsunternehmen ist das Vorliegen eines maßgeblichen Einflusses. Dieser kann in der Regel durch das Vorliegen eines Indikators oder mehrerer Indikatoren festgestellt werden, die in IAS 28.7 definiert sind.

---

---

Bei Vorliegen eines mindestens 20-%-igen Stimmengewichts an einem Unternehmen wird ein maßgeblicher Einfluss nach IAS 28.6 vermutet. Diese Vermutung kann jedoch widerlegt werden. Bei sämtlichen in den Konzernabschluss mit einbezogenen Gemeinschaftsunternehmen beträgt das Stimmengewicht mehr als 20 %.

### 2.3.1 Erstkonsolidierungen

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 neu gegründet bzw. erworben:

#### Erstmals at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2016/2017

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
Lifestyle Development Beta GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	50
<b>Projektentwicklung</b>				
EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Marland Immo Alpha GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	88
<b>Eigen-Investments</b>				
ANTAN RECONA GmbH & Co. 10 Vermögensverwaltung KG	Offenbach	Deutschland	EUR	88
Sonnenhöfe GmbH & Co. KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	40
Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	35
EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	79
EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94

#### Gründung Lifestyle Development Beta GmbH, Deutschland

Mit Wirkung zum 20. Juli 2017 wurde die Lifestyle Development Beta GmbH gegründet. 50% der Anteile werden von der EYEMAXX Real Estate AG gehalten.

#### Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG, Deutschland

Mit Wirkung zum 29. Mai 2017 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG gegründet. 94% der Anteile werden von der EYEMAXX Real Estate AG gehalten. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter operatives Know-How, wie auch strategisches Wissen mitbringt, wurden ihm trotz 6% Kapitalanteils, 50% der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird.

---

### **Gründung der Marland Immo Alpha GmbH & Co. KG, Österreich**

Mit Wirkung zum 1. Juni 2017 wurde die Marland Immo Alpha GmbH & Co. KG gegründet. 94% der Anteile werden von der Marland Bauträger GmbH, Österreich gehalten. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Die Gesellschaft bildet das Projekt „Wohnen Lainzerstraße“ ab.

### **Kauf der ANTAN RECONA GmbH & Co. 10 Vermögensverwaltung KG, Deutschland**

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2017 wurden von der EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG, 94% an der Gesellschaft erworben. Die Gesellschaft bildet das Projekt „Offenbach“ ab.

### **Kauf der Sonnenhöfe GmbH & Co. KG, Deutschland**

Mit Wirkung zum 30. August 2017 wurden 50,1% der Anteile an der Gesellschaft erworben. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Die Gesellschaft bildet das Projekt „Sonnenhöfe“ in Schönefeld ab.

### **Kauf der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG, Deutschland**

Mit Wirkung zum 29. Juni 2017 wurden 50,1% der Anteile an der Gesellschaft erworben. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter operatives Know-How, wie auch strategisches Wissen mitbringt, wurden ihm trotz 49,9% Kapitalanteils, 50% der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird. Die Gesellschaft bildet das Projekt „Vivaldi-Höfe“ in Schönefeld ab.

### **Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG, Deutschland**

Mit Wirkung zum 18. Juli 2017 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG gegründet. Die EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG hält 50,1% der Anteile an der Sonnenhöfe GmbH & Co. KG. Im Geschäftsjahr 2016/2017 gab es eine Anteilsveränderung von 15% (nähtere Informationen finden Sie unter dem Punkt „2.3.2. Anteilsveränderung ohne Statuswechsel“).

### **Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG, Deutschland**

Mit Wirkung zum 29. August 2017 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG gegründet. 94% der Anteile werden von der EYEMAXX Real Estate AG gehalten. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter operatives Know-How, wie auch strategisches Wissen mitbringt, wurden ihm trotz 6% Kapitalanteils, 50% der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird. Die EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG hält wiederum 94% der Anteile an der ANTAN RECONA GmbH & Co. 10 Vermögensverwaltungs GmbH.

---

---

## Änderungen im Geschäftsjahr 2015/2016

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2015/2016 neu gegründet bzw. erworben:

### Erstmals at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2015/2016

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Projektentwicklung</b>				
EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Holding Mannheim GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	46
Sachseninvest Real Estate GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	47
EYEMAXX Siemensstraße GmbH (vormals Franz Gulz Immobilien GmbH)	Wien	Österreich	EUR	94
EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	88
<b>Eigen-Investments</b>				
Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	86
Birkart Zweite Grundstückgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93

#### Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG, Deutschland

Mit Wirkung zum 28. Dezember 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG gegründet. 94% der Anteile werden von der EYEMAXX Real Estate AG gehalten. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter operatives Know-How, wie auch strategisches Wissen mitbringt, wurden ihm trotz 6% Kapitalanteils, 50% der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird. Im Geschäftsjahr 2016/2017 gab es eine Anteilsveränderung von 25%. (nähere Informationen finden Sie unter dem Punkt „2.3.2. Anteilsveränderung ohne Statuswechsel“).

#### Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG, Deutschland

Mit Wirkung zum 4. Januar 2016 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG gegründet. 94% der Anteile werden von der EYEMAXX Real Estate AG gehalten. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter operatives Know-How, wie auch strategisches Wissen mitbringt, wurden ihm trotz 6% Kapitalanteils, 50% der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird.

#### Gründung der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH, Deutschland

Mit Wirkung vom 8. Januar 2016 wurde die EYEMAXX Holding Mannheim GmbH gegründet. 50% der Anteile werden von der Postquadrat Mannheim GmbH gehalten. Die Gesellschaft bildet das Projekt „Postquadrat Mannheim“ ab.

---

### **Gründung der Sachseninvest Real Estate GmbH & Co. KG, Deutschland**

Mit Wirkung zum 27. Juli 2016 wurde die Sachseninvest Real Estate GmbH & Co. KG gegründet. EYEMAXX hält indirekt durch die EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG und die EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG 50% der Anteile an der nach deutschem Recht gegründeten Projektgesellschaft.

### **Kauf der EYEMAXX Siemensstraße GmbH (vormals Franz Gulz Immobilien GmbH), Österreich**

EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 100 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Hamco GmbH & Co KG beteiligt. Hamco GmbH & Co KG wiederum ist zu 94 % an der Franz Gulz Immobilien GmbH beteiligt. Die Franz Gulz Immobilien GmbH bildet das Projekt „Wien, Siemensstraße“ ab. Da der Zweitgesellschafter operatives Know-How, wie auch strategisches Wissen mitbringt, wurden ihm trotz 6% Kapitalanteils, 50% der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird.

### **Gründung der EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG, Österreich**

Mit Wirkung zum 18. Oktober 2016 wurde die Projektgesellschaft EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG, Österreich gegründet. Sie befindet sich zu 94% im Besitz der Marland Bauträger GmbH welche sich wiederum zu 94% im Besitz der EYEMAXX Development GmbH befindet. EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG bildet das Projekt „Wien, Vösendorf“ ab. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter operatives Know-How, wie auch strategisches Wissen mitbringt, wurden ihm trotz 6% Kapitalanteils, 50% der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird.

### **Kauf der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Deutschland**

Die Anteile an der BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG werden zu 93% von der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG gehalten. Die Gesellschaft ist Eigentümerin der Bestandsimmobilien in Aschaffenburg, Würzburg, Wuppertal und Frankfurt.

### **Kauf der Birkart Zweite Grundstücksgesellschaft mbH, Deutschland**

Sämtliche Anteile an der Birkart Zweite Grundstücksgesellschaft mbH werden seit dem 10. Februar 2016 von der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG gehalten.

---

---

### 2.3.2 Anteilsveränderung ohne Statuswechsel

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017

Bei folgenden Gesellschaften kam es im Geschäftsjahr 2016/2017 zu Abstockungen ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

#### Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2016/2017

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	94
Eigen-Investments				
EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	69
EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	79

#### Verkauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2016/2017

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
EYEMAXX Holding Mannheim GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	47,5
Eigen-Investments				
EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	69
EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	79

#### Kauf von 25% der Anteile an EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG, Österreich

Am 20. Oktober 2017 wurden 25% der Anteile der EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG erworben. In dieser Gesellschaft wird ein Projekt für Wohnimmobilien abgewickelt.

#### Kauf von 5% der Anteile an EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG, Deutschland

Mit Wirkung zum 12. September 2017 wurden 5% der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG erworben. Die Gesellschaft hält 50,1% der Anteile an der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG.

---

### **Kauf von 5% der Anteile an EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG, Deutschland**

Mit Wirkung zum 1. August 2017 wurden 5% der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG erworben. Die Gesellschaft hält 50,1% der Anteile an der Sonnenhöfe GmbH & Co. KG.

### **Verkauf von 2,5% der Anteile an EYEMAXX Holding Mannheim GmbH, Deutschland**

Am 2. Oktober 2017 wurden 2,5% der Anteile an der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH verkauft. In dieser Gesellschaft wird das Projekt „Postquadrat Mannheim“ abgewickelt.

### **Verkauf von 30% der Anteile an EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG, Deutschland**

Mit Wirkung zum 12. September 2017 wurden 30% der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG verkauft. Die Gesellschaft hält 50,1% der Anteile an der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG.

### **Verkauf von 20% der Anteile an EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG, Deutschland**

Mit Wirkung zum 27. September 2017 wurden 20% der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG verkauft. Die Gesellschaft hält 50,1% der Anteile an der Sonnenhöfe GmbH & Co. KG.

### **Änderungen im Geschäftsjahr 2015/2016**

Bei folgenden Gesellschaften kam es im Geschäftsjahr 2015/2016 zu Aufstockungen ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

#### **Verkauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2015/2016**

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Eigen-Investments</b>				
EYEMAXX Krnov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	70
EYEMAXX Louny s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	55

### **Verkauf von 20 % der Anteile an EYEMAXX Krnov s.r.o.Tschechien**

Am 15. Dezember 2015 wurden 20% der EYEMAXX Krnov s.r.o. verkauft.

### **Verkauf von 35 % der Anteile an EYEMAXX Louny s.r.o..Tschechien**

Am 19. Oktober 2016 wurden 35% der EYEMAXX Louny s.r.o. verkauft.

### **2.3.3 Anteilsveränderung mit Statuswechsel**

Informationen dazu finden Sie unter „2.2.2. Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel“.

### **2.3.4 Entkonsolidierung**

#### **Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017**

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 abwärtskonsolidiert bzw. verkauft:

#### **Entkonsolidierung als at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2016/2017**

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Projektentwicklung</b>				
Log Center Airport d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100

Informationen zur Aufwärtskonsolidierung der Log Center Airport d.o.o. finden Sie unter „2.2.2. Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel“.

#### **Änderungen im Geschäftsjahr 2015/2016**

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2015/2016 abwärtskonsolidiert bzw. verkauft:

#### **Entkonsolidierung als at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2015/2016**

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
Maramando Trading & Investment Ltd.	Nicosia	Zypern	EUR	50
<b>Projektentwicklung</b>				
EYEMAXX 6 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
Retail Park Olawa Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
EYEMAXX Ceský Krumlov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	60
EYEMAXX Prerov s.r.o. (in Liquidation)	Prag	Tschechien	CZK	90
<b>Eigen-Investments</b>				
Euro Luna Park	Nicosia	Zypern	EUR	50

#### **Verkauf der Anteile an der Maramando Trading & Investment Ltd.**

Die Maramando Trading & Investment Limited wurde am 14. September 2016 zu 100% verkauft.

#### **Verkauf der Anteile an der Euro Luna Park Gesellschaft**

Die Euro Lona Park Kiev wurde am 14. September 2016 zu 100% verkauft.

#### **Verkauf der Anteile an der EYEMAXX 6 Sp.z.o.o.**

Im November 2014 wurde das Fachmarktzentrum im polnischen Namslau, erfasst in der Gesellschaft EYEMAXX 6 Sp.z.o.o., nach nur fünf Monaten Bauzeit eröffnet. Die Gesellschaft wurde im Juli 2016 veräußert.

---

---

#### **Verkauf der Anteile an der Retail Park Olawa Sp.z.o.o.**

Das Fachmarktzentrum in der polnischen Stadt Olawa, mit renommierten internationalen Handelsketten aus dem Textil-, Schuh- und Elektrobereich als Mieter, wurde an einen privaten polnischen Investor veräußert. Das voll vermietete Objekt verfügt über eine Verkaufsfläche von rund 2.000 m<sup>2</sup> und wurde im Jahr 2013 fertiggestellt.

#### **Verkauf von 60 % der Anteile an EYEMAXX Ceský Krumlov s.r.o., Tschechien**

Am 30. September 2016 wurden die verbliebenen 60% der Anteile an der EYEMAXX Ceský Krumlov s.r.o. verkauft.

#### **Liquidierung der Anteile von EYEMAXX Prerov s.r.o.**

Die EYEMAXX Prerov s.r.o. befindet sich zum Bilanzstichtag in Liquidation

---

---

# ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS- GRUNDSÄTZE

## 1 Allgemeine Angaben

Die EYEMAXX Real Estate AG ist das Mutterunternehmen für eine Reihe von Tochtergesellschaften und stellt für diese Gruppe von Unternehmen einen Konzernabschluss nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den damit verbundenen Auslegungen (SIC/IFRIC-Interpretationen), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, auf.

Der Konzernabschluss wird auf den Stichtag des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens aufgestellt. Das Geschäftsjahr des Mutterunternehmens umfasst den Zeitraum 1. November bis 31. Oktober (Geschäftsjahr).

Der wesentliche Teil der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften hat ihren Regelbilanzstichtag mittlerweile auf den 31. Oktober umgestellt.

Zum Abschlussstichtag wurde keine vollkonsolidierte Gesellschaft (Vorjahr: drei) mit vom Konzern abweichendem Geschäftsjahr miteinbezogen. Hat eine vollkonsolidierte Gesellschaft ein vom Konzern abweichendes Geschäftsjahr wird ein Zwischenabschluss der Gesellschaft aufgestellt.

Fakturen werden grundsätzlich in der Währung des ausstellenden Unternehmens erstellt. Bei LogMaxx Alpha AD, LogMaxx Betad.o.o., wie auch bei der LogMaxx d.o.o., werden die Fakturen in EUR ausgestellt, wodurch die funktionale Währung (EUR) nicht der lokalen Währung (RSD) entspricht.

Der Konzernabschluss wurde in Tausend Euro (TEUR) aufgestellt. Sofern nicht anders angegeben, sind sämtliche Zahlenangaben kaufmännisch gerundet in Tausend Euro (TEUR). Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Der konsolidierte Abschluss entspricht den Anforderungen des § 315a HGB. Die zusätzlichen Vorschriften nach deutschem Handelsrecht, für die eine Pflicht zur Anwendung besteht, wurden beachtet.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Bilanz werden einzelne Posten zur Verbesserung der Klarheit zusammengefasst. Sie werden im Anhang detailliert erläutert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt worden. Die Gliederung der Bilanz erfolgt nach der Fristigkeit der Vermögenswerte und Schulden. Als kurzfristig werden Vermögenswerte und Schulden angesehen, wenn sie innerhalb eines Jahres oder aber innerhalb des normalen Geschäftszyklus des Unternehmens bzw. Konzerns beginnend mit der Beschaffung der für den Leistungserstellungsprozess notwendigen Ressourcen bis zum Erhalt der Zahlungsmittel bzw. Zahlungsmitteläquivalente als Gegenleistung für die Veräußerung der in diesem Prozess erstellten Produkte oder Dienstleistungen – fällig sind oder veräußert werden sollen. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen,

Steuererstattungsansprüche, Steuerverbindlichkeiten sowie Vorräte werden grundsätzlich als kurzfristig ausgewiesen. Latente Steueransprüche bzw. -verbindlichkeiten werden grundsätzlich als langfristig in der Bilanz dargestellt.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden im Anhang erläutert. Die rückwirkende Anwendung von überarbeiteten und neuen Standards verlangt, sofern für den betreffenden Standard keine abweichende Regelung vorgesehen ist, dass die Ergebnisse des Vorjahres und die Eröffnungsbilanz dieser Vergleichsperiode so angepasst werden, als ob die neuen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden schon immer zur Anwendung gekommen wären. Dem Konzernabschluss liegen im Vergleich zum Vorjahr einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde.

## 1.1 Erstmalige Anwendung neuer IFRS-Rechnungslegungsstandards

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 erstmals angewendet:

Erstmals anwendbare/angewendete Standards und Interpretationen	Inkrafttreten <sup>1)</sup>	EU Endorsment
Geänderte Standards und Interpretationen		
IFRS 11 – Gemeinsame Vereinbarungen – Änderungen: Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit	1. Januar 2016	November 2015
IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28 – Investmentgesellschaften – Änderungen: Anwendung der Konsolidierungsausnahme	1. Januar 2016	September 2015
IAS 1 – Darstellung des Abschlusses – Änderungen: Ergebnis der Angabeninitiative	1. Januar 2016	Dezember 2015
IAS 27 – Änderungen: Equity-Methode im separaten Abschluss	1. Januar 2016	Dezember 2015
IAS 16 und IAS 38 – Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte – Änderungen: Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden	1. Januar 2016	Dezember 2015
IAS 16 und IAS 41 – Sachanlagen und Landwirtschaft Änderungen: Landwirtschaft – Fruchttragende Pflanzen	1. Januar 2016	November 2015
Verbesserung der Internationalen Financial Reporting Standards 2010-2012	1. Januar 2016	Dezember 2014
Verbesserung der Internationalen Financial Reporting Standards 2012-2014	1. Januar 2016	Dezember 2015

1) Die Standards sind gemäß dem Amtsblatt der EU verpflichtend für jene Gesellschaften anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens beginnen.

### Änderungen zu IFRS 11 – Gemeinsame Vereinbarungen – Erwerb von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit

Mit der Änderung wird klargestellt, dass Erwerbe und Hinzuerwerbe von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten, die einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, nach den Prinzipien für die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen des IFRS 3 und anderer anwendbarer IFRS zu bilanzieren sind, soweit diese nicht im Konflikt mit Regelungen des IFRS 11 stehen. Die Änderungen gelten nicht, sofern das Berichtsunternehmen und die daran beteiligten Parteien unter gemeinsamer Beherrschung des gleichen obersten beherrschenden Unternehmens stehen. Die Änderungen sind erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen.

---

---

Auf den Konzernabschluss der EYEMAXX ergeben sich keine Auswirkungen für das Geschäftsjahr 2016/2017.

#### **Änderungen zu IFRS 10, 12 und IAS 28 Investmentgesellschaften**

Der Standard dient zur Klärung von Fragestellungen in Bezug auf die Anwendung der Ausnahme von der Konsolidierungspflicht nach IFRS 10, wenn das Mutterunternehmen die Definition einer „Investmentgesellschaft“ erfüllt. Unternehmen sind auch dann von der Konsolidierungspflicht befreit, wenn das übergeordnete Mutterunternehmen seine Tochtergesellschaften zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS 10 bilanziert. Auf den Konzernabschluss der EYEMAXX ergeben sich keine Auswirkungen für das Geschäftsjahr 2016/2017.

#### **Änderungen zu IAS 1 Darstellung des Abschlusses**

Die Änderungen sollen es Unternehmen ermöglichen, ihren Abschluss durch gezielte Ermessensentscheidungen unternehmensspezifischer zu gestalten. Sie beinhalten im Wesentlichen eine Klarstellung, dass Anhangsangaben nur dann notwendig sind, wenn ihr Inhalt wesentlich ist. Die Musterstruktur des Anhangs wird gestrichen und es wird klargestellt, dass es Unternehmen freisteht, an welcher Stelle des Anhangs Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erläutert werden. Des Weiteren enthalten die Änderungen Erläuterungen zur Aggregation und Disaggregation von Posten in der Bilanz und der Gesamtergebnisrechnung.

Die Änderungen sind erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen.

Die EYEMAXX hat die Struktur der Berichtserstattung beibehalten, in unwesentlichen Bereichen wurden Kürzungen vorgenommen.

#### **Änderungen zu IAS 27 Einzelabschlüsse – Anwendung der Equity -Methode im Einzelabschluss**

Durch die Änderungen können Beteiligungen an Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen sowie assoziierte Unternehmen im IFRS-Einzelabschluss künftig auch nach der Equity-Methode bilanziert werden. Damit stehen den Unternehmen alle bereits früher einmal bestehenden Optionen zur Einbeziehung derartiger Unternehmen in den Einzelabschluss, nämlich die Einbeziehung zu (fortgeführten) Anschaffungskosten, die Bewertung als zur Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente gemäß IAS 39 bzw. IFRS 9 sowie die Einbeziehung mittels der Equity-Methode zu.

Auf den Konzernabschluss der EYEMAXX ergeben sich keine Auswirkungen für das Geschäftsjahr 2016/2017.

#### **Änderungen zu IAS 16 Sachanlagen , und IAS 38 Immaterielle Vermögenswerte – Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden**

Mit der Änderung erfolgt eine Klarstellung hinsichtlich der Wahl von Methoden der Abschreibung von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten. Prinzipiell hat die Abschreibung von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten derart zu erfolgen, dass sie den durch das Unternehmen erwarteten Verbrauch des zukünftigen wirtschaftlichen Nutzens, welcher durch den Vermögenswert generiert wird, widerspiegelt.

Diesbezüglich hat der IASB nunmehr klargestellt, dass eine Abschreibung von Sachanlagen auf Basis von Umsatzerlösen der durch sie hergestellten Güter nicht dieser Vorgehensweise entspricht und somit nicht sachgerecht ist, da die Umsatzerlöse nicht nur vom Verbrauch des Vermögenswertes, sondern auch von weiteren Faktoren abhängig ist.

Diese Klarstellung wird auch in IAS 38 für die Abschreibung immaterieller Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer aufgenommen.

Da im Konzern Abschreibungen nicht erlösbezogen ermittelt werden, hat diese Änderung keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

#### **Änderungen zu IAS 16 Sachanlagen und IAS 41 Landwirtschaft – Landwirtschaft : Fruchttragende Gewächse**

Durch die veröffentlichten Änderungen wird klargestellt, dass fruchttragende Gewächse bis zum Zeitpunkt ihrer Produktionsreife – analog selbsterstellter Sachanlagen – zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten und danach nach den Vorschriften des IAS 16 wahlweise mittels dem Anschaffungskosten- oder dem Neubewertungsmodell zu bilanzieren sind. Eine Bilanzierung nach den Vorschriften des IAS 41 ist künftig nicht mehr zulässig.

Da die EYEMAXX kein landwirtschaftliches Unternehmen ist, hat diese Änderung keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

#### **Jährliche Verbesserungen (Zyklus 2010–2012)**

Im Rahmen des Annual Improvement Project wurden Änderungen an sieben Standards vorgenommen. Mit der Anpassung von Formulierungen in einzelnen IFRS wird eine Klarstellung der bestehenden Regelungen erreicht. Betroffen sind die Standards IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 und IAS 38.

Auf den Konzernabschluss der EYEMAXX ergeben sich keine Auswirkungen für das Geschäftsjahr 2016/2017.

#### **Jährliche Verbesserungen der IFRS ( Zyklus 2012–2014)**

Im Rahmen des Annual Improvement Project wurden Änderungen an vier Standards vorgenommen. Mit der Anpassung von Formulierungen in einzelnen IFRS wird eine Klarstellung der bestehenden Regelungen erreicht. Betroffen sind die Standards IFRS 5, IFRS 7, IAS 19, IAS 34.

Auf den Konzernabschluss der EYEMAXX ergeben sich keine Auswirkungen für das Geschäftsjahr 2016/2017.

## **1.2 Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden**

<b>Erstmals anwendbare/angewendete Standards und Interpretationen</b>	<b>Inkrafttreten<sup>1)</sup></b>	<b>EU Endorsement</b>
Neue Standards und Interpretationen (EU Endorsement bereits erfolgt)		
IFRS 9 – Finanzinstrumente	1. Januar 2018	November 2016
IFRS 15 – Erlöse aus Verträgen mit Kunden	1. Januar 2018	Oktober 2016
Neue Standards und Interpretationen (EU Endorsement noch offen)		
IFRS 14 – Regulatorische Abgrenzungsposten	Keine EU-Übernahme	offen
IFRS 16 – Leasingverhältnisse	1. Januar 2019	offen
IFRIC 22 – Währungsumrechnung bei Anzahlungen	1. Januar 2018	offen
Geänderte Standards und Interpretationen (EU Endorsement noch offen)		
IFRS 17 - Versicherungsverträge	1. Januar 2021	offen
IAS 7 – Kapitalflussrechnung	1. Januar 2017	offen
IAS 12 – Ansatz latenter Steueransprüche für unrealisierte Verluste	1. Januar 2017	offen
IAS 40 - Klassifizierung noch nicht fertiggestellter Immobilien	1. Januar 2018	offen
IFRS 2 – Anteilsbasierte Vergütung	1. Januar 2018	offen

IFRS 4 – Anwendung von IFRS 9 mit IFRS 4 Versicherungsverträge	1. Januar 2018	offen
IFRS 10, IAS 28 – Veräußerung von Vermögenserten eines Investors an bzw. Einbringung in sein assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	von EU zurückgestellt	offen
IFRS 15 – Umsatzerlöse aus Kundenverträgen – Klarstellung	1. Januar 2018	offen
IFRIC 23 – Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	1. Januar 2019	offen
Verbesserung der Internationalen Financial Reporting Standards 2014-2016	1. Januar 2017 / 1. Januar 2018	offen

1) Die Standards sind gemäß dem Amtsblatt der EU verpflichtend für jene Gesellschaften anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens beginnen.

### **IFRS 9, Finanzinstrumente, und Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7, Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangsangaben bei Übergang**

IFRS 9 regelt die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und schafft eine Neukategorisierung von Finanzinstrumenten. Des Weiteren wurde der Standard um Änderungen zu Hedge Accounting ergänzt. Die Änderungen aus der erstmaligen Anwendung sind retrospektiv anzuwenden. Die erwarteten Änderungen werden im Wesentlichen die Bewertung und die Darstellung von Wertänderungen der finanziellen Vermögenswerte in der Konzern-Gewinn- und - Verlustrechnung bzw. im sonstigen Ergebnis sowie die Effektivitätsmessung bestehender Sicherungsbeziehungen betreffen. Der Standard wird keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der EYEMAXX haben.

### **IFRS 15, Erlöse aus Verträgen mit Kunden**

In IFRS 15 wird vorgeschrieben, wann und in welcher Höhe ein IFRS-Berichtersteller Umsatzerlöse zu erfassen hat. Zudem wird von den Abschlusserstellern gefordert, den Abschlussadressaten informativere und relevantere Angaben als bisher zur Verfügung zu stellen. Der Standard bietet dafür ein einziges, prinzipienbasiertes, fünfstufiges Modell, das auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist. IFRS 15 wurde im Mai 2014 herausgegeben und ist auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Die EYEMAXX evaluiert derzeit die Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

### **IFRS 16, Leasing**

Der IASB hat die finale Fassung des Standards, welcher den bisherigen Standard IAS 17 ersetzt, am 13. Januar 2016 veröffentlicht. Der Standard sieht vor, dass mit Ausnahme von geringwertigen Vermögenswerten künftig alle Miet- und Leasingverpflichtungen mit einer Laufzeit von mehr als 12 Monaten in der Bilanz des Mieters oder Leasingnehmers abzubilden sind. Auf eine Unterscheidung zwischen Finanzierungs- und Mietleasing wird verzichtet. Die bilanzielle Darstellung erfolgt als Nutzungsrecht und erhöht auf der Passivseite die Leasingverbindlichkeiten. Die Leasinggeber- Bilanzierung ist gegenüber dem bisherigen IAS 17 weitgehend unverändert, die unterschiedliche Behandlung von Finanzierungs- und Mietleasingvereinbarungen bleibt hier aufrecht. Die erstmalige verpflichtende Anwendung ist für Geschäftsjahre vorgesehen, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen. EYEMAXX evaluiert bereits die Auswirkungen auf die Konzernbilanz. Änderungen sind vor allem durch die Mietverträge für Büroräumlichkeiten zu erwarten. Derzeit müssen diese nicht in der Bilanz erfasst werden, durch IFRS 16 müssen diese als Nutzungsrecht auf der Aktivseite und als Leasing-Mietverbindlichkeit auf der Passivseite dargestellt werden, was zu einer Erhöhung der Bilanzsumme führt und sich dadurch auch auf bestimmte Kennzahlen auswirkt. Basierend auf den derzeit abgeschlossenen Miet- und Leasingverträgen erwarten wir nach diskontierten Werten eine im mittleren einstelligen Millionenbereich höhere Bilanzsumme sowie ein verbessertes EBITDA im mittleren dreistelligen TEUR-Bereich bei Anwendung des IFRS 16.

## 2 Konsolidierungsgrundsätze

Die Abschlüsse des Mutterunternehmens sowie der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Sofern der Abschlussstichtag eines in den Abschluss einbezogenen Unternehmens vom 31. Oktober abweicht, wurden Zwischenabschlüsse einbezogen. Der Konzernabschluss wird in Tausend-Euro (TEUR) aufgestellt.

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze und andere Erträge und Aufwendungen aus der Verrechnung zwischen Unternehmen des Konsolidierungskreis werden eliminiert. Abzinsungen und sonstige einseitig ergebniswirksame Buchungen werden ergebniswirksam storniert. Aus dem konzerninternen Lieferungs- und Leistungsverkehr resultierende Zwischenergebnisse im kurz- und langfristigen Vermögen sind eliminiert.

Tochtergesellschaften werden ab dem Erwerbszeitpunkt, das ist jener Zeitpunkt, an dem das Mutterunternehmen die Beherrschung über dieses Unternehmen erlangt, voll konsolidiert. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Möglichkeit der Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr gegeben ist. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode.

### 2.1 Erwerb von Anteilen an Gesellschaften (Erstkonsolidierung)

Bei dem Erwerb von Anteilen an einer Immobilienobjektgesellschaft ist immer die Fragestellung zu beantworten, ob es sich um einen Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 (siehe Punkt 2.1.1 Unternehmenszusammenschlüsse) handelt oder um den Erwerb eines Vermögenswertes oder einer Gruppe von Vermögenswerten, welche keinen Geschäftsbetrieb bilden (siehe Punkt 2.1.2 Erwerb von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb).

Ein Geschäftsbetrieb in Sinne von IFRS 3.3 liegt dann vor, wenn Ressourcen vorhanden sind, auf die Prozesse angewendet werden, um Erträge zu generieren. Die Analyse, ob ein Geschäftsbetrieb vorliegt, wird folgend analysiert:

- 1.) Identifizierung der erworbenen Elemente
- 2.) Analyse der Fähigkeit, tatsächliche Erträge zu liefern
- 3.) Analyse, ob diese Fähigkeit, Erträge zu liefern, auch einem Marktteilnehmer offensteht.

Im ersten Schritt wird analysiert, welche materiellen bzw. immateriellen Vermögenswerte erworben wurden. Darüber hinaus muss der Erwerber auch beurteilen, ob er relevante Prozesse miterworben hat, die dazu geeignet sind, Erträge zu generieren und welchen Ertrag er aus dem Erwerb erzielt bzw. erzielen möchte. Prozesse in diesem Sinne können sowohl strategische wie operative Managementprozesse sein. Administrative Tätigkeiten indizieren hingegen keine Prozesse (IFRS 3.B7).

Im zweiten Schritt wird beurteilt, ob die übernommene Gesellschaft aufgrund ihrer Prozesse eigenständig in der Lage ist Erträge zu generieren. Dies muss auf der Basis der üblichen Geschäftstätigkeit der Branche beziehungsweise eines typischen Marktteilnehmers getroffen werden. Wenn diese Prozesse vorhanden sind, liegt ein Erwerb im Sinne von IFRS 3 Unternehmenszusammenschluss vor.

---

---

Werden die Prozesse beim Erwerb nicht mitübernommen ist zu prüfen, ob die Ressourcen und Prozesse bei der erworbenen Immobilie zum Erwerbszeitpunkt beobachtbar sind und der Erwerber in der Lage wäre, die fehlenden Ressourcen und Prozesse am Markt zu erwerben. Sind jedoch keine operativen Tätigkeiten erforderlich um Erträge zu generieren, handelt es sich um einen Erwerb von Vermögenswerten oder eine Gruppe von Vermögenswerten, die keinen Geschäftsbetrieb bilden (Punkt 2.1.2 Erwerb von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb).

Von EYEMAXX erworbene Objektgesellschaften weisen in ihrer Bilanz in erster Linie Immobilienvermögen und die dazugehörige Finanzierung aus. Daraus abgeleitet handelt es sich zumeist um den Erwerb von einer Gruppe von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb. Der Kaufpreis der Gesellschaften entspricht im Wesentlichen dem beizulegenden Zeitwert des gehaltenen Immobilienvermögens, abzüglich der in den Gesellschaften vorhandenen Schulden zum Erwerbszeitpunkt.

### 1.1.1 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)

Unter einem Unternehmenszusammenschluss versteht IFRS 3 die Erlangung der Beherrschung über das erworbenen Unternehmen durch den Erwerber. Alle Unternehmenszusammenschlüsse im Anwendungsbereich von IFRS 3 sind nach der Erwerbsmethode zu bilanzieren. Die Anwendung der Erwerbsmethode erfordert folgende Schritte:

- ☒ die Identifizierung eines Erwerbers und Bestimmung des Erwerbszeitpunktes,
- ☒ den Ansatz und die Bewertung der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte, der übernommenen Schulden und aller Minderheitenanteile an dem erworbenen Unternehmen sowie
- ☒ die Bilanzierung und Bestimmung des Geschäfts- oder Firmenwertes oder eines Gewinns aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert.

Die Erstkonsolidierung erfolgt zum Erwerbszeitpunkt durch Aufrechnung des Kaufpreises mit dem neu bewerteten Nettovermögen des erworbenen Unternehmens. Die ansatzfähigen Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden der Tochtergesellschaften werden dabei mit ihren vollen beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Wesentliche Ausnahme vom Grundsatz des verpflichtenden Ansatzes des beizulegenden Zeitwertes für Vermögenswerte und Schulden sind aktive und passive Steuerabgrenzungen, die nicht mit ihrem beizulegenden Zeitwert, sondern mit ihrem Nominalwert (d.h. ohne Berücksichtigung einer Abzinsung) bewertet werden müssen. Ergibt sich aus der Aufrechnung ein Aktivsaldo, so ist dieser als Geschäfts- oder Firmenwert zu aktivieren. Ergibt sich ein Passivsaldo (negativer Unterschiedsbetrag), so ist dieser grundsätzlich zum Erwerbszeitpunkt ertragswirksam zu erfassen.

Der Geschäfts- oder Firmenwert repräsentiert jenen Betrag, den der Erwerber im Hinblick auf einen künftigen wirtschaftlichen Nutzen, der keinem einzelnen Vermögenswert zugeordnet werden kann, geleistet hat.

Er erzeugt keine von anderen Vermögenswerten oder Vermögenswertgruppen unabhängigen Cashflows. Daher muss ein Geschäfts- oder Firmenwert anlässlich der Durchführung der Werthaltigkeitstests zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet werden. Negative Unterschiedsbeträge entstehen, wenn der Kaufpreis für die Anteile einer Gesellschaft deren anteiliges neu bewertetes Nettovermögen unterschreitet. In einem solchen Fall erfordert IFRS 3.36, dass der Erwerber eine erneute Überprüfung aller erworbenen Vermögenswerte und aller übernommenen Schulden sowie der Verfahren, mit denen die Beträge ermittelt worden sind, durchführt. Ein nach Durchführung der Überprüfung verbleibender negativer Unterschiedsbetrag zum Erwerbszeitpunkt ist nach IFRS 3.34 als Gewinn in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Als Ursachen für den als Ertrag vereinnahmten negativen Unterschiedsbetrag sieht das IASB drei mögliche Gründe:

- ☒ Fehler im Zusammenhang mit dem Ansatz und der Bewertung,
- ☒ standardkonformer Ansatz von Vermögenswerten und Schulden zu Werten, die nicht diesen beizulegenden Zeitwerten entsprechen, und
- ☒ günstiger Erwerb (Bargain Purchase).

Bei Unternehmenszusammenschlüssen, die in einer Anteilsquote unter 100 % resultieren, wird in der Eigenkapitalüberleitung der Anstieg des Fremdanteils als „Zugang Konsolidierungskreis“ ausgewiesen. Minderheitenanteile werden entsprechend dem in IFRS 10.22 und IAS 1.54 (q) verankerten Einheitsgrundsatz innerhalb des Eigenkapitals getrennt vom Eigenkapital des Mutterunternehmens ausgewiesen. Minderheitenanteile am Konzernergebnis werden gleichfalls gesondert angegeben.

Für Gemeinschaftsunternehmen wird gemäß IFRS 11.24 das Wahlrecht zum Ansatz der Anteile nach der Equity-Methode angewandt.

### 1.1.2 Erwerb von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb (Erstkonsolidierungen)

Unter einem Erwerb von Vermögenswerten oder einer Gruppe von Vermögenswerten versteht IFRS 3.2b die Erlangung der Beherrschung über die einzelnen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten durch den Erwerber. Der wesentliche Unterschied zur Bilanzierung gemäß IFRS 3 (Unternehmenszusammenschluss) liegt darin, dass kein Goodwill entstehen kann beziehungsweise Eventualverbindlichkeiten keine Berücksichtigung finden.

Alle Erwerbe von Vermögenswerten oder Gruppen von Vermögenswerten, welche keinen Geschäftsbetrieb darstellen, sind gemäß dem Anwendungsbereich von IFRS 3.2(b) nach der Erwerbsmethode zu bilanzieren. Die Anwendung der Erwerbsmethode erfordert folgende Schritte:

- ☒ die Identifizierung eines Erwerbers und Bestimmung des Erwerbszeitpunktes,
- ☒ den Ansatz und die Bewertung der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte, der übernommenen Schulden und aller Minderheitenanteile an dem erworbenen Unternehmen sowie
- ☒ die Verteilung der Anschaffungskosten mit ihrem relativen Anteil auf die erworbenen Vermögenswerte

Die Erstkonsolidierung erfolgt zum Erwerbszeitpunkt durch Aufrechnung des Kaufpreises mit dem neu bewerteten Nettovermögen des erworbenen Unternehmens. Die ansatzfähigen Vermögenswerte und Schulden der Tochtergesellschaften werden dabei mit ihren relativen beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Der Ansatz eines Firmenwertes oder Eventualverbindlichkeiten ist unzulässig.

Der Ansatz einer latenten Steuer im Zugangszeitpunkt entfällt aufgrund der sogenannten „initial recognition exemption“ des IAS 12.15(b).

---

---

## **2.2 Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel**

Übergangskonsolidierungen ohne Statuswechsel sind Auswirkungen von Anteilsverschiebungen zwischen den Anteilseignern der Muttergesellschaft (EYEMAXX) und den Minderheitsgesellschaftern der jeweiligen konsolidierten Tochtergesellschaften bzw. allfälliger quotenkonsolidierter Gesellschaften, die ihrerseits wiederum über konsolidierte Gesellschaften verfügen, an denen Minderheitsgesellschafter beteiligt sind, ohne Änderung der Konsolidierungsart (d.h. ohne Erlangung/Aufgabe der Beherrschung). Gemäß IFRS10 bilanziert EYEMAXX eine Änderung des Anteils ohne beherrschenden Einfluss als Eigenkapitaltransaktion zwischen Anteilseignern. Differenzen zwischen dem Buchwert des betreffenden Anteils ohne beherrschenden Einfluss und der zahlbaren Leistung werden als Erhöhung oder Minderung des Eigenkapitals behandelt. Kommt es daher nach Erlangung der Beherrschung zu einem zusätzlichen Erwerb oder werden Anteile übertragen, ohne dass die Beherrschung aufgegeben wird, so wird die Verschiebung zwischen dem bisherigen Minderheitenanteil und der durch die Transaktion erfolgten Kapitalaufrechnung in der Eigenkapitalüberleitung als Strukturveränderung dargestellt.

## **2.3 Übergangskonsolidierungen mit Statuswechsel**

Bei einem stufenweisen Erwerb (Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel) werden in verschiedenen Transaktionen Anteile an Tochtergesellschaften erworben, bis letztendlich die Kontrolle über das Unternehmen erlangt wird. Bei einem sukzessiven Unternehmenszusammenschluss hat der Erwerber seinen zuvor an dem erworbenen Unternehmen gehaltenen Eigenkapitalanteil zu dem zum Erwerbszeitpunkt geltenden beizulegenden Zeitwert neu zu bestimmen und den daraus resultierenden Gewinn bzw. Verlust ergebniswirksam zu erfassen. Fingiert wird eine Erlangung der Kontrollmehrheit gegen Barzahlung sowie gegen Tausch der bisherigen Anteile zum Fair Value. Durch die zuvor angewandte Equity-Methode hinsichtlich der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen sind die sich bis zum Erwerbszeitpunkt ergebenden Wertänderungen im Ergebnis aus der Equity-Methode erfasst.

## **2.4 Entkonsolidierung**

Wird eine Tochtergesellschaft veräußert, werden die Vermögenswerte und Schulden dieser Tochtergesellschaft nicht mehr in den Konzernabschluss übernommen. Die Erträge und Aufwendungen des entkonsolidierten Unternehmens werden bis zum Verlust der Beherrschung über dieses in den Konzernabschluss einbezogen. Der veräußerte Ergebnisanteil schmälert den Entkonsolidierungserfolg, um eine Doppelerfassung von Ergebnissen zu verhindern. Der seit Konzernzugehörigkeit erwirtschaftete Ergebnisvortrag der entkonsolidierten Tochtergesellschaft beeinflusst den Entkonsolidierungserfolg, da diese Ergebnisbeiträge bereits in Vorperioden im Konzernabschluss erfasst wurden. Bei Entkonsolidierung ausländischer Tochtergesellschaften erhöht bzw. verringert sich der Entkonsolidierungserfolg um die nun erfolgswirksam zu erfassenden Ausgleichsposten aus der Währungsübereinstimmung, die während der Konzernzugehörigkeit im Eigenkapital erfasst wurden.

### 3 Nicht beherrschender Anteil

Bei vollkonsolidierten Gesellschaften hat ein Mutterunternehmen den nicht beherrschenden Anteil in seiner Konzernbilanz innerhalb des Eigenkapitals, aber getrennt vom Eigenkapital der Anteilseigner des Mutterunternehmens anzusetzen. Die Erlangung der Beherrschung gemäß IFRS 10 und damit der Vollkonsolidierung eines Unternehmens, ist unter anderem von den Stimmrechten, wie auch von potentiellen Stimmrechten abhängig. Hingegen wird gemäß IFRS 10 die Berechnung der nicht beherrschenden Anteile auf Grundlage der bestehenden Eigentumsanteile und nicht mit Blick auf die möglichen Ausübung oder Umwandlung potentieller Stimmrechte bestimmt.

Zu definieren ist der Begriff der „bestehenden Eigentumsanteile“ - „present ownership“. Es werden bereits alle Risiken und Chancen aus den optionsgegenständlichen Anteilen - und damit die „present ownership“ - wirtschaftlich EYEMAXX zugerechnet, etwa weil

- ☒ der Ausübungspreis der Option fixiert ist
- ☒ mit dem optionsgegenständlichen Anteilen keine (relevanten) Einflussmöglichkeiten mehr verbunden sind
- ☒ mit Dividenden während des Optionszeitraums nicht zu rechnen ist oder die Dividenden schuldrechtlich bereits EYEMAXX zustehen.

Die relevanten Einflussmöglichkeiten definiert EYEMAXX unter anderem damit, dass der Stillhalter der Option keine Möglichkeit hat wesentliche Vermögenswerte zu verkaufen. Zusätzlich wird die Finanzierung bereits zum Großteil durch EYEMAXX getätigten.

### 4 Fremdwährungsumrechnung

Die Jahresabschlüsse ausländischer Gesellschaften werden nach dem Konzept der funktionalen Währung in Euro umgerechnet. Für jedes Unternehmen innerhalb des Konzerns wird die funktionale Währung entsprechend den maßgeblichen Kriterien festgelegt. Die im Abschluss des jeweiligen Unternehmens enthaltenen Posten werden unter Verwendung dieser funktionalen Währung umgerechnet. Sollten sich die für die Bestimmung der funktionalen Währung wesentlichen Geschäftsvorfälle ändern, kann es bei einzelnen in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften zu einem Wechsel der funktionalen Währung kommen.

Bei Anwendung der Landeswährung als funktionaler Währung werden die Posten der Bilanz (ausgenommen das Eigenkapital) zum Stichtagskurs, die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung zu Durchschnittskursen am Bilanzstichtag umgerechnet. Das Eigenkapital wird mit historischen Kursen zum Erwerbszeitpunkt umgerechnet. Umrechnungsdifferenzen aus der Kapitalkonsolidierung werden erfolgsneutral im Eigenkapital, Umrechnungsdifferenzen aus der Schuldenkonsolidierung erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die sich gegenüber der Umrechnung zu Stichtagskursen ergebenden Unterschiedsbeträge werden im Eigenkapital gesondert als „Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung“ ausgewiesen. Im Eigenkapital während der Konzernzugehörigkeit erfasste Währungsumrechnungsdifferenzen werden beim Ausscheiden von Konzernunternehmen aus dem Konsolidierungskreis erfolgswirksam aufgelöst.

---

---

Es wurden die folgenden wesentlichen Stichtagskurse verwendet:

		Stichtagskurs	
1EUR entspricht		31.10.2017	31.10.2016
Tschechische Krone	CZK	25,669	27,025
Serbischer Dinar	RSD	119,314	123,162
Polnischer Zloty	PLN	4,244	4,327
Rumänischer Leu	RON	4,601	4,506

Es wurden die folgenden wesentlichen Durchschnittskurse verwendet:

		Durchschnittskurs	
1EUR entspricht		2016/2017	2015/2016
Tschechische Krone	CZK	26,573	27,034
Serbischer Dinar	RSD	122,031	122,644
Polnischer Zloty	PLN	4,290	4,340
Rumänischer Leu	RON	4,549	4,484

## 5 Immaterielle Vermögenswerte

### 5.1 Firmenwert

Bei Unternehmenszusammenschlüssen werden die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Übersteigen die Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses die anteiligen beizulegenden Nettozeitwerte, wird ein Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert.

Ein sich ergebender passivischer Unterschiedsbetrag wird sofort erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ erfasst.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden nach dem erstmaligen Ansatz zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet.

Der Bilanzansatz wird gemäß IAS 38.108 zumindest jährlich durch einen Impairment-Test geprüft und im Falle eines gesunkenen wirtschaftlichen Nutzens außerplanmäßig abgeschrieben. Sofern Umstände darauf hinweisen, dass eine Wertminderung stattgefunden haben könnte, wird die Werthaltigkeit auch unterjährig überprüft. Zu diesem Zweck wird der Geschäfts- oder Firmenwert einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnet. Liegt der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit unter dem Buchwert, wird ein Wertminderungsaufwand erfasst. Der erzielbare Betrag entspricht dem höheren Wert aus Nutzungswert und Nettozeitwert (beizulegender Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten).

## **5.2 Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen**

Erworben immaterielle Vermögenswerte werden zum Zeitpunkt des Erwerbs aktiviert. Immaterielle Vermögenswerte werden linear über den kürzeren Zeitraum von Vertragslaufzeit oder geschätzter Nutzungsdauer abgeschrieben. Marken, Patente und Lizenzen wie auch gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte werden linear über drei bis 15 Jahre abgeschrieben. Aktivierte Software wird linear über vier Jahre abgeschrieben. Die Amortisation der abnutzbaren immateriellen Vermögenswerte ist in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Abschreibung vom Anlagevermögen enthalten.

## **6 Sachanlagen**

Die Bewertung der angeschafften oder hergestellten Sachanlagen erfolgt mit den um die Abschreibung verminderten historischen Anschaffungs-/ Herstellungskosten. In den Herstellungskosten selbst erstellter Anlagen sind neben den Material- und Fertigungseinzelkosten auch angemessene Material- und Fertigungsgemeinkosten enthalten. Fremdkapitalzinsen, soweit sie einzelnen Projekten direkt zurechenbar sind, werden gemäß IAS 23 aktiviert.

Die Abschreibung wird linear berechnet, wobei die Anschaffungskosten bis zum Restwert über die erwartete Nutzungsdauer des Vermögenswertes wie folgt abzuschreiben sind:

	<b>2016/2017</b>	<b>2015/2016</b>
Grundstücke und Gebäude	10 - 50 Jahre	10 - 50 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	5 - 10 Jahre	5 - 10 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 4 Jahre	3 - 4 Jahre

Liegt der Buchwert eines Vermögenswertes über dem erzielbaren Betrag, so ist eine Wertminderung vorzunehmen. Gewinne und Verluste aus dem Anlagenabgang werden als Differenz zwischen dem Veräußerungserlös und dem Restbuchwert ermittelt und erfolgswirksam erfasst.

## **7 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

Beim erstmaligen Ansatz (Zugang) erfolgt eine Bewertung zu Anschaffungskosten. Im Rahmen der Anschaffungskosten werden der entrichtete Kaufpreis und sonstige direkt zurechenbare Kosten und Transaktionskosten mit einbezogen sowie auch Fremdkapitalkosten, die direkt dem Bau oder der Herstellung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zugerechnet werden können, aktiviert.

Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Als beizulegender Zeitwert wird jener Wert angesetzt, zu dem die Immobilie zwischen sachverständigen, vertragwilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte. Der beizulegende Zeitwert hat die aktuelle Marktlage und die Umstände zum Bilanzstichtag widerzuspiegeln. Den bestmöglichen substanziellem Hinweis für den beizulegenden Zeitwert erhält man normalerweise durch auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise ähnlicher Immobilien, die sich am gleichen Ort und im gleichen Zustand befinden und Gegenstand vergleichbarer Mietverhältnisse und anderer mit den Immobilien zusammenhängender Verträge sind.

---

---

EYEMAXX beschäftigt Projektentwickler mit langjähriger Erfahrung in den einzelnen Zielmärkten, die auf Grundlage des zum Stichtag gegebenen Projektfortschritts und aus ihrer eigenen Erfahrung und exakten Kenntnis des betreffenden Entwicklungsprojektes - falls dies erforderlich scheint - einen zusätzlichen Risikoabschlag auf die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte vornehmen.

Der beizulegende Zeitwert der Entwicklungsprojekte bei EYEMAXX basiert prinzipiell auf Sachverständigengutachten. Auf diese Werte werden von EYEMAXX - falls erforderlich - die nachfolgend aufgelisteten Risikoabschläge vorgenommen.

In der Risikomatrix werden folgende Risiken bewertet:

- ☒ Grundstücksrisiko
- ☒ Finanzierungsrisiko
- ☒ Vermietungsgradrisiko
- ☒ Baukostenrisiko

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von Eigen-Investments basiert auf Gutachten, erstellt von unabhängigen Sachverständigen nach international anerkannten Bewertungsverfahren. Die Gutachten basieren auf:

- ☒ Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, zum Beispiel bei Eigen-Investments die aktuelle Miete beziehungsweise rechtliche Einschränkungen von Nutzungsdauern aufgrund von einem Superädifikat beziehungsweise Erbbaurecht und bei Projektimmobilien zum Beispiel zukünftige Mieten eingeteilt in die Kategorien „Mietvertrag unterschrieben“, „Mietvertrag in Verhandlung“ und Freifläche, Projektkalkulationen,
- ☒ Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden wie zum Beispiel künftige Marktmieten, Nutzungsdauer, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandskosten oder Kapitalisierungszinssätze

Die in diesen Gutachten ermittelten Verkehrswerte stellen die Obergrenze für die von EYEMAXX für die einzelnen Entwicklungsprojekte bilanzierten beizulegenden Zeitwerte dar. Bei bereits vermieteten Eigen-Investments werden die Gutachten, falls keine substantielle Änderung vorhanden ist, alle drei Jahre aktualisiert. In der Zwischenzeit wird seitens EYEMAXX das bestehende Gutachten verwendet und um die tatsächlichen Mieterlöse ergänzt wie auch die Restnutzungsdauer verringert. Zusätzlich werden jährlich die berücksichtigten Zinssätze, kalkulierten Instandhaltungskosten wie auch Bewirtschaftungskosten kontrolliert.

Als zusätzliche Prämisse ist bei der Bewertung von der bestmöglichen Verwendung eines Objekts auszugehen. Geplante Nutzungsänderungen werden bei der Bewertung berücksichtigt, sofern die technische Durchführbarkeit, die rechtliche Zulässigkeit und die finanzielle Machbarkeit gegeben sind.

Bei einer Übertragung von den zur Veräußerung bestimmten Immobilien in die Eigen-Investments der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Buchwert innerhalb des Bewertungsergebnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bei einer Übertragung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie in eine selbst genutzte Immobilie (IAS 16) wird der fair value als Anschaffungs- und Herstellungskosten nach IAS 16 berücksichtigt und über die Restnutzungsdauer der Immobilie abgeschrieben (IAS 40.60).

Bei einer Übertragung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie in das Umlaufvermögen (IAS 2) wird der fair value als Anschaffungs- und Herstellungskosten nach IAS 2 berücksichtigt.

Die bestellten Gutachter der bewerteten Eigen-Investments sind:

- ✖ Raiffeisen-Immobilien Steiermark G.m.b.H. – Die Bewertungsgruppe der Raiffeisen-Landesbank Steiermark für das Eigen-Investment in der EM Outlet Center GmbH und Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG (2016)
- ✖ Ing. Erich Forstner für die Industrieimmobilie mit Logistikcenter in Linz in der Hamco GmbH & Co. KG (2016)
- ✖ Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg in der EY-EMAXX Real Estate AG (2015)
- ✖ EHL Immobilien GmbH Bewertung für die Grundstücke in Serbien in der Log Center d.o.o. Beograd, BEGA ING d.o.o., LOGMAXX d.o.o. und LOGMAXX Beta d.o.o. (2017)
- ✖ EHL Immobilien GmbH Bewertung für die Logistik- und Fachmarktzentrumsprojekte in Serbien (2017)
- ✖ Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal in der EY-EMAXX Real Estate AG (2015)
- ✖ Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Aachen in der GELUM Grundstücks-Vermietungs-gesellschaft mbH (2015)

Die bestellten Gutachter der bewerteten Immobilien - angesetzt in den Gemeinschaftsunternehmen:

- ✖ Ing. Erich Forstner für die Immobilien in Salzburg, Innsbruck und Wien in der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG (2015)
- ✖ Raiffeisen-Immobilien Steiermark G.m.b.H. – Die Bewertungsgruppe der Raiffeisen-Landesbank Steiermark für die Eigen-Investments in der Marland Bauträger GmbH (2016)
- ✖ Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt in der EY-EMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG (2015)
- ✖ Roland Emme-Weiss Bewertung für die Bürogebäude und Logistikhallen in Aschaffenburg, Weichertstraße und Auhofstraße sowie Wuppertal, Hölder Feld der Birkart GmbH & Grundstücksverwaltung KG
- ✖ Roland Emme-Weiss Bewertung für das betreute Wohnen Klein Lendgen in der EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG (2017)
- ✖ EHL Immobilien GmbH Bewertung für das Projekt Siemensstraße in der EYEMAXX Siemensstraße GmbH (vormals Franz Gulz Immobilien GmbH) (2017)
- ✖ EHL Immobilien GmbH für das Projekt Lindleystraße in der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG (2018)
- ✖ EHL Immobilien GmbH für das Projekt Bonn in der EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG (2018)
- ✖ EHL Immobilien GmbH für das Projekt Offenbach in der ANTAN RECONA GmbH & Co. 10 Vermögensverwaltung KG (2018)
- ✖ Savills Immobilien Beratungs- GmbH für das Projekt Sonnenhöfe in der Sonnenhöfe GmbH & Co. KG (2017)
- ✖ Savills Immobilien Beratungs- GmbH für das Projekt Vivaldihöfe in der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG (2017)

---

---

Der beizulegende Zeitwert wird mindestens jährlich zum festgesetzten Stichtag ermittelt. Ergeben sich bis zum Abschlussstichtag wesentliche Veränderung der Inputfaktoren, so werden entsprechende Anpassungen vorgenommen.

Änderungen des beizulegenden Zeitwertes werden erfolgswirksam unter Berücksichtigung der damit in Zusammenhang stehenden Steuerlatenz erfasst.

EYEMAXX hält unmittelbar sechs (Vorjahr: sechs) bebaute und ein (Vorjahr: ein) unbebautes Grundstück als Finanzinvestition. Alle sechs bebauten Grundstücke werden derzeit zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und weder im Rahmen des Produktionsprozesses oder für Verwaltungszwecke selbst genutzt, noch sind diese zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt. Schwierigkeiten in der Zuordnung bestehen keine, da die als Finanzinvestition eingestuften Immobilien zur zukünftigen Erzielung von Mieteinnahmen gehalten werden und keine Eigennutzung vorliegt.

## 8 Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte setzen sich aus ausgereichten Darlehen und Forderungen, erworbenen Eigenkapital- und Schuldtiteln, Zahlungsmitteln sowie Zahlungsmitteläquivalenten zusammen.

Die Bilanzierung und Bewertung der finanziellen Vermögenswerte erfolgt nach IAS 39 (Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung). Demnach werden finanzielle Vermögenswerte in der Konzernbilanz angesetzt, wenn EYEMAXX ein vertragliches Recht zusteht, Zahlungsmittel oder andere finanzielle Vermögenswerte von einer anderen Partei zu erhalten. Der erstmalige Ansatz eines finanziellen Vermögenswertes erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, zuzüglich der Transaktionskosten. Transaktionskosten, die beim Erwerb von erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten anfallen, werden unmittelbar aufwandswirksam erfasst. Die Folgebewertung erfolgt gemäß der Zuordnung der finanziellen Vermögenswerte zu den nachstehenden Kategorien:

**Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte** umfassen die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte sowie Finanzinstrumente die bei erstmaligem Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft wurden. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes finanzieller Vermögenswerte dieser Kategorie werden zum Zeitpunkt der Wertsteigerung oder Wertminderung erfolgswirksam erfasst.

**Kredite und Forderungen** sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Kredite und Forderungen werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Dieser Bewertungskategorie werden die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten enthaltenen finanziellen Forderungen zugeordnet. Der Zinsertrag aus Positionen dieser Kategorie wird unter Anwendung der Effektivzinsmethode ermittelt, soweit es sich nicht um kurzfristige Forderungen handelt und der Effekt aus der Aufzinsung unwesentlich ist.

**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** werden zunächst mit ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich von Wertberichtigungen bewertet. Eine Wertberichtigung zu Forderungen wird gebildet, wenn objektive Hinweise dahinge-

hend bestehen, dass der Konzern nicht in der Lage sein wird, alle Forderungsbeträge gemäß den ursprünglichen Forderungsfristen einzubringen. Bedeutende finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners, die Wahrscheinlichkeit, dass der Schuldner Insolvenz anmelden oder eine Finanzreorganisation durchführen wird sowie Nichtbezahlung oder Zahlungsverzug werden als Hinweise darauf gewertet, dass eine Forderung wertberichtigt werden muss. Der Wertberichtigungsbetrag stellt die Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswertes und dem Barwert der geschätzten zukünftigen, zum effektiven Zinssatz abgezinsten Zahlungsströme dar. Der Wertberichtigungsbetrag wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst. Im Falle der Uneinbringlichkeit einer Forderung wird sie über die Wertberichtigung abgeschrieben. Im Falle eines späteren Erhalts einer zuvor abgeschriebenen Forderung wird die Einzahlung von den sonstigen Aufwendungen abgezogen.

**Bis zur Endfälligkeit zu haltende Wertpapiere** sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbaren Zahlungen und einer festen Laufzeit, über die sie gehalten werden.

**Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte** umfassen diejenigen nicht derivativen finanziellen Vermögenswerte, die nicht einer der zuvor genannten Kategorien zugeordnet wurden. Dies sind insbesondere mit dem beizulegenden Zeitwert bewertete Eigenkapitaltitel und nicht bis zur Endfälligkeit zu haltende Schuldtitle, welche in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten enthalten sind. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten werden erfolgsneutral im Eigenkapital abgegrenzt und erst bei Veräußerung erfolgswirksam erfasst. In Fällen, in denen der Marktwert von Eigenkapital- und Schuldtitlen bestimmt werden kann, wird dieser als beizulegender Zeitwert angesetzt. Existiert kein notierter Marktpreis und kann keine verlässliche Schätzung des beizulegenden Zeitwertes vorgenommen werden, werden diese finanziellen Vermögenswerte zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungsaufwendungen erfasst.

**Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** beinhalten Bargeld und Bankguthaben sowie sofort liquidierte Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von 1 bis zu 3 Monaten. Kontokorrentkredite bei Banken werden als Darlehen unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Liegen bei finanziellen Vermögenswerten der Kategorien Kredite und Forderungen und zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte objektive, substanzielle Anzeichen für eine Wertminderung vor, erfolgt eine Prüfung, ob der Buchwert den beizulegenden Zeitwert übersteigt. Sollte dies der Fall sein, wird eine Wertberichtigung in Höhe der Differenz vorgenommen.

Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Zahlungen aus den finanziellen Vermögenswerten nicht mehr bestehen oder die finanziellen Vermögenswerte mit allen wesentlichen Risiken und Chancen übertragen werden.

Anteile an verbundenen, nicht konsolidierten Unternehmen und sonstige Beteiligungen werden, wenn sie über keinen notierten Marktpreis auf einem aktiven Markt verfügen, mit den Anschaffungskosten bewertet und bei Wertminderungen mit dem entsprechend niedrigeren Werten angesetzt.

Gemeinschaftsunternehmen werden mit ihrem anteiligen Eigenkapital (Equity-Methode) bilanziert.

Bei Fertigungsaufträgen innerhalb von Gemeinschaftsunternehmen erfolgt die Projektbewertung analog zu vollkonsolidierten Unternehmen anhand der „Percentage of Completion-Methode“ gemäß IAS 11, sofern das Projekt

---

---

durch „forward sale“ verkauft und die sonstigen Voraussetzungen nach IFRIC 15 erfüllt sind. Andernfalls erfolgt die Bewertung von Immobilienentwicklungsprojekten gemäß IAS 2, Vorräte.

Die finanziellen Verbindlichkeiten sind originäre Verbindlichkeiten und werden in der Konzernbilanz angesetzt, wenn EYEMAXX eine vertragliche Pflicht hat, Zahlungsmittel oder andere finanzielle Vermögenswerte auf eine andere Partei zu übertragen. Der erstmalige Ansatz einer originären Verbindlichkeit erfolgt zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung bzw. zum Wert der erhaltenen Zahlungsmittel abzüglich gegebenenfalls anfallender Transaktionskosten. Die Folgebewertung erfolgt bei den Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Verpflichtungen beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen sind.

## 9 Vorräte

Vorräte nach IAS 2 werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Vorräten beinhalten Fertigungsmaterial, direkt zurechenbare Lohnkosten und sonstige direkt zurechenbare Produktionsgemeinkosten. Fremdkapitalkosten, die den Anschaffungs- oder Herstellungskosten qualifizierter Vermögenswerte zurechenbar sind, werden aktiviert. Aufwendungen der allgemeinen Verwaltung, für freiwillige Sozialleistungen und für betriebliche Altersversorgung sowie Fremdkapitalzinsen werden bei der Ermittlung der Herstellungskosten nicht einbezogen. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte im normalen Geschäftsverlauf erzielbare Verkaufserlös abzüglich der noch anfallenden Kosten der Fertigstellung und des Vertriebs.

## 10 Leasingverträge

Leasingverträge für Sachanlagen, bei denen der Konzern alle wesentlichen Risiken und Chancen der Vermögenswerte trägt, werden als Finanzierungsleasing ausgewiesen. Derartige Vermögenswerte werden entweder in Höhe des zu Beginn des Leasingverhältnisses beizulegenden Zeitwertes oder mit den niedrigeren Barwerten der Mindestleasingzahlungen angesetzt. Die Mindestleasingzahlungen werden in Finanzierungskosten und den Tilgungsanteil der Restschuld aufgeteilt, wobei die Finanzierungskosten so über die Laufzeit verteilt werden, dass ein konstanter Zinssatz für die verbleibende Restschuld entsteht. Die dazugehörigen Leasingverpflichtungen abzüglich der Finanzierungskosten werden in den langfristigen und kurzfristigen Finanzierungsverbindlichkeiten ausgewiesen. Die Zinsen werden über die Leasingdauer erfolgswirksam erfasst. Darüber hinaus bestehen operative Leasingverträge für die Nutzung von Kraftfahrzeugen und anderen Anlagen, die aufwandswirksam erfasst werden.

Werden Immobilien mittels operating lease gemietet, welche nach Definition Punkt 7 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilie“ eingestuft werden, so gilt gemäß IAS 40.6 für den Ansatz der Immobilie sowie für die Leasingverbindlichkeit der Zeitwert.

## 11 Steuern

Gemäß IAS 12 werden für alle temporären Differenzen zwischen dem Buchwert eines Vermögenswertes oder eines Schuldpostens und seinem steuerlichen Wert latente Steuern bilanziert. Für alle zu versteuernden temporären Differenzen ist eine latente Steuerschuld anzusetzen, es sei denn, die latente Steuerschuld erwächst aus dem erstmaligen Ansatz des Geschäfts- oder Firmenwertes oder dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswertes oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, welcher kein Unternehmenszusammenschluss ist und zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalls weder das bilanzielle Ergebnis (vor Ertragsteuern) noch das zu versteuernde Ergebnis (den steuerlichen Verlust) beeinflusst.

Darüber hinaus werden gemäß IAS 12.34 zukünftige Steuerentlastungen aufgrund von steuerlichen Verlustvorträgen und Steuerkrediten berücksichtigt, wenn mit hinreichender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden kann, dass in Zukunft steuerpflichtige Erträge in ausreichender Höhe zur Verrechnung mit den Verlustvorträgen bzw. Steuerkrediten zu erwarten sind. Im Unterschied zu steuerlichen Verlustvorträgen können Steuerkredite bei steuerlichen Gewinnen aus der Geschäftstätigkeit in Abzug gebracht werden. Darunter wird beispielsweise verstanden, dass steuerliche Gewinne aus der Vermietung um die Steuerkredite vermindert werden, jedoch bei steuerlichen Gewinnen aus dem Verkauf von Beteiligungen die Steuerkredite nicht in Abzug gebracht werden dürfen. Soweit eine Verrechnung der steuerlichen Verlustvorträge oder Steuerkredite nicht mehr wahrscheinlich ist, werden Wertberichtigungen vorgenommen. Aktive und passive Steuerlatenzen werden saldiert ausgewiesen, soweit die Voraussetzungen nach IAS 12.74 vorliegen.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze (und Steuervorschriften) zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind.

Die latenten Steueransprüche und -schulden werden auf Ebene des Steuersubjekts gebucht, bei der sie zukünftig anfallen werden. Beim EYEMAXX-Konzernabschluss ist vor allem auf die österreichische Steuergruppe beziehungsweise auf die Beteiligungen an Personengesellschaften hinzuweisen.

Die Steuergruppe besteht zum 31. Oktober 2017 aus der

- ☒ EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH (Organträger),
- ☒ EM Outlet Center GmbH (Mitglied),
- ☒ MAXX BauerrichtungsgmbH (Mitglied),
- ☒ Marland Bauträger GmbH (Mitglied),
- ☒ ERED Finanzierungsconsulting GmbH (Mitglied),
- ☒ Innovative Home Bauträger GmbH (Mitglied) und
- ☒ EYEMAXX Siemensstraße GmbH (Mitglied).

Zudem hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH Beteiligungen an den Personengesellschaften

- ☒ Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG,
- ☒ Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG
- ☒ HAMCO GmbH&Co. KG,
- ☒ EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG,

- 
- 
- ☒ Marland GmbH & Co OG,
  - ☒ EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG, und
  - ☒ Marland Immo Alpha GmbH & Co. KG.

Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften werden auf Ebene des Steuersubjekts, der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, gebucht, bei dem zukünftig die Realisierung der temporären Unterschiede eintreten wird.

Im Geschäftsjahr 2016/2017 hält die EYEMAXX Real Estate AG Kommanditanteile an der

- ☒ EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG,
- ☒ EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co KG,
- ☒ EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG,
- ☒ EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG,
- ☒ EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG,
- ☒ EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG,
- ☒ EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG,
- ☒ EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG,
- ☒ EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG,
- ☒ EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG,
- ☒ EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG,
- ☒ EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG,
- ☒ EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG,
- ☒ Lifestyle Holding GmbH & Co. KG,
- ☒ Lifestyle Holding & Development GmbH & Co KG,
- ☒ Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG,
- ☒ Sachseninvest Real Estate GmbH & Co. KG,
- ☒ Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG,
- ☒ Sonnenhöfe GmbH & Co. KG,
- ☒ EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG und
- ☒ ANTAN RECONA GmbH & Co. 10 Vermögensverwaltung KG

Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften bezüglich der Körperschaftsteuer werden auf Ebene der EYEMAXX Real Estate AG gebucht, die Gewerbesteuer wird auf Ebene der jeweiligen Gesellschaft gebucht. Bei der Berücksichtigung, welche Gesellschaft das Steuersubjekt darstellt, werden steuerliche Umstrukturierungen bis zum Bilanzerstellungszeitpunkt berücksichtigt..

Bei der Bemessung der latenten Steuern wurde von folgenden Ertragsteuersätzen ausgegangen:

	31.10.2017	31.10.2016
Deutschland	25,28 % - 29,83 %	30,00 %
Luxemburg	29,60 %	29,60 %
Niederlande	25,50 %	25,50 %
Österreich	25,00 %	25,00 %
Polen	19,00 %	19,00 %
Rumänien	16,00 %	16,00 %
Serbien	15,00 %	15,00 %
Slowakei	21,00 %	21,00 %
Tschechien	19,00 %	19,00 %

Im Vorjahr wurde für Deutschland ein einheitlicher Steuersatz von 30,00 % herangesogen. Da in diesem Geschäftsjahr die Steuersätze aufgrund der Gewerbesteuer in Deutschland eine erhebliche Spanne aufweisen, werden die Steuern mit dem jeweilig gültigen Steuersatz (abhängig von der Ortslage der Gesellschaft) bemessen.

## 12 Rückstellungen

Rückstellungen sind zu bilden, wenn es aus einer rechtlichen oder faktischen Verpflichtung, die in der Vergangenheit entstanden ist, erwartungsgemäß zu einem Abfluss von Mitteln kommen wird und der Betrag dieses Abflusses verlässlich geschätzt werden kann. Bei gleichartigen Verpflichtungen wird die Wahrscheinlichkeit der Zahlungsverpflichtung durch eine gemeinsame Risikobewertung der Verpflichtungen festgestellt. Eine Rückstellung wird bilanziert, wenn es zu einem erwarteten Mittelabfluss kommen wird, auch wenn die Wahrscheinlichkeit des Zahlungsflusses für den Einzelfall gering ist. Soweit bei Verpflichtungen erst nach mehr als einem Jahr mit Mittelabflüssen gerechnet wird, werden die Rückstellungen mit dem Barwert der voraussichtlichen Mittelabflüsse ange setzt. Erstattungen Dritter werden getrennt von den Rückstellungen aktiviert, wenn ihre Realisation als nahezu sicher angenommen werden kann. Sofern aus einer geänderten Risikoeinschätzung eine Reduzierung des Verpflichtungsumfanges hervorgeht, wird die Rückstellung anteilig aufgelöst und der Ertrag in jenem Aufwandsbereich erfasst, der ursprünglich bei der Bildung der Rückstellung belastet wurde. In Ausnahmefällen wird die Auflösung der Rückstellung unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ erfasst.

## 13 Ertragserfassung

In Übereinstimmung mit IAS 18 werden Umsatzerlöse mit Übertragung der maßgeblichen Risiken und Chancen auf den Käufer erfasst. Abgestellt wird auf den Übergang des wirtschaftlichen und nicht des zivilrechtlichen Eigentums. Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt linear über die Laufzeit des Mietvertrages. Einmalige Zahlungen oder Mietfreistellungen werden dabei über die Laufzeit verteilt. Erträge aus Dienstleistungen wurden im Ausmaß der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Leistungen erfasst. Zinserträge werden nach Maßgabe der jeweiligen Zinsperiode realisiert. Erträge aus Dividenden werden mit dem Erlangen des Rechtsanspruches auf Zahlung erfasst.

## 14 Projektbewertung

Das Geschäftsmodell von EYEMAXX sieht vor, Immobilienentwicklungen in eigenen Projektgesellschaften (SPVs – special purpose vehicles) abzuwickeln und nach Entwicklung im Wege des Verkaufs der Anteile (share deal) an Investoren zu verkaufen oder in das Portfolio zu übernehmen. Die Projekte werden selbst erstellt oder mit Partnern entwickelt. Die bilanzielle Bewertung erfolgt folgendermaßen:

- (a) Projekte in den Vorräten: In vollkonsolidierten Projektgesellschaften werden sämtliche, dem Projekt zurechenbaren, Kosten in den Vorräten verbucht. Bei Veräußerung der Gesellschaft steht diesen Vorräten der Kaufpreis gegenüber (IAS 2).
- (b) Projekte, die dazu bestimmt sind, länger im Unternehmen zu bleiben und Erträge für das Unternehmen abzuwerfen, werden nach IAS 40 bewertet. Das bedeutet, dass diese mit dem Fair Value erfolgswirksam bewertet werden.

Projekte in vollkonsolidierten Unternehmen, bewertet nach IAS 40, Immobilien als Finanzinvestition:

- ☒ EM Outlet Center GmbH und Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG – Bürogebäude
- ☒ Log Center d.o.o. Beograd, LOGMAXX d.o.o. und BEGA ING d.o.o. LOGMAXX Beta d.o.o. – Liegenschaft, Gebäude, Logistikzentrum und Fachmarktzentrum
- ☒ Gelum Grundstücks- VermietungsgesmbH – Gebäude Aachen
- ☒ EYEMAXX Real Estate AG - Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg – Bürogebäude und Logistikhalle
- ☒ EYEMAXX Real Estate AG – Mietrecht des Logistikcenter in Wuppertal
- ☒ Hamco GmbH & Co. KG - Logistikcenter in Linz

Projekte in vollkonsolidierten Unternehmen, bewertet nach IAS 2, Vorräte:

- ☒ Innovative Home Bauträger GmbH

Projekte in vollkonsolidierten Unternehmen, bewertet nach IFRS 5, Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche“ -

- ☒ LogMaxx Alpha a.d.

## 15 Zur Veräußerung bestimmte Sachgesamtheit

Werden langfristige Vermögensgegenstände oder Schulden als zur Veräußerung klassifiziert, sind sie gem. IFRS 5 getrennt von anderen Vermögenswerten oder Schulden in der Bilanz darzustellen.

Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus seinem Buchwert oder seinem beizulegendem Wert (abzüglich Veräußerungskosten). Eine planmäßige Abschreibung ist nicht gestattet.

---

## 16 Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode gemäß IAS 7 erstellt. Die Nettogeldflüsse (Cash-flows) werden nach den Bereichen Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit gegliedert. Die Veränderung des Finanzmittelfonds zeigt die Veränderung der frei verfügbaren Zahlungsmittel- und Zahlungsmitteläquivalente zum Ende des Geschäftsjahres. Gemäß IAS 7.43 sind nicht zahlungswirksame Transaktionen nicht Bestandteil der Kapitalflussrechnung. Aus diesem Grund wurden aus der Kapitalflussrechnung wesentliche nicht zahlungswirksame Transaktionen eliminiert. Die Währungsdifferenzen werden im Kapitalfluss der laufenden Geschäftstätigkeit gezeigt. Erhaltene Dividenden werden im Kapitalfluss der Investitionstätigkeit und Auszahlungen an Unternehmenseigner im Kapitalfluss der Finanzierungstätigkeit gezeigt.

---

# SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN DES MANAGEMENTS

Im Konzernabschluss müssen in einem bestimmten Umfang Einschätzungen vorgenommen und Ermessensentscheidungen getroffen werden, die Auswirkungen auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten haben. Schätzungen und Beurteilungen werden laufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten der Vergangenheit und anderen Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter gegebenen Umständen als angemessen betrachtet werden.

Der EYEMAXX-Konzern nimmt für in Zukunft zu erwartende Ereignisse Schätzungen und Annahmen vor. Die sich aus diesen Schätzungen ergebenden Bilanzansätze können naturgemäß von den späteren tatsächlichen Ergebnissen abweichen. Schätzungen und Annahmen, die ein beträchtliches Risiko aufweisen und eine wesentliche Anpassung des Buchwertes der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten innerhalb der nächsten Geschäftsjahre verursachen können, betreffen folgende Sachverhalte:

## 1 Ertragsteuer

Der Beurteilung der Werthaltigkeit latenter Steueransprüche für Verlustvorträge liegt die Annahme zugrunde, dass in Zukunft ausreichende steuerliche Einkünfte zur Verwendung erzielt werden.

## 2 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen wie auch auf den Schätzungen von EYEMAXX. Die Bewertung erfolgt überwiegend unter der Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens. Teilweise wurde die Discounted-Cash-Flow-Methode angewendet. Bei den Eigen-Investments wird in bereits vermietete Bestandsimmobilien und Projektimmobilien unterschieden.

Bei den Bestandsimmobilien, welche bereits vermietet sind, sind die wichtigsten Parameter für die Schätzungen:

- ☒ die Mietpreisentwicklung: Basis dafür bilden die derzeit tatsächlich erzielten Mieten sowie die erzielbaren Markt mieten
- ☒ die angenommene Restnutzungsdauer
- ☒ die Entwicklung der Zinsen

Der beizulegende Zeitwert der Bestandsimmobilien, welche bereits vermietet sind und sich in den vollkonsolidierten Unternehmen befinden, beträgt zum Stichtag TEUR 9.720 (Vorjahr: TEUR 13.092). Die Werte sind unter Rückgriff auf Level-3-Bewertungsverfahren ermittelt worden.

Nachfolgend sind die Auswirkungen auf die EYEMAXX-Konzernbilanz sowie die Konzerngewinn- und Verlustrechnung bei Änderung der angegebenen Parameter ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt:

#### **Änderung des Buchwertes der Bestandsimmobilien von vollkonsolidierten Unternehmen**

	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
	in TEUR		in %	
Erhöhung des Kapitalisierungszinssatz um 1 %	1.054	1.106	10,84 %	8,45 %
Reduktion der Restnutzungsdauer um 10 %	516	513	5,31 %	3,92 %
Verringerung der Mieten um 10 %	1.826	1.945	18,78 %	14,86 %

Der der EYEMAXX zugerechnete beizulegende Zeitwert der Bestandsimmobilien, welche bereits vermietet sind und sich in den Gemeinschaftsunternehmen befinden, beträgt zum Stichtag TEUR 29.370 (Vorjahr: TEUR 23.901). Dazu zählen im aktuellen Wirtschaftsjahr die österreichischen Logistikimmobilien in Salzburg, Wien und Innsbruck, die Industriemobilien mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt, Wuppertal, Würzburg und Aschaffenburg und je eine vermieteten Wohn- und Geschäftsmobilie in Graz und in Zell am See. Im Geschäftsjahr 2016/2017 neu dazugekommen ist auch die Immobilie für betreutes Wohnen in Klein Lengden.

Nachfolgend sind die Auswirkungen auf die EYEMAXX-Konzernbilanz sowie die Konzerngewinn- und Verlustrechnung bei Änderung der angegebenen Parameter ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt:

#### **Änderung des Buchwertes der Bestandsimmobilien von Gemeinschaftsunternehmen**

	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
	in TEUR		in %	
Erhöhung des Kapitalisierungszinssatz um 1 %	1.358	1.214	4,62 %	5,08 %
Reduktion der Restnutzungsdauer um 10 %	1.212	1.048	4,13 %	4,38 %
Verringerung der Mieten um 10 %	2.675	2.592	9,11 %	10,84 %

Bei den Projektimmobilien, welche sich noch im Bau befinden oder innerhalb der letzten zwölf Monate fertiggestellt wurden, sind die wichtigsten Parameter für die Schätzungen:

- ☒ zukünftige Mieten eingeteilt in die Kategorien „Mietvertrag unterschrieben“, „Mietvertrag in Verhandlung“ und „Frei“
- ☒ Projektkalkulation insbesondere die Baukosten und sonstigen Kosten
- ☒ Nutzungsdauer des Objektes
- ☒ Bei dem unbebauten Grundstück in Serbien: Veränderung der Grundstückspreise

Der beizulegende Zeitwert der Projektimmobilien in den vollkonsolidierten Gesellschaften beträgt zum Stichtag TEUR 28.730 (Vorjahr: TEUR 25.653). Projektimmobilien im Umfang von TEUR 7.564 liegen der Level-3-Bewertung zugrunde. Bei einem unbebauten Grundstück (TEUR 21.166) wurde ein Vergleichswertverfahren und somit eine Level-2-Bewertung durchgeführt.

Nachfolgend sind die Auswirkungen auf die EYEMAXX-Konzernbilanz sowie die Konzerngewinn- und Verlustrechnung bei Änderung der angegebenen Parameter ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt:

#### **Änderung des Buchwertes der Projektimmobilien von vollkonsolidierten Unternehmen**

	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
	in TEUR		in %	
Grundstückswert sinkt um 10 %	2.047	2.134	7,12 %	8,32 %
Kalkulierte Baukosten und sonstige Kosten steigen um 10 %	1.206	848	4,20 %	3,31 %
Verringerung der Mieten um 10 %	1.838	1.504	6,40 %	5,86 %
Verringerung der Nutzungsdauer um 10 %	393	280	1,37 %	1,09 %

Der, der EYEMAXX zugerechnete, beizulegende Zeitwert der Projektimmobilien in den Gemeinschaftsunternehmen beträgt zum Stichtag TEUR 20.210 (Vorjahr: TEUR 6.051). Dazu zählen im aktuellen Wirtschaftsjahr die Projekte „Wien, Siemensstraße“, „Serviced Apartments Bonn“, „Hotel Offenbach“, „VivaldiHöfe im Komponistenviertel, Schönefeld“ und „Sonnenhöfe im Sternenviertel, Schönefeld“.

Nachfolgend sind die Auswirkungen auf die EYEMAXX-Konzernbilanz sowie die Konzerngewinn- und Verlustrechnung bei Änderung der angegebenen Parameter ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt:

#### **Änderung des Buchwertes der Projektimmobilien von Gemeinschaftsunternehmen**

	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
	in TEUR		in %	
Kalkulierte Baukosten und sonstige Kosten steigen um 10 %	6.981	920	34,54 %	15,20 %
Verringerung der Mieten um 10 %	16.982	1.363	84,03 %	22,53 %
Verringerung der Nutzungsdauer um 10 %	7.840	491	38,79 %	8,11 %

### **3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

Die Prüfung der Werthaltigkeit von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten basiert auf Annahmen. Vermögenswerte wurden, wenn Gründe für eine Nicht-Werthaltigkeit ersichtlich waren, wertberichtigt. Für die Zukunft wird kein Risiko für bestehende Forderungen gesehen.

### **4 Nutzungsdauer**

Die Nutzungsdauer von Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögenswerten stützt sich auf Erfahrungswerte der Vergangenheit und Annahmen seitens der Unternehmensführung.

### **5 Rückstellungen**

Die Schätzungen über die Höhe und den Ansatz von Rückstellungen werden von der Unternehmensführung getroffen, wobei diese Schätzungen letztendlich von den tatsächlichen Werten abweichen können.

# ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

## 1. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und –verlustrechnung

### 1.1 Umsatzerlöse

Die Zusammensetzung der Umsatzerlöse ist wie folgt:

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Erlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen	4.980	3.430
Sonstige Erlöse	18	100
Summe	4.998	3.530

Im Geschäftsjahr 2016/2017 betragen die Mieteinnahmen TEUR 2.559 (Vorjahr: TEUR 2.171). Die verrechneten Umsatzerlöse für Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition, betrugen TEUR 1.822 (Vorjahr: TEUR 1.039).

### 1.2 Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Bei den Änderungen des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien handelt es sich um Ergebniseffekte aus folgenden Immobilien:

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Logistik-/Fachmarktprojekte und Grundstücke in Serbien	1.598	1.837
Logistikimmobilie in Linz / Österreich	-50	-17
Wohn- und Bürogebäude in Zell am See / Österreich	-27	284
Erbbaurecht am Logistikgrundstück Nürnberg	-267	188
Logistikimmobilie Wuppertal / Deutschland	-68	-77
Logistikimmobilie Aachen / Deutschland	-3	-3
Summe	1.183	2.212

Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwertes für die Projekte in Serbien in Höhe von TEUR 1.598 (Vorjahr: TEUR 1.837) resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung des Projektfortschrittes der Logistikhalle Beta.

Das Projekt Logistikhalle Beta verfügt über eine Grundrissfläche von ca. 21.600 m<sup>2</sup> für Lagerlogistikflächen, sowie innenliegende Büroflächen mit bis zu 10.000 m<sup>2</sup>. Die Büroflächen können je nach Bedarf der Mieter über Dockingstationen auf beiden Seiten ausgeführt werden. EYEMAXX hat derzeit für innenliegende Büroflächen rund 3.900 m<sup>2</sup> aufgrund der Erfahrungswerte des ersten Logistikprojektes bei der Berechnung des beizulegenden Zeitwertes angesetzt.

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes der Bestandsimmobilien in Österreich in Höhe von TEUR -77 (Vorjahr: TEUR 267) resultiert im Wesentlichen aus der Verkürzung der Restnutzungsdauer.

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes der Logistikimmobilie auf dem Erbbaurechtsgrundstück in Nürnberg in Höhe von TEUR -267 (Vorjahr: TEUR 188) resultiert im Wesentlichen aus der Verkürzung der Restnutzungsdauer und Mietzinsanpassungen.

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes des voll vermieteten Industriegrundstückes mit Logistikcenter in Wuppertal, welches mittels operating lease gemietet wurde, in Höhe von TEUR -68 (Vorjahr: TEUR -77) resultiert im Wesentlichen aus der Verkürzung der Restnutzungsdauer um ein Jahr.

Die vermietete Logistikimmobilie in Aachen zeigt eine Veränderung des beizulegenden Zeitwertes in Höhe von TEUR -3 (Vorjahr: TEUR -3). Diese resultiert aus der Verkürzung der Restnutzungsdauer.

### 1.3 Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Abgegrenzte Projektfees	341	58
Projektbezogene Herstellungskosten ohne Managementverträge	1.832	1.199
Veränderung im Bau befindliche Immobilien	-5	-332
Summe	2.168	925

Im Geschäftsjahr 2016/2017 wurden Projektfees in Höhe von TEUR 341 (Vorjahr: TEUR 58) abgegrenzt, da der Aufwand bereits im Geschäftsjahr 2016/2017 angefallen ist. Im Geschäftsjahr 2017/2018 werden diese verrechnet werden.

Des Weiteren handelt es sich bei der Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen in Höhe von TEUR 1.832 (Vorjahr: TEUR 1.199) um projektbezogene Herstellungskosten, die für die deutschen, österreichischen, tschechischen und polnischen Gesellschaften angefallen sind. Diese Kosten stellen direkt zurechenbare Kosten dar, die im Rahmen von Managementverträgen nicht abgedeckt sind.

Die Veränderung der im Bau befindlichen Immobilien betrifft im Wesentlichen die Innovative Home Bauträger GmbH in Österreich.

## 1.4 Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Aufwendungen für noch im Bau befindlichen Immobilien	251	724
Aufwendungen für bezogene Leistungen	151	37
Summe	402	761

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen betreffen im Wesentlichen das Logistikcenter in Serbien. Die Aufwendungen für bezogene Leistungen betreffen bezahlte Provisionen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH.

## 1.5 Personalaufwand

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Gehaltsaufwendungen	2.777	1.888
Gesetzliche Sozialabgaben und Pflichtbeiträge	578	435
Sonstige Sozialaufwendungen	29	3
Summe	3.384	2.326

Im Berichtsjahr wurden im Konzern durchschnittlich 42 (Vorjahr: 29) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 4 (Vorjahr: 1) Arbeiter und 38 (Vorjahr: 28) Angestellte.

Für den Vorstand sowie für leitende Angestellte in Schlüsselpositionen wurden folgende Zahlungen getätigt:

### Vorstand sowie leitende Angestellte

	2016/2017	2015/2016
Anzahl der leitenden Angestellten	5	5
Laufende Gehälter für den Vorstand und leitende Angestellte in TEUR	832	834
Mitarbeitervorsorgekasse für leitende Angestellte in TEUR	8	8

In den österreichischen Gesellschaften wurden aufgrund des betrieblichen Mitarbeitervorsorgegesetzes (BMVG) sowie vertraglicher Zusagen beitragsorientierte Zahlungen in Höhe von TEUR 29 (Vorjahr: TEUR 23) geleistet. Aufwendungen für Altersversorgung oder Abfertigung sowie Pensionszusagen gibt es keine.

Weitere Angaben für den Vorstand und leitende Angestellte in Schlüsselpositionen sind: kurzfristig fällige Leistungen in der Höhe von TEUR 53 (Vorjahr: TEUR 0) aus erfolgsabhängiger Vergütung. Im Geschäftsjahr 2016/2017 wurden dem Vorstand Prämien in Höhe von TEUR 256 (Vorjahr: TEUR 116) ausbezahlt.

## 1.6 Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die Abschreibungen auf materielle und immaterielle Vermögenswerte für das Geschäftsjahr und das Vorjahr sind in folgender Tabelle ersichtlich:

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte	49	32
Abschreibung auf Sachanlagen	257	181
Summe	306	213

## 1.7 Sonstige betriebliche Erträge

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge ist folgendermaßen:

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen von Forderungen	438	0
Erlöse aus Weiterverrechnung von Personaldienstleistungen	188	186
Erlöse aus Weiterverrechnung von Gleisgarantie und Erbbauzins	158	135
Erträge aus Umrechnungsdifferenzen	205	38
Erlös aus Verrechnung von Pönen	194	494
Provisionserlöse	103	11
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	54	8
Erlöse aus anderen Weiterverrechnungen	46	0
Mieterträge	32	31
Optionen	0	485
Erlös aus Wohnungsverkauf	0	215
Übrige	86	54
Summe	1.504	1.657

Die Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen von Forderungen kommen aus serbischen Gesellschaften. Die wertberichtigten Forderungen wurden beglichen. Kursdifferenzen sind wie im Vorjahr in serbischen Gesellschaften und in der rumänischen Gesellschaft entstanden. Die Position Optionen betraf im Vorjahr eine Option auf weitere Anteile an der Postquadrat Mannheim GmbH, diese Option wurde im aktuellen Geschäftsjahr gezogen.

---

---

## 1.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Rechts- und Beratungsaufwand	1.519	1.415
Leasing, Miete und Pacht	1.096	1.021
Provisionen und Fremdleistungen	393	431
Kosten der Börsennotierung und Hauptversammlung	376	158
Reise- und Fahrtaufwendungen	355	397
Gebühren und Abgaben	206	249
Weiterverrechnung von Personalaufwendungen	104	196
Sonstige weiterverrechnete Kosten	52	0
Werbeaufwand	181	165
Instandhaltung und Wartung	178	139
Kommunikationskosten	81	88
Wertberichtigung zu Forderungen	149	89
Kursaufwand aus Umrechnungsdifferenzen	60	77
Aufsichtsratsvergütung	50	50
Versicherungsaufwendungen	40	18
Ausbuchung von Forderungen	2	0
Übrige	396	212
Summe	5.238	4.705

## 1.9 Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung

Die Zusammensetzung des Ergebnisses aus der Erst- und Entkonsolidierung ist folgendermaßen:

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Gewinne aus der Erst- und Entkonsolidierung	480	13
Verluste aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0
Summe	480	13

Das Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung im Geschäftsjahr 2016/2017 setzt sich wie folgt zusammen:

Im Januar 2017 wurden die Anteile an EYEMAXX Pelhřimov s.r.o. verkauft. Der Effekt aus dieser Entkonsolidierung beträgt TEUR 280.

Im Juni 2017 wurden weitere 50% der Anteile an der Log Center Airport d.o.o. gekauft, sodass EYEMAXX nun 100% der Anteile hält. Der Effekt aus der Erstkonsolidierung beträgt TEUR 175.

94% der Anteile an der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG wurden im Oktober 2017 von EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH an Marland Bauträger GmbH verkauft. Aus dieser Entkonsolidierung ergibt sich ein Effekt von TEUR 25. Die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG wird nun mittels at-equity Bilanzierung in den Konzern einbezogen.

Die übrigen Erst- und Entkonsolidierungen haben keinen Ergebniseffekt.

Das Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung im Geschäftsjahr 2015/2016 setzt sich wie folgt zusammen:

Im September 2016 wurden 100% der Anteile der Eden Slovakia RC 1 verkauft. Aus Vereinfachungsgründen wurde die Entkonsolidierung mit Stichtag 31. Oktober 2016 durchgeführt. Der Effekt aus der Entkonsolidierung der EYEMAXX Cesky Krumlov sro. beträgt TEUR 13.

Die übrigen Erst- und Entkonsolidierungen haben keinen Ergebniseffekt

## 1.10 Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet und Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen

Die Entwicklung des Ergebnisses aus Beteiligungen ist folgendermaßen:

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Ergebnis aus Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet	11.404	9.610
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	1.845	298
Summe	13.249	9.908

Im Geschäftsjahr 2016/2017 wurden Anteile an der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH (2,5%), der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG (30%) und Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG (20%) verkauft. Der Verkauf der Anteile ergab insgesamt einen Veräußerungsgewinn in Höhe von TEUR 1.845 und wird in dem Posten „Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“ ausgewiesen.

Im Vorjahr betrug das Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen TEUR 298, welches aus dem Verkauf der Anteile an EYEMAXX Krnov s.r.o. (20%), Maramando Ltd. (50%), EYEMAXX Cesky Krumlov (60%) und EYEMAXX Louny s.r.o. (35%) entstand.

Das Equity-Beteiligungsergebnis der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG, welche zu 69% von EYEMAXX gehalten wird, beläuft sich auf TEUR 4.091 (Vorjahr: TEUR -5). Seit April 2017 besitzt diese 50,1% der Anteile an der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG, welche das Projekt „Vivaldi-Höfe“ in Schönefeld/Deutschland entwickelt.

Die EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG, an welcher EYEMAXX zu 79% beteiligt ist, hält seit August 2017 50,1% der Anteile an der Sonnenhöfe GmbH & Co. KG, in welcher das Projekt „Sonnenhöfe“ entwickelt wird. Das Beteiligungsergebnis der Gesellschaft beläuft sich auf TEUR 4.032 (Vorjahr: TEUR 0)

---

---

An der EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG ist EYEMAXX mit einem Anteil von 94% beteiligt. Diese weist ein Ergebnis aus der Equity-Bewertung in Höhe von TEUR 2.897 (Vorjahr: TEUR 0) aus. In der Gesellschaft entstehen Wohnimmobilien in Bonn.

Das Beteiligungsergebnis der EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG, an welcher EYEMAXX mit 94% der Anteilen beteiligt ist, beträgt TEUR 1.671 (Vorjahr: TEUR 0). Die Gesellschaft hält 94% an der ANTAN RECONA GmbH & Co. 10 Vermögensverwaltungs KG, in welcher das Projekt „Hotel Offenbach“ entwickelt wird.

Eine Wohnimmobilie in Wien/Österreich wird derzeit in der EYEMAXX Siemensstraße GmbH errichtet. EYEMAXX besitzt an dieser 94% der Anteile. Das Equity-Ergebnis dieser Gesellschaft beläuft sich auf TEUR 2.034 (Vorjahr: TEUR 1.190)

Durch den Verkauf von 94% der Anteile der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG an die Marland Bauträger GmbH verbleibt nur mehr 1% der Anteile bei der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH. Aus diesem ergibt sich ein Ergebnis von TEUR 10. Die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG besitzt eine Immobilie in Zell am See/Österreich. Die weiteren Anteile der Gesellschaft werden von der Marland Bauträger GmbH gehalten. Diese besitzt außerdem noch 99,5% der Anteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG (99,5%), welche drei Superädifikate auf vermieteten Immobilien, welche in den wichtigsten Städten Österreichs liegen, besitzt, 100 % der Anteile an der Projektgesellschaft EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG, 94% der Projektgesellschaft EYEMAXX Petersbach GmbH & Co sowie 94% an der Projektgesellschaft Marland Immo Alpha GmbH & Co. KG. Des Weiteren hält 94 % der Anteile an der Marland GmbH & Co. KG welche Wohnimmobilien hält. Zudem besitzt die Marland Bauträger GmbH eine Wohnimmobilie in Graz. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -138 (Vorjahr: TEUR 622).

Die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG generiert Mieteinnahmen aus der vermieteten Industrieimmobilie mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt und wird zu 94% von EYEMAXX gehalten. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -105. (Vorjahr: TEUR -22).

In der EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG. EYEMAXX wird ein Pflegeheimprojekt in Waldalgesheim realisiert. EYEMAXX hält 94% der Anteile. Das Ergebnis der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -133. (Vorjahr: TEUR 0)

Im Juni 2017 wurden 50% der Anteile an der LogCenter Airport d.o.o. gekauft, sodass EYEMAXX nun 100% der Anteile hält. Bis zum Zeitpunkt des Ankaufs der Anteile wird die Gesellschaft mittels Equity Bewertung in den Konzern einbezogen, danach wird die Gesellschaft vollkonsolidiert. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -11 (Vorjahr: TEUR 0.).

Aus dem tschechischen Gemeinschaftsunternehmen EYEMAXX Louny s.r.o. ergibt sich ein Ergebnis von TEUR -250 (Vorjahr: TEUR 54).

Die EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG und die EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG, jeweils zu 94% von EYEMAXX gehalten, bilden gemeinsam das Projekt „Lindenauer Hafen“ ab. Im Vorjahr wurde die Projektgesellschaft Sachseninvest Real Estate GmbH & Co. KG gegründet, welche für die Abwicklung des Projektes verantwortlich ist. Die EYEMAXX Development 6 GmbH & Co KG hält 30% und die EYEMAXX

Development 7 GmbH & Co KG 20% an dieser Gesellschaft. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung der Gesellschaften beläuft sich auf TEUR -344 (Vorjahr: TEUR -44)

Zum Bilanzstichtag hält EYEMAXX 47,5% der Anteile an der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH, welche das Projekt „Postquadrat Mannheim“ abbildet. Das Ergebnis aus der Equity Bewertung beläuft sich auf TEUR -609 (Vorjahr: TEUR 6.449).

Die EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG wird zu 94% von EYEMAXX gehalten und hat auf einem Grundstück in Leipzig ein medizinisches Zentrum mit zusätzlichen Wohn- und Gewerbegebäuden sowie ein Parkhaus errichtet. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -957 (Vorjahr: TEUR -1.848).

Die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG wird zu 93% von EYEMAXX gehalten. Diese wiederum hält 99% der Anteile an EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG und 99% der Anteile an EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, welche die Projekte Wohnen und Pflege in Klein Lengden abbilden. An der Birkart Zweite Grundstücksgesellschaft GmbH (100%) und an der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG (93%) hält sie ebenfalls Anteile. Letztere besitzt Bestandsimmobilien in Frankfurt und im Wuppertal. Das Beteiligungsergebnis der Gesellschaft beträgt TEUR -746 (Vorjahr: TEUR 2.961).

Aus den übrigen Gemeinschaftsunternehmen ergibt sich ein negatives Ergebnis in Höhe von TEUR -38 (Vorjahr: TEUR 35).

## 1.11 Finanzerfolg

Die Zusammensetzung des Finanzerfolgs ist folgendermaßen:

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Zinserträge	2.943	2.956
Finanzierungserträge	2.943	2.956
Zinsaufwendungen	-8.993	-6.644
Finanzierungsaufwendungen	-8.993	-6.644
Summe	-6.050	-3.688

In den Zinserträgen befinden sich Erträge aus der Ausgabe von Darlehen an nahestehende Unternehmen wie auch aus der Projektfinanzierung an Gemeinschaftsunternehmen.

Die Zinsaufwendungen setzen sich im Wesentlichen zusammen aus nach der Effektivzinsmethode berechneten Zinsaufwendungen der Anleihen in Höhe von TEUR 7.598 (Vorjahr: TEUR 5.655), und den Haftungsprovisionen in Höhe von TEUR 397 (Vorjahr: TEUR 291), welche aus der Besicherung von Objekten für die Anleihe 2012/2017 und Anleihe 2016/2021 resultieren. Die verbleibenden Zinsaufwendungen in Höhe TEUR 998 (Vorjahr: TEUR 390) setzen sich aus Zinsen gegenüber Banken und Zinsaufwendungen aus Finanzierungsleasingverträgen zusammen.

Im Geschäftsjahr 2016/2017 wurden zwei Wandelanleihen platziert und die Anleihe V ausplatziert. Die Neuemissionen und die Ausplatzierung sind zum Bilanzstichtag in Höhe des Buchwertes nach IFRS von TEUR 29.018 bilanziert.

---

---

Folgend der Vergleich der Kupon der Anleihe zum Effektivzinssatz:

**Vergleich der Anleihezinskupons mit der Effektivverzinsung**

	Anleihe 2012/2017	Anleihe 2013/2019	Anleihe 2014/2020	Anleihe 2016/2021
Zinskupon:	7,75 % p.a.	7,875 % p.a.	8,0 % p.a.	7,0 % p.a.
Zinszahlung:	per 11.04.	per 26.03.	per 30.09.	per 30.09.
Effektivverzinsung:	10,94 % p.a.	6,76 % p.a.	10,14 % p.a.	9,09 % p.a.
	Wandelanleihe 2016/2019	Wandelanleihe 2017/2019		
Zinskupon:	4,5 % p.a.	4,5 % p.a.		
Zinszahlung:	per 16.06. und 16.12.	per 16.06. und 16.12.		
Effektivverzinsung:	14,71 % p.a.	8,07 % p.a.		

## 1.12 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Als Ertragsteuern sind die in den einzelnen Ländern gezahlten oder geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag sowie die latenten Steuerabgrenzungen ausgewiesen.

Die latenten Steueransprüche und –schulden werden auf Ebene des Steuersubjekts gebucht, bei der sie zukünftig anfallen werden. Bei EYEMAXX ist vor allem auf die österreichische Steuergruppe beziehungsweise auf die Beteiligungen an Personengesellschaften hinzuweisen.

Die Steuergruppe besteht zum 31.10.2017 folgendermaßen zusammen:

- ☒ EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH (Organträger),
- ☒ EM Outlet Center GmbH (Mitglied),
- ☒ MAXX BauerrichtungsgmbH (Mitglied),
- ☒ Marland Bauträger GmbH (Mitglied),
- ☒ ERED Finanzierungsconsulting GmbH (Mitglied),
- ☒ Innovative Home Bauträger GmbH (Mitglied) und
- ☒ EYEMAXX Siemensstraße GmbH (Mitglied).

Zudem hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH Beteiligungen an den Personengesellschaften

- ☒ Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbh & Co. KG,
- ☒ Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG
- ☒ HAMCO GmbH&Co. KG,
- ☒ EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG,
- ☒ Marland GmbH & Co OG,
- ☒ EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG, und
- ☒ Marland Immo Alpha GmbH & Co. KG.

Die latenten Steueransprüche und –schulden der genannten Gesellschaften werden auf Ebene des Steuersubjekts, der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, gebucht, bei dem zukünftig die Realisierung der temporären Unterschiede eintreten wird.

---

Im Geschäftsjahr 2016/2017 hält die EYEMAXX Real Estate AG direkt und indirekt Kommanditanteile an der

- ☒ EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG,
- ☒ EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co KG,
- ☒ EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG,
- ☒ EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG,
- ☒ EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG,
- ☒ EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG,
- ☒ EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG,
- ☒ EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG,
- ☒ EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG,
- ☒ EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG,
- ☒ EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG,
- ☒ EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG,
- ☒ EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG,
- ☒ Lifestyle Holding GmbH & Co. KG,
- ☒ Lifestyle Holding & Development GmbH & Co KG,
- ☒ Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG,
- ☒ Sachseninvest Real Estate GmbH & Co. KG,
- ☒ Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG,
- ☒ Sonnenhöfe GmbH & Co. KG,
- ☒ EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG und
- ☒ ANTAN RECONA GmbH & Co. Vermögensverwaltung KG

Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften bezüglich der Körperschaftsteuer werden auf Ebene der EYEMAXX Real Estate AG gebucht, die Gewerbesteuer wird auf Ebene der jeweiligen Gesellschaft gebucht. Bei der Berücksichtigung, welche Gesellschaft das Steuersubjekt darstellt, werden steuerliche Umstrukturierungen bis zum Bilanzerstellungszeitpunkt berücksichtigt.

Der Berechnung liegen Steuersätze gemäß den geltenden Steuergesetzen oder gemäß Steuergesetzen, deren Inkraftsetzung im Wesentlichen abgeschlossen ist, zugrunde, welche zum voraussichtlichen Realisierungszeitpunkt anzuwenden sein werden.

### Steuern vom Einkommen und Ertrag

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Laufender Steueraufwand	-91	77
Latenter Steueraufwand	1.666	622
Summe	1.575	699

Der ausgewiesene laufende Steuerertrag in Höhe von TEUR -91 (Vorjahr: TEUR 77) ergibt sich zum Wesentlichen Teil aus einem Gemeinschaftsunternehmen, welches Gruppenmitglied der österreichischen Steuergruppe ist. Dagegen stehen die deutsche Gewerbesteuerrückstellungen sowie deutsche Körperschaftsteuer. Der verbleibende Betrag enthält im Wesentlichen bezahlte Mindestkörperschaftsteuern.

Es bestehen negative latente Steuereffekte in Höhe von TEUR 1.666 (Vorjahr: TEUR 622)

Diese ergeben sich aus passiven latenten Steuereffekten in Höhe von TEUR 2.972 welche sich aus der Bewertung der zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Deutschland, Österreich und Serbien in Höhe von TEUR 145 (Vorjahr: TEUR -33), aus den nach der at-equity bewerteten Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 1.434 (Vorjahr: TEUR -148), aus der Veränderung der Vorräte TEUR 500 (Vorjahr: TEUR 221), aus der Veränderung von Finanzverbindlichkeiten TERU 791 (Vorjahr: TEUR 200) und aus sonstigen Aktivposten in Höhe von TEUR 102 (Vorjahr: TEUR -278) zusammensetzen, sowie aus aktiven latenten Steuereffekten in Höhe von TEUR 1.500 (Vorjahr: TEUR -688), welche sich aus der Veränderung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 66 (Vorjahr: TEUR -66) und aus der Veränderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträgen in Höhe von TEUR 1.434 (Vorjahr: TEUR -622).

Die Überleitungsrechnung zwischen dem laufenden und latenten in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Steueraufwand und dem Produkt aus bilanziellem Periodenergebnis und dem anzuwendenden Steuersatz des Konzerns für das Geschäftsjahr 2016/2017 setzt sich wie folgt zusammen:

### Überleitungsrechnung

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Ergebnis vor Steuern	8.202	6.552
Rechnerischen Ertragssteueraufwand	2.461	1.638
Abweichende ausländische Steuersätze	409	30
Steuerauswirkung der nicht abzugängigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	887	1.418
Auswirkungen der Verlustvortragsänderung und nicht aktivierbaren Verlustvorträge	-410	-509
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.575	-699

Im Jahr 2010 war die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, die Konzernmuttergesellschaft. Daher war für die Berechnung des entsprechenden Steueraufwandes ein Körperschaftsteuersatz von 25 % anzuwenden. Durch die Einbringung der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH in die EYEMAXX Real Estate AG ist nunmehr eine deutsche Gesellschaft oberste Konzernmuttergesellschaft. Da in den Vorjahren wesentliche steuerliche Effekte auf Ebene der österreichischen Gesellschaften ihre Wirkung entfalten haben, wurde das Konzernergebnis bisher mit dem für Österreich anzuwendenden Körperschaftsteuersatz von 25,00 % multipliziert. Da sich das Kerngeschäft aber immer mehr nach Deutschland verlagert wird in diesem Geschäftsjahr mit einem gerundeten Steuersatz von 30,00% für die deutsche Körperschafts- und Gewerbesteuer gerechnet.

Die permanenten steuerlichen Differenzen resultieren neben nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträgen aus den lokalen Einzelabschlüssen, im Wesentlichen aus den Konsolidierungsergebnissen.

Eine detaillierte Darstellung der Entwicklung der Steuerabgrenzung sowie der Zusammensetzung der latenten Steuern ist unter Punkt „2.7. Latente Steuern“ abgebildet.

## 1.13 Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie nach IAS 33 wird als Quotient aus dem Konzerngesamtergebnis und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt. Für die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie werden die Wandelanleihen dargestellt, als wäre die Wandlung bereits zum Emissionszeitpunkt durchgeführt worden und die daraus resultierenden Aktien werden somit zum Aktienstand hinzugezählt. Das Gesamtergebnis wird um die angefallenen Zinsen für die Wandelanleihen bereinigt.

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wurde mit dem Konzerngesamtergebnis von TEUR 6.620 (Vorjahr: TEUR 5.847) und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt und beträgt für das Berichtsjahr EUR 1,53 (Vorjahr: EUR 1,36) je Aktie.

Das verwässerte Ergebnis je Aktie wurde mit einem dem Konzerngesamtergebnis abzüglich der angefallenen Zinsen, TEUR 7.270, und dem Durchschnitt der Aktien inklusive fiktiv gewandelter Wandelanleihen berechnet und beträgt daher EUR 1,30 je Aktie.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurde für das Berichtsjahr vom 1. November 2015 bis 31. Oktober 2016 eine taggenaue Aufstellung der Veränderung des Aktienbestands verwendet. Die im August und September 2015 erworbenen eigenen Aktien wurden bis zum 16. Mai 2016 wieder vollständig veräußert, so dass daraus bis zum 19. Mai 2016 ein Bestand in Höhe von 3.509.772 Aktien resultierte. Am 19. Mai 2016 wurde durch die Ausgabe von 779.948 Aktien der Aktienstand auf 4.289.720 erhöht.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurde für das Berichtsjahr 1. November 2016 bis 31. Oktober 2017 eine taggenaue Aufstellung der Veränderung des Aktienbestands verwendet. Am 22. September 2017 wurden 104.167 neue Aktien und am 29. September 2017 weitere 312.499 neue Aktien ausgegeben, wodurch sich der Aktienstand auf 4.706.386 erhöht.

Bei der Berechnung des Durchschnitts für das verwässerte Ergebnis je Aktie wurden 427.959 Aktien mit Wirkung zum 20. Dezember 2016 und 1.713.709 Aktien zum 24. April 2017 hinzugaddiert.

Das führt zu einem gewogenen Durchschnitt der Aktien für das Berichtsjahr von 4.328.247 Stück (Vorjahr: 4.301.473 Stück) für die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses. Der gewogene Durchschnitt der Aktien für das verwässerte Ergebnis beträgt 5.589.650.

## 2. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 2.1 Immaterielle Vermögenswerte

Das immaterielle Vermögen von EYEMAXX zum Bilanzstichtag setzt sich wie folgt zusammen:

#### Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Anschaffungskosten	249	260
Kumulierte Abschreibung	-184	-191
Buchwerte	65	69

Es werden ausschließlich erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer ausgewiesen. Bezüglich Nutzungsdauer und Abschreibungsmethode wird auf die Ausführungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

Die planmäßigen Abschreibungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter „Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ ausgewiesen.

### 2.2 Sachanlagen

Die Zusammensetzung der Sachanlagen gliedert sich wie folgt:

#### Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Anschaffungskosten	3.379	3.073
Kumulierte Abschreibung	-644	-580
Buchwerte	2.735	2.493

#### Davon Mietereinbauten

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Anschaffungskosten	1.414	1.074
Kumulierte Abschreibung	-349	-286
Buchwerte	1.065	788

### Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Anschaffungskosten	807	220
Kumulierte Abschreibung	-804	0
Buchwerte	3	220

### Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Anschaffungskosten	1.300	1.168
Kumulierte Abschreibung	-757	-826
Buchwerte	543	342

## 2.3 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von EYEMAXX zum Bilanzstichtag setzen sich wie folgt zusammen:

### Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	vermietete Bestandsimmobilie	Projektimmobilie	SUMME
Anfangsbestand zum 1. November 2015	12.686	24.519	37.205
Erstkonsolidierung	0	0	0
Entkonsolidierung	0	0	0
Zugänge	24	0	24
Abgänge	0	0	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	375	1.837	2.212
Umgliederung	7	-503	-496
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	-404	-404
Stand zum 31. Oktober 2016	13.092	25.449	38.541
Erstkonsolidierung	0	0	0
Entkonsolidierung	-2.957	0	-2.957
Zugänge	0	1.401	1.401
Abgänge	0	-318	-318
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	-415	1.598	1.183
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	600	600
Stand zum 31. Oktober 2017	9.720	28.730	38.450

Im Geschäftsjahr 2016/2017 veränderten sich die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgrund der Entkonsolidierung der Seespitz Vermietungs GmbH & Co. KG um TEUR -2.957, aufgrund des Verkaufs eines Grundstückes in Serbien um TEUR 318, aus Zugängen in Höhe von TEUR 1.401 und aus der Bewertung von als Finanz-

vestition gehaltenen Immobilien um TEUR 1.183 (Vorjahr: TEUR 2.212). Aus den serbischen Immobilien ergibt sich ein Währungseffekt von TEUR 600 (Vorjahr: TEUR -404), welcher unmittelbar im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung erfasst wurde. Im Vorjahr kam es zu einer Investition in Höhe von TEUR 24.

Aufgeteilt auf die Länder stellt sich die Veränderung wie folgt dar:

**Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Serben	28.730	25.448
Österreich	4.981	8.016
Deutschland	4.739	5.077
Buchwerte	38.450	38.541

**Deutschland**

Die EYEMAXX Real Estate AG hält ein Erbbaurecht am Logistikgrundstück in Nürnberg. Der Fair Value zum Stichtag beträgt TEUR 2.182 (Vorjahr: TEUR 2.449).

Die EYEMAXX Real Estate AG hat das bereits vollständig vermietete Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal mittels operating lease gemietet wodurch EYEMAXX weitere laufende Mieterträge generiert. Gemäß IAS 40.6 sind Immobilien, welche im Rahmen eines operating lease gemietet werden verpflichtend mit dem Zeitwert anzusetzen. Die Fair Value Bewertung zum Stichtag beläuft sich auf TEUR 974 (Vorjahr: TEUR 1.042).

Die GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH besitzt eine vermietete Logistikimmobilie in Aachen. Die Fair Value Bewertung zum Stichtag beläuft sich auf TEUR 1.583 (Vorjahr TEUR 1.586).

**Österreich**

Die Hamco GmbH & Co KG hält eine vermietete Logistikimmobilie in Linz/Österreich. Ihr Fair Value beträgt zum Stichtag TEUR 3.503 (Vorjahr: TEUR 3.553).

Die EM Outlet Center GmbH hält gemeinsam mit der Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG eine Liegenschaft, auf welcher sich ein voll vermietetes Büro- und Wohngebäude befindet. Der Eigentumsanteil der EM Outlet Center GmbH beträgt 1/3 und der Seespitzstraße VermietungsgesellschaftmbH & Co. KG 2/3. Im Oktober 2017 wurden 94% der Beteiligung an der Seespitzstraße VermietungsgesellschaftmbH & Co. KG an die Marland Bauträger GmbH verkauft. Die Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG fließt nun als Gemeinschaftsunternehmen in den Konzern ein und wird somit abwärtskonsolidiert. Daher wird nun ausschließlich der Anteil der EM Outlet Center GmbH an der Immobilie gezeigt. Der Fair Value zum Stichtag beträgt TEUR 1.478 (Vorjahr: TEUR 4.462).

**Serben**

Die positive Veränderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert zu einem wesentlichen Teil aus dem zweiten Logistikprojekt in Serbien (TEUR 2.929). Dieses Projekt (Logistikhalle Beta), verfügt über eine Grundrissfläche von ca. 21.600 m<sup>2</sup> für Lagerlogistikflächen sowie innenliegende Büroflächen mit bis zu 10.000 m<sup>2</sup>. Die Büroflächen können je nach Bedarf der Mieter über Dockingstationen auf beiden Seiten ausgeführt werden. EYEMAXX hat derzeit für die innenliegenden Büroflächen rund 3.900 m<sup>2</sup> aufgrund der Erfahrungswerte des ersten Logistikprojektes bei der Berechnung des beizulegenden Zeitwertes angesetzt.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche betriebliche Beträge für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten:

#### Betriebliche Erträge und Aufwendungen für als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Umsatzerlöse - Mieterlöse	2.489	1.958
Materialaufwand	0	631
Sonstige betriebliche Erträge	338	694
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-673	-844
Summe	2.154	2.439

#### 2.3.1 Vermietete Bestandsimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten Bestandsimmobilien mit einem Volumen von TEUR 9.720 (Vorjahr: TEUR 13.092) erfolgt überwiegend unter der Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens. Teilweise wurde die Discounted-Cash-Flow-Methode angewendet. Dabei werden künftig erwartete Jahresreinerträge eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Erträge in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Aufwendungen (brutto) insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten und den Instandhaltungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Zusätzlich werden die Erträge um den strukturellen Leerstand reduziert. Im Falle eines Erbbaurechtes oder Superädifikats wird der Reinertrag um die Erbbaurechts- oder Superädifikatzahlungen reduziert und wenn diese an den Mieter weiterverrechnet werden können, als abgezinster Bodenwert hinzugerechnet.

Die zu Grunde gelegte Planungsperiode bestimmt sich aus der kürzeren der beiden Perioden: wirtschaftliche Nutzungsdauer der Immobilie oder der vertraglichen Laufzeit (zum Beispiel Laufzeit Superädifikat). Zudem wird ein Kapitalisierungszinssatz festgelegt, der sich bei Immobilien dieser Art nach der üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung richtet. Aufgrund dieser Parameter wird ein Vervielfältiger festgelegt. Dieser ist Grundlage um den Ertragswert des Bewertungsobjekts zu errechnen. Hierbei werden die Netto-Jahresreinerträge der Planungsperiode mit den sogenannten Vervielfältiger multipliziert.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Wohnimmobilien in Österreich, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

#### Vermietete Bestandsimmobilien - Büro- und Wohnimmobilien in Österreich

	2016/2017	2015/2016
Nettokaltermietertrag in TEUR (pro Jahr)	277	277
Beizulegender Zeitwert	1.478	4.462
	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	6,00 %	6 % - 6 %
Kapitalisierungszinssatz	4,95 %	4,5 % - 5 %
Restnutzungsdauern in Jahren	41,00	41,00
	42,00	42,00

Die Wohnimmobilie in Österreich umfasst die Büro- und Wohnimmobilie in Zell am See/Österreich. Die Bewertung der Bürofläche und Wohnfläche erfolgte separat.

Durch den Verkauf von 94 % der Anteile an der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG wird der Anteil an der Immobilie von dieser Gesellschaft unter Punkt 2.4.3 Vermietete Bestandsimmobilien von Gemeinschaftsunternehmen ausgewiesen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Logistikimmobilien in Österreich, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

#### **Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Österreich**

	2016/2017	2015/2016	
Nettokalmtmiettertrag in TEUR (pro Jahr)	348	343	
Beizulegender Zeitwert	3.503	3.554	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	10,95 %	6 % - 11 %	10,66 %
Kapitalisierungszinssatz	6,50 %	6,50 %	6,50 %
Restnutzungsdauern in Jahren	23,67	23,67	24,67
	24,67		

Die Logistikimmobilie in Österreich umfasst die Logistikimmobilie in Linz. Die Bewertung erfolgt im aktuellen Geschäftsjahr in zwei Phasen: Die erste Phase umfasst den Zeitraum, in welchem EYEMAXX einen Kündigungsverzicht unterschrieben hat. Die zweite Phase umfasst den Zeitraum beginnend mit Ende des Kündigungsverzichts bis zum vertraglichen Ende der Nutzungsdauer (Superädifikat).

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Bestandsimmobilien in Deutschland, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

#### **Vermietete Bestandsimmobilien in Deutschland**

	2016/2017	2015/2016	
Nettokalmtmiettertrag in TEUR (pro Jahr)	747	770	
Beizulegender Zeitwert	4.739	5.077	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	6,61 %	6,61 %	6,31 %
Kapitalisierungszinssatz	5,90 %	5,5 % - 6 %	5,90 %
Restnutzungsdauern in Jahren	18,28	12 - 24,2	19,51
	13 - 25,2		

Die Logistikimmobilien in Deutschland umfassen die Immobilien in Nürnberg, Wuppertal und Aachen. Die Logistikimmobilie in Aachen wurde mit Stichtag zum 1. Januar 2015 erstmals in der vollkonsolidierten Bilanz dargestellt. Im Vorjahr war die Immobilie im Gemeinschaftsunternehmen GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH abgebildet. Die Immobilie in Wuppertal wurde im Geschäftsjahr 2014 im Rahmen

eines operating lease-Vertrages angemietet. Die Restnutzungsdauer dieser Immobilie wurde aufgrund der vertraglichen Laufzeit des Leasingvertrages angepasst.

### 2.3.2 Projektimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Projektimmobilien mit einem Volumen von TEUR 28.730 (Vorjahr: TEUR 25.449) erfolgt für die Projekte auf Grundlage des vereinfachten Ertragswerts des fertiggestellten Projektes, abzüglich der erwarteten Kosten (Projektgewinn), abgezinst auf den Stichtag zuzüglich der bereits angefallenen aktivierbaren Kosten. Bei noch bestehenden Risiken wird der erwartete Projektgewinn um einen Risikoabschlag reduziert. Bei unbebauten Grundstücken werden anhand der Nutzbarkeit beziehungsweise Lage entsprechend adäquate Grundstücksvergleichspreise herangezogen.

#### Unbebaute Grundstücke in Serbien

Jene Grundstücke, die sich direkt anschließend an die Autobahn befinden und eine entsprechende Konfiguration aufweisen, werden mit Euro 70,00/m<sup>2</sup> bewertet. Etwas rückwärtig gelegene Grundstücke oder Grundstücke die sich gut für eine Bebauung eignen, werden mit Euro 30,00/m<sup>2</sup> bis Euro 35,00/m<sup>2</sup> bewertet. Rand- bzw. Einzelgrundstücke bzw. nicht so gut erschlossene Grundstücke, die sich für eine Bebauung kurz- bis mittelfristig nur bedingt eignen, kommen mit einem Betrag von Euro 10,00/m<sup>2</sup>, die Grundstücke mit der Widmung „Landwirtschaft“ mit Euro 5,00/m<sup>2</sup> zum Ansatz. Bei den als „Straße“ gewidmeten Erschließungsflächen wird davon ausgegangen, dass diese im Zuge einer allfälligen Projektentwicklung an das öffentliche Gut abgetreten werden müssen und somit keinen wertrelevanten Faktor darstellen.

#### Logistikprojekte

##### Erwartete Jahresreinerträge

Dabei werden künftig erwartete Jahresreinerträge eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objekt-spezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Erträge in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Aufwendungen (brutto) insbesondere aus den Be-wirtschaftungs- und Instandhaltungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Zusätzlich werden die Erträge um den strukturellen Leerstand reduziert.

Die zu Grunde gelegte Planungsperiode umfasst in der Regel die geplante wirtschaftliche Nutzungsdauer. Zudem wird ein Kapitalisierungszinssatz festgelegt, der sich bei Immobilien dieser Art nach der üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung richtet. Aufgrund dieser Parameter wird ein Vervielfältiger festgelegt. Dieser ist Grundlage um den Ertragswert des fertiggestellten Bewertungsobjekts zu errechnen. Hierbei werden die Netto-Jahresreinerträge der Planungsperiode mit dem sogenannten Vervielfältiger multipliziert.

##### Gesamtinvestitionskosten

Die Gesamtinvestitionskosten gliedern sich in vier Teilbereiche: Grundstückskosten, Baukosten, Baunebenkosten und sonstige Kosten wie auch Finanzierungskosten. Die Grundstückskosten sind ganz überwiegend Ist-Werte, da der Grundstückserwerb bereits vollzogen wurde. Die Kostenschätzungen resultieren aus Erfahrungen der Gesell-schaft und Vergleichswerten vom lokalen Immobilienmarkt.

##### Risikomatrix

Aufgrund der erwarteten Roherträge und Gesamtinvestitionskosten errechnet sich ein Projekterfolg, der zum Bilanzstichtag mittels Kapitalisierungssatz abgezinst wird. Dieser wird je nach Fortschritt des Projektes um Ris-

koabschläge reduziert. Die Risikoabschläge bewerten das Grundstücksrisiko, Finanzierungsrisiko, Vermietungsgradrisiko und Baukostenrisiko.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

#### **Projektimmobilien**

	2016/2017		2015/2016	
Projekterfolg	39.745		39.745	
Gesamtinvestitionskosten	29.820		29.549	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Risikoabschlag	39,94 %	30 % - 70 %	56,33 %	55 % - 60 %
Kapitalisierungszinssatz	7,38 %	7 % - 7,5 %	7,37 %	7 % - 7,5 %
Geplante Nutzungsdauer in Jahren	40,00	40,00	40,00	40,00

## **2.4 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen**

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bewertet und jährlich entsprechend dem von der Muttergesellschaft gehaltenen Kapitalanteil um die anteiligen Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert.

Die Entwicklung der Beteiligungen stellt sich wie folgt dar:

#### **Entwicklung der Gemeinschaftsunternehmen**

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Anfangsbestand	23.986	15.458
Erst- bzw. Abwärtskonsolidierung	639	444
Ent- bzw. Aufwärtskonsolidierung	0	453
Zugänge	341	2.001
Abgänge	-1.292	-3.980
Ergebnis aus der Bewertung von Beteiligungen	11.404	9.610
Endbestand	35.078	23.986

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen betreffen Beteiligungen in Deutschland in Höhe von TEUR 26.199 (Vorjahr: TEUR 15.606), in Österreich in Höhe von TEUR 8.314 (Vorjahr: TEUR 7.527) und in Tschechien in Höhe von TEUR 565 (Vorjahr: TEUR 853).

Die Aufgliederung der einzelnen Erst- und Entkonsolidierungen von Gemeinschaftsunternehmen wird im Kapitel „Der Konzern“ unter dem Punkt „2 Konsolidierungskreis“ näher erläutert. Die erfolgswirksamen Änderungen der Bewertung der Anteile wird unter Punkt „1.10 Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet und Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“ näher erläutert.

Der at-equity Beteiligungsansatz der Anteile an deutschen Unternehmen änderte sich von TEUR 15.606 im Vorjahr auf TEUR 26.199. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus den Projekten „Vivaldi-Höfe“ (TEUR 4.091), „Sonnenhöfe“ (TEUR 4.032), „Wohnen Bonn“ (TEUR 2.897) und „Hotel Offenbach“ (TEUR 1.671). Nähere Erläuterungen siehe „1.10 Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet und Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“.

Der at-equity Beteiligungsansatz an österreichischen Unternehmen änderte sich von TEUR 7.527 im Vorjahr auf TEUR 8.314 zum 31. Oktober 2017. Die Änderung resultiert unter anderem aus dem Projekt „Siemensstraße Apartments“ (TEUR 2.034) und der Wertminderung aufgrund von Ausschüttungen der Beteiligung Marland Bau-träger GmbH in Höhe von TEUR -138.

Der at-equity Beteiligungsansatz der tschechischen Gesellschaften änderte sich von TEUR 853 auf TEUR 565.

Die Veränderung des Nettovermögens der Gemeinschaftsunternehmen in Polen und Zypern hat im Geschäftsjahr 2016/2017 keinen Einfluss auf die EYEMAXX-Konzernbilanz.

#### **2.4.1      Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland**

Bei den deutschen Gemeinschaftsunternehmen werden folgende Gesellschaften dargestellt:

- ☒ „Projekt Vivaldi-Höfe für Bestand“: Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG, wird als Gemeinschaftsunternehmen in der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG berücksichtigt
- ☒ „Projekt Sonnenhöfe für Bestand“: Sonnenhöfe GmbH & Co. KG, wird als Gemeinschaftsunternehmen in der EYEMAXX Lifestyle Development 13“ GmbH & Co. KG berücksichtigt
- ☒ „Projekt Offenbach für Bestand“: ANTAN RECONA GmbH & Co. 10 Vermögensverwaltung KG, wird als Gemeinschaftsunternehmen in der EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG berücksichtigt
- ☒ „Vermietete Bestandsimmobilien“: EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG und Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG
- ☒ „Projekt-Immobilien zum Verkauf“: EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, EY-EMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG, Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, Lifestyle Holding GmbH, EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Holding Mannheim GmbH

In den deutschen Gemeinschaftsunternehmen stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt dar.

#### **Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2016/2017**

in TEUR	Projekt Vi-valdi-Höfe	Projekt Sonnenhöfe	Projekte und Immobilien im Bestand	Projekte zum Verkauf
<b>Gewinn und Verlustrechnung</b>				
Umsatzerlöse	0	0	335	133
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	3.570	18.855
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-3	-3	-395	-19.978
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	0	0
Betriebsergebnis (EBIT)	-3	-3	3.510	-990
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	6.123	5.137	0	-1
Finanzergebnis	6.010	5.110	-608	-282
Ergebnis vor Steuern	6.007	5.107	2.902	-1.272
Steuern	-80	0	-617	-448
Periodenergebnis	5.927	5.107	2.285	-1.720

Die Position "Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet" ergibt sich beim "Projekt Vivaldi-Höfe" daraus, dass die Gesellschaft in welcher das Projekt entwickelt wird (Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG) als Gemeinschaftsunternehmen in die EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG einfließt. Bei dem "Projekt Sonnenhöfe" handelt es sich um den selben Sachverhalt. Hier entwickelt die Sonnenhöfe GmbH & Co. KG das Projekt welche als Gemeinschaftsunternehmen in die EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG einbezogen wird.

#### **Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2015/2016**

in TEUR	Projekt Mannheim	Bestandsimmobilien Birkart	Vermietete Bestandsimmobilien	Projekt-Immobilien zum Verkauf
<b>Gewinn und Verlustrechnung</b>				
Umsatzerlöse	0	2.189	255	4.258
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	18.724	1.734	-67	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-119	-804	-164	-12.738
Betriebsergebnis (EBIT)	18.605	3.119	24	-8.480
Finanzergebnis	-51	811	-47	-588
Ergebnis vor Steuern	18.554	3.930	-23	-9.068
Steuern	-5.617	0	0	53
Periodenergebnis	12.937	3.930	-23	-9.015

Die Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen, welche nach der at-Equity-Methode bewertet sind, ist wie folgt:

#### Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2016/2017

in TEUR	Projekt Vi-valdi-Höfe	Projekt Sonnenhöfe	Bestand	Projekte zum Verkauf
<b>Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet</b>				
Periodenergebnis	5.927	5.107	2.285	-1.720
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschaftsunternehmen-Teilkonzern	0	0	0	13
Periodenergebnis als Berechnungspasis	5.927	5.107	2.285	-1.707
Beteiligungsquote	69%	79%	94%	94%
Berechnetes Periodenergebnis	4.091	4.032	2.142	-1.605
nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	0	0	135
Periodenergebnis	4.091	4.032	2.142	-1.470

#### Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2015/2016

in TEUR	Projekt Mannheim	Bestandsimmobilien Birkart	Vermietete Bestandsimmobilien	Projekt-Immobilien zum Verkauf
<b>Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet</b>				
Periodenergebnis	12.937	3.930	-23	-9.015
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschaftsunternehmen-Teilkonzern	0	0	0	-1
Periodenergebnis als Berechnungspasis	12.937	3.930	-23	-9.016
Beteiligungsquote	50%	90%	94%	89%
Berechnetes Periodenergebnis	6.462	3.527	-22	-8.024
nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	0	0	900
Periodenergebnis	6.462	3.527	-22	-7.124

Der nicht erfasste Anteil an Verlusten der deutschen Gesellschaften, welche Projektimmobilien beinhalten, ergibt sich aus Vorlaufkosten bzw. nicht aktivierbaren Projektkosten der Immobilien. Zu Beginn jedes Projektes fallen Kosten an, welche nicht aktivierbar sind aber durch den zukünftigen Verkaufserlös der Projektimmobilie mit abgedeckt werden.

Die Bilanz der deutschen Gemeinschaftsunternehmen gliedert sich wie folgt:

**Deutsche Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2017**

in TEUR	Projekt Vi-valdi-Höfe	Projekt Sonnenhöfe	Bestand	Projekte zum Verkauf
<b>Bilanz</b>				
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	1.218	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	9.443	10.389	33.018	-93
Langfristige Vermögenswerte	9.443	10.389	34.236	-93
Vorräte	0	0	0	68.035
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	721	5	168	7.354
Kurzfristige Vermögenswerte	721	5	168	75.389
Summe AKTIVA	10.164	10.394	34.404	75.296
Eigenkapital	5.927	5.937	2.935	19.097
Langfristige Verbindlichkeiten	1.700	3.825	28.918	52.717
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.537	632	2.551	3.482
Summe PASSIVA	10.164	10.394	34.404	75.296

**Deutsche Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2016**

in TEUR	Projekt Mannheim	Bestandsimmobilien Birkart	Vermietete Bestandsimmobilien	Projekt-Immobilien zum Verkauf
<b>Bilanz</b>				
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	2.848	1.246	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	25.997	16.650	185	27.351
Langfristige Vermögenswerte	25.997	19.498	1.431	27.351
Vorräte	20.606	154	0	27.241
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	955	21.582	154	3.382
Kurzfristige Vermögenswerte	21.561	21.736	154	30.897
Summe AKTIVA	47.558	41.234	1.585	58.248
Eigenkapital	16.949	31.245	904	3.088
Langfristige Verbindlichkeiten	27.393	2.923	448	48.890
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3.216	7.066	233	6.270
Summe PASSIVA	47.558	41.234	1.585	58.248

## 2.4.2 Gemeinschaftsunternehmen in Österreich und CEE/SEE

Bei den Gemeinschaftsunternehmen werden folgende Gesellschaften dargestellt:

- ☒ „Marland Teilkonzern“: Marland Bauträger GmbH als Mutterunternehmen von Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Marland GmbH & Co OG, EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG und Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG. EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG und Marland Immo Alpha GmbH & Co. KG werden als Gemeinschaftsunternehmen in den Teilkonzern einbezogen.
- ☒ „Siemensstraße Apartments“: EYEMAXX Siemensstraße GmbH
- ☒ „DVOKA - FMZ in PL“: DVOKA LIMITED als Mutterunternehmen der polnischen Gesellschaften EYEMAXX 4 Sp.z.o.o., EYEMAXX 5 Sp. z.o.o. und Retail Park Malbork Sp.z.o.o. Vilia Sp.z.o.o wird als Gemeinschaftsunternehmen mitberücksichtigt.
- ☒ „MALUM - FMZ in PL“: Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l., MALUM LIMITED als Mutterunternehmen der polnischen Gesellschaft EYEMAXX 3 Sp.z.o.o.
- ☒ „FMZ in CZ“: EYEMAXX Havlíčkuv Brod s.r.o., EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o., EYEMAXX Krnov s.r.o., EYEMAXX Louny s.r.o., und EYEMAXX Zdár nad Sázavou s.r.o.

Die Abkürzung „FMZ“ steht für „Fachmarktzentrum“.

In diesen Gemeinschaftsunternehmen stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt dar.

### Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2016/2017

in TEUR	Marland Teilkonzern	Wohnen Sie- mensstraße	MALUM - FMZ in PL	DVOKA - FMZ in PL	FMZ in CZ
<b>Gewinn und Verlustrechnung</b>					
Umsatzerlöse	1.266	744	67	0	5
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-73	1.370	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-586	-72	-12	-3	-119
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	0	0	0
Betriebsergebnis (EBIT)	607	2.042	55	-3	-114
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity- Methode bewertet	-54	0	0	0	0
Finanzergebnis	-600	185	-6	-129	-11
Ergebnis vor Steuern	7	2.227	49	-132	-125
Steuern	-2	270	0	0	-23
<b>Periodenergebnis</b>	<b>5</b>	<b>2.497</b>	<b>49</b>	<b>-132</b>	<b>-148</b>

### Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2015/2016

in TEUR	Marland Teilkon- zern	FMZ in PL	FMZ in CZ	Projekte Österreich	Son- stige
<b>Gewinn und Verlustrechnung</b>					
Umsatzerlöse	1.416	529	0	454	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-16	0	0	1.652	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-896	-598	-194	-355	-28
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	499	0	0	0
Betriebsergebnis (EBIT)	504	430	-194	1.751	-28
Finanzergebnis	65	-407	-197	-45	0
Ergebnis vor Steuern	569	23	-391	1.706	-28
Steuern	-2	-6	-1	-413	-9
<b>Periodenergebnis</b>	<b>567</b>	<b>17</b>	<b>-392</b>	<b>1.293</b>	<b>-37</b>

Die Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen, welche nach der at-Equity-Methode bewertet sind, ist wie folgt:

### Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2016/2017

in TEUR	Marland Teilkonzern	Wohnen Sie- mensstraße	MALUM - FMZ in PL	DVOKA - FMZ in PL	FMZ in CZ
<b>Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet</b>					
Periodenergebnis	5	2.497	49	-132	-148
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschaftsunternehmen-Teilkonzern	1	0	0	0	0
Periodenergebnis als Berechnungsbasis	6	2.497	49	-132	-148
Beteiligungsquote	94%	94%	90%	94%	79%
Berechnetes Periodenergebnis	6	2.347	44	-124	-117
nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	193	151	119	119
<b>Periodenergebnis</b>	<b>6</b>	<b>2.540</b>	<b>195</b>	<b>-5</b>	<b>2</b>

### Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2015/2016

in TEUR	Marland Teilkon- zern	FMZ in PL	FMZ in CZ	Projekte Österreich	Son- stige
<b>Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet</b>					
Periodenergebnis	512	17	-392	1.293	-37
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschafts- unternehmen-Teilkonzern	-10	0	0	0	0
Periodenergebnis als Berechnungsbasis	502	17	-392	1.293	-37
Beteiligungsquote	94%	94%	90%	90%	50%
Berechnetes Periodenergebnis	472	16	-353	1.164	-19
nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	0	823	0	0
Periodenergebnis	472	16	470	1.283	-19

Der nicht erfasste Anteil an Verlusten des Teilkonzerns Malum wird durch zukünftige Verkaufserlöse gedeckt.  
Ebenso bei den tschechischen Fachmarktzentren wird der nicht erfasste Anteil an Verlusten durch die zukünftigen Verkaufserlöse unter Berücksichtigung der noch anzufallenden Kosten gedeckt.

Die Bilanz der Gemeinschaftsunternehmen gliedert sich wie folgt:

### Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2017

in TEUR	Marland Teilkonzern	Wohnen Sie- mensstraße	MALUM - FMZ in PL	DVOKA - FMZ in PL	FMZ in CZ
<b>Bilanz</b>					
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.927	0	0	0	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	8.779	8.448	79	1.840	6
Langfristige Vermögenswerte	16.706	8.448	79	1.840	6
Vorräte	4.458	0	0	1.133	1.836
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	3.321	624	14	30	600
Kurzfristige Vermögenswerte	7.779	624	14	1.163	2.436
Summe AKTIVA	24.485	9.072	93	3.003	2.442
Eigenkapital	5.097	3.891	-123	-597	-24
Langfristige Verbindlichkeiten	7.689	1.317	198	3.381	2.447
Kurzfristige Verbindlichkeiten	11.699	3.864	18	219	19
Summe PASSIVA	24.485	9.072	93	3.003	2.442

**Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2016**

in TEUR	Marland Teilkon- zern	FMZ in PL	FMZ in CZ	Projekte Österreich	Son- stige
<b>Bilanz</b>					
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.989	0	0	0	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	3.369	3.324	0	7.485	32
Langfristige Vermögenswerte	11.358	3.324	0	7.485	32
Vorräte	2.296	1.111	1.535	0	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.160	39	762	125	3
Kurzfristige Vermögenswerte	6.456	1.150	2.297	125	3
Summe AKTIVA	17.814	4.474	2.297	7.610	35
Eigenkapital	6.321	-625	125	1.985	-1.192
Langfristige Verbindlichkeiten	6.016	2.695	1.899	413	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5.477	2.404	273	5.212	1.227
Summe PASSIVA	17.814	4.474	2.297	7.610	35

#### 2.4.3 Vermietete Bestandsimmobilien

In den Gemeinschaftsunternehmen sind vermietetet Bestandsimmobilien mit einem Volumen von TEUR 32.912 (Vorjahr: TEUR 9.500) abgebildet. Die Bewertung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt nach denselben Kriterien wie die Bewertung der Immobilien in den vollkonsolidierten Gesellschaften. Zur Bewertung siehe Erläuterungen 2.3.1 Vermietete Bestandsimmobilien.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Wohnimmobilien in Österreich, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

#### Vermietete Bestandsimmobilien - Büro- und Wohnimmobilien in Österreich

	2016/2017		2015/2016	
Nettokalmtietertrag in TEUR (pro Jahr)	400		123	
Beizulegender Zeitwert	5.313		2.366	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	6,00 %	6 % - 6 %	6,00 %	6 % - 6 %
Kapitalisierungszinssatz	4,53 %	4 % - 5 %	4,00 %	4 % - 4 %
Restnutzungsdauern in Jahren	49,43	41 - 60	61,00	61,00

Die Büro- und Wohnimmobilien in Österreich umfassen derzeit die Büroimmobilie in Graz/Österreich, sowie die Wohn- und Büroimmobilie in Zell am See. Durch den Anteilsverkauf der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co.

KG wird der auf die Gesellschaft anfallende Teil der Immobilie seit dem Geschäftsjahr 2016/2017 unter den Gemeinschaftsunternehmen ausgewiesen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Logistikimmobilien in Österreich, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

#### **Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Österreich**

	2016/2017		2015/2016	
Nettokaltmiettertrag in TEUR (pro Jahr)	729		690	
Beizulegender Zeitwert	5.573		5.623	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	8,99 %	3,5 % - 11 %	8,63 %	3,5 % - 11 %
Kapitalisierungszinssatz	6,00 %	6,00 %	6,00 %	6,00 %
Restnutzungsdauern in Jahren	19,29	13 - 23	20,18	14 - 24

Die Logistikimmobilien in Österreich umfassen die Logistikimmobilien in Innsbruck, Salzburg und Wien. Die Bewertung erfolgt im aktuellen Geschäftsjahr in zwei Phasen: Die erste Phase umfasst den Zeitraum, der seitens EYEMAXX unkündbar ist bzw. seitens der Mieter eine Kündigung wirtschaftlich nicht sinnvoll ist. Die zweite Phase umfasst den Zeitraum beginnend mit Ende des Kündigungsverzichts bis zum vertraglichen Ende der Nutzungsdauer (Superädifikat).

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Bestandsimmobilien in Deutschland, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

#### **Vermietete Bestandsimmobilien in Deutschland**

	2016/2017		2015/2016	
Nettokaltmiettertrag in TEUR (pro Jahr)	2.254		2.188	
Beizulegender Zeitwert	22.027		18.847	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	6,97 %	1 % - 9 %	6,58 %	1 % - 9 %
Kapitalisierungszinssatz	5,60 %	4 % - 6 %	5,89 %	5 % - 6 %
Restnutzungsdauern in Jahren	15,90	0,42 - 80	7,55	0,25 - 17

Die Logistikimmobilien in Deutschland umfassen die Immobilie in Frankfurt. Frankfurt wurde im Geschäftsjahr 2014 im Rahmen eines operating lease-Vertrages gemietet. Die Restnutzungsdauer dieser Immobilie wurde aufgrund der vertraglichen Laufzeit des Leasingvertrages angepasst. Aufgrund der Transaktion der Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG werden auch die Bestandsimmobilien in Wuppertal, Frankfurt, Würzburg und Aschaffenburg hier abgebildet. Neu hinzugekommen im Geschäftsjahr 2016/2017 ist die Immobilie für Betreutes Wohnen in Klein Lengden.

---

---

Wuppertal: Das Grundstück liegt im Norden von Wuppertal, im Industriegebiet Nächstebreck. Es handelt sich um eine Lagerhalle mit Hochregallager und angebautem, dreigeschossigem Bürotrakt. Das Objekt wird für gewerbliche Zwecke genutzt und zwar zum Betrieb einer Spedition / Lagerhaltung und aller damit zusammenhängenden Tätigkeiten.

Friedrich König Straße, Würzburg: Das Objekt befindet sich am nordwestlichen Stadtrand in einem Industriegebiet des Stadtteils Unterdürrbach, Bereich Neuer Hafen, und nahe des Würzburger Rangierbahnhofs. Das Objekt dient als Lagerhalle mit Werkstatt und mit vorgebautem viergeschossigem Bürotrakt (KG bis 2.OG). Das Objekt wird für gewerbliche Zwecke genutzt und zwar zum Betrieb einer Spedition / Lagerhaltung und aller damit zusammenhängenden Tätigkeiten

Auhofstraße, Aschaffenburg: Das Objekt liegt in einem Gewerbe-/Industriegebiet im östlichen Aschaffenburger Stadtteil Damm. Es handelt sich um eine Lagerhalle mit vorgebautem 4-geschossigem Bürotrakt und einem Büro über der Halle. Das Objekt wird für gewerbliche Zwecke genutzt und zwar zum Betrieb einer Spedition / Lagerhaltung und aller damit zusammenhängenden Tätigkeiten

Weichertstraße 5, Aschaffenburg: Das Objekt liegt in einem Gewerbe-/Industriegebiet im östlichen Aschaffenburger Stadtteil Damm. Es handelt sich um eine Lagerhalle / Silo mit westlich angebautem neungeschossigem Bürotrakt (KG – 7.OG). Das Objekt wird für gewerbliche Zwecke genutzt und zwar zum Betrieb einer Spedition / Lagerhaltung und aller damit zusammenhängenden Tätigkeiten.

Klein Lengden: Das Objekt liegt am Südrand des Göttinger Waldes im Kreis Göttingen. Es handelt sich hierbei um Wohneinheiten in verschiedenen Größen. Das Objekt wird für den Betrieb von betreutem Wohnen verwendet.

#### **2.4.4 Projektimmobilien**

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Projektimmobilien mit einem Volumen von TEUR 20.210 (Vorjahr: TEUR 6.051) erfolgt für die Projekte auf Grundlage des vereinfachten Ertragswerts des fertiggestellten Projektes, abgezinst auf den Stichtag zuzüglich der bereits angefallenen aktivierbaren Kosten. Bei noch bestehenden Risiken wird der Überschuss um einen Risikoabschlag reduziert. Die Bewertung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt nach denselben Kriterien wie die Bewertung der Immobilien in den vollkonsolidierten Gesellschaften. Zur Bewertung siehe Erläuterungen 2.3.2 Projektimmobilien.

### **Projektmobilien**

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

#### **Projektmobilien**

	2016/2017		2015/2016	
Projekterfolg*	401.798		23.412	
Gesamtinvestitionskosten*	327.795		20.016	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Risikoabschlag	55,80 %	40 % - 75 %	50,00 %	50 % - 50 %
Kapitalisierungszinssatz	3,84 %	3 % - 4 %	3,00 %	3 % - 3 %
Geplante Nutzungsdauer in Jahren	71,52	60 - 80	80,00	80 - 80

\*Entspricht 100% des Projekterfolges / der Gesamtinvestitionskosten

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurde nur das Projekt „Siemensstraße Apartments“ als Wohnprojekt abgebildet.

Im Geschäftsjahr 2016/2017 wurden zusätzlich 4 neue Projekte abgebildet:

Projekt „Serviced Apartments“ in Bonn, ein Hotelprojekt in Offenbach, sowie die zwei größten Projekte „Vivaldi-Höfe“ und „Sonnenhöfe“, beide in Schönefeld, Berlin.

## **2.5 Finanzanlagevermögen**

Das Finanzanlagevermögen in Höhe von TEUR 61 beinhaltet eine 20 %ige Beteiligung an der VST Technologies GmbH. An dieser Gesellschaft hat sich EYEMAXX nur als Finanzinvestor beteiligt und hat keine Geschäftsführungsposition. Neben der Beteiligung wurde ein Darlehen gewährt.

## **2.6 Sonstige finanzielle Vermögenswerte**

Die Zusammensetzung der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte gliedert sich wie folgt:

#### **Langfristige finanzielle Forderungen**

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	90	3.113
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	1.053	1.820
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	32.233	18.999
Wertberichtigungen zu finanzieller Forderungen	-185	-1.037
Summe	33.191	22.895

---

---

Die Zusammensetzung der kurzfristigen finanziellen Forderungen gliedert sich wie folgt:

**Kurzfristige finanzielle Forderungen**

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	681	547
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	41	27
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	9.662	4.140
Wertberichtigungen zu finanzieller Forderungen	0	-121
<b>Summe</b>	<b>10.384</b>	<b>4.593</b>

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Anfangsbestand	1.158	2.006
Zuführung	17	11
Verbrauch	-870	0
Auflösung	-120	-859
<b>Endbestand</b>	<b>185</b>	<b>1.158</b>

Im laufenden Geschäftsjahr sind die Wertberichtigungen um TEUR 973 gesunken. Die bereits wertberichtigte Forderung gegenüber EYEMAXX Management Ukraine LLC in Höhe von TEUR 870 wurde nun als uneinbringlich ausgebucht.

Im Vorjahr ist der Rückgang der Wertberichtigung in Höhe von TEUR 848 insbesondere auf die Entkonsolidierung der Gesellschaft Euro Luno Office Park zurückzuführen.

Die Aufgliederung der Forderungen gegen nahestehende Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Aufgliederung der Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen wird im Punkt „3.2 Gemeinschaftsunternehmen“ näher erläutert.

Die Fälligkeiten der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte und kurzfristigen finanziellen Forderungen sind zum 31. Oktober 2017 wie folgt:

**Fälligkeiten der finanziellen Forderungen per 31.10.2017**

in TEUR	Finanzielle Forderungen gegen Dritte	Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschafts- unternehmen	Wertberichtigungen finanzialer Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2017
Brutto	771	1.094	41.895	-	43.760
Wertberichtigung	0	-70	-115	-	-185
Buchwert	771	1.024	41.780	-	43.575
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	0				0
Überfällig mehr als 360 Tagen	0	70	115	-185	0
Summe	0	70	115	-185	0
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	771	1.024	41.780	-	43.575
Summe	771	1.024	41.780	0	43.575

---

---

Die Fälligkeiten der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte und kurzfristigen finanziellen Forderungen sind zum 31. Oktober 2016 wie folgt:

**Fälligkeiten der finanziellen Forderungen zum 31.10.2016**

in TEUR	Finanzielle Forderungen gegen Dritte	Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschafts- unternehmen	Wertberichtigungen finanzialer Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2016
Brutto	3.660	1.847	23.139	-	28.646
Wertberichtigung	0	-940	-218	-	-1.158
Buchwert	3.660	907	22.921	-	27.488
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	35	0	135	0	170
Überfällig mehr als 360 Tagen	0	940	218	-1.158	0
Summe	35	940	353	-1.158	170
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	3.625	907	22.786	-	27.318
Summe	3.625	907	22.786	-	27.318

## 2.7 Latente Steuern

In der Konzernbilanz werden TEUR 350 aktive latenten Steuern (Vorjahr: TEUR 4.963) und passive latente Steuern in Höhe von TEUR 6.913 (Vorjahr: TEUR 4.963) ausgewiesen. Der Ermittlung der latenten Steuerabgrenzung liegen die in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen beschriebenen Steuersätze zugrunde.

### Latente Steuern

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Aktive latente Steuern	350	208
Passive latente Steuern	6.913	4.963
Summe	-6.563	-4.755

Im Geschäftsjahr 2016/2017, wie auch im Vorjahr, wurden steuerliche Verlustvorträge maximal in jener Höhe aktiviert, wie passive latente Steuern gebildet wurden. Insgesamt veränderten sich die aktivierten steuerlichen Verlustvorträge um TEUR 1.044 (Vorjahr: TEUR -230) auf einen Endstand zum Bilanzstichtag von TEUR 4.479 (Vorjahr: TEUR 3.435).

Betreffend der jeweiligen Steuergruppen und Einbeziehung der Personengesellschaften insbesondere der GmbH & Co. KG siehe 1.12 Steuern vom Einkommen und Ertrag.

Die aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 350 betreffen gebildete Rückstellungen und Finanzverbindlichkeiten. Diese werden gemäß IAS 12.71 mit den passiven latenten Steuern saldiert.

Die passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 6.913 betreffen temporäre Differenzen aus dem zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 4.805, aus der Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 4.146, aus der Anwendung der Effektivzinsmethode bei den Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 903 und sonstigen temporären Differenzen in Höhe von TEUR 1.372.

Die temporären Differenzen aus dem zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultieren aus der Bewertung in Deutschland in Höhe von TEUR 735, in Österreich in Höhe von TEUR 943. Und in Serbien in Höhe von TEUR 3.313.

Die passiven latenten Steuern aus der Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 4.146 resultieren im Wesentlichen mittelbar aus temporären Differenzen, die zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betreffen.

Die passiven temporären Differenzen aus sonstigen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 1.372 ergeben sich im Wesentlichen aus der Aktivierung von projektbezogenen Kosten in den Management-Gesellschaften. Die Mitarbeiter in diesen Gesellschaften sind für die Organisation, Planung und Unterstützung der Projekte in den at-equity-Gesellschaften zuständig.

Die Zusammensetzung und die Entwicklung der Steuerabgrenzung sind aus der folgenden Tabelle ersichtlich:

#### **Entwicklung der latenten Steuern**

in TEUR	Summe	Rückstellungen	Aktive latente Steuern			Passive latente Steuern			Finanzverbindlichkeiten	
			Rückstellungen	Finanzverbindlichkeiten	Verlustvorräte	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	Rückstellungen		
Stand am 1. November 2015	-4.755	21	91	3.665		4.758	2.652	10	801	311
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	-512	18	14	-230		442	-170	0	-41	84
Umgliederung IFRS 5	479	0	0	0		-479	0	0	0	0
Kursdifferenzen	33	0	0	0		-33	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2016	-4.755	39	105	3.435		4.688	2.482	10	760	395
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	-1.808	66	0	1.044		145	1.664	0	602	508
Umgliederung IFRS 5	29	0	0	0		-29	0	0	0	0
Kursdifferenzen	0	0	0	0		0	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2017	-6.535	105	105	4.479		4.805	4.146	10	1.362	903

## **2.8 Vorräte**

Die Vorräte des Konzerns setzten sich folgendermaßen zusammen:

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Heizöl	6	5
Logistikzentrum in Serbien	0	107
Immobilien	578	2.047
Noch nicht abgerechnete Leistungen	8.364	5.366
Summe	8.948	7.525

Der Posten Immobilien beinhaltet Kosten aus den verkaufsbereiten Wohnungen der Innovative Home Bauträger GmbH.

Mitarbeiter der Management-Gesellschaften innerhalb von EYEMAXX sind für die Organisation, Planung, Unterstützung und Durchführung der Projekte in den at-equity-Gesellschaften zuständig. Aus diesem Grund werden gemäß IAS 2 die projektbezogenen Kosten aktiviert. Im Geschäftsjahr 2016/2017 sind projektbezogene Aufwendungen in den deutschen Projekten in Höhe von TEUR 3.653 (Vorjahr: TEUR 2.493), in österreichischen Projekten in Höhe von TEUR 1.486 (Vorjahr: TEUR 479), in den tschechischen Projekten in Höhe von TEUR 903 (Vorjahr:

TEUR 1.107), in den serbischen Projekten in Höhe von TEUR 1.147 (Vorjahr: TEUR 0) und in den polnischen Projekten in Höhe von TEUR 1.175 (Vorjahr: TEUR 1.001) aktiviert.

## 2.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Art folgendermaßen:

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	688	353
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	969	737
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Assoziierte	0	0
Wertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-112	-120
Summe	1.545	970

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende in Höhe von TEUR 969 (Vorjahr TEUR 737) resultieren im Wesentlichen aus der Weiterverrechnung von Personaldienstleistungen, welche zum Stichtag noch nicht fällig waren.

Die Aufgliederung der Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Anfangsbestand	120	102
Zuführung	0	18
Verbrauch	-8	0
Endbestand	112	120

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2017 folgendermaßen:

**Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31.10.2017**

in TEUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nächste stehende	Wertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Gesamtsumme per 31.10.2017
Brutto	688	969	-	1.657
Wertberichtigung	-112	0	-	-112
Buchwert	576	969	-	1.545
<b>Wertberichtigte Forderungen</b>				
Nicht überfällig	8	0	-8	0
Überfällig mehr als 360 Tagen	-120	0	120	0
Summe	-112	0	112	0
<b>Nicht wertberichtigte Forderungen</b>				
Nicht überfällig	452	968	-	1.420
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	10	1	-	11
Überfällig zwischen 31 - 60 Tagen	5	0	-	5
Überfällig zwischen 61 - 180 Tagen	46	0		46
Überfällig mehr als 360 Tagen	63	0	-	63
Summe	576	969	-	1.545

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2016 folgendermaßen:

#### Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31.10.2016

in TEUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	Wertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Gesamtsumme per 31.10.2016
Brutto	353	737	-	1.090
Wertberichtigung	-120	0	-	-120
Buchwert	233	737	-	970
Wertberichtigte Forderungen				
Überfällig mehr als 360 Tagen	120	0	-120	0
Summe	120	0	-120	0
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	233	737	-	970
Summe	233	737	-	970

## 2.10 Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Art folgendermaßen:

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Sonstige Forderungen gegen Dritte	1.541	1.257
Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	1.495	890
Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	3.399	2.480
Wertberichtigungen zu sonstige Forderungen	-171	-113
Summe	6.264	4.514

Die Aufgliederung der Forderungen gegen nahestehende Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Aufgliederung der Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen wird im Punkt „3.2 Gemeinschaftsunternehmen“ näher erläutert.

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Anfangsbestand	113	181
Zuführung	58	0
Verbrauch	0	0
Auflösung	0	-68
Endbestand	171	113

Im Jahr 2015/2016 erfolgte eine Auflösung der Wertberichtigungen aufgrund von Zahlungseingängen auf diese abgeschriebenen Forderungen.

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2017 folgendermaßen:

#### Fälligkeiten der sonstigen Forderungen zum 31.10.2017

in TEUR	Sonstige Forderungen gegen Dritte	Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	Sonstige Forderungen gegen Gemeinschafts- unternehmen	Wertberichtigungen zu sonstige Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2015
Brutto	1.541	1.495	3.399	-	6.435
Wertberichtigung	-171	0	0	-	-171
Buchwert	1.370	1.495	3.399	-	6.264
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	206	0	0	0	206
Überfällig mehr als 360 Tagen	171	0	0	-171	0
Summe	377	0	0	-171	206
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	1.170	1.495	3.399	-	6.064
Überfällig mehr als 360 Tagen	-6	0	0	-	-6
Summe	1.164	1.495	3.399	-	6.058

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2016 folgendermaßen:

**Fälligkeiten der sonstigen Forderungen zum 31.10.2016**

in TEUR	Sonstige Forderungen gegen Dritte	Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	Sonstige Forderungen gegen Gemeinschafts- unternehmen	Wertberichtigungen zu sonstige Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2016
Brutto	1.256	890	2.480	-	4.626
Wertberichtigung	-113	0	0	-	-113
Buchwert	1.143	890	2.480	-	4.513
Wertberichtigte Forderungen					
Überfällig mehr als 360 Tagen	113	0	-113	0	0
Summe	113	0	-113	0	0
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	1.144	890	2.480	-	4.514
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	0	0	0	-	0
Summe	1.144	890	2.480	-	4.514

Die sonstigen Forderungen gegenüber Dritten gliedern sich folgendermaßen:

**Sonstige Forderungen gegenüber Dritten**

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Steuern	379	206
Abgrenzungen	195	87
Sonstige Forderungen	967	964
Summe	1.541	1.257

## 2.11 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Kassenbestand und Bankguthaben	3.263	548
Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente	12.504	2.782
Summe	15.767	3.330

Der Posten „Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und –äquivalente“ beinhaltet TEUR 12.127 für die Rückzahlung der zweiten Anleihe auf einem Ansparkonto für die Anleihegläubiger. Der übrige Teil in Höhe von TEUR 377 dient zur Sicherstellung eines Rahmenkredites und für die Kuponzahlungen der Anleihe 2016/2021, für welche monatlich ein Betrag angespart wird.

## 2.12 Vermögenswerte der zur Veräußerung bestimmten Sachgesamtheit

Die Beteiligung an der LOGMAXX Alpha AD soll veräußert werden. Bei dieser Beteiligung handelt es sich um die serbische Projektgesellschaft der Logistikhalle Alpha.

Im Juli 2014 wurde mit dem ersten Bauabschnitt zur Errichtung eines modernen Logistikzentrums mit einer Fläche von rund 18.000 m<sup>2</sup> (Logistikhalle Alpha) begonnen. Die erste Bauetappe mit einer Fläche von rund 10.500 m<sup>2</sup> wurde bereits im Februar 2015 fertiggestellt und mit DB Schenker und der amerikanischen Firma Iron Mountain sind zwei namhafte internationale Ankermieter mit an Bord. Beide planen von diesem Standort aus ihre weitere Expansion in Serbien und sind daher auch an der Anmietung weiterer Flächen in der zweiten Logistikhalle in Zukunft interessiert. Der Mietvertrag mit DB Schenker läuft vorerst über 5 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption und der Mietvertrag mit Iron Mountain läuft über 10 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption. Zwischenzeitlich wurden auch mit zwei serbischen Logistikfirmen Mietverträge abgeschlossen, sodass unter Berücksichtigung der Reservierungsflächen für Iron Mountain nahezu eine Vollvermietung gegeben sein wird.

Die Vermögenswerte im abgelaufenen Wirtschaftsjahr lassen sich wie folgt darstellen:

### Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Sachanlagevermögen	0	0
Vorräte	11.065	11.131
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	253	646
Zahlungsmittel	1.061	831
Sonstige	196	19
Endbestand	12.575	12.627

Die Vermögenswerte werden weiterhin zu Buchwerten bewertet, da diese geringer sind als der retrograde ermittelte Veräußerungspreis.

## 2.13 Eigenkapital

### 2.13.1 Grundkapital

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG belief sich am 31. Oktober 2017 auf TEUR 4.706 (Vorjahr: TEUR 4.290), eingeteilt in 4.706.386 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Weitere Beschränkungen, die die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor oder sind, wenn sie sich aus Vereinbarungen zwischen Aktionären ergeben können, dem Vorstand nicht bekannt. Darüber hinaus gewähren die Aktien keine Sonderrechte, die Kontrollbefugnisse verleihen.

### 2.13.2 Kapitalrücklage

Die Veränderung der ungebundenen Kapitalrücklage im Geschäftsjahr 2016/2017 in Höhe von TEUR 4.476 resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhung im September 2017 in der die EYEMAXX Real Estate AG 416.666 neue nennwertlose Stückaktien zu einem Ausgabepreis von EUR 12,00 je Aktie ausgegeben hat, davon EUR 1,00 je Aktie Nominale, unter Ausschluss des Bezugsrechts, vermindert um die zugehörigen Aufwendungen.

### 2.13.3 Eigenkapital Wandelanleihe

Der Eigenkapitalanteil der Wandelanleihen beträgt zum Stichtag TEUR 1.397 und stammt in Höhe von TEUR 599 aus der Wandelanleihe I und in Höhe von TEUR 798 aus der Wandelanleihe II.

### 2.13.4 Währungsumrechnungsrücklage

Die Währungsumrechnungsrücklage in Höhe von -1.995 (Vorjahr: TEUR -2.613) resultiert aus der Umrechnung der funktionalen Währung ausländischer Gesellschaften in die Konzernwährung (EUR) in Höhe von TEUR 481 (Vorjahr: TEUR -245), welche direkt im sonstigen Ergebnis erfasst und in der Währungsausgleichsposition im Eigenkapital kumuliert dargestellt wird, sowie aus Fremdwährungsbewertungseffekten aus der Umrechnung von als Nettoinvestitionen in Tochterunternehmen gewidmeten Finanzierungen in die funktionale Währung der jeweiligen Gesellschaft in Höhe von TEUR 137 (Vorjahr: TEUR -87).

#### Veränderung der Währungsumrechnungsdifferenzen

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Anfangsbestand	-2.613	-2.281
Net Investments	137	-87
Veränderung der unrealisierten Gewinne und Verluste	481	-245
Endbestand	-1.995	-2.613

### 2.13.5 Nicht beherrschender Anteil

Als Anteile anderer Gesellschafter in Höhe von TEUR 144 (Vorjahr: TEUR 745) werden die nicht dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Anteile am Eigenkapital von Tochtergesellschaften ausgewiesen.

---

---

#### **Zusammensetzung des nicht beherrschenden Anteils**

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Österreich	14	132
Deutschland	110	580
Niederlande	-30	0
Tschechien	0	-16
Serben	49	49
Summe	144	745

Die hohe Veränderung des nicht beherrschenden Anteils in Deutschland resultiert aus dem Kauf von zusätzlichen 7,5% der Anteile an der Postquadrat Mannheim GmbH.

#### **2.13.6 Gezeichnetes Kapital, Stimmrechtsbeschränkungen und Aktien mit Sonderrechten**

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG beträgt am 31. Oktober 2017 EUR 4.706.386,00 eingeteilt in 4.706.386 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Zum 31. Oktober 2017 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien. Weitere Beschränkungen, die die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor oder sind, wenn sie sich aus Vereinbarungen zwischen Aktionären ergeben können, dem Vorstand nicht bekannt. Darüber hinaus gewähren die Aktien keine Sonderrechte, die Kontrollbefugnisse verleihen.

##### **2.13.5.1 Kapitalbeteiligungen und Stimmrechtskontrolle Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten**

Die direkte Beteiligung von Herrn Dr. Müller am Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 40,12 %. Auf der Internetseite [www.eyemaxx.de](http://www.eyemaxx.de) im Bereich Investor Relations sind auch die aktuellen Stimmrechtsmitteilungen gemäß Wertpapierhandelsgesetz veröffentlicht. Die direkte Beteiligung von Herrn Dr. Müller, Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG, am Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 50,01 %. Angaben zur Stimmrechtskontrolle sind somit nicht erforderlich.

##### **2.13.6.1 Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands**

Der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG besteht seit dem 31. Mai 2011 aus einem Mitglied. Der Vorstand wird vom Aufsichtsrat auf die Dauer von höchstens 5 Jahren bestellt. Die Bestellung und Abberufung des Vorstands richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 84 und 85 Aktiengesetz. Ergänzend hierzu bestimmt die Satzung der EYEMAXX Real Estate AG in § 6, dass der Vorstand aus einer oder mehreren Personen besteht und der Aufsichtsrat die Zahl der Vorstandsmitglieder bestimmt. Der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG besteht seit dem 31. Mai 2011 aus einem Mitglied. Der Aufsichtsrat bestimmt gemäß § 6 der Satzung die Zahl der Vorstandsmitglieder. Der Vorstand wird vom Aufsichtsrat auf die Dauer von höchstens 5 Jahren bestellt. Die Bestellung und Abberufung des Vorstands richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 84 und 85 Aktiengesetz.

## **2.13.6.2 Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von Aktien**

Seit dem 28. November 2016 besteht die folgende Befugnis:

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. November 2021 einmalig oder mehrmalig auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 35.000.000,00 (nachstehend gemeinsam „Schuldverschreibungen“) mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern der Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf neue Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu insgesamt EUR 2.144.860,00 nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihe-bedingungen zu gewähren. Die Schuldverschreibungen können einmalig oder mehrmalig, insgesamt oder in Teilen sowie auch gleichzeitig in verschiedenen Tranchen begeben werden.

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die Schuldverschreibungen zu. Das gesetzliche Bezugsrecht kann auch in einer Weise eingeräumt werden, dass die Schuldverschreibungen von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre der Gesellschaft auf die Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrecht auf Aktien der Gesellschaft ganz oder teilweise auszuschließen,

- a) sofern die Schuldverschreibungen gegen Barleistung ausgegeben werden und so ausgestattet sind, dass ihr Ausgabepreis ihren nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert nicht wesentlich unterschreitet; dies gilt jedoch nur insoweit, als die zur Bedienung der dabei begründeten Options- und/oder Wandlungsrechte und -pflichten auszugebenden Aktien insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder bezogen auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch auf den Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Beim Gebrauchmachen dieser Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ist der Ausschluss des Bezugsrechts aufgrund anderer Ermächtigungen nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG zu berücksichtigen;
- b) um den Inhabern von Wandlungs-/Optionsrechten auf Aktien der Gesellschaft zum Ausgleich von Verwässerungen Bezugsrechte in dem Umfang zu gewähren, wie sie ihnen nach Ausübung dieser Rechte zuständen;
- c) um Spitzenträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen.

Im Falle der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen das Recht, ihre Wandelschuldverschreibungen nach näherer Maßgabe der Wandelanleihebedingungen in Aktien der Gesellschaft umzutauschen. Der anteilige Betrag am Grundkapital der bei Wandlung auszugebenden Aktien darf den Nennbetrag der Wandelschuldverschreibungen nicht übersteigen. Das Umtauschverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrages einer Wandelschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine Aktie der Gesellschaft. Das Umtauschverhältnis kann sich auch durch Division des unter dem Nominalbetrag liegenden Ausgabebetrags einer Wandelschuldverschreibung durch den festgelegten Wandlungspreis für eine Aktie der Gesellschaft ergeben. Es kann vorgesehen werden, dass das Umtauschverhältnis variabel und der Wandlungspreis innerhalb einer festzulegenden Bandbreite in Abhängigkeit von der Entwicklung des Aktienkurses während der Laufzeit oder während eines bestimmten Zeitraums innerhalb der Laufzeit festgesetzt wird. Das Umtauschverhältnis kann in jedem Fall auf eine ganze Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner kann eine in bar zu leistende Zuzahlung festgelegt werden. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spalten zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden.

---

---

Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen wird bzw. werden jeder Optionsschuldverschreibung eine oder mehrere Optionsschein(e) beigelegt, der bzw. die den Inhaber nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Optionsbedingungen zum Bezug von Aktien der Gesellschaft berechtigt bzw. berechtigen. Der anteilige Betrag am Grundkapital der je Optionsschuldverschreibung zu beziehenden Aktien darf den Nennbetrag der Optionsschuldverschreibungen nicht übersteigen.

Die jeweiligen Schuldverschreibungsbedingungen können auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit oder zu einem früheren Zeitpunkt begründen. Schließlich können die Schuldverschreibungsbedingungen vorsehen, dass im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung die Gesellschaft dem Wandler- bzw. Optionsberechtigten nicht Aktien der Gesellschaft gewährt, sondern den Gegenwert in Geld zahlt. Ferner können die jeweiligen Schuldverschreibungsbedingungen festlegen, dass im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung auch eigene Aktien der Gesellschaft gewährt werden können.

Der jeweils festzusetzende Wandlungs- bzw. Optionspreis für eine Aktie der Gesellschaft (Bezugspreis) muss auch bei einem variablen Umtauschverhältnis/ Wandlungspreis entweder (a) mindestens 80 % des durchschnittlichen Schlussauktionspreises der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an den zehn Börsentagen unmittelbar vor dem Tag der Beschlussfassung durch den Vorstand über die Begebung der Wandler- oder Optionsschuldverschreibungen oder (b) mindestens 80 % des durchschnittlichen Schlussauktionspreises der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) während der Tage, an denen die Bezugsrechte an der Frankfurter Wertpapierbörsche gehandelt werden, mit Ausnahme der beiden letzten Börsentage des Bezugsrechtshandels, entsprechen. §§ 9 Abs. 1, 199 Abs. 2 AktG bleiben unberührt.

Sofern während der Laufzeit einer Schuldverschreibung Verwässerungen des wirtschaftlichen Werts der bestehenden Wandlungs- oder Optionsrechte eintreten und dafür keine Bezugsrechte als Kompensation eingeräumt werden, werden die Wandlungs- oder Optionsrechte – unbeschadet des geringsten Ausgabebetrags gemäß § 9 Abs. 1 AktG – wertwährend angepasst, soweit die Anpassung nicht bereits durch Gesetz zwingend geregelt ist. In jedem Fall darf der anteilige Betrag des Grundkapitals der je Schuldverschreibung zu beziehenden auf den Inhaber lautenden Stückaktien den Nennbetrag pro Schuldverschreibung nicht überschreiten.

Statt einer Anpassung des Options- bzw. Wandlungspreises kann nach näherer Bestimmung der Bedingungen der Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen auch die Zahlung eines entsprechenden Betrages in Geld durch die Gesellschaft bei Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts oder bei der Erfüllung der Options- bzw. Wandlungspflicht vorgesehen werden. Die Schuldverschreibungsbedingungen können darüber hinaus für den Fall der Kapitalherabsetzung oder anderer außerordentlicher Maßnahmen bzw. Ereignisse eine Anpassung der Options- bzw. Wandlungsrechte bzw. -pflichten vorsehen.

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Wandler- und/oder Optionsschuldverschreibungen, insbesondere Zinssatz, Ausgabekurs, Laufzeit und Stückelung, Wandlungs- bzw. Optionspreis und den Wandlungs- bzw. Optionszeitraum, festzusetzen.

Das Grundkapital der Gesellschaft wird um bis zu EUR 2.144.860,00 durch Ausgabe von bis zu 2.144.860 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2016). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandler- oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß vorstehender Ermächtigung begeben werden. Die Bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandler- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die auf der Grundlage der Ermächtigung der Hauptver-

sammlung vom 28. November 2016 von der Gesellschaft bis zum 27. November 2021 begeben werden, von ihrem Wandel- bzw. Optionsrecht Gebrauch machen oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder durch Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Ausnutzung des bedingten Kapitals anzupassen.

Auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der vorstehenden Ermächtigung werden die von der Hauptversammlung am 27. Juni 2014 erteilte Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, von der bislang kein Gebrauch gemacht wurde, und das dazugehörige Bedingte Kapital 2014 aufgehoben.

Seit dem 28. Juni 2016 besteht darüber hinaus die folgende Befugnis:

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 27. Juni 2021 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals auch in Teilbeträgen um insgesamt bis zu EUR 2.144.850,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016). Das Genehmigte Kapital vom 24.06.2015 (Genehmigtes Kapital 2015) wurde in der Hauptversammlung vom 28.06.2016 mit Wirksamwerden des Genehmigten Kapitals 2016 aufgehoben.

Der Vorstand wird weiterhin ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- a) zum Ausgleich von Spitzenbeträgen;
- b) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen, Unternehmensteilen oder sonstigen Vermögensgegenständen;
- c) soweit es erforderlich ist, um den Inhabern von zu begebenden Optionen, Wandelschuldverschreibungen oder Wandelgenussrechten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung der Wandel- und/oder Optionsrechte bzw. nach Erfüllung einer Wandlungspflicht als Aktionäre zustehen würde;
- d) bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien zum Zeitpunkt der Festlegung des Ausgabebetrags nicht wesentlich unterschreitet. Bei der Berechnung der 10 % Grenze sind Aktien anzurechnen, die in direkter oder entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zum Zeitpunkt ihrer Ausübung ausgegeben oder veräußert wurden

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienausgabe festzulegen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Durchführung der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2016 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

Zum Bilanzstichtag betrug das Genehmigte Kapital 2016/ nach teilweiser Ausschöpfung noch 1.728.184,00 EUR.

Durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 28.November 2017 wurde das Genehmigte Kapital 2016/I mittlerweile aufgehoben und ein neues Genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2017/I) geschaffen.

---

---

### **2.13.6.3 Befugnisse des Vorstands zum Rückkauf von Aktien**

Ermächtigung vom 29. Juni 2012

Die Hauptversammlung vom 29. Juni 2012 hatte den Vorstand gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ursprünglich ermächtigt, bis zum 28. Juni 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmal oder mehrmals eigene Aktien zu erwerben. Die auf Grund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr gemäß §§ 71 d und 71 e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft entfallen. Von dieser hat der Vorstand bis zum Ablauf der vorbezeichneten Ermächtigungsfrist keinen Gebrauch gemacht.

Seit dem 19. Juni 2017 besteht die folgende Befugnis:

1. Die Gesellschaft wird ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von eigenen Aktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von bis zu 10 % beschränkt. Auf die hiernach erworbenen Aktien dürfen zusammen mit eigenen Aktien, die sich bereits im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71 a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, durch die Gesellschaft oder für ihre Rechnung durch Dritte ausgeübt werden. Die Ermächtigung gilt bis zum 18. Juni 2022. Sie kann auch durch Konzernunternehmen oder durch Dritte ausgeübt werden, die für Rechnung der Gesellschaft oder eines Konzernunternehmens handeln.
2. Der Erwerb erfolgt über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots.
  - a) Erfolgt der Erwerb über die Börse, so darf der von der Gesellschaft gezahlte Gegenwert je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den an der Frankfurter Wertpapierbörsen während der letzten drei Börsenhandelstage vor dem Erwerb der Aktien ermittelten durchschnittlichen Schlusskurs (XETRA-Handel oder vergleichbares Nachfolgesystem) für Aktien gleicher Ausstattung um nicht mehr als 10 % über- und nicht mehr als 10 % unterschreiten.
  - b) Erfolgt der Erwerb über ein öffentliches Kaufangebot an alle Aktionäre der Gesellschaft, darf der gebotene Kaufpreis je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den an der Frankfurter Wertpapierbörsen während der letzten drei Börsenhandelstage vor dem Tag der Veröffentlichung des Angebots ermittelten durchschnittlichen Schlusskurs (XETRA-Handel oder vergleichbares Nachfolgesystem) für Aktien gleicher Ausstattung um nicht mehr als 10 % über- und nicht mehr als 10 % unterschreiten. Das Kaufangebot kann weitere Bedingungen vorsehen. Das Volumen des Angebots kann begrenzt werden. Sofern die Gesamtzahl der von den Aktionären zum Erwerb angebotenen Aktien dieses Volumen überschreitet, erfolgt die Annahme im Verhältnis der zum Erwerb angebotenen Aktien. Eine bevorrechtigte Annahme geringerer Stückzahlen bis zu 50 Stück zum Erwerb angebotener Aktien je Aktionär sowie eine Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien kann vorgesehen werden. Ein etwaiges weitergehendes An-dienungsrecht der Aktionäre ist insoweit ausgeschlossen.
3. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Aktien der Gesellschaft, die aufgrund dieser Ermächtigung erworben werden oder aufgrund früherer Ermächtigungen erworben wurden, neben der Veräußerung durch Angebot an alle Aktionäre oder der Veräußerung über die Börse

- a) Dritten im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen, beim Erwerb von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen oder Unternehmensteilen sowie beim Erwerb von Forderungen gegen die Gesellschaft als Gegenleistung anzubieten;
- b) an Dritte zu veräußern. Der Preis, zu dem die Aktien der Gesellschaft an Dritte abgegeben werden, darf den Börsenpreis der Aktien zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht wesentlich unterschreiten. Beim Gebrauchmachen dieser Ermächtigung ist der Ausschluss des Bezugsrechts aufgrund anderer Ermächtigungen nach § 1086 Abs. 3 Satz 4 AktG zu berücksichtigen;
- c) zur Erfüllung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten aus von der Gesellschaft oder ihren Konzernunternehmen begebenen Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen zu verwenden;
- d) einzuziehen, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Die Einziehung führt zur Kapitalherabsetzung. Die Aktien können auch im vereinfachten Verfahren ohne Kapitalherabsetzung durch Anpassung des anteiligen rechnerischen Betrages der übrigen Stückaktien am Grundkapital der Gesellschaft eingezogen werden. Die Einziehung kann auf einen Teil der erworbenen Aktien beschränkt werden.

Vorstehende Ermächtigungen betreffend die Verwendung der erworbenen eigenen Aktien können einmal oder mehrmals, ganz oder in Teilen, einzeln oder gemeinsam ausgeübt werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre auf erworbene eigene Aktien wird insoweit ausgeschlossen, als diese Aktien gemäß den vorstehenden Ermächtigungen unter lit. a), b) und c) verwendet werden. Der Vorstand wird die Hauptversammlung über die Gründe und den Zweck des Erwerbs eigener Aktien, über die Zahl der erworbenen Aktien und den auf sie entfallenden Betrag des Grundkapitals sowie über den Gegenwert, der für die Aktien gezahlt wurde, jeweils unterrichten.

4. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Inanspruchnahme der Ermächtigung zur Einziehung anzupassen.
5. Mit Wirksamwerden dieser neuen Ermächtigung ist die von der Hauptversammlung am 29. Juni 2012 unter Tagesordnungspunkt 5. erteilte Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien sowie zum Ausschluss des Bezugsrechts zum Erwerb eigener Aktien aufgehoben.

#### **2.13.6.4 Satzungsänderungen**

Für Änderungen der Satzung ist grundsätzlich die Hauptversammlung zuständig (§ 179 Abs. 1 Satz 1 AktG). Lediglich die Änderung der Satzungsfassung, d.h. der sprachlichen Form der Satzung, wurde dem Aufsichtsrat gemäß § 11 Abs. 2 der Satzung von der Hauptversammlung übertragen. Der Aufsichtsrat ist gemäß § 4 Abs. 6, Abs. 7 sowie Abs. 9 und Abs. 10 der Satzung ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital zu ändern.

#### **2.13.6.5 Wesentliche Vereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots**

Die EYEMAXX Real Estate AG hat keine Vereinbarungen unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots abgeschlossen. Entschädigungsvereinbarungen zwischen der EYEMAXX Real Estate AG und den Mitgliedern des Vorstands sowie Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots bestehen derzeit nicht.

## 2.14 Anleihen

EYEMAXX hat im Geschäftsjahr 2016/2017 zwei Wandelanleihen ausgegeben und die Anleihe V konnte voll platziert werden. Bis zum Bilanzstichtag wurde ein Anleihevolumen im Nennwert von TEUR 29.018 platziert.

Somit bestehen per 31. Oktober 2017 sechs Anleihen.

Die Eckdaten der sechs Anleihen lauten wie folgt:

### Übersicht der Anleihen

	Anleihe 2012/2017	Anleihe 2013/2019	Anleihe 2014/2020	Anleihe 2016/2021
Volumen:	bis 15 Mio. Euro	bis 15 Mio. Euro	bis 30 Mio. Euro	bis 30 Mio. Euro
Laufzeit:	5,5 Jahre	6,0 Jahre	5,5 Jahre	5 Jahre
Endfällig per:	01. November 2017	25. März 2019	30. März 2020	18. März 2021
Zinskupon:	7,75 % p.a.	7,875 % p.a.	8,0 % p.a.	7,0 % p.a.
Zinszahlung:	per 11.04.	per 26.03.	per 30.09.	per 18.03 und 18.09.
Rating:	BBB- (Creditreform)	keines	keines	BBB- (Creditreform)
Zeichnungsstand am Abschlussstichtag:	11.624.000	8.661.000	21.339.000	30.000.000

### Übersicht der Wandelanleihen

	Wandelanleihe 2016/2019	Wandelanleihe 2017/2019
Volumen:	bis 4.194 Mio. Euro	bis 20.376 Mio. Euro
Laufzeit:	2 Jahre	2,5 Jahre
Endfällig per:	16. Dezember 2019	16. Dezember 2019
Zinskupon:	4,5 % p.a.	4,5 % p.a.
Zinszahlung:	per 16.06. und 16.12.	per 16.06. und 16.12.
Rating:	keines	keines
Zeichnungsstand am Abschlussstichtag:	4.194.000	20.376.000

### Anleiheverbindlichkeit

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Anleiheverbindlichkeit langfristiger Anteil	79.596	61.444
Anleiheverbindlichkeit kurzfristiger Anteil	14.099	1.108
Summe	93.695	62.552

Die Entwicklung der Anleihen stellt sich wie folgt dar:

#### **Entwicklung der Anleihen**

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Stand am 1. November	62.552	53.868
Zugang Anleihen	32.052	22.518
Eigenkapital Anteil Wandelanleihen	-1.397	0
Umtausch	0	-2.264
Transaktionskosten	-1.822	-1.702
Rückzahlung	0	-10.696
Zinsaufwand	8.043	5.655
Zinszahlung	-5.734	-4.827
Stand am 31. Oktober	93.695	62.552

Der Effektivzinssatz der Anleihe 2012/2017 beträgt 10,94 % (Vorjahr: 10,94 %), der Anleihe 2013/2019 6,76 % (Vorjahr: 9,5 %) der Anleihe 2014/2020 10,14 % (Vorjahr: 10,14 %) und der Anleihe 2016/2021 9,09 % (Vorjahr: 9,5 %). Die Wandelanleihe 2016/2019 hat einen Effektivzinssatz von 14,71 % und die Wandelanleihe 2017/2019 von 8,07 %.

Die Fälligkeiten sind wie folgt:

#### **Fristigkeiten der Anleihen**

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
<1 Jahr	14.099	1.108
1 - 5 Jahre	79.596	61.444
> 5 Jahre	0	0
Summe	93.695	62.552

## **2.15 Finanzverbindlichkeiten**

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

#### **Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten**

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	0	2.182
Leasingverbindlichkeiten	537	380
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.290	2.034
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	995	375
Summe	3.822	4.971

---

---

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

**Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten**

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	0	104
Leasingverbindlichkeiten	121	80
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.139	1.827
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	31	4
Summe	3.291	2.015

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 5.429 (Vorjahr: TEUR 3.861) bestehen im Wesentlichen aus einem Bankkredit für die Bestandsimmobilie in Linz in Höhe von TEUR 1.955 (Vorjahr: 1.862), sowie Bankkredite der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, in Höhe von TEUR 3.245 (Vorjahr: TEUR 390), EYEMAXX Real Estate AG in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 85) und Innovative Home Bauträger GmbH in Höhe von TEUR 250 (Vorjahr: TEUR 250).

Im Sachanlagevermögen sind Betriebs- und Geschäftsausstattungen in Höhe von TEUR 474 (Vorjahr: TEUR 160) aus Finanzierungs-Leasingverhältnissen angesetzt. Demgegenüber steht eine Leasingverbindlichkeit zum 31. Oktober 2017 in Höhe von TEUR 382 (Vorjahr: TEUR 173).

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen betreffen Verbindlichkeiten gegenüber EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co KG in Höhe von TEUR 699, Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l. in Höhe von TEUR 76, EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 133, und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 117. In dieser Aufstellung sind auch die angefallenen Zinsen enthalten.

Am 30. April 2014 hat EYEMAXX das bereits vollständig vermietete Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal gemietet wodurch EYEMAXX weitere laufende Mieterträge generiert. Der beizulegende Zeitwert beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 974 (Vorjahr: TEUR 1.042). Die korrespondierende Leasingverbindlichkeit beträgt zum 31. Oktober 2017 TEUR 272 (Vorjahr: TEUR 284).

Die Aufgliederung der verzinslichen Darlehen gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Fälligkeiten per 31. Oktober 2017 wie folgt zusammen:

**Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 31.10.2017**

in TEUR	Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	Leasing-verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	Gesamtsumme per 31.10.2017
bis 1 Jahr	0	121	3.139	31	3.291
1 bis 5 Jahre	0	316	1.160	775	2.251
größer 5 Jahre	0	221	1.130	220	1.571
Summe	0	658	5.429	1.026	7.113

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Fälligkeiten per 31. Oktober 2016 wie folgt zusammen:

**Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 31.10.2016**

in TEUR	Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	Leasing-verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Finanzverbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	Gesamtsumme per 31.10.2016
bis 1 Jahr	104	80	1.827	4	2.019
1 bis 5 Jahre	2.182	159	1.973	375	4.686
größer 5 Jahre	0	221	61	0	282
Summe	2.286	460	3.861	379	6.987

---

---

## 2.16 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	828	846
Gesamt Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	828	846
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	63	27
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	218	278
Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzbehörde	354	544
Abgrenzungen	366	252
Kautionen	60	205
Sozialversicherungsbeiträge	52	137
Personalverbindlichkeiten	18	14
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	103	214
Gesamt Sonstige Verbindlichkeiten	1.234	1.670
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	114	107
Gesamt Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	114	107

Die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern beträgt bis zu einem Jahr (Vorjahr: bis zu einem Jahr).

Die Aufgliederung der sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Aufgliederung der sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen wird im Punkt „3.2 Gemeinschaftsunternehmen“ näher erläutert.

## 2.17 Rückstellungen

Der Rückstellungsspiegel zeigt folgendes Bild:

in TEUR	Nicht genommener Urlaub	Steuerrückstellung	Rechtstreitigkeiten	Beratungskosten	Sonstige Rückstellung	Gesamtsumme
Stand am 1. November 2015	120	70	142	208	88	628
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0
Dotierung	107	91	0	341	335	874
Verwendung	-87	0	0	-282	-84	-453
Auflösung	0	0	-5	-1	0	-6
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	-3	-3
Stand am 31. Oktober 2016	140	161	137	266	336	1.040
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	-23	-1	-24
Dotierung	187	4	0	354	23	568
Verwendung	-118	0	0	-363	-148	-629
Auflösung	0	-85	0	-5	-5	-95
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	4	4
Stand am 31. Oktober 2017	209	80	137	229	209	864

## 2.18 Schulden der zur Veräußerung bestimmten Sachgesamtheit

Die Beteiligung an der LOGGMaxx Alpha AD (ehemals Log Center Alpha AD) soll veräußert werden. Bei dieser Beteiligung handelt es sich um die serbische Projektgesellschaft der Logistikhalle Alpha.

Im Juli 2014 wurde mit dem ersten Bauabschnitt zur Errichtung eines modernen Logistikzentrums mit einer Fläche von rund 18.000 m<sup>2</sup> (Logistikhalle Alpha) begonnen. Die erste Bauetappe mit einer Fläche von rund 10.500 m<sup>2</sup> wurde bereits im Februar 2015 fertiggestellt und mit DB Schenker und der amerikanischen Firma Iron Mountain sind zwei namhafte internationale Ankermieter mit an Bord. Beide planen von diesem Standort aus ihre weitere Expansion in Serbien und sind daher auch an der Anmietung weiterer Flächen in der zweiten Logistikhalle in Zukunft interessiert. Der Mietvertrag mit DB Schenker läuft vorerst über 5 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption und der Mietvertrag mit Iron Mountain läuft über 10 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption. Zwischenzeitlich wurden auch mit zwei serbischen Logistikfirmen Mietverträge abgeschlossen sodass unter Berücksichtigung der Reservierungsflächen für Iron Mountain nahezu eine Vollvermietung gegeben sein wird.

Die Vermögenswerte im abgelaufenen Wirtschaftsjahr lassen sich wie folgt darstellen:

#### Zur Veräußerung bestimmte Schulden

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	3.876	4.707
Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	425	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	201	896
Kurzfristiger Anteil der sonstigen Verbindlichkeiten	88	115
Latente Steuerverbindlichkeit	508	479
Endbestand	5.098	6.197

Die Vermögenswerte werden weiterhin zu Buchwerten bewertet, da diese geringer sind als der retrograde ermittelte Veräußerungspreis.

### 3. Sonstige Erläuterungen

#### 3.1 Nahestehende Unternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen sind wie folgt:

##### Nahestehende Unternehmen

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Finanzielle Forderungen	1.094	1.848
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	969	63
Sonstige Forderungen	1.493	891
Wertberichtigung	-70	-940
Gesamt Forderungen	3.486	1.862
Finanzielle Verbindlichkeiten	0	379
Sonstige Verbindlichkeiten	22	40
Gesamt Verbindlichkeiten	22	419
Saldierter Wert	3.464	1.443

Gegenüber den Geschäftsführern beläuft sich die saldierte Forderung auf TEUR 312 (Vorjahr: TEUR 290). Diese Forderung beinhaltet ein langfristiges gegebenes Darlehen in Höhe von TEUR 272 (Vorjahr: TEUR 276).

Die Forderung gegenüber Conterra Leasing & Immobilienberatung GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 15).

Gegenüber Herrn Dr. Michael Müller besteht eine Forderung in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 28), welche jedoch noch nicht fällig ist.

Die finanzielle Forderung gegenüber der EYEMAXX Management Ukraine TOB, Kiew, wurde in diesem Geschäftsjahr als uneinbringlich definiert und somit komplett ausgebucht. Die finanzielle Forderung betrug im Vorjahr TEUR 869 und war zu 100 % wertberichtet.

Die Forderung gegen die Innovative Home Bauträger GmbH & Co. KG beträgt TEUR 363 (Vorjahr: TEUR 314). Die Veränderung resultiert aus Zinsen und Haftungsvergütungen.

Die Forderung gegen die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 191 (Vorjahr: TEUR 437). Die Immobilie der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, diente auch als Besicherung im zweiten Rang für die Anleihe 2012/2017. Zudem nutzt EYEMAXX die Büroräumlichkeiten der Immobilie.

Im Geschäftsjahr 2016/2017 besteht eine Verbindlichkeit gegenüber dem Aufsichtsrat Herrn Gulz zugehörigen Unternehmen in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 19) welche aus seiner Aufsichtsratstätigkeit resultiert.

Die sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 137 (Vorjahr: TEUR 142) resultieren aus einem Rückgriffsanspruch und sind unter 2.17 Rückstellungen näher erläutert.

Das Darlehen an die TC Real Estate Development Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 70 (Vorjahr: TEUR 71) ist, wie im Vorjahr, zu 100% wertberichtig.

An die VST Technologies GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, wurden drei langfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 2.440 (Vorjahr: TEUR 1.279) ausgegeben. Als Besicherung dienen Lizenzennahmen aus den, der im Eigentum der VST Technologies GmbH befindlichen, Patenten, weitere Anteile an der VST Technologies GmbH und zusätzlich eine Option auf Anteile an der VST Verbundschalungstechnik s.r.o. welche jederzeit gezogen werden kann.

Außerdem bestehen noch kurzfristige Forderungen gegenüber Marland Wohnbau GmbH in Höhe von TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 0).

### 3.2 Gemeinschaftsunternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen Gemeinschaftsunternehmen sind wie folgt:

#### Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Finanzielle Forderungen	41.895	19.129
Sonstige Forderungen	3.399	6.490
Wertberichtigung	-115	-217
Gesamt Forderungen	45.179	25.402
Finanzielle Verbindlichkeiten	1.026	0
Sonstige Verbindlichkeiten	218	1
Gesamt Verbindlichkeiten	1.244	1
Saldierter Wert	43.935	25.401

Die Forderungen gegen deutsche Gesellschaften betragen zum 31.10.2017 TEUR 23.145 (Vorjahr: TEUR 12.084). Diese setzen sich zusammen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 19.931 (Vorjahr: TEUR 11.271), gegen EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 928 (Vorjahr:

---

---

TEUR 272), EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 56 (Vorjahr: TEUR 3), EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 498 (Vorjahr: TEUR 1.493), EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 63 (Vorjahr: TEUR 34), EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 21 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3.825 (Vorjahr: TEUR 0), Lifestyle Holdig & Development GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 7.241 (Vorjahr: TEUR 4.992), Lifestyle Holding GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.191 (Vorjahr: TEUR 1.820) und gegenüber Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in Höhe von TEUR 5.108 (Vorjahr: TEUR 2.658). Im Weiteren beinhalten die Forderungen gegen deutsche Gesellschaften kurzfristige finanzielle Forderungen gegenüber Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in Höhe von TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 0) und sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 2.450 (Vorjahr: TEUR 813). Die sonstigen Forderungen bestehen aus Forderungen gegen EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 190 (Vorjahr: TEUR 190), Sonnenhöfe GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 131 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Holding Mannheim GmbH in Höhe von TEUR 736 (Vorjahr: TEUR 0), Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 71 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 213 (Vorjahr: TEUR 209), Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.672 (Vorjahr: TEUR 0), Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in Höhe von TEUR 145 (Vorjahr: TEUR 414) und gegenüber Sachseninvest Real Estate GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 0).

Der Anstieg der Forderungen gegenüber deutschen Gesellschaften resultiert im Wesentlichen aus gegebenen Darlehen zur Finanzierung von Projekten bzw. zum Ankauf von neuen Projekten und Immobilien. Diese Darlehen werden im Zuge eines Projektverkaufs oder aus laufenden Mieteinnahmen zurückgeführt.

Die Forderungen gegen die österreichischen Gesellschaften betragen zum 31.10.2017 TEUR 16.642 (Vorjahr: TEUR 8.664). Diese setzen sich zusammen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 6.830 (Vorjahr: TEUR 2.997), gegenüber Lifestyle Realbesitz- VerwertungsgesellschaftmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.133 (Vorjahr: TEUR 0), Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 663 (Vorjahr: TEUR 0), Marland Bauträger GmbH in Höhe von TEUR 508 (Vorjahr: TEUR 215) und gegenüber Marland Immo Alpha GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.919 (Vorjahr: TEUR 0). Des weiteren befinden sich darin kurzfristige finanzielle Forderungen in Höhe von TEUR 9.599 (Vorjahr: TEUR 0), gegenüber Marland Bauträger GmbH in Höhe von TEUR 9.345 (Vorjahr: TEUR 0) und gegenüber Lifestyle Realbesitz- VerwertungsmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 254 (Vorjahr: TEUR 0). Außerdem bestehen noch sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 213 (Vorjahr: TEUR 5.668) gegenüber Lifestyle Realbesitz- VerwertungsgesellschaftmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 107), gegenüber Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 22 (Vorjahr: TEUR 0) und gegenüber EYEMAXX Siemensstraße GmbH in Höhe von TEUR 186 (Vorjahr: TEUR 0). Sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 5.599 aus dem Vorjahr, wurden in diesem Jahr umklassifiziert und werden dadurch im Geschäftsjahr 2016/2017 unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Forderungen gegen die tschechischen Gesellschaften betragen zum 31.10.2017 TEUR 1.832 (Vorjahr: TEUR 1.376). Diese bestehen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 1.947 (Vorjahr: TEUR 1.467) gegen EYEMAXX Havlickuv Brod s.r.o. in Höhe von TEUR 46 (Vorjahr: TEUR 36), EYEMAXX Jablonec s.r.o. in Höhe von TEUR 52 (Vorjahr: TEUR 30), EYEMAXX Krnov s.r.o. in Höhe von TEUR 1.595 (Vorjahr: TEUR 1.239), EYEMAXX Zdar nad Sazavou s.r.o. in Höhe von TEUR 110 (Vorjahr: TEUR 98) und EYEMAXX Louny s.r.o. in Höhe von TEUR 144 (Vorjahr: TEUR 98). Von den langfristigen finanziellen Forderungen wurden TEUR 115 (Vorjahr: TEUR 97) wertberichtet.

Der Anstieg der Forderungen gegen die Gesellschaften resultiert im Wesentlichen aus gegebenen Darlehen zur Finanzierung von Projekten bzw. zum Ankauf von neuen Projekten und Immobilien. Diese Darlehen werden im Zuge eines Projektverkaufs oder aus laufenden Mieteinnahmen zurückgeführt.

Die Forderungen gegen die polnischen Gesellschaften und deren Mutterunternehmen betragen zum 31.10.2017 TEUR 3.559 (Vorjahr: TEUR 3.278). Diese setzen sich zusammen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 3.524 (Vorjahr: TEUR 3.264) und kurzfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 10). Auch diese Darlehen wurden zur Projektfinanzierung ausgegeben. Außerdem bestanden im Vorjahr noch sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 4.

Verbindlichkeiten gegen deutschen Gesellschaften bestehen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 991 gegenüber EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 116, EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 104 und gegen EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 699. Im Weiteren beinhalten die Verbindlichkeiten gegenüber deutschen Gesellschaften kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten gegenüber EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 17 und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 14. Außerdem sind sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 42 enthalten welche gegen EYEMAXX Holding Mannheim in Höhe von TEUR 31, EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 5 und gegenüber Lifestyle Development Beta GmbH in Höhe von TEUR 6 bestehen.

Gegen österreichische Gesellschaften bestehen sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TUER 176. Diese bestehen aus sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Lifestyle Realbesitz- VerwertungsgesellschaftmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 175 und Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.

Im Weiteren besteht eine langfristige finanzielle Verbindlichkeit gegenüber einer luxemburgischen Gesellschaft in Höhe von TEUR 76.

### 3.3 Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Die Darstellung des Cashflows erfolgt nach der indirekten Methode gemäß IAS 7 und zwar getrennt nach den Zahlungsströmen, resultierend aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungsaktivitäten. Nicht zahlungswirksame Transaktionen sind nicht Bestandteil der Kapitalflussrechnung. Die Währungsdifferenzen werden im Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit gezeigt. Kapitalflüsse von ausländischen, nicht in Euro bilanzierten Tochterunternehmen werden zu Jahresdurchschnittskursen in die Konzernberichtswährung umgerechnet. Zins- und Dividendenzahlungen werden unter dem Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen. Steuerzahlungen werden in voller Höhe im Bereich der betrieblichen Tätigkeit ausgewiesen, da eine Zuordnung zu einzelnen Geschäftsbereichen praktisch nicht durchführbar ist. Der Finanzmittelfonds umfasst ausschließlich den Kassenbestand und Bankguthaben, über die in der Gruppe frei verfügt werden kann. Bezüglich der Zusammensetzung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente wird auf Punkt 2.11 des Konzernanhangs zum 31.10.2017 verwiesen. Eine detaillierte Übersicht für die Übernahme und die Verluste aus der Beherrschung von Tochtergesellschaften sind im Kapitel „Der Konzern“ „2. Beschreibung des Konsolidierungskreises“ angeführt. Der Nettoeffekt aus nicht zahlungswirksamen Veränderungen aus der Erst- und Entkonsolidierung ist im Kapitalfluss aus Investitionstätigkeit eliminiert.

Die Veränderung der eingeschränkt verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden in diesem Geschäftsjahr erstmals im Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen (im Vorjahr unter Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit). Bei der Veränderung der eingeschränkt verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente handelt es sich um die Veränderung der liquiden Mittel die treuhänderisch für die Rückführung der Anleihe 2012/2017 verwahrt werden. Es handelt sich somit um Auszahlungen im Geschäftsjahr 2016/2017 die im Zusammenhang mit der Rückzahlung der Anleihe 2012/2017 (nach dem Bilanzstichtag am 1. November 2017) stehen. Da die Tilgung der Anleihe im Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit auszuweisen ist, wurde zur Erhöhung der Aussagekraft der Kapitalflussrechnung diese Veränderung ebenfalls im Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit berücksichtigt. Die Vorjahresangaben wurden angepasst.

### 3.4 Segmentberichterstattung

Bei EYEMAXX werden die Bereiche Projektentwicklung, Eigen-Investments und Holding als Segmente geführt. Immobilien im Segment „Projektentwicklung“ dienen zur Weiterveräußerung an Dritte. Immobilien im Segment „Eigen-Investments“ dienen zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder dem Zweck der Wertsteigerung. Im Bereich Projektentwicklung sind jene Unternehmen subsumiert, die ihre Immobilien gemäß IAS 2, Vorräte, darstellen. Dazu zählen Projekte im Bereich Gewerbeimmobilien Fachmarktzentren in Tschechien, Projekte im Bereich Pflege- und Wohnimmobilien in Deutschland und Projekte im Bereich Wohnimmobilien in Österreich sowie eine bestehende Wohnimmobilie in Graz/Österreich.

Der Bereich Eigen-Investments besteht aus jenen Immobilien, die als Finanzinvestitionen gehalten werden und betrifft im Wesentlichen bereits vermietete Immobilien in Deutschland und Österreich und Projektmobilien in Deutschland, Österreich und Serbien.

Im Bereich Holding und Sonstige sind die Holding Gesellschaften wie auch Gesellschaften, welche Immobilien für die Eigennutzung halten, zusammengefasst.

#### Segmentberichterstattung zum 31. Oktober 2017

in TEUR	Projekt- entwicklung	Eigen- Investment	Holding und Sonstige	Konzern- eliminierung	SUMME
Außenumsatz	3.115	1.230	653		4.998
Innenumsatz	-3	-914	-1.229	2.146	0
Umsatz Gesamt	3.118	2.144	1.883	-2.146	4.998
Beteiligungsergebnis	-1.447	13.930	766		13.249
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	480		480
EBITDA	3.038	16.008	-4.489		14.557
Abschreibungen	-23	-20	-262		-305
EBIT	3.014	15.988	-4.750		14.252
Finanzergebnis	-587	-15	-5.447		-6.049
Steuern	-29	-253	-1.293		-1.575
Periodenergebnis	2.398	15.720	-11.491		6.627
Fremdkapital	13.306	18.851	102.775	-19.074	115.858
Vermögen	31.290	67.990	85.751	-19.074	165.957
Investitionen im Anlagevermögen	169	2.853	763		3.786

### **Segmentberichterstattung zum 31. Oktober 2016**

in TEUR	Projekt-entwicklung	Eigen-Investment	Holding und Sonstige	Konzern-eliminierung	SUMME
Außenumsetsatz	1.840	1.278	412		3.530
Innenumsetsatz	-114	-57	-1.492	1.663	0
Umsatz Gesamt	1.954	1.335	1.904	-1.663	3.530
Beteiligungsergebnis	5.138	4.653	117		9.908
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	13		13
EBITDA	3.814	7.173	-534		10.453
Abschreibungen	-32	-20	-161		-213
EBIT	3.782	7.153	-695		10.240
Finanzergebnis	-429	-55	-3.204		-3.688
Steuern	274	59	-1.033		-700
Periodenergebnis	3.627	7.157	-4.932		5.852
Fremdkapital	17.894	16.371	68.407	-18.310	84.362
Vermögen	37.091	51.868	51.724	-18.310	122.373
Investitionen im Anlagevermögen	0	0	510		510

#### **3.4.1 Projektentwicklung**

Das Betriebsergebnis (EBIT) veränderte sich von TEUR 3.782 im Vorjahr auf TEUR 3.014 im Geschäftsjahr 2016/2017. Das Vermögen von TEUR 37.091 im Vorjahr sank auf TEUR 31.290 im Geschäftsjahr 2016/2017 und das Fremdkapitals veränderte sich von TEUR 17.894 im Vorjahr auf TEUR 13.306 zum Bilanzstichtag. Die Veränderungen in diesem Segment resultieren im Wesentlichen aus der Umklassifizierung des Projektes in Klein Lengden und den Verkauf von Anteilen an der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH.

#### **3.4.2 Eigen-Investment**

Das Betriebsergebnis (EBIT) veränderte sich von TEUR 7.153 im Vorjahr auf TEUR 15.988 im Geschäftsjahr 2016/2017. Das Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus der Bewertungen der Eigen-Investments in Serbien, Berlin Schönefeld, Bonn und Offenbach. Des Weiteren konnte ein positives Ergebnis aus den laufenden Mieterlösen, welche im Rahmen des Bereichs „Bestandshaltung“ generiert werden konnten.

Die Veränderung des Vermögens von TEUR 51.868 auf TEUR 67.990 resultiert im Wesentlichen aus den neuen Projekten in Berlin Schönefeld, Bonn und Offenbach, ebenso wie die Veränderung des Fremdkapitals von TEUR 16.371 im Vorjahr auf TEUR 18.851 zum Bilanzstichtag.

#### **3.4.3 Holding & Sonstige**

Die Veränderung des Betriebsergebnisses (EBIT) in Höhe von TEUR -4.750 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR -695) resultiert überwiegend aus dem erhöhten Personalaufwand und den sonstigen betrieblichen Aufwand aufgrund der Fusion zwischen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH und der EYEMAXX Development GmbH.

Die Veränderung des Vermögens auf TEUR 85.769 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 51.724) begründet sich durch Erhöhungen der Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen und des erhöhten Bestandes an Bank- und Kassenguthaben für die Rückzahlung der Anleihe II zum 1. November 2017.

Die Veränderung des Fremdkapitals von TEUR 68.407 im Vorjahr auf TEUR 102.792 zum Bilanzstichtag resultiert überwiegend aus der Platzierung der zwei Wandelanleihen, der Nachplatzierung des Restvolumens der Anleihe V und der Erhöhung der Verbindlichkeiten aus latenten Steuern.

#### **Investitionen nach Ländern**

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Deutschland	16	0
Österreich	774	510
Serbien	2.996	0
Sonstige Länder	0	0
Gesamt	3.786	510

#### **Umsatz nach Ländern**

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Deutschland	2.627	1.226
Österreich	1.279	1.701
Serbien	1.092	603
Gesamt	4.998	3.530

#### **Vermögen nach Ländern**

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Deutschland	70.160	41.712
Österreich	49.629	38.624
Serbien	45.788	39.521
Sonstige Länder	380	2.516
Gesamt	165.957	122.373

### **3.5 Eventualverbindlichkeiten**

In den Eventualverbindlichkeiten sind übernommene Bürgschaften und Garantien der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, wie auch der EYEMAXX Real Estate AG, enthalten. Hierbei handelt es sich um Maximalbeträge, teilweise auch für noch nicht in Anspruch genommene Kredite. Eine Inanspruchnahme wird nicht angenommen.

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Bürgschaften, Garantien, sonstige Haftungen	14.137	3.500

TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 55) betreffen eine Garantie gegenüber der IMMOEAST Beteiligungs GmbH aus dem Erwerb der Geschäftsanteile der STOP.SHOP.Puchov, Puchov/Slowakei.

Von der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH wurden gegenüber der Sparkasse Rhein Neckar Nord Haftungen in Höhe von maximal TEUR 3.500 abgegeben. Diese stellen Sicherheiten für die Projektfinanzierung „Postquadrat Mannheim“ dar sollten die veranschlagten Gesamtkosten der ersten Projektphase von TEUR 35.400 überschritten werden. Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen.

Die EYEMAXX hat gegenüber der Austrian Anadi Bank AG eine Garantie in Höhe von TEUR 4.500 abgegeben. Diese stellt eine Sicherheit für die Projektfinanzierungen der österreichischen Projekte dar. Im Weiteren wurde eine Garantie über TEUR 1.400 gegenüber der Steiermärkischen Bank- und Sparkassen AG abgegeben.

Weitere TEUR 1.050 betreffen eine Zins- und Kostengarantie gegenüber der Mittelbrandenburgischen Sparkasse. Dies stellt eine Sicherheit für eine Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Garantie gegenüber der BVBK Bergische Verwaltung und Beteiligung KG in Höhe von TEUR 2.400 abgegeben.

Gegenüber der Sparkasse Rhein Nahe wurde ebenfalls eine Zins- und Kostengarantie in Höhe von TEUR 1.000 abgegeben. Dies stellt eine Sicherheit für eine Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar.

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH besteht darin, Immobilienprojekte (zum Beispiel Fachmarktzentren, Wohnen) in Form von eigenen Projektgesellschaften (SPV – special purpose vehicle) zu entwickeln und nach Fertigstellung und Vermietung an Investoren wie zum Beispiel Immobilienfonds zu verkaufen. Typischerweise übernimmt der Entwickler und Verkäufer (EYEMAXX) bestimmte, in den entsprechenden Verkaufsverträgen taxativ aufgezählte Garantien für eine bestimmte Zeit nach einer solchen Veräußerung, darunter vor allem auch Garantien für bestimmte Formen einer Mietzinsreduktion, die einzelnen Mietern vom späteren Eigentümer eingeräumt werden (müssen). Da diese Garantien in mehrfacher Hinsicht limitiert sind (objektive Begründung/Drittvergleich, betrags- und flächenmäßige Beschränkung, befristete Einräumung und allenfalls Nominierungsrecht von Ersatzmietern), ist das tatsächliche Risiko der abgegebenen Garantien als eher niedrig einzustufen.

### **3.6 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Als nahestehende Personen im Sinne des IAS 24 werden Gemeinschaftsunternehmen von EYEMAXX verstanden. Personen und Unternehmen die einen maßgeblichen Einfluss auf EYEMAXX haben sowie Mitglieder des Aufsichtsrates, des Vorstandes und des leitenden Managements sowie deren nahe Familienangehörige bzw. deren Unternehmen gelten ebenso als nahestehende Personen und Unternehmen.

Die Verrechnungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen beziehen sich Großteils auf Weiterverrechnungen von Verwaltungsaufwendungen wie Mieten, Betriebskosten oder Aufwendungen im Zusammenhang mit Tätigkeiten der Buchhaltung und Rechnungslegung. Sofern solche Verrechnungen getätigt werden, wird zur Bemessung der Höhe ein „cost plus“-Verfahren angewandt, wobei die durchgeföhrten Verrechnungen mit Drittvergleichen abgeglichen werden.

Im Geschäftsjahr 2016/2017 wurden Mieten, Betriebskosten, Beratungskosten sowie Kosten für die Buchhaltung (Büroservice) und die Verrechnung von laufenden Kosten in der Höhe von TEUR 953 (Vorjahr: TEUR 526) aufwandswirksam erfasst und Erträge in der Höhe von TEUR 763 (Vorjahr: TEUR 866) an nahestehende Unternehmen

---

---

verrechnet. Unternehmen, mit denen die wesentlichen Transaktionen getätigt wurden sind die Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG, Lifestyle Realbesitz-Verwertungs GmbH & Co. KG (Österreich), VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH (Österreich) sowie die VST Building Technologies AG (Österreich).

Zwischen VST-Gruppe und EYEMAXX wird nach Tätigkeit das Personal weiter verrechnet. Der Aufwand betrug im Geschäftsjahr 2016/2017 TEUR 41 (Vorjahr: TEUR 196) und als Ertrag wurden TEUR 132 (Vorjahr: TEUR 186) eingebucht.

Die Forderungen gegenüber Herrn Dr. Michael Müller sind zum Bilanzstichtag ausgeglichen. Es besteht nur eine offene noch nicht fällige Mietforderung in Höhe von TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 28).

Für Projektfinanzierungen können vereinzelt an nahestehende Unternehmen bzw. Personen Mittel im Wege von Mezzanindarlehen gewährt werden. Die entsprechenden Verträge werden at arm's length abgeschlossen und unterliegen drittüblichen Konditionen im Hinblick auf Laufzeit und Zinssatz

Im Bereich der Projektierung und Projektumsetzung wurden und werden weiterhin einzelne Aufgaben im Bereich der technischen Umsetzung an Drittunternehmen vergeben (z.B. Projektierungen, Vermessungen, Standortanalysen, Gutachten, Baumanagement). Vereinzelt werden solche Aufgaben an nahestehende Unternehmen vergeben, sofern das jeweilige Unternehmen die Kompetenz zur Umsetzung besitzt und die Durchführung der jeweiligen Aufgabe im Vergleich zur Konkurrenz wettbewerbsfähig ist. Sowohl die Höhe der Vergütung als auch die Zahlungsmodalitäten werden at arm's length festgelegt. Des Weiteren tätigt EYEMAXX auch Beratungen für andere Unternehmen.

Für die Besicherung der Anleihe 2012/2017 und der Anleihe 2016/2021 wurden Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen und nahestehende Unternehmen in Höhe von TEUR 7.029 (Vorjahr: TEUR 7.129) vergeben, um dadurch die für die Anleihe erforderliche grundpfandrechtliche Besicherung herzustellen. Die Darlehen der Anleihe 2011/2016 in Höhe von TEUR 2.158 (Vorjahr: TEUR 2.150), die für die Besicherung gewährt wurden, sind im Zusammenhang mit der Besicherung der neuen Anleihe 2016/2021 übertragen worden. Von den Darlehen der zweiten Anleihe in Höhe von TEUR 1.587 (Vorjahr: TEUR 1.569), die für die Besicherung gewährt wurden, sind im Oktober 2017 bis auf TEUR 107 vollständig zurück bezahlt. Diese TEUR 107 sind im Zusammenhang mit der Besicherung der neuen Anleihe 2016/2021 übertragen worden. Mit der Anleihe 2016/2021 wurden zusätzliche Darlehen in Höhe von TEUR 3.950 gewährt. Die gesamten Darlehen der Anleihe 2016/2021 in Höhe von TEUR 8.023, die für die Besicherung gewährt wurden, sind per 17. Jänner 2021 zurück zu zahlen. Die Zinsen aus den neuen Darlehensgewährung (TEUR 3.950) im Zusammenhang mit der Lastenfreistellung der Anleihe 2016/2021 beträgt 7,00 %. Die Zinsen für die übrigen Darlehensgewährungen betragen 7,75%. Im Rahmen dieser Darlehensvergaben wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 Zinserträge in Höhe von TEUR 702 (Vorjahr: TEUR 468) erfasst.

Durch gewährte Darlehen an nahestehende Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, welche nicht die Besicherung der Anleihe betreffen, konnten im Geschäftsjahr 2016/2017 Zinserträge in Höhe von TEUR 149 (Vorjahr: TEUR 2.909) verrechnet werden. Diese resultieren im Wesentlichen aus ausgegebenen Darlehen zur Projektfinanzierung. Die Zinsaufwendungen von erhaltenen Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen beliefen sich auf TEUR 87 (Vorjahr: TEUR 114).

Aufgrund der Bereitstellung von Besicherungen wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 in diesem Zusammenhang Haftungsprovisionen in Höhe von TEUR 185 (Vorjahr: TEUR 285) erfasst. Auch diese Reduktion resultiert im Wesentlichen aus den neu vergebenen Darlehen.

Die Forderungen der Gemeinschaftsunternehmen wurden zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 115 (Vorjahr: TEUR 217) wertberichtet. Die Veränderung resultiert aus der Auflösung der Wertberichtigungen gegenüber der Log Center Airport d.o.o. in Höhe von TEUR 119 und der Erhöhung der Wertberichtigung gegenüber den tschechischen Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 18.

Insgesamt bestehen zum Bilanzstichtag Wertberichtigungen unter dieser Position in Höhe von TEUR 70 (Vorjahr: TEUR 940). Im Geschäftsjahr 2016/2017 wurde die Wertberichtigung der Forderung der EYEMAXX Management Ukraine TOB, Kiew in Höhe von TEUR 868 aufgelöst.

Auf Transaktionen zwischen vollkonsolidierten Unternehmen wird hier nicht weiter eingegangen, da diese im Konzern bereits eliminiert sind.

### 3.7 Finanzielle Verpflichtungen und sonstige Verpflichtungen

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

#### **Finanzielle Verpflichtungen und sonstige Verpflichtungen**

in TEUR	31.10.2017				31.10.2016			
	Miete	Leasing	Erbbaurecht	Summe	Miete	Leasing	Erbbaurecht	Summe
Für das folgende Geschäftsjahr	780	108	87	976	561	57	87	705
Für die fünf folgenden Geschäftsjahre	3.092	277	437	3.806	2.242	132	349	2.723
Für spätere Geschäftsjahre	2.285	0	1.776	4.061	1.896	0	1.864	3.760
Summe	6.157	386	2.300	8.842	4.699	189	2.300	7.188

Die Steigerung der Mietzahlungen resultiert aus der Anmietung von Büroräumlichkeiten in Deutschland.

---

---

### **3.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

#### **Planmäßige Rückzahlung der Anleihe 2012/2017**

Die Unternehmensanleihe 2012/2017 wurde planmäßig am 1. November 2017 zurückgezahlt. Der Bond mit einem Kupon von 7,75 Prozent hatte zuletzt ein ausstehendes Volumen von 11,624 Mio. Euro, der Großteil dieser Summe wurde bereits deutlich früher auf einem Treuhandkonto hinterlegt.

#### **Barkapitalerhöhung**

Am 28. November 2017 wurde im Zuge der außerordentlichen Hauptversammlung eine Barkapitalerhöhung unter Bezugsrechtsausschluss im Volumen von bis zu 10 Prozent des Grundkapitals der Gesellschaft beschlossen. Sämtliche angebotenen, neuen 470.637, auf den Inhaber lautenden, Stückaktien wurden im Rahmen einer Privatplatzierung von institutionellen Investoren zu einem Preis von 12,00 Euro je Aktie gezeichnet. Somit fließt der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös von 5.647.644 Euro zu.

Der Immobilienexperte Johann Kowar stockt seinen Anteil auf 5,44% auf.

#### **Weiterer großer Teilverkauf beim Postquadrat in Mannheim**

Ende November des Jahres 2017 konnte eine Einigung mit einem institutionellen Investor über den Verkauf von zwei Gebäuden auf einem über 4.000 Quadratmeter großen Areal mit Wohneinheiten und Geschäftslokalen in Mannheim erzielt werden. Zusätzlich zur geplanten Nutzfläche von 10.600 Quadratmetern sollen 110 Tiefgaragenstellplätze entstehen. Der voraussichtliche Kaufpreis liegt im mittleren zweistelligen Millionen-Euro-Bereich.

Darüber hinaus waren dem Unternehmen zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung keine wesentlichen Geschäftsfälle bekannt, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind und Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung von EYEMAXX haben könnten

### **3.9 Weitere Erläuterungen**

#### **3.9.1 Honorar des Abschlussprüfers**

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den gesetzlichen Abschlussprüfer betragen TEUR 206. Diese betreffen Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 190, davon das Vorjahr betreffend TEUR 64 sowie andere Bestätigungsleistungen in Höhe von TEUR 16. Andere Bestätigungsleistungen beinhalten ausschließlich vereinbarte Prüfungshandlungen im Zusammenhang mit dem Halbjahresabschluss des Konzerns zum 30. April 2017.

#### **3.9.2 Erklärung gemäß § 161 AktG**

Vorstand und Aufsichtsrat haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben. Die Entsprechungs-erklärung ist auf der Homepage der Gesellschaft unter [www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com) einsehbar.

### **3.9.3 Organe der Gesellschaft**

Die Organe der Gesellschaft sind die Hauptversammlung, der Aufsichtsrat und der Vorstand. Der Vorstand führt die Geschäfte der Gesellschaft und vertritt sie nach außen. Herr Dr. Michael Müller ist als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG berufen. Der Vorstand hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 156 (Vorjahr: TEUR 156) sowie Sachbezüge in Höhe von TEUR 69 (Vorjahr: TEUR 89) erhalten. Des Weiteren erhielt der Vorstand für die Erreichung der Ziele eine variable Vergütung in Höhe von TEUR 178 (Vorjahr: 116) sowie eine Prämie in Höhe von TEUR 120 (Vorjahr: 24). Für frühere Mitglieder des Vorstandes wurden im laufenden Geschäftsjahr keine Bezüge ausbezahlt.

Der Aufsichtsrat besteht satzungsgemäß aus drei Mitgliedern. Er setzte sich zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2017 wie folgt zusammen:

Franz Gulz, Versicherungsmakler (Vorsitzender)

Richard Fluck, Geschäftsführer (Stellvertretender Vorsitzender)

Andreas Karl Autenrieth, Betriebswirt und Unternehmensberater (Mitglied)

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von TEUR 50 erhalten (Vorjahr: TEUR 50) erhalten.

Mit Wirkung vom 30. Januar 2018 wurde Herr Dr. Bertram Samonig vom Amtsgericht Aschaffenburg zum neuen Mitglied des Aufsichtsrates der EYEMAXX Real Estate AG bestellt. Die Bestellung durch das Amtsgericht war notwendig geworden, nachdem der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende Herr Franz Gulz sein Amt altersbedingt gemäß der Satzung niedergelegt hatte.

---

---

## FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT

Als Finanzinstrumente werden nach IAS 32 Verträge bezeichnet, die gleichzeitig bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei einem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führen. Es wird zwischen originären Finanzinstrumenten (wie beispielsweise Forderungen, Zahlungsverpflichtungen und Eigenkapitaltiteln) und derivativen Finanzinstrumenten (wie beispielsweise Optionen, Termingeschäften, Zins- oder Währungsswapgeschäften) unterschieden.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite umfassen im Wesentlichen Finanzanlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und liquide Mittel, auf der Passivseite die begebenen Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Dritten, wie auch Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten.

In Übereinstimmung mit IFRS 13 sind die einzelnen Stufen zur Bewertung von Finanzinstrumenten (Aktiv- und Passivseite) bilanziert zum beizulegenden Zeitwert anzugeben. Die einzelnen Stufen lauten wie folgt:

- ✖ Stufe 1: Börsennotierte Kurse in aktiven Märkten werden für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten verwendet.
- ✖ Stufe 2: Entweder direkt (d.h. wie Kurse) oder indirekt feststellbare Vorgaben werden als Informationsgrundlage für die Berechnung der Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten verwendet (keine börsennotierten Kurse).
- ✖ Stufe 3: Als Informationsgrundlage für die Berechnung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden interne Modelle oder andere Bewertungsmethoden verwendet, keine am Markt (z.B. Kurse) feststellbaren Daten.

Zum 31. Oktober 2017, gab es wie im Vorjahr, keine Finanzinstrumente welche zum beizulegenden Zeitwert bilanziert wurden. Alle Finanzinstrumente wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Zugrundelegung der Effektivzinsmethode bewertet.

## 1 Zusätzliche Informationen über Finanzinstrumente

Dieser Abschnitt liefert zusätzliche Informationen über Bilanzposten, die Finanzinstrumente enthalten.

Die folgenden Tabellen zeigen die Buchwerte aller Kategorien von finanziellen Vermögenswerten.

### Kredite und Forderungen

in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten	31.10.2017	31.10.2016
<b>Langfristiges Vermögen</b>			
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	90	3.113	
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	1.053	1.820	
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	32.233	18.999	
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>			
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	681	547	
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	41	27	
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	9.662	4.140	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	688	1.027	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	969	63	
Sonstige Forderungen gegen Dritte	1.541	1.256	
Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	1.495	890	
Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	3.399	2.480	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	15.767	3.330	
Finanzielle Vermögenswerte	67.619	37.692	

Der beizulegende Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte entspricht weitgehend den ausgewiesenen Buchwerten. Die Wertberichtigungen auf finanzielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 468 (Vorjahr: TEUR 1.391) wurden nicht berücksichtigt. Wertberichtigungen werden durchgeführt, wenn Anzeichen auf finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners darauf hinweisen, dass er den Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig nachkommen kann.

Die folgenden Tabellen zeigen die Buchwerte aller Kategorien von finanziellen Verbindlichkeiten:

#### **Finanzielle Verbindlichkeiten**

in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten	
	31.10.2017	31.10.2016
<b>Langfristige Schulden</b>		
Anleihen	79.596	61.444
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	0	2.182
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.290	2.034
Leasingverbindlichkeiten	537	380
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	995	375
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Anleihen	14.099	1.108
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	0	104
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.139	1.827
Leasingverbindlichkeiten	121	80
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	31	4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	828	847
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	587	1.114
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	63	27
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	218	278
Verbindlichkeit aus laufender Ertragssteuer	114	107
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>102.618</b>	<b>71.911</b>

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Zeitwerte der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten mit Ausnahme der Anleihen, gleichfalls ihren Buchwerten entsprechen, da es sich bei den langfristigen Finanzierungen überwiegend um variabel verzinsliche Finanzierungen handelt und die übrigen Finanzverbindlichkeiten kurzfristig sind.

Folgend der Marktwert der einzelnen Anleihen:

**Anleihen**

in TEUR	Börsenkurs	Zeichnungs-stand	Marktwert
<b>Marktpreise der Anleihen zum 31. Oktober 2017</b>			
Anleihe 2012/2017	99,05 %	11.624	11.514
Anleihe 2013/2019	105,00 %	8.661	9.094
Anleihe 2014/2020	105,75 %	21.339	22.566
Anleihe 2016/2021	107,50 %	30.000	32.250
Wandelanleihe 2016/2019	111,80 %	4.194	4.689
Wandelanleihe 2017/2019	103,00 %	20.376	20.987
<b>Gesamt</b>		<b>96.194</b>	<b>101.100</b>
<b>Marktpreise der Anleihen zum 31. Oktober 2016</b>			
Anleihe 2012/2017	103,00 %	11.624	11.973
Anleihe 2013/2019	97,49 %	10.987	10.711
Anleihe 2014/2020	93,60 %	19.013	17.796
Anleihe 2016/2021	99,00 %	22.518	22.293
<b>Gesamt</b>		<b>64.142</b>	<b>62.773</b>

Der Marktwert ergibt sich aus dem Börsenkurs. Es handelt sich dementsprechend um eine Level-1-Bewertung gemäß IFRS 13.76.

Die Anleihe 2012/2017 notiert zum 31. Oktober 2017 bei einem Kurs von 99,05 % (Vorjahr: 103,00 %) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 11.624 (Vorjahr: TEUR 11.973). Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 10,94 % (Vorjahr: 10,94 %). Die Anleihe wurde zum 1. November 2017 zurückgezahlt.

Die Anleihe 2013/2019 notiert zum 31. Oktober 2017 bei einem Kurs von 105,00 % (Vorjahr: 97,49 %) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 8.661 (Vorjahr: TEUR 10.987). Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 9,56 % (Vorjahr: 9,56 %).

Die Anleihe 2014/2020 notiert zum 31. Oktober 2017 bei einem Kurs von 105,75 % (Vorjahr: 93,60 %) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 21.339 (Vorjahr: TEUR 19.013). Im Zeichnungsstand enthalten sind TEUR 2.330 welche im Geschäftsjahr 2016/2017 im Rahmen des Umtauschangebots von der Anleihe 2013/2019 in die Anleihe 2014/2020 umgewandelt wurden. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 10,14 % (Vorjahr: 10,14 %).

Die Anleihe 2016/2021 notiert zum 31. Oktober 2016 bei einem Kurs von 107,50% (Vorjahr: 99,00 %) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 30.000 (Vorjahr: TEUR 22.318). Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 9,09 % (Vorjahr: TEUR 9,5 %).

Die Wandelanleihe 2016/2019 notiert zum 31. Oktober 2017 bei einem Kurs von 111,80 % mit einem Zeichnungsstand von TEUR 4.194. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 14,71 %.

Die Wandelanleihe 2017/2019 notiert zum 31. Oktober 2017 bei einem Kurs von 103,00 % mit einem Zeichnungsstand von TEUR 20.376. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 8,07 %.

Die Kreditverbindlichkeiten der Immobilie Linz/Österreich mit einem Nominale von TEUR 1.750 wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 2,79 % bewertet.

Die verbleibenden langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind grundsätzlich mit dem Fälligkeitsbetrag angesetzt, da die aktuellen Zinssätze für Verbindlichkeiten mit ähnlichen Laufzeiten der durchschnittlichen Verzinsung dieser Verbindlichkeiten entsprechen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten in der Konzernbilanz angesetzt.

Die Nettoertrags- und Aufwandsbeiträge der Finanzinstrumente der einzelnen Kategorien von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

#### Finanzielle Erträge und Aufwendungen

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Zinsen und ähnliche Erträge aus finanziellen Vermögenswerten	2.943	2.956
Nettofremdwährungsgewinne aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	205	38
<b>Finanzielle Erträge</b>	<b>3.148</b>	<b>2.994</b>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus der Anleihen	-7.598	-4.770
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, ausgenommen der Anleihen	-1.395	-989
Nettofremdwährungsverluste aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	-60	-77
<b>Finanzielle Aufwendungen</b>	<b>-9.053</b>	<b>-5.835</b>
Ausbuchung von Krediten und Forderungen	-2	0
Wertminderungsbedarf aus Krediten und Forderungen	-149	-89
Wertänderung von Krediten und Forderungen	-151	-89
<b>Finanzielle Gewinne und Verluste ergebniswirksam erfasst</b>	<b>-6.056</b>	<b>-2.930</b>
Fremdwährungsbewertungseffekte aus der Umrechnung von als Nettoinvestition in Tochterunternehmen gewidmeten Finanzierungen	137	-87
<b>Finanzielle Gewinne und Verluste direkt im Eigenkapital erfasst</b>	<b>137</b>	<b>-87</b>

## 2 Finanzielle Risikofaktoren

### 2.1 Ausfall-/Kreditrisiko

Ausfallrisiken ergeben sich aus der Möglichkeit, dass die Gegenpartei einer Transaktion ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und dadurch ein finanzieller Schaden für den Konzern entsteht. Die auf der Aktivseite ausgewiesenen Beträge für finanzielle Vermögenswerte stellen das maximale Ausfallrisiko dar. Erkennbare Ausfallrisiken wird durch die Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Das Ausfallrisiko der Forderungen gegenüber den Projektgesellschaften der EYEMAXX Real Estate AG, die überwiegend für Immobilienprojekte verwendet werden, hängt von der zukünftigen Geschäftsentwicklung dieser ab. Durch die hohen Anforderungen an die Immobilienprojekte hinsichtlich Qualität und Vermietung sowie die langjährige Erfahrung und die sehr gute Marktstellung der EYEMAXX-Projektgesellschaften werden die Ausfallrisiken vom Vorstand als niedrig eingeschätzt.

### 2.2 Zinsänderungsrisiko

EYEMAXX ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken der verschiedenen Immobilieneilmärkte ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko kann das Ergebnis des Konzerns in Form höherer Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen und als Reflexwirkung auf die Immobilienbewertung treffen bzw. die Fair Values der Finanzinstrumente beeinflussen.

Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens. Der Großteil der Finanzierungen ist auf Basis Euro abgeschlossen, entsprechende Zinsschwankungen unterliegen aus diesem Grund dem Zinsniveau der Eurozone.

Marktzinssatzänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich nur dann auf das Ergebnis aus, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Im Sinne von IFRS 7 unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken.

Markzinssatzänderungen wirken sich auf das Zinsergebnis von originären, variabel verzinslichen Finanzinstrumenten aus und gehen demzufolge in die Berechnung der ergebnisbezogenen Sensitivitäten mit ein: Wenn der Markzinssatz der variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten zum 31. Oktober 2017 um 100 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Ergebnis um etwa TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 18) geringer gewesen.

Eine Änderung des Markzinssatzes kann auch die Immobilienbewertung beeinflussen.

In den Projektgesellschaften gibt es Bankfinanzierungen (senior loans) sowie teilweise nachrangige Darlehen gegenüber Dritten, die für die Abwicklung der Projekte nötig sind. Dabei handelt es sich großteils um sogenannte non-recourse-Projektfinanzierungen auf Ebene der Projektgesellschaften. Detaillierte Angaben zu den Bankverbindlichkeiten von EYEMAXX befinden sich im Konzernanhang im Kapitel 2.15. Finanzverbindlichkeiten.

---

---

## 2.3 Marktrisiko

EYEMAXX unterliegt durch seine Geschäftstätigkeit in den östlichen Ländern Mitteleuropas (CEE-Länder) sowie des Balkans (SEE-Länder) den entsprechenden diesen Märkten innewohnenden Risiken. Relevante Größen sind von zahlreichen sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig und unterliegen dementsprechend vielfältigen Schwankungen. Zu den beeinflussenden Faktoren zählen zum Beispiel die Investitionsbereitschaft seitens potentieller Erwerber sowie deren finanzielle Mittelverfügbarkeit, gesetzliche und steuerliche Rahmenbedingungen, allgemeine Investitionstätigkeit der Unternehmen, Kaufkraft der Bevölkerung, Attraktivität des Standortes CEE- und SEE-Länder im Vergleich zu anderen Ländern, Angebot an und Nachfrage nach Immobilienprojekten an den jeweiligen Standorten sowie Sonderfaktoren in den lokalen Märkten, gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere das Zinsniveau für die Finanzierung von Liegenschaftsakquisitionen, die Entwicklung des deutschen, österreichischen sowie des internationalen Finanzmarktumfelds, die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst und die demographische Entwicklung in den CEE- und SEE-Ländern.

Der Erfolg von EYEMAXX ist von diesen sich fortlaufend ändernden Faktoren abhängig und stets von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die EYEMAXX keinen Einfluss hat.

Insbesondere geld- und wirtschaftspolitische Maßnahmen der jeweiligen Regierungen können so einen erheblichen Einfluss auf die Risikolage der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ausüben. In Bau befindliche Projekte können durch bestehende Verträge und vertragliche Bindungen mit Banken und Beteiligungspartnern bis zur Fertigstellung entwickelt werden und sind überwiegend ausfinanziert.

Das konzernweit installierte Risikomanagementsystem sieht auch im Finanzbereich neben der Identifizierung, Analyse und Bewertung von Risiken und Chancen die Festlegung von damit zusammenhängend zu treffenden Maßnahmen vor, was im Eintrittsfall zu einer Gewinnabsicherung bzw. Schadensbegrenzung führen soll.

Ein Marktrisiko besteht hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in Serbien, der Logistikimmobilie in Linz, dem Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg, des vermieteten Büro- und Wohngebäudes in Zell am See, der Logistikimmobilie in Aachen und der Logistikimmobilie in Wuppertal. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 3.845 (Vorjahr: TEUR 3.875) geführt. Zudem besteht ein Marktrisiko hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in den Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG, Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG, EYEMAXX Siemensstraße GmbH und Marland Bauträger GmbH. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 4.964 (Vorjahr: TEUR 2.995) geführt. In Folge hätte sich das Eigenkapital insgesamt um TEUR 8.809 (Vorjahr: TEUR 6.870) verringert. Die vorstehend erläuterten Werte sind ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt.

## 2.4 Liquiditätsrisiko

Die Liquiditätsrisiken bestehen für EYEMAXX darin, dass das Kapital welches in Projekte investiert wurde die an internationale Investoren verkauft werden sollen - länger als geplant gebunden bleiben könnte. Durch eventuelle spätere Verkäufe dieser Projekte und der damit einhergehenden verspäteten Generierung von liquiden Mitteln könnte die Liquidität stark beeinflusst werden. Allerdings besteht regelmäßig größere Nachfrage von Investoren an fertigen und vermieteten Gewerbeimmobilien als Angebote am Markt bestehen. EYEMAXX beginnt daher mit der Errichtung von Projekten erst nach Erreichen einer angemessenen Vorvermietung, wobei für den Bau von Generalunternehmen regelmäßig Fertigstellungsgarantien, Fixpreispauschalen und Gewährleistungsgarantien abverlangt werden. Damit ist im Interesse der Mieter weitestgehend gewährleistet, dass vereinbarte Eröffnungstermine eingehalten werden können.

Für alle EYEMAXX-Projekte werden langfristige Bankfinanzierungen jeweils bereits vor Projektbeginn gesichert, womit eine Durchfinanzierung der Projekte auch nach der Fertigstellung gegeben ist.

Die gemäß IFRS 7 geforderte Fälligkeitsanalyse für finanzielle Verbindlichkeiten ist in unten stehender Tabelle abgebildet. Dabei wurden die undiskontierten Zahlungsströme herangezogen.

**Zahlungsströme zum 31. Oktober 2017**

in TEUR	Buch-wert	Undis-kontiert	2017/ 2018	2018/ 2019	2019/ 2020	2020/ 2021	2021/ 2022	ab 1.11.2022
Anleihen	93.695	112.502	17.786	14.259	49.416	31.041	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.429	5.945	3.435	258	252	246	240	1.514
Leasingverbindlichkeiten	658	879	145	154	161	59	54	306
Verzinsliche Darlehen	0	0	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	828	828	828	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	868	868	868	0	0	0	0	0
Gesamt	101.478	121.022	23.062	14.671	49.829	31.346	294	1.820

**Zahlungsströme zum 31. Oktober 2016**

in TEUR	Buch- wert	Undis- kontiert	2016/ 2017	2017/ 2018	2018/ 2019	2019/ 2020	2020/ 2021	ab 1.11.2021
Anleihen	62.552	85.972	4.862	16.991	14.949	3.097	43.074	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.861	7.961	1.988	654	634	614	594	3.477
Leasingverbind- lichkeiten	460	690	84	91	65	67	39	344
Verzinsliche Darlehen	2.286	2.287	119	2.168	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	847	847	847	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.419	1.419	1.419	0	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>71.425</b>	<b>98.766</b>	<b>9.305</b>	<b>19.002</b>	<b>15.648</b>	<b>3.778</b>	<b>47.212</b>	<b>3.821</b>

Die Zinserträge von TEUR 2.943 (Vorjahr: TEUR 2.956) und Zinsaufwendungen von TEUR 8.993 (Vorjahr: TEUR 6.644) entfallen auf finanzielle Vermögenswerte und Schulden, die nicht erfolgswirksam zum Fair Value bilanziert werden.

Bei EYEMAXX gibt es keine derivativen finanziellen Verbindlichkeiten.

Es besteht ein Refinanzierungsrisiko bei EYEMAXX aufgrund der in 2013, 2014, 2016 und 2017 begebenen Anleihen, wenn diese in den Jahren 2019, 2020 und 2021 zur Rückzahlung fällig sind, die Gesellschaft aber zu den jeweiligen Zeitpunkten der Fälligkeit nicht über ausreichende liquide Mittel verfügt. EYEMAXX verfügt jedoch über verschiedene Alternativen, die sich zum Teil auch ergänzen können. Die Einbindung von Banken und anderen Kapitalgebern sind mögliche Alternativen.

## 2.5 Währungsrisiken

Durch die Aktivitäten von EYEMAXX auf verschiedenen osteuropäischen Märkten können schwankende Fremdwährungskurse Auswirkungen auf die Ertragslage des Unternehmens haben. Während Mietverträge und Finanzierungen typischerweise auf Euro lauten, können Kaufpreise für Grundstücke bzw. Baukosten teilweise in lokalen Währungen notieren.

Aus der Umrechnung der auf Fremdwährung lautenden Finanzforderungen und -verbindlichkeiten in die funktionale Währung ergeben sich ebenfalls Risiken, die zum Teil erfolgswirksam und zum Teil erfolgsneutral als Teil der Netto-Investition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb erfasst werden. Unterstellt man jeweils eine Veränderung der Transaktionswährung zur funktionalen Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft von 10%, ergeben sich die folgenden Effekte:

### Währungsrisiko

in TEUR	CZK	RSD	RON	Summe
Erfolgswirksam erfasst	0	553	0	553
Erfolgsneutral erfasst	0	353	0	353
Zum 31. Oktober 2017	0	906	0	906

### Währungsrisiko

in TEUR	CZK	RSD	RON	Summe
Erfolgswirksam erfasst	65	376	0	441
Erfolgsneutral erfasst	0	381	0	381
Zum 31. Oktober 2016	65	757	0	822

Zudem ergeben sich Risiken aus der Umrechnung ausländischer Einzelabschlüsse in die Konzernwährung Euro. Umsätze, Ergebnisse und Bilanzwerte der nicht im Euroraum ansässigen Gesellschaften sind daher vom jeweiligen Euro-Wechselkurs abhängig. Die Auswirkungen der hypothetischen Wechselkursänderung auf Ergebnis und Eigenkapital werden im Rahmen von Sensitivitätsanalysen dargestellt. Zur Ermittlung der Sensitivitäten wurde eine hypothetische ungünstige Veränderung der Wechselkurse um 10% zugrunde gelegt und von einer gleichzeitigen Aufwertung aller Währungen gegenüber dem Euro, basierend auf den Jahresendkursen dieser Währungen, ausgegangen. Eine Abwertung des Euro gegenüber den wichtigsten Währungen hätte zu einer betragsmäßig gleichen Erhöhung des Eigenkapitals und des Periodenergebnisses geführt.

## 3 Kapitalmanagement

Ziele im IFRS-Eigenkapitalmanagement des Konzerns sind die Sicherstellung der Unternehmensfortführung, sodass auch in Zukunft die Erzielung von Renditen für Eigentümer und Leistungen an andere Anspruchsberechtigte, die Erzielung einer angemessenen Rendite für die Eigentümer, durch eine dem Risiko entsprechende Preisgestaltung für Produkte und Dienstleistungen sowie die Erhaltung einer angemessenen IFRS-Eigenkapitalquote ermöglicht werden.

Der Konzern steuert die Kapitalstruktur auf der Grundlage der wirtschaftlichen Bedingungen und der Risikocharakteristiken der Vermögenswerte und nimmt gegebenenfalls bei geänderten Voraussetzungen Anpassungen der

---

---

Kapitalstruktur vor. Um die Kapitalstruktur beizubehalten oder zu verändern, können im Konzern beispielsweise folgende Maßnahmen getroffen werden:

- ☒ Anpassung der Höhe von Ausschüttungen
- ☒ Kapitalrückzahlungen
- ☒ Verkauf von Vermögenswerten zur Verminderung von Verbindlichkeiten

Das Eigenkapitalmanagement ist auf das langfristige Wachstum der Gesellschaft ausgerichtet. Bei der Gestaltung der Dividendenpolitik steht die finanzielle Vorsorge für die Finanzierung der Wachstumsstrategie im Vordergrund. Zur Steuerung des Eigenkapitals wird die Eigenkapitalquote der Gesellschaft verwendet. Zum Stichtag 31. Oktober 2017 beträgt die Eigenkapitalquote 33,36 % (Vorjahr: 31,93 %).

Aschaffenburg, am 16. Februar 2018



Dr. Michael Müller

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Konzernabschluss der **EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg**, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) - bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Oktober 2017, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzernneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. November 2016 bis zum 31. Oktober 2017 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, für das Geschäftsjahr vom 1. November 2016 bis zum 31. Oktober 2017 geprüft. Den in Abschnitt 7 des Konzernlageberichts enthaltenen Verweis auf die Veröffentlichung der Konzernerklärung zur Unternehmensführung auf der Internetseite des Mutterunternehmens haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Oktober 2017 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. November 2016 bis zum 31. Oktober 2017 und
- - vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf die Inhalte des in Abschnitt 7 des Konzernlageberichts enthaltenen Verweis auf die Veröffentlichung der Konzernerklärung zur Unternehmensführung auf der Internetseite des Mutterunternehmens.

**Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.**

### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungs-

---

---

nachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

*Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses*

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßem Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. November 2016 bis zum 31. Oktober 2017 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

- 1) Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien nach IAS 40
- 2) Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Zu 1) Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien nach IAS 40

- a) Das Risiko für den Abschluss

In dem Konzernabschluss der EYEMAXX Real Estate AG zum 31. Oktober 2017 sind Investment Properties in Höhe von EUR 37,0 Mio. ausgewiesen. Ferner sind in den Gemeinschaftsunternehmen weitere Investment Properties bilanziert, die sich im Rahmen der at-Equity-Bilanzierung im Konzernabschluss mittelbar niederschlagen. Der Konzern bewertet die Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert in Übereinstimmung mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016/2017 sind Steigerungen der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von EUR 1,2 Mio. in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Die EYEMAXX Real Estate AG ermittelt die beizulegenden Zeitwerte der im Bestand gehaltenen Investment Properties anhand eines eigenen Bewertungsmodells. Die Bewertung erfolgt prinzipiell auf Basis von Gutachten von unabhängigen Sachverständigen. Die konkrete Methodik zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte differenziert zwischen Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen. Die Angaben der Gesellschaft im Anhang zu den Bewertungsgrundlagen sind in dem Abschnitt „Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ enthalten.

In die Bewertung der Investment Properties fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen. Aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Ermessensbehaftung besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die erfolgswirksam erfassten Änderungen der beizulegenden Zeitwerte nicht in einer angemessenen Bandbreite liegen.

Darüber hinaus erfordern IAS 40 und IFRS 13 eine Vielzahl von Anhangangaben, deren Vollständigkeit und Angemessenheit sicherzustellen ist. Vor diesem Hintergrund und angesichts der wesentlichen Bedeutung für die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Unsere Prüfungshandlungen umfassten insbesondere die Beurteilung des internen Bewertungsverfahrens im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie der Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter wie z. B. angesetzte Mieten, erwarteter Instandhaltungsaufwand, Leerstandsrisiken, Restnutzungsdauer, Baukosten, Risikoabschläge. Im Rahmen der Prüfung haben wir die Berechnungen zur Wertermittlung rechnerisch nachvollzogen und die zugrunde liegenden internen Prozesse bei der EYEMAXX Real Estate AG und der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen beurteilt. Die Erreichung von Milestones der Risikomatrix wurde anhand von Vertragsunterlagen nachvollzogen. Hierzu wurden unter anderem auch die projektverantwortlichen Mitarbeiter befragt. Wir haben die in dem jeweiligen Gutachten angewandte Bewertungsmethodik im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt und die Ergebnisse der Gutachten mit den Bewertungsergebnissen der internen Bewertung verglichen. Hierbei haben wir neben eigenen Prüfungshandlungen die Prüfungs-handlungen und -ergebnisse des Teilbereichsprüfers in diesem Zusammenhang beurteilt. Ferner haben wir zufalls-basiert sowie aus Risikogesichtspunkten heraus Vor-Ort-Besichtigungen von Immobilienprojekten durchgeführt. Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 40 und IFRS 13 geforderten Angaben im Konzernanhang geprüft.

Auf Basis unserer Prüfungshandlungen konnten wir uns davon überzeugen, dass die EYEMAXX Real Estate AG ein sachgerechtes Bewertungsverfahren implementiert hat, das geeignet ist, IFRS-konforme beizulegende Zeitwerte zu ermitteln. Die Bewertungsergebnisse der externen Gutachter unterstützen die Bewertungsergebnisse der EYEMAXX Real Estate AG. Der ausgewiesene beizulegende Zeitwert für die Investment Properties in Höhe von EUR 37,0 Mio. ist auf Basis der getroffenen Annahmen sachgerecht abgeleitet und stimmt mit unseren Erwartun-gen überein. Die zugrunde liegenden Annahmen geben die aktuellen Marktparameter wieder. Die im Konzernan-hang nach IAS 40 und IFRS 13 gemachten Angaben sind vollständig und sachgerecht.

Zu 2) Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

a) Das Risiko für den Abschluss

In dem Konzernabschluss der EYEMAXX Real Estate AG zum 31. Oktober 2017 sind Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von EUR 35,1 Mio. ausgewiesen. Die bilanzielle Behandlung der Gemeinschaftsunternehmen erfolgt nach der Equity-Methode. Bei den Gemeinschaftsunternehmen besteht zwar wirtschaftlich eine Kapital-mehrheit, jedoch besteht aufgrund der Bestimmungen in den Gesellschaftsverträgen keine Beherrschung, sodass die Geschäfte gemeinschaftlich im Sinne des IAS 31.3 bzw. IAS 31.9 geführt werden. Die Gemeinschaftsunterneh-men werden unter Anwendung der Equity-Methode zum anteiligen Eigenkapitalwert bilanziert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016/2017 betragen die Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet EUR 13,2 Mio. und sind in der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Die Angaben der Gesellschaft zu den Bewertungsgrundlagen sind im Anhang enthalten. Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen sind vor allem auf-grund der Höhe des Postens im Konzernabschluss insgesamt relevant. Vor diesem Hintergrund sowie den Verän-

---

---

derungen im Konsolidierungskreis und aufgrund der hohen Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir uns mit der Existenz, der Vollständigkeit, der Bewertung und dem Ausweis der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen auseinandergesetzt. In diesem Zusammenhang haben wir unter anderem die Veränderungen im Konsolidierungskreis sowie statuswahrende Veränderungen der Beteiligungen für das Geschäftsjahr 2016/2017 beurteilt und die Voraussetzungen für die Bewertung als Gemeinschaftsunternehmen überprüft. Wir haben einen Abgleich der im Konsolidierungsprozess verwendeten Beteiligungsquoten mit den Gesellschaftsverträgen und sonstigen Vertragsunterlagen vorgenommen. Des Weiteren haben wir zufallsbasiert sowie aus Risikogesichtspunkten das Eigenkapital sowie das at-equity-Ergebnis der einbezogenen Gesellschaften abgestimmt.

Die von dem gesetzlichen Vertreter angewandte Bilanzierung und Bewertung der Gemeinschaftsunternehmen konnten wir unter Berücksichtigung der verfügbaren Informationen nachvollziehen und diese stimmt mit unseren Erwartungen überein. Hierbei haben wir neben eigenen Prüfungshandlungen die Prüfungshandlungen und -ergebnisse des Teilbereichsprüfers in diesem Zusammenhang beurteilt.

Sonstige Informationen

Der gesetzliche Vertreter ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- der in Abschnitt 7 des Konzernlageberichts enthaltene Verweis auf die Veröffentlichung der Konzernerklärung zur Unternehmensführung auf der Internetseite des Mutterunternehmens,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks,
- den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex und
- die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernlagebericht.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmensaktivität zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmensaktivität, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmensaktivität zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

#### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

---

---

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsysteem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tat-sächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile. - beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zu-zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitserfordernisse eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

---

---

### **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 19. Juni 2017 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 29. Dezember 2017 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2010/2011 als Konzernabschlussprüfer der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, tätig.

### **Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Alexander Schönberger.

Bonn, 16. Februar 2018

Ebner Stoltz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez. Burkhard Völkner  
Wirtschaftsprüfer

gez. Alexander Schönberger  
Wirtschaftsprüfer

---

Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Konzernabschlusses und/oder des Konzernlageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

**2. Konzernabschluss nach IFRS  
für das Geschäftsjahr vom 1. November 2017  
bis zum 31. Oktober 2018  
der EYEMAXX Real Estate AG (geprüft)**

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	Anhang	2017/2018	2016/2017
Umsatzerlöse	1.1	5.459	4.998
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.2	4.539	1.183
Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.3	-352	2.168
Aktivierte Eigenleistungen	1.4	68	0
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	1.5	-526	-402
Personalaufwand	1.6	-4.504	-3.384
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1.7	-364	-306
Sonstige betriebliche Erträge	1.8	977	1.504
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.9	-6.504	-5.238
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	1.10	-180	480
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	1.11	15.824	13.249
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>14.437</b>	<b>14.252</b>
Finanzierungserträge	1.12	5.320	2.943
Finanzierungsaufwendungen	1.12	-10.196	-8.993
<b>Finanzerfolg</b>		<b>-4.876</b>	<b>-6.050</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>9.561</b>	<b>8.202</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.13	10	91
Veränderung der latenten Steuern	1.13	-2.279	-1.666
<b>Periodenergebnis</b>		<b>7.292</b>	<b>6.627</b>
<i>davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile</i>		<i>93</i>	<i>7</i>
<i>davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens</i>		<i>7.199</i>	<i>6.620</i>



# Konzerngesamt-ergebnisrechnung

in TEUR	Anhang	2017/2018	2016/2017
Periodenergebnis		7.292	6.627
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		34	481
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)		34	481
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		308	137
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)		308	137
Sonstige Ergebnisrechnung		342	618
Gesamtergebnis		7.634	7.245
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile		93	7
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens		7.541	7.238
Gesamtergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht		7.199	6.620
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	1.14	1,39	1,53
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	1.14	1,14	1,30
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	1.14	1,39	1,53
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	1.14	1,14	1,30

# Konzernbilanz

## Aktiva

in TEUR	Anhang	31.10.2018	31.10.2017
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	2.1	54	65
Sachanlagevermögen	2.2	3.775	3.281
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.3	67.356	38.450
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	2.4	45.408	35.078
Finanzanlagevermögen	2.5	10.039	61
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.6	52.284	33.191
Aktive latente Steuerforderung	2.7	312	350
		179.228	110.476
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	2.8	8.175	8.948
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.9	1.579	1.545
Sonstige Forderungen	2.10	13.602	6.264
Finanzielle Forderungen	2.6	1.216	10.384
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.11	7.732	15.767
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	2.12	14.999	12.575
		47.303	55.483
Summe AKTIVA		226.531	165.959



## Passiva

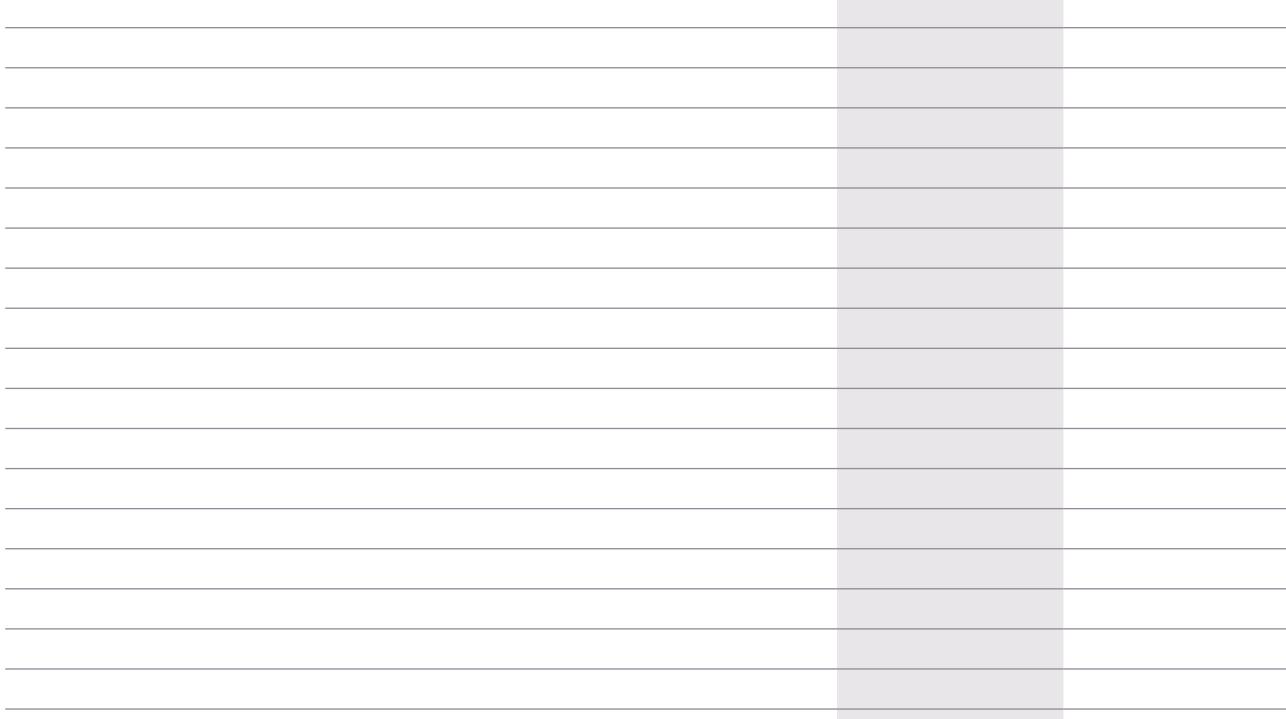
in TEUR	Anhang	31.10.2018	31.10.2017
<b>Eigenkapital</b>			
Grundkapital		5.346	4.706
Kapitalrücklage		17.027	10.504
Eigenkapitalanteil Wandelanleihen		1.163	1.397
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung		-1.653	-1.995
Kumulierte Ergebnisse		41.498	35.344
Auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		63.381	49.956
Anteil ohne beherrschenden Einfluss		193	144
Eigenkapital	2.13	63.574	50.100
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Anleihen	2.14	100.640	79.596
Finanzverbindlichkeiten	2.15	20.735	3.822
Latente Steuerschulden	2.7	9.083	6.913
		130.458	90.331
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Anleihen	2.14	7.970	14.099
Finanzverbindlichkeiten	2.15	14.827	3.291
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.16	799	828
Rückstellungen	2.17	1.118	864
Sonstige Verbindlichkeiten	2.16	3.066	1.234
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	2.16	16	114
Schulden aus den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten	2.18	4.703	5.098
		32.499	25.528
Summe PASSIVA		226.531	165.959

# Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Ergebnis vor Steuern	9.561	8.202
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	-15.824	-13.249
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	364	306
Gewinne oder Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen und Finanzanlagevermögen	0	-1.225
Zinsaufwendungen/Zinserträge	4.876	6.050
Gezahlte Steuern	-102	-162
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4.539	-1.183
Ergebniseffekte aus der Erst- und Entkonsolidierung	180	-480
Sonstige nicht zahlungswirksame Transaktionen	0	0
Kapitalfluss aus dem Ergebnis	-5.484	-1.741
Veränderung Vorräte	766	-1.357
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-48	-182
Veränderung sonstige Aktiva	-7.142	-2.157
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	254	-176
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-175	-713
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten	1.780	-481
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/Entkonsolidierung	0	-18
Währungsumrechnungsbedingte Veränderungen	317	24
Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-9.732	-6.801
Auszahlungen für Investitionen ins immaterielle Anlagevermögen	-22	-41
Auszahlungen für Investitionen ins Sachanlagevermögen	-821	-791
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-33.804	-3.451
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellem Anlagevermögen	0	12
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	4	-57
Einzahlungen aus dem Verkauf von Projektgesellschaften	-2	2.142
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen	-31.405	-21.074
Einzahlungen aus der Rückzahlung von Darlehen	29.744	11.273
Erhaltene Zinsen	0	0
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/Entkonsolidierung	0	-175
Veränderung der eingeschränkt verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0	0
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-36.306	-12.162



Veränderung des nicht beherrschenden Anteils durch Änderung im Konsolidierungskreis	0	0
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhungen)	5.460	4.892
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	29.163	30.230
Auszahlung für die Rückführung von Anleihen	-12.926	0
Gezahlte Zinsen	-6.974	-5.734
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	26.249	3.200
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-1.934	-330
Auszahlungen an Unternehmenseigner (Dividende)	-1.035	-858
Veränderung der eingeschränkt verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	12.125	-9.722
<b>Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>50.127</b>	<b>21.678</b>



Veränderung des Finanzmittelfonds	4.090	2.715
Finanzmittelfonds zum Anfang der Periode	3.263	548
<b>Finanzmittelfonds zum Ende der Periode</b>	<b>7.353</b>	<b>3.263</b>

Für weitere Erläuterungen siehe Anhang 3.3. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung.

# Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in TEUR	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Währungs- umrechnung	Kumulierte Ergebnis	Anteil des Mehrheitsge- sellschafters	Nicht beherrschend- er Anteil	Eigen- kapital
Stand am 1. November 2016	4.290	6.028	-2.613	29.563	37.268	745	38.013
Periodenergebnis Geschäftsjahr 2016/2017	0	0	0	6.620	6.620	7	6.627
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	618	0	618	0	618
Gesamtergebnis	0	0	618	6.620	7.238	7	7.245
Dividende	0	0	0	-858	-858	0	-858
Kapitalerhöhung	416	4.476	0	0	4.892	0	4.892
Eigenkapital-Anteil Wandelanleihen	0	1.397	0	0	1.397	0	1.397
Veränderung am Anteilsbesitz	0	0	0	19	19	-608	-589
Stand am 31. Oktober 2017	4.706	11.901	-1.995	35.344	49.956	144	50.100
Periodenergebnis Geschäftsjahr 2017/2018	0	0	0	7.199	7.199	93	7.292
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	342	-10	332	0	332
Gesamtergebnis	0	0	342	7.189	7.531	93	7.624
Dividende	0	0	0	-1.035	-1.035	0	-1.035
Kapitalerhöhung	471	4.993	0	0	5.464	0	5.464
Eigenkapital-Anteil Wandelanleihen	169	1.296	0	0	1.465	0	1.465
Veränderung am Anteilsbesitz	0	0	0	0	0	-44	-44
Stand am 31. Oktober 2018	5.346	18.190	-1.653	41.498	63.381	193	63.574

Für weitere Erläuterungen siehe Anhang 2.12.

# Konzernanlagevermögen

## 1 Entwicklung zum 31. Oktober 2018

Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellkosten

in TEUR	Stand am 1. November 2017	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidierungskreises	Wertänderung des beizulegenden Zeitwertes	Umgliederungen	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Währungsumrechnungs- differenzen	Stand am 31. Oktober 2018
<b>Immaterielles Anlagevermögen</b>									
Aktivierte Aufwendungen für Ingangsetzung	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	249	22	0	0	0	0	0	0	271
Summe	252	22	0	0	0	0	0	0	274
<b>Sachanlagevermögen</b>									
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	3.379	15	0	0	0	0	0	0	3.394
Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.300	639	-4	0	0	0	0	0	1.935
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	807	167	0	0	0	0	0	5	979
Summe	5.486	821	-4	0	0	0	0	5	6.308
<b>Finanzanlagevermögen</b>									
Sonstige Beteiligungen	61	9.259	0	0	720	0	0	0	10.039
Summe	61	9.259	0	0	720	0	0	0	10.039
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>									
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	38.833	11.564	0	15.253	4.538	-2.600	0	150	67.738
Summe	38.833	11.564	0	15.253	4.538	-2.600	0	150	67.738
<b>GESAMT</b>	<b>44.632</b>	<b>21.666</b>	<b>-4</b>	<b>15.253</b>	<b>5.258</b>	<b>-2.600</b>	<b>0</b>	<b>155</b>	<b>84.359</b>



in TEUR	Stand am 1. November 2017	Kumulierte Abschreibung und Wertberichtigung					Buchwerte	
		Abschreibung des laufenden Geschäftsjahrs	Abgänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Umgliederungen	Stand am 31. Oktober 2018	Stand am 31. Oktober 2017	Stand am 31. Oktober 2018
Aktivierte Aufwendungen für Ingangsetzung	3	0	0	0	0	3	0	0
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	184	33	0	0	2	217	65	54
Summe	187	33	0	0	2	220	65	54
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	644	94	0	0	0	738	2.735	2.656
Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	757	237	0	0	-1	993	543	943
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	804	0	0	0	-1	803	3	176
Summe	2.205	331	0	0	-2	2.534	3.281	3.775
Sonstige Beteiligungen	0	0	0	0	0	0	61	10.039
Summe	0	0	0	0	0	0	61	10.039
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	383	0	0	0	0	383	38.450	67.356
Summe	383	0	0	0	0	383	38.450	67.356
GESAMT	2.775	364	0	0	0	3.137	41.857	81.224

## 2 Entwicklung zum 31. Oktober 2017

Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellkosten

in TEUR	Stand am 1. November 2016	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidierungskreises	Wertänderung des beizulegenden Zeitwertes	Umgliederungen	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Währungsumrechnungs- differenzen	Stand am 31. Oktober 2017
<b>Immaterielles Anlagevermögen</b>									
Aktivierte Aufwendungen für Ingangsetzung	3	0	-8	8	0	0	0	0	3
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	260	41	-10	-42	0	0	0	0	249
Summe	263	41	-18	-34	0	0	0	0	252
<b>Sachanlagevermögen</b>									
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	3.073	341	-35	0	0	0	0	0	3.379
Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.168	397	-162	-107	0	2	0	2	1.300
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	220	226	-67	779	0	-370	0	19	807
Summe	4.461	964	-264	672	0	-368	0	21	5.486
<b>Finanzanlagevermögen</b>									
Sonstige Beteiligungen	61	0	0	0	0	0	0	0	61
Summe	61	0	0	0	0	0	0	0	61
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>									
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	38.924	1.401	-318	-2.957	1.183	0	0	600	38.833
Summe	38.924	1.401	-318	-2.957	1.183	0	0	600	38.833
<b>GESAMT</b>	<b>43.709</b>	<b>2.406</b>	<b>-600</b>	<b>-2.319</b>	<b>1.183</b>	<b>-368</b>	<b>0</b>	<b>621</b>	<b>44.632</b>



in TEUR	Kumulierte Abschreibung und Wertberichtigung					Buchwerte		
	Stand am 1. November 2016	Abschreibung des laufenden Geschäftsjahrs	Abgänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Änderung des Konsolidierungskreises	Stand am 31. Oktober 2017	Stand am 31. Oktober 2016	Stand am 31. Oktober 2017
Aktivierte Aufwendungen für Ingangsetzung	3	0	-8	0	8	3	0	0
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	191	49	-21	0	-35	184	69	65
Summe	194	49	-29	0	-27	187	69	65
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	580	99	-35	0	0	644	2.493	2.735
Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	826	158	-165	0	-62	757	342	543
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0	0	0	804	0	804	220	3
Summe	1.406	257	-200	804	-62	2.205	3.055	3.281
Sonstige Beteiligungen	0	0	0	0	0	0	61	61
Summe	0	0	0	0	0	0	61	61
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	383	0	0	0	0	383	38.541	38.450
Summe	383	0	0	0	0	383	38.541	38.450
GESAMT	1.983	306	-229	804	-89	2.775	41.726	41.857

# Der Konzern

Die EYEMAXX Real Estate AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Aschaffenburg und der Geschäftsanschrift Weichertstraße 5, D-63741 Aschaffenburg. Die Gesellschaft ist beim Amtsgericht Aschaffenburg unter der Nummer HRB 11755 im Handelsregister eingetragen.

## 1 Allgemeine Angaben

Seit 31. Mai 2011 ist Herr Dr. Michael Müller als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG berufen. Den Aufsichtsrat der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, bilden zum 31. Oktober 2018 Herr Andreas Karl Autenrieth (Vorsitzender) sowie Herr Richard Fluck und Herr Dr. Bertram Samonig.

### 1.1 Geschäftstätigkeit

Die EYEMAXX Real Estate AG bzw. der Eyemaxx-Konzern („Eyemaxx“, „Eyemaxx Real Estate Group“) ist ein erfahrenes Immobilienunternehmen mit umfangreichem Track Record und einem ausbalancierten Geschäftsmodell, welches auf zwei Säulen basiert. Die erste Säule umfasst die Entwicklung von Immobilienprojekten mit Fokus auf Wohnimmobilien inklusive Mikroapartments in Deutschland und Österreich sowie Stadtquartiersentwicklungen, Hotels und Serviced-Apartments in Deutschland. Eyemaxx realisiert darüber hinaus Einzelhandels- und Logistikimmobilien in aussichtsreichen Märkten der CEE/SEE Region. Damit verfügt Eyemaxx sowohl nach Sektor als auch nach Region über ein diversifiziertes Entwicklungsportfolio. Zu dem Geschäftszweig Projektentwicklung gehören die Konzeptionierung, Projektplanung, Koordinierung mit Behörden, die bauliche Errichtung, Vermietung und Verkauf der Immobilien. Die Immobilienentwicklung erfolgt nicht ausschließlich für den Verkauf, auch werden Projekte zur Übernahme in das Portfolio umgesetzt.

Die zweite Säule der Geschäftstätigkeit besteht aus der Bestandshaltung von ausgewählten vermieteten Immobilien in Deutschland und Österreich. Durch den Ausbau und die sukzessive Umsetzung der Projektpipeline verbindet Eyemaxx attraktive Entwicklerrenditen mit stetigen Cashflows durch Mieteinnahmen der Bestandsimmobilien.

Eyemaxx baut dabei auf die Expertise eines erfahrenen Managements sowie eines starken Teams von Immobilienprofis und auf ein etabliertes und breites Netzwerk, das zusätzlichen Zugang zu attraktiven Immobilien und Projekten eröffnet.

### 1.2 Berichterstattung

Der Konzernabschluss zum 31. Oktober 2018 wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Konzernwährung ist der Euro, der auch den wirtschaftlichen Schwerpunkt des Konzerns widerspiegelt. Die Darstellung im Konzernabschluss erfolgt in Tausend Euro (TEUR, kaufmännisch gerundet).



Das Geschäftsjahr des Konzerns beginnt am 1. November und endet am 31. Oktober (Geschäftsjahr 2017/2018). Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr 2016/2017 dargestellt.

Mit dem Begriff „Eyemaxx“ bzw. „Eyemaxx Real Estate Group“ ist, sofern nicht anders angegeben, der Eyemaxx-Konzern gemeint.

### 1.3 Veröffentlichung

Dieser Konzernabschluss nach IFRS wird am 28. Februar 2019, nach Freigabe durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft, auf der Website der Gesellschaft ([www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com)) veröffentlicht.

## 2 Beschreibung des Konsolidierungskreises und Unternehmenszusammenschlüsse

### 2.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Die nachfolgende Liste enthält die Veränderungen der Tochterunternehmen in der Eyemaxx-Gruppe zum 31. Oktober 2018.

Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurden 9 deutsche Gesellschaften (Vorjahr: 6) und 22 ausländische Gesellschaften (Vorjahr: 20) vollkonsolidiert.

#### Änderung Konsolidierungskreis

	Voll-konsolidierung	Equity-Konsolidierung	Nicht einbezogene Gesellschaften	Gesamt
Stand am 1. November 2016	27	37	13	77
Im Geschäftsjahr 2016/2017 erstmals einbezogen	1	8	0	9
Abgang bzw. Verschmelzung	-2	0	0	-2
Änderung Konsolidierungsmethode	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2017	26	45	13	84
Im Geschäftsjahr 2017/2018 erstmals miteinbezogen	5	7	1	13
Abgang bzw. Verschmelzung	-1	-7	-10	-18
Änderung Konsolidierungsmethode	1	0	0	1
Stand am 31. Oktober 2018	31	45	4	80

Im Geschäftsjahr 2017/2018 befinden sich 80 Konzernunternehmen in der Eyemaxx-Gruppe (Vorjahr: 84). Es werden 4 (Vorjahr: 13) Unternehmen wegen Unwesentlichkeit nicht in den Konzernabschluss mit einbezogenen.

## 2.2 Vollkonsolidierung

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2017/2018 vollkonsolidiert miteinbezogen:

### Vollkonsolidierte Gesellschaften

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
EYEMAXX Real Estate AG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	Obergesellschaft
EYEMAXX FMZ Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
EYEMAXX Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
<b>Projektentwicklung</b>				
BEGA ING d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	RSD	100
EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT AG	Luxemburg	Luxemburg	EUR	100
Eden Slovakia Log Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
Eden Slovakia Retail Center 2 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
ERED Finanzierungsconsulting GmbH	Wien	Österreich	EUR	100
ERED Netherlands II B.V.	Amsterdam	Niederlande	EUR	100
EYEMAXX Alpha GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
EYEMAXX Lifestyle Development 17 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
EYEMAXX Management d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	RSD	100
EYEMAXX Management Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	100
EYEMAXX Management s.r.l.	Bukarest	Rumänien	RON	100
EYEMAXX Management sro.	Prag	Tschechien	CZK	100
EYEMAXX Real Estate Development GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
Innovative Home Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	99
Lifestyle Consulting GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	70
Log Center Airport d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100
Log Center d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	RSD	100
LogMaxx Alpha a.d.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100
LogMaxx Beta d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100
LogMaxx d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100
Postquadrat Mannheim GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
<b>Bestandsimmobilien</b>				
EM Outlet Center GmbH	Wien	Österreich	EUR	99
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
HAMCO Gewerbeflächen GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
HAMCO GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
Maxx Bauerrichtungs GmbH	Wien	Österreich	EUR	98



## 2.2.1 Erstkonsolidierungen

### Änderungen im Geschäftsjahr 2017/2018

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2017/2018 neu gegründet bzw. erworben:

### Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2017/2018

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
EYEMAXX Alpha GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
EYEMAXX Lifestyle Development 17 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
Lifestyle Consulting GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	70

#### Gründung der EYEMAXX Alpha GmbH & Co. KG, Österreich

Am 20. Juni 2018 wurde die Gesellschaft als 100%iges Tochterunternehmen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH gegründet.

#### Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG, Deutschland

Am 25. Juni 2018 wurde die Gesellschaft als 100%iges Tochterunternehmen der EYEMAXX Real Estate AG gegründet.

#### Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG, Deutschland

Am 25. September 2018 wurde die Gesellschaft als 100%iges Tochterunternehmen der EYEMAXX Real Estate AG gegründet.

#### Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 17 GmbH & Co. KG, Deutschland

Am 26. Oktober 2018 wurde die Gesellschaft als 100%iges Tochterunternehmen der EYEMAXX Real Estate AG gegründet.

#### Gründung der Lifestyle Consulting GmbH, Österreich

Am 17. Oktober 2018 wurde die Gesellschaft als 70%iges Tochterunternehmen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH gegründet.

Im Zuge der Erstkonsolidierung wurden im Geschäftsjahr 2017/2018 keine zu Zeitwerten bewertete Vermögenswerte und Schulden übernommen, da es sich bei allen Gesellschaften um Gründungen handelt.

## Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 neu gegründet bzw. erworben:

### Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2016/2017

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
EYEMAXX Management sro.	Prag	Tschechien	CZK	100

#### Gründung der EYEMAXX Management s.r.o., Tschechien

Am 7. August 2017 wurde die Gesellschaft als 100%iges Tochterunternehmen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH gegründet. Diese Gesellschaft ersetzt die Betriebsstätte der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH in Tschechien.

Im Zuge der Erstkonsolidierung wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 folgende zu Zeitwerten bewertete Vermögenswerte und Schulden übernommen:

### Übernommenes Nettovermögen

Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2016/2017	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	8
Übernommenes Nettovermögen	8

## 2.2.2 Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel

### Änderungen im Geschäftsjahr 2017/2018

Im Geschäftsjahr 2017/2018 kam es zu folgenden Aufwärts- und Abwärtskonsolidierungen mit Statuswechsel:

### Aufwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2017/2018

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
EYEMAXX Management Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	100

#### EYEMAXX Management Sp.z.o.o., Polen

Am 30. Juli 2018 wurden 100 % der Anteile der Gesellschaft von MALUM LIMITED an EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH verkauft. Diese Gesellschaft ersetzt in Zukunft die Betriebsstätte der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH in Polen.



Durch die Aufwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden eingebucht:

### Übernommenes Nettovermögen

Aufwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2017/2018	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1
Kurzfristiges Vermögen	5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-7
Übernommenes Nettovermögen	-1

### Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017

Im Geschäftsjahr 2016/2017 kam es zu folgen Aufwärts- und Abwärtskonsolidierungen mit Statuswechsel:

### Aufwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2016/2017

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
Log Center Airport d.o.o.	Stara Pazova	Serben	EUR	100

#### Log Center Airport d.o.o., Serbien

Mit Wirkung zum 29. Juni 2017 wurden die restlichen 50 % der Gesellschaft erworben, womit ERED Netherlands II B.V., welche zu 100 % in den Konzernabschluss einfließt, nun 100 % an der Gesellschaft hält und somit auch 100 % der Stimmrechte besitzt. Mit diesem Kauf wird die Log Center Airport d.o.o. nun vollkonsolidiert.

### Abwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2016/2017

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Bestandsimmobilien				
Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG	Wien	Österreich	EUR	89

#### Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG, Österreich

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2017 wurden 94 % der Anteile an der Gesellschaft verkauft. Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH besaß bis zu diesem Zeitpunkt 95 % der Anteile. Nach dem Verkauf hält die Marland Bauträger GmbH, welche als Gemeinschaftsunternehmen in den Konzern miteinbezogen wird, 94 % der Anteile an der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG. Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH hält noch 1 % der Anteile.

Durch die Aufwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden eingebucht:

### **Übernommenes Nettovermögen**

Aufwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2016/2017	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1
Kurzfristiges Vermögen	33
Übernommenes Nettovermögen	33

Durch die Abwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden eingebucht:

### **Abgegangenes Nettovermögen**

Abwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2016/2017	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	22
Sachanlagevermögen	39
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.957
Kurzfristiges Vermögen	18
Kurzfristige Rückstellungen	-5
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-26
Nicht beherrschender Anteil	-204
Abgegangenes Nettovermögen	2.801

### **2.2.3 Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel**

#### **Änderungen im Geschäftsjahr 2017/2018**

Im Geschäftsjahr 2017/2018 kam es zu folgenden mehrheitswahrenden Aufstockungen ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

#### **Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2017/2018**

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Projektentwicklung</b>				
LogMaxx d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100

#### **Kauf von 2 % der Anteile an der LogMaxx d.o.o., Serbien**

Am 31. Oktober 2018 wurden weitere 2 % der Anteile an der Gesellschaft erworben, sodass die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH nun 100 % der Anteile hält.



## Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017

Im Geschäftsjahr 2016/2017 kam es zu folgenden mehrheitswahrenden Aufstockungen ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

### Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2016/2017

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
Postquadrat Mannheim GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100

#### Kauf von 7,5 % der Anteile an der Postquadrat Mannheim GmbH, Deutschland

Am 11. Mai 2017 wurden weitere 7,5 % der Anteile an der Gesellschaft erworben. Für diese Anteile bestand seit September 2016 eine Call-Option. Mit Wirkung zum 17. Juli 2017 wurden die Anteile von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH in Höhe von 92,5 % an die EYEMAXX Real Estate AG verkauft, welche nun zum Bilanzstichtag 100 % der Anteile an der Postquadrat Mannheim GmbH hält.

#### 2.2.4 Abgang/Verschmelzung

## Änderungen im Geschäftsjahr 2017/2018

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2017/2018 liquidiert:

### Abgang/Liquidierung 2017/2018

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
EYEMAXX Management s.r.l.	Bukarest	Rumänien	RON	100

#### Liquidation der EYEMAXX Management s.r.l., Rumänien

Ende des Geschäftsjahres 2017/2018 wurde die Liquidierung der Gesellschaft abgeschlossen. Da derzeit keine Projekte in Rumänien geplant sind, hat man sich entschlossen, die Gesellschaft aufzulösen.

Durch die Liquidation wurden folgende Vermögenswerte und Schulden ausgebucht:

### **Abgegangenes Nettovermögen**

Verkauf bzw. Liquidierung im Geschäftsjahr 2017/2018	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0
Kurzfristiges Vermögen	22
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-6
Übernommenes Nettovermögen	26

### **Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017**

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 verschmolzen:

### **Verschmelzung im Geschäftsjahr 2016/2017**

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Projektentwicklung</b>				
EYEMAXX Development GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100

### **Verschmelzung der EYEMAXX Development GmbH, Österreich**

Mit Vertrag vom 21. Juli 2017 wurde die Gesellschaft mit der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, als aufnehmende Gesellschaft, rückwirkend zum 1. November 2016 verschmolzen.

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 verkauft bzw. liquidiert:

### **Abgang/Liquidierung 2016/2017**

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Projektentwicklung</b>				
EYEMAXX Pelhřimov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90

### **Verkauf der EYEMAXX Pelhřimov s.r.o., Tschechien**

Mit Wirkung zum 19. Januar 2017 wurden 100 % der Anteile an der Gesellschaft verkauft. In der Gesellschaft wurde ein Fachmarktzentrum in Pelhřimov, Tschechien, entwickelt, welches nach 7-monatiger Bauzeit im Oktober 2016 fertiggestellt und eröffnet wurde.



Durch den Verkauf wurden folgende Vermögenswerte und Schulden ausgebucht:

### **Abgegangenes Nettovermögen**

Verkauf bzw. Liquidierung im Geschäftsjahr 2016/2017	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	5
Sachanlagevermögen	10
Kurzfristiges Vermögen	1.935
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-1.273
Kurzfristige Rückstellungen	-19
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-252
Übernommenes Nettovermögen	407

### **2.3 Gemeinschaftsunternehmen**

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2017/2018 als Gemeinschaftsunternehmen miteinbezogen:

#### **Gemeinschaftsunternehmen**

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
DVOKA LIMITED	Nicosia	Zypern	EUR	94
Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	90
MALUM LIMITED	Nikosia	Zypern	EUR	90
<b>Projektentwicklung</b>				
6B47 Grund 2 UG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	89
Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	50
Buxtehuder Straße Verwaltungs GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	50
EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Havlíčkuv Brod s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Holding Mannheim GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	50
EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	70
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Krnov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	92
EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93
EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	92
EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	69
EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	59
EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	74
EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Thomasium GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Louny s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Siemensstraße GmbH	Wien	Österreich	EUR	94
EYEMAXX Zdár nad Sázavou s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
Lifestyle Development Beta GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	50
Lifestyle Holding GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Marland Bauträger Beteiligungs GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	94
Marland GmbH & Co OG	Hennersdorf	Österreich	EUR	88
Projektentwicklung				
Retail Park Malbork 2 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
Retail Park Malbork Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	94
Sonnenhöfe GmbH & Co. KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	30
TC Real Estate development Immobilien GmbH	Wien	Österreich	EUR	50
Vilia Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	47
Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	49,5
Bestandsimmobilien				
Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	86
Birkart Zweite Grundstücksgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93
EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG	Wien	Österreich	EUR	94
Marland Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	94
Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG	Wien	Österreich	EUR	89

Die bilanzielle Behandlung der Gemeinschaftsunternehmen erfolgt nach der Equity-Methode. Bei den Gemeinschaftsunternehmen besteht zwar wirtschaftliche Kapitalmehrheit, jedoch besteht aufgrund der Bestimmungen in den Gesellschaftsverträgen keine Beherrschung, sodass die Geschäfte gemeinschaftlich im Sinne des IAS 31.3 bzw. IAS 31.9 geführt werden. Die Gemeinschaftsunternehmen werden unter Anwendung der Equity-Methode zum anteiligen Eigenkapital bilanziert.

Voraussetzung für die Qualifikation als Gemeinschaftsunternehmen ist das Vorliegen eines maßgeblichen Einflusses. Dieser kann in der Regel durch das Vorliegen eines Indikators oder mehrerer Indikatoren festgestellt werden, die in IAS 28.7 definiert sind.

Bei Vorliegen eines mindestens 20%igen Stimmengewichts an einem Unternehmen wird ein maßgeblicher Einfluss nach IAS 28.6 vermutet. Diese Vermutung kann jedoch widerlegt werden. Bei sämtlichen in den Konzernabschluss mit einbezogenen Gemeinschaftsunternehmen beträgt das Stimmengewicht mehr als 20 %.



### 2.3.1 Erstkonsolidierungen

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2017/2018

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2017/2018 neu gegründet bzw. erworben:

#### Erstmals at-Equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2017/2018

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
6B47 Grund 2 UG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	89
Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	50
Buxtehuder Straße Verwaltungs GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	50
EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Marland Bauträger Beteiligungs GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	94
Retail Park Malbork 2 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
TC Real Estate development Immobilien GmbH	Wien	Österreich	EUR	50

#### Kauf der 6B47 Grund 2 UG, Deutschland

Am 31. Oktober 2018 wurden 94,9 % der Anteile erworben. Sie ist eine Tochtergesellschaft der EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG, welche zu 94 % von der EYEMAXX Real Estate AG gehalten wird.

#### Gründung der Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG, Deutschland

Am 5. Oktober 2018 wurde die Gesellschaft gegründet. 50 % der Anteile werden von der EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG gehalten.

#### Gründung der Buxtehuder Straße Verwaltungs GmbH, Deutschland

Am 5. Oktober 2018 wurde die Gesellschaft gegründet. 50 % der Anteile werden von der EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG gehalten. Sie dient als Komplementärgesellschaft der Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG.

#### Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG, Deutschland

Die Gesellschaft wurde am 26. Oktober 2018 als 94%iges Tochterunternehmen der EYEMAXX Real Estate AG gegründet.

#### Kauf der Marland Bauträger Beteiligungs GmbH, Deutschland

Mit 6. März 2018 wurden 100 % der Anteile an der Gesellschaft erworben. Diese werden von der Marland Bauträger GmbH gehalten, welche ein 94%iges Tochterunternehmen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist.

#### Gründung der Retail Park Malbork 2 Sp.z.o.o., Polen

Am 24. August 2018 wurde die Gesellschaft als 90%iges Tochterunternehmen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH gegründet.

#### Kauf Anteile der TC Real Estate development Immobilien GmbH, Österreich

Am 22. Januar 2018 wurden 2,37 % der Anteile an der Gesellschaft erworben und am 29. Juni 2018 weitere 25 %. Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH hält somit gesamt 50 % der Anteile.

## Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 neu gegründet bzw. erworben:

### Erstmals at-Equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2016/2017

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	88
EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	79
EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Lifestyle Development Beta GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	50
Marland Immo Alpha GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	88
Sonnenhöfe GmbH & Co. KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	40
Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	35

#### Kauf der EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG, Deutschland

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2017 wurden von der EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG, 94 % an der Gesellschaft (vormals ANTAN RECONA GmbH & Co, 10 Vermögensverwaltung KG) erworben. Die Gesellschaft bildet das Hotelprojekt Kaiserlei in Offenbach ab.

#### Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG, Deutschland

Mit Wirkung zum 29. Mai 2017 wurde die Gesellschaft gegründet. 94 % der Anteile werden von der EYEMAXX Real Estate AG gehalten.

#### Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG, Deutschland

Mit Wirkung zum 18. Juli 2017 wurde die Gesellschaft gegründet. Sie hält 50,1 % der Anteile an der Sonnenhöfe GmbH & Co. KG. Im Geschäftsjahr 2017/2018 gab es eine Anteilsveränderung von 15 % (nähere Informationen finden Sie unter dem Punkt 2.3.2. „Anteilsveränderung ohne Statuswechsel“).

#### Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG, Deutschland

Mit Wirkung zum 29. August 2017 wurde die Gesellschaft gegründet. 94 % der Anteile werden von der EYEMAXX Real Estate AG gehalten. Die EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG hält wiederum 94 % der Anteile an der ANTAN RECONA GmbH & Co. 10 Vermögensverwaltungs GmbH.

#### Gründung der Lifestyle Development Beta GmbH, Deutschland

Mit Wirkung zum 20. Juli 2017 wurde die Gesellschaft gegründet. 50 % der Anteile werden von der EYEMAXX Real Estate AG gehalten.

#### Gründung der Marland Immo Alpha GmbH & Co. KG, Österreich

Mit Wirkung zum 1. Juni 2017 wurde die Gesellschaft gegründet. 94 % der Anteile werden von der Marland Bauträger GmbH, Österreich gehalten. Die Komplementärgegesellschaft ist im Besitz des Partners. Die Gesellschaft bildet das Wohnbauprojekt Lainz Town Houses ab.



### Kauf der Sonnenhöfe GmbH & Co. KG, Deutschland

Mit Wirkung zum 30. August 2017 wurden 50,1 % der Anteile an der Gesellschaft erworben. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Die Gesellschaft bildet das Mixed-Use-Projekt „Sonnenhöfe“ in Schönefeld ab.

### Kauf der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG, Deutschland

Mit Wirkung zum 29. Juni 2017 wurden 50,1 % der Anteile an der Gesellschaft erworben. Die Gesellschaft bildet das Mixed-Use-Projekt „Vivaldi-Höfe“ in Schönefeld ab.

#### 1.3.2 Anteilsveränderung ohne Statuswechsel

##### Änderungen im Geschäftsjahr 2017/2018

Bei folgenden Gesellschaften kam es im Geschäftsjahr 2017/2018 zu Auf- bzw. Abstockungen ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

#### Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2017/2018

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Holding Mannheim GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	50
EYEMAXX Knov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Louny s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	50

#### Verkauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2017/2018

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93
EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	59
EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	74

##### Kauf von 25 % der Anteile an der EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG, Deutschland

Am 30. Januar 2018 hat die Lifestyle Holding GmbH & Co. KG weitere 25 % der Anteile an der Gesellschaft erworben.

##### Kauf von 2,5 % der Anteile an der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH, Deutschland

Am 20. Juni 2018 wurden 2,5 % der Anteile an der Gesellschaft von der Postquadrat Mannheim GmbH erworben.

#### **Kauf von 20 % der Anteile an der EYEMAXX Krnov s.r.o., Tschechien**

Mit Wirkung zum 10. Mai 2018 wurden 20 % der Anteile an der Gesellschaft von EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH erworben.

#### **Kauf von 20 % der Anteile an der EYEMAXX Louny s.r.o., Tschechien**

Mit Wirkung zum 10. Mai 2018 wurden 35 % der Anteile an der Gesellschaft von EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH erworben.

#### **Kauf von 14,93 % der Anteile an der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG, Deutschland**

Am 5. Oktober 2018 wurden 14,93 % der Anteile an der Gesellschaft von der EYEMAXX Real Estate AG gekauft. Durch diesen Erwerb beträgt der durchgerechnete Anteil im Konzern 49,5 %.

#### **Verkauf von 1 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, Deutschland**

Mit Wirkung zum 3. März 2018 wurde 1 % der Anteile an der Gesellschaft verkauft.

#### **Verkauf von 20 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG, Deutschland**

Mit Wirkung zum 7. August 2018 wurden 20 % der Anteile an der Gesellschaft an Investoren verkauft.

#### **Verkauf von 20 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG, Deutschland**

Mit Wirkung zum 9. Januar 2018 wurden 20 % der Anteile an der Gesellschaft an Investoren verkauft.

#### **Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017**

Bei folgenden Gesellschaften kam es im Geschäftsjahr 2016/2017 Auf- bzw. Abstockungen ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

#### **Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2016/2017**

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	69
EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	79
EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	94

#### **Verkauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2016/2017**

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
EYEMAXX Holding Mannheim GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	47,5
EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	69
EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	79



#### Kauf von 5 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG, Deutschland

Mit Wirkung zum 12. September 2017 wurden 5 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG erworben. Die Gesellschaft hält 50,1 % der Anteile an der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG.

#### Kauf von 5 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG, Deutschland

Mit Wirkung zum 1. August 2017 wurden 5 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG erworben. Die Gesellschaft hält 50,1 % der Anteile an der Sonnenhöfe GmbH & Co. KG.

#### Kauf von 25 % der Anteile an der EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG, Österreich

Am 20. Oktober 2017 wurden 25 % der Anteile der EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG erworben. In dieser Gesellschaft wird ein Projekt für Wohnimmobilien abgewickelt.

#### Verkauf von 2,5 % der Anteile an der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH, Deutschland

Am 2. Oktober 2017 wurden 2,5 % der Anteile an der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH verkauft. In dieser Gesellschaft wird das Mixed-Use-Projekt „Postquadrat Mannheim“ abgewickelt.

#### Verkauf von 30 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG, Deutschland

Mit Wirkung zum 12. September 2017 wurden 30 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG verkauft. Die Gesellschaft hält 50,1 % der Anteile an der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG.

#### Verkauf von 20 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG, Deutschland

Mit Wirkung zum 27. September 2017 wurden 20 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG verkauft. Die Gesellschaft hält 50,1 % der Anteile an der Sonnenhöfe GmbH & Co. KG.

### 2.3.3 Anteilsveränderung mit Statuswechsel

Informationen dazu finden Sie unter 2.2.2. „Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel“.

### 2.3.4 Entkonsolidierung

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2017/2018

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2017/2018 abwärtskonsolidiert bzw. verkauft:

#### Entkonsolidierung als at-Equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2017/2018

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
EYEMAXX 4 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	94
EYEMAXX 5 Sp. z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	94
EYEMAXX Management Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	100
EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	88
EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	94
Marland Immo Alpha GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	88
Sachseninvest Real Estate GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	47

#### **Liquidierung der EYEMAXX 4 Sp.z.o.o., Polen**

Die Gesellschaft wurde mit Wirkung zum 30. März 2018 liquidiert.

#### **Liquidierung der EYEMAXX 5 Sp.z.o.o., Polen**

Die Gesellschaft wurde mit Wirkung zum 30. März 2018 liquidiert.

#### **Sacheinlage der Anteile an der Petersbach GmbH & Co. KG, Österreich**

Mit Wirkung zum 17. Juli 2018 wurde die Gesellschaft, bei welcher es sich um ein B2C-Immobilien-Bauträgerprojekt handelt, im Zuge einer Sachkapitalerhöhung in die ViennaEstate Immobilien AG eingebracht. Durch die Sacheinlage der Gesellschaft, weiterer zwei österreichischen B2C-Immobilien-Bauträgerprojektgesellschaften und des Eyemaxx-B2C-Bauträgergeschäftes Österreich, konnte die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH 14 % der Anteile an der ViennaEstate Immobilien AG übernehmen.

#### **Sacheinlage der Anteile an der Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG, Österreich**

Mit Wirkung zum 17. Juli 2018 wurde die Gesellschaft, bei welcher es sich um ein B2C-Immobilien-Bauträgerprojekt handelt, im Zuge einer Sachkapitalerhöhung in die ViennaEstate Immobilien AG eingebracht. Durch die Sacheinlage der Gesellschaft, weiterer zwei österreichischen B2C-Immobilien-Bauträgerprojektgesellschaften und des Eyemaxx-B2C-Bauträgergeschäftes Österreich, konnte die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH 14 % der Anteile an der ViennaEstate Immobilien AG übernehmen.

#### **Sacheinlage der Anteile an der Marland Immo Alpha GmbH & Co. KG, Österreich**

Mit Wirkung zum 17. Juli 2018 wurde die Gesellschaft, bei welcher es sich um ein B2C-Immobilien-Bauträgerprojekt handelt, im Zuge einer Sachkapitalerhöhung in die ViennaEstate Immobilien AG eingebracht. Durch die Sacheinlage der Gesellschaft, weiterer zwei österreichischen B2C-Immobilien-Bauträgerprojektgesellschaften und des Eyemaxx-B2C-Bauträgergeschäftes Österreich, konnte die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH 14 % der Anteile an der ViennaEstate Immobilien AG übernehmen.

#### **Verkauf der Anteile an der Sachseninvest Real Estate GmbH & Co. KG, Deutschland**

Die Gesellschaft wurde am 30. Januar 2018 verkauft.

Informationen zur Aufwärtskonsolidierung der EYEMAXX Management Sp.z.o.o. finden Sie unter 2.2.2. „Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel“.

#### **Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017**

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 abwärtskonsolidiert bzw. verkauft:

#### **Entkonsolidierung als at-Equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2016/2017**

<b>Firmenname</b>	<b>Sitz</b>	<b>Land</b>	<b>lokale Währung</b>	<b>indirekter Anteil am Kapital in %</b>
Projektentwicklung				
LogCenter Airport d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	SRB	50

Informationen zur Aufwärtskonsolidierung der Log Center Airport d.o.o. finden Sie unter 2.2.2. „Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel“.

# Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungs-Grundsätze

## 1 Allgemeine Angaben

Die EYEMAXX Real Estate AG ist das Mutterunternehmen für eine Reihe von Tochtergesellschaften und stellt für diese Gruppe von Unternehmen einen Konzernabschluss nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den damit verbundenen Auslegungen (SIC/IFRIC-Interpretationen), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, auf.

Der Konzernabschluss wird auf den Stichtag des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens aufgestellt. Das Geschäftsjahr des Mutterunternehmens umfasst den Zeitraum 1. November bis 31. Oktober (Geschäftsjahr).

Zum Abschlussstichtag wurde, wie im Vorjahr, keine vollkonsolidierte Gesellschaft mit vom Konzern abweichendem Geschäftsjahr miteinbezogen. Hat eine vollkonsolidierte Gesellschaft ein vom Konzern abweichendes Geschäftsjahr wird ein Zwischenabschluss der Gesellschaft aufgestellt.

Fakturen werden grundsätzlich in der Währung des ausstellenden Unternehmens erstellt. Bei LogMaxx Alpha AD, LogMaxx Beta d.o.o. wie auch bei LogMaxx d.o.o. werden die Fakturen in EUR ausgestellt, wodurch die funktionale Währung (EUR) nicht der lokalen Währung (RSD) entspricht.

Der Konzernabschluss wurde in Tausend Euro (TEUR) aufgestellt. Sofern nicht anders angegeben, sind sämtliche Zahlenangaben kaufmännisch gerundet auf Tausend Euro (TEUR). Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Der konsolidierte Abschluss entspricht den Anforderungen des § 315a HGB. Die zusätzlichen Vorschriften nach deutschem Handelsrecht, für die eine Pflicht zur Anwendung besteht, wurden beachtet.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Bilanz werden einzelne Posten zur Verbesserung der Klarheit zusammengefasst. Sie werden im Anhang detailliert erläutert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt worden. Die Gliederung der Bilanz erfolgt nach der Fristigkeit der Vermögenswerte und Schulden. Als kurzfristig werden Vermögenswerte und Schulden angesehen, wenn sie innerhalb eines Jahres oder aber innerhalb des normalen Geschäftszyklus des Unternehmens bzw. Konzerns – beginnend mit der Beschaffung der für den Leistungserstellungsprozess notwendigen Ressourcen bis zum Erhalt der Zahlungsmittel bzw. Zahlungsmitteläquivalente als Gegenleistung für die Veräußerung der in diesem Prozess erstellten Produkte oder Dienstleistungen – fällig sind oder veräußert werden sollen. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Steuererstattungsansprüche, Steuerverbindlichkeiten sowie Vorräte werden grundsätzlich als kurzfristig ausgewiesen. Latente Steueransprüche bzw. -verbindlichkeiten werden grundsätzlich als langfristig in der Bilanz dargestellt.



Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden im Anhang erläutert. Die rückwirkende Anwendung von überarbeiteten und neuen Standards verlangt, sofern für den betreffenden Standard keine abweichende Regelung vorgesehen ist, dass die Ergebnisse des Vorjahres und die Eröffnungsbilanz dieser Vergleichsperiode so angepasst werden, als ob die neuen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden schon immer zur Anwendung gekommen wären. Dem Konzernabschluss liegen im Vergleich zum Vorjahr einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde.

## 1.1 Erstmalige Anwendung neuer IFRS-Rechnungslegungsstandards

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2017/2018 erstmals angewendet:

### Erstmals anwendbare/angewendete Standards und Interpretationen

	Inkrafttreten <sup>1)</sup>	EU-Endorsement
Geänderte Standards und Interpretationen		
Änderungen an IAS 7 – Kapitalflussrechnung	1. Januar 2017	November 2017
Änderungen an IAS 12 – Ansatz latenter Steueransprüche für unrealisierte Verluste	1. Januar 2017	November 2017
Jährliche Verbesserungen an den IFRS (2014-2016) - Änderungen an IFRS 1, IFRS 12 <sup>2)</sup> , IAS 28	1. Januar 2017/ 1. Januar 2018	Februar 2018

<sup>1)</sup> Die Standards sind gemäß dem Amtsblatt der EU verpflichtend für jene Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens beginnen.

<sup>2)</sup> Die Änderungen an IFRS 12 sind für Jahresabschlüsse, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen, anzuwenden. Die Änderungen an IFRS 1 und IAS 28 sind ab dem 1. Januar 2018 anzuwenden.

### Änderungen an IAS 7 – Kapitalflussrechnung

Die Änderungen haben die Zielsetzung, die Informationen über die Veränderung der Schuldung des Unternehmens zu verbessern. Nach den Änderungen hat ein Unternehmen Angaben über die Änderungen solcher Finanzverbindlichkeiten zu machen, deren Einzahlungen und Auszahlungen in der Kapitalflussrechnung im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit gezeigt werden. Dazugehörige finanzielle Vermögenswerte sind ebenfalls in die Angaben einzubeziehen. Anzugeben sind zum Beispiel zahlungswirksame Veränderungen, Änderungen aus dem Erwerb oder der Veräußerung von Unternehmen, währungskursbedingte Änderungen und Änderungen der beizulegenden Zeitwerte. Die Änderungen sind erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen. Im Zuge der erstmaligen Anwendung wurden die Anhangsangaben entsprechend ergänzt.

### Änderungen an IAS 12 - Ansatz aktiver latenter Steuern auf unrealisierte Verluste

Die Änderungen dienen zur Klarstellung diverser Fragestellungen in Bezug auf den Ansatz von aktiven latenten Steuern. Hierbei geht es zum einen um den Ansatz aktiver latenter Steuern für nicht realisierte Verluste, die sich aus den Fair Value-Änderungen von Schuldinstrumenten (der Kategorie „available-for-sale“) ergeben. Die Änderungen an IAS 12 stellen klar, dass ein nicht realisierter Verlust aus einem solchen Finanzinstrument zu einer abzugsfähigen temporären Differenz führt, wenn der steuerliche Wert des Schuldinstruments seinen Anschaffungskosten entspricht. Dies gilt unabhängig davon, ob der Halter erwartet, das Instrument bis zur

Fälligkeit zu halten, um so den Nominalwert zu erzielen, oder ob er beabsichtigt das Instrument zu veräußern. Ferner werden in IAS 12 weitere Klarstellungen zur Ermittlung und zum Ansatz aktiver latenter Steuern vorgenommen. Grundsätzlich ist für alle temporären Differenzen insgesamt zu beurteilen, ob voraussichtlich ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zukünftig zur Verfügung stehen wird, so dass diese realisiert werden können und damit ein Ansatz aktiver latenter Steuern gerechtfertigt ist. Nach dem neu eingefügten IAS 12.29A kann ein Unternehmen bei der Schätzung des künftigen zu versteuernden Gewinns annehmen, dass eine Realisierung eines Vermögenswerts über seinem Buchwert möglich ist, vorausgesetzt, eine solche Realisierung ist wahrscheinlich. Der zu versteuernde Gewinn, gegen den ein Unternehmen den Ansatz eines latenten Steueranspruchs prüft, ist das zu versteuernde Einkommen vor Umkehr abzugsfähiger temporärer Differenzen, weil es sonst zu Doppelterfassungen kommt.

#### Änderungen an IFRS 12 - Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen

Klarstellung des Anwendungsbereichs des Standards durch Präzisierung, dass die Angabevorschriften im Standard mit Ausnahme derjenigen in den Paragraphen B10–B16 auf die in Paragraph 5 genannten Beteiligungen eines Unternehmens anzuwenden sind, die als zu Veräußerungszwecken gehalten, als zu Ausschüttungszwecken gehalten oder als aufgegebene Geschäftsbereiche nach IFRS 5 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche klassifiziert sind.

## 1.2 Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden

### Erstmals anwendbare/angewendete Standards und Interpretationen

	Inkrafttreten <sup>1)</sup>	EU-Endorsement
Neue Standards und Interpretationen / Änderungen (EU Endorsement bereits erfolgt)		
IFRS 9 – Finanzinstrumente	1. Januar 2018	November 2016
IFRS 9 – Änderungen an IFRS 99 - Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	1. Januar 2018	März 2018
IFRS 15 – Erlöse aus Verträgen mit Kunden	1. Januar 2018	Oktober 2016
Klarstellung zum IFRS 15 – Erlöse aus Verträgen mit Kunden	1. Januar 2018	November 2017
IFRS 16 – Leasingverhältnisse	1. Januar 2019	November 2017
Änderungen an IFRS 4 – Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente gemeinsam mit IFRS 4 Versicherungsverträge	1. Januar 2019	November 2017
Änderung an IFRS 2 – Klarstellung der Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung	1. Januar 2018	Februar 2018
Änderungen an IAS 40 – Übertragungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1. Januar 2018	März 2018
IFRIC 22 – Transaktionen in Fremdwährung und Vorauszahlung	1. Januar 2018	April 2018
IFRIC 23 – Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	1. Januar 2019	Oktober 2018
Neue Standards und Interpretationen / Änderungen (EU Endorsement noch offen)		
IFRS 17 - Versicherungsverträge	1. Januar 2021	offen
Änderungen an IAS 28 - Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1. Januar 2019	offen
Änderungen an IAS 19 - Planänderung, -kürzung oder -abgeltung	1. Januar 2019	offen
Änderungen an IFRS 3 – Unternehmenszusammenschlüsse	1. Januar 2020	offen
Jährliche Verbesserungen an den IFRS (2015-2017)	1. Januar 2019	offen
Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS Standards	1. Januar 2020	offen

<sup>1)</sup> Die Standards sind gemäß dem Amtsblatt der EU verpflichtend für jene Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens beginnen.

## IFRS 9, Finanzinstrumente und Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7, Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangsangaben bei Übergang

IFRS 9 regelt die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten und schafft eine Neukategorisierung von Finanzinstrumenten. Die Folgebewertung von finanziellen Vermögenswerten richtet sich künftig nach drei Kategorien mit unterschiedlichen Wertmaßstäben und einer unterschiedlichen Erfassung von Wertänderungen. Die Kategorisierung ergibt sich dabei sowohl in Abhängigkeit der vertraglichen Zahlungsströme des Instruments als auch des Geschäftsmodells, in dem das Instrument gehalten wird. Für die finanziellen Verbindlichkeiten wurden die nach IAS 39 bestehenden Kategorisierungsvorschriften hingegen weitgehend in IFRS 9 übernommen. Des Weiteren wurde der Standard um Änderungen zu Hedge Accounting ergänzt. Die Änderungen aus der erstmaligen Anwendung sind retrospektiv anzuwenden. Die erwarteten Änderungen werden im Wesentlichen die Bewertung und die Darstellung von Wertänderungen der finanziellen Vermögenswerte in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung bzw. im sonstigen Ergebnis sowie die Effektivitätsmessung bestehender Sicherungsbeziehungen betreffen. Der Standard wird keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Eyemaxx haben.

## IFRS 15, Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Der neue Standard IFRS 15 ersetzt IAS 18 „Umsatzerlöse“ und IAS 11 „Fertigungsaufträge“ sowie die dazugehörigen Interpretationen. IFRS 15 legt einen umfassenden Rahmen zur Bestimmung fest, ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden. Das Kernprinzip von IFRS 15 besteht darin, dass ein Unternehmen Erlöse erfassen soll, wenn die Lieferung von Gütern erfolgt ist bzw. die Dienstleistung erbracht wurde. Dieses Kernprinzip wird im Rahmen des Standards in einem Fünf-Schritte-Modell umgesetzt. Hierzu sind zunächst die relevanten Verträge mit dem Kunden und die darin enthaltenen Leistungsverpflichtungen zu identifizieren. Die Erlösrealisierung erfolgt dann in Höhe der erwarteten Gegenleistung für jede separate Leistungsverpflichtung zeitpunkt- oder zeitraumbezogen. Darüber hinaus enthält IFRS 15 detaillierte Anwendungsleitlinien zu einer Vielzahl von Einzelthemen (z.B. Vertragsänderungen, Veräußerungen mit Rückgaberecht, Behandlung von Vertragskosten, Verlängerungsoptionen, Lizenz-erlöse, Prinzipal-Agent-Beziehungen, Bill-and-Hold-Vereinbarungen, Konsignationsvereinbarungen etc.). Zudem wird der Umfang der Anhangangaben erweitert. Die Zielsetzung der neuen Angabevorschriften besteht darin, Informationen über die Art, die Höhe, den zeitlichen Anfall sowie die Unsicherheit von Umsatzerlösen aus Verträgen mit Kunden einschließlich der hieraus resultierenden Zahlungsströme offenzulegen.

Weiterhin hat das IASB am 12. April 2016 Klarstellungen zu IFRS 15 veröffentlicht. Die Änderungen adressieren die Identifizierung von Leistungsverpflichtungen, Prinzipal/Agent - Erwägungen und Lizzenzen und zielen auf Übergangsregelungen für modifizierte und abgeschlossene Verträge ab.

Eyemaxx erwartet in beiden Tätigkeitsfeldern Projektentwicklung und Bestandshaltung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Zeitpunkt bzw. Zeitraum der Umsatzrealisierung. Im Bereich Projektentwicklung wird ein Großteil der Projekte nach IAS 40 zum Fair Value bewertet. Ein kleinerer Teil wird nach der Percentage-of Completion Methode bilanziert. Im letzteren Fall kann es je nach Vertragsgestaltung zu einer späteren Umsatzrealisierung (erst mit Eigentumsübertragung der Immobilie) kommen, da die zeitraumbezogene Umsatzrealisierung nach IFRS 15.35 b) und c) insbesondere im Hinblick auf die Kriterien Beherrschung während der Erstellung bzw. jederzeitigem Anspruch auf Vergütung der bislang erbrachten Leistung höhere Voraussetzungen zur Anwendung entält als IAS 11. Der Zeitpunkt der Umsatzrealisierung bei Eigentumsübertragung der Immobilien wird voraussichtlich nach IFRS 15 gleich sein wie nach IAS 18. In der Bilanz kann es zu einem geänderten Ausweis kommen, so dass vertragliche Vermögenswerte bzw. vertragliche Verbindlichkeiten anstatt der bisher bilanzierten Projektimmobilienvermögenswerte bzw. -verbindlichkeiten in der Bilanz angesetzt werden. Zusätzlich kann sich IFRS 15 auf den Bilanzansatz und auf das Ergebnis aus den at-Equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen auswirken, da eine Vielzahl der Projektentwicklungen in den Gemeinschaftsunternehmen abgewickelt werden. Hinsichtlich der Mieterlöse und der Veräußerung von Bestandsimmobilien wird es voraussichtlich zu keiner Änderung in Bezug auf den Zeitpunkt bzw. Zeitraum der Umsatzrealisierung kommen; aus der Abrechnung der Nebenkosten ergibt sich ggf. ein leicht reduzierter Umsatzausweis und bezogene Leistungen.

Eyemaxx erwartet auf Basis der aktuell geschlossenen Verträge und der Erstanwendung von IFRS 15 keine wesentlichen quantitativen Auswirkungen auf den Abschluss. Zukünftige Verträge sind individuell zu beurteilen. Qualitativ werden sich aus der Anwendung des IFRS 15 deutlich erhöhte Anhangsangaben ergeben.

#### **IFRS 16, Leasing**

Der IASB hat die finale Fassung des Standards, welcher den bisherigen Standard IAS 17 ersetzt, am 13. Januar 2016 veröffentlicht. Der Standard sieht vor, dass mit Ausnahme von geringwertigen Vermögenswerten künftig alle Miet- und Leasingverpflichtungen mit einer Laufzeit von mehr als 12 Monaten in der Bilanz des Mieters oder Leasingnehmers abzubilden sind. Auf eine Unterscheidung zwischen Finanzierungs- und Mietleasing wird verzichtet. Die bilanzielle Darstellung erfolgt als Nutzungsrecht und erhöht auf der Passivseite die Leasingverbindlichkeiten. Die Leasinggeber-Bilanzierung ist gegenüber dem bisherigen IAS 17 weitgehend unverändert, die unterschiedliche Behandlung von Finanzierungs- und Mietleasingvereinbarungen bleibt hier aufrecht. Die erstmalige verpflichtende Anwendung ist für Geschäftsjahre vorgesehen, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen. Eyemaxx evaluiert bereits die Auswirkungen auf die Konzernbilanz. Änderungen sind vor allem durch die Mietverträge für Büroräumlichkeiten zu erwarten. Derzeit müssen diese nicht in der Bilanz erfasst werden, durch IFRS 16 müssen diese als Nutzungsrecht auf der Aktivseite und als Leasing-Mietverbindlichkeit auf der Passivseite dargestellt werden, was zu einer Erhöhung der Bilanzsumme führt und sich dadurch auch auf bestimmte Kennzahlen auswirkt. Basierend auf den derzeit abgeschlossenen Miet- und Leasingverträgen erwarten wir nach diskontierten Werten eine im mittleren einstelligen Millionenbereich höhere Bilanzsumme sowie ein verbessertes EBITDA im mittleren dreistelligen TEUR-Bereich bei Anwendung des IFRS 16.

#### **Änderungen an IAS 40-Klassifizierung noch nicht fertiggestellter Immobilien**

Die Änderung von IAS 40 dient der Klarstellung, in welchen Fällen die Klassifikation einer Immobilie als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilie“ beginnt bzw. endet, wenn sich die Immobilie noch im Bau oder in der Entwicklung befindet. Durch die bisher abschließend formulierte Aufzählung in IAS 40.57 war die Klassifikation noch nicht fertiggestellter Immobilien bisher nicht klar geregelt. Die Aufzählung gilt nun explizit als nicht abschließend, so dass nun auch noch nicht fertiggestellte Immobilien unter die Regelung subsumiert werden können. Die Klarstellung wird keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Eyemaxx haben.

Durch die übrigen neuen Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden, werden keine wesentlichen Änderungen auf den Konzernabschluss von Eyemaxx erwartet.

## **2 Konsolidierungsgrundsätze**

Die Abschlüsse des Mutterunternehmens sowie der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Sofern der Abschlussstichtag eines in den Abschluss einbezogenen Unternehmens vom 31. Oktober abweicht, wurden Zwischenabschlüsse einbezogen. Der Konzernabschluss wird in Tausend Euro (TEUR) aufgestellt.

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze und andere Erträge und Aufwendungen aus der Verrechnung zwischen Unternehmen des Konsolidierungskreis werden eliminiert. Abzinsungen und sonstige einseitig ergebniswirksame Buchungen werden ergebniswirksam storniert. Aus dem konzerninternen Lieferungs- und Leistungsverkehr resultierende Zwischenergebnisse im kurz- und langfristigen Vermögen sind eliminiert.

Tochtergesellschaften werden ab dem Erwerbszeitpunkt, das ist jener Zeitpunkt, an dem das Mutterunternehmen die Beherrschung über dieses Unternehmen erlangt, voll konsolidiert. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Möglichkeit der Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr gegeben ist. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode.



## 2.1 Erwerb von Anteilen an Gesellschaften (Erstkonsolidierung)

Bei dem Erwerb von Anteilen an einer Immobilienobjektgesellschaft ist immer die Fragestellung zu beantworten, ob es sich um einen Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 (siehe Punkt 2.1.1 „Unternehmenszusammenschlüsse“) handelt oder um den Erwerb eines Vermögenswertes oder einer Gruppe von Vermögenswerten, welche keinen Geschäftsbetrieb bilden (siehe Punkt 2.1.2 „Erwerb von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb“).

Ein Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3.3 liegt dann vor, wenn Ressourcen vorhanden sind, auf die Prozesse angewendet werden, um Erträge zu generieren. Die Analyse, ob ein Geschäftsbetrieb vorliegt, wird folgend analysiert:

- 1 Identifizierung der erworbenen Elemente,
- 2 Analyse der Fähigkeit, tatsächliche Erträge zu liefern,
- 3 Analyse, ob diese Fähigkeit, Erträge zu liefern, auch einem Marktteilnehmer offensteht.

Im ersten Schritt wird analysiert, welche materiellen bzw. immateriellen Vermögenswerte erworben wurden. Darüber hinaus muss der Erwerber auch beurteilen, ob er relevante Prozesse miterworben hat, die dazu geeignet sind, Erträge zu generieren und welchen Ertrag er aus dem Erwerb erzielt bzw. erzielen möchte. Prozesse in diesem Sinne können sowohl strategische wie operative Managementprozesse sein. Administrative Tätigkeiten indizieren hingegen keine Prozesse (IFRS 3.B7).

Im zweiten Schritt wird beurteilt, ob die übernommene Gesellschaft aufgrund ihrer Prozesse eigenständig in der Lage ist Erträge zu generieren. Dies muss auf der Basis der üblichen Geschäftstätigkeit der Branche beziehungsweise eines typischen Marktteilnehmers getroffen werden. Wenn diese Prozesse vorhanden sind, liegt ein Erwerb im Sinne von IFRS 3 Unternehmenszusammenschluss vor.

Werden die Prozesse beim Erwerb nicht mitübernommen ist zu prüfen, ob die Ressourcen und Prozesse bei der erworbenen Immobilie zum Erwerbszeitpunkt beobachtbar sind und der Erwerber in der Lage wäre, die fehlenden Ressourcen und Prozesse am Markt zu erwerben. Sind jedoch keine operativen Tätigkeiten erforderlich um Erträge zu generieren, handelt es sich um einen Erwerb von Vermögenswerten oder eine Gruppe von Vermögenswerten, die keinen Geschäftsbetrieb bilden (Punkt 2.1.2 „Erwerb von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb“).

Von Eyemaxx erworbene Objektgesellschaften weisen in ihrer Bilanz in erster Linie Immobilienvermögen und die dazugehörige Finanzierung aus. Daraus abgeleitet handelt es sich zumeist um den Erwerb von einer Gruppe von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb. Der Kaufpreis der Gesellschaften entspricht im Wesentlichen dem beizulegenden Zeitwert des gehaltenen Immobilienvermögens, abzüglich der in den Gesellschaften vorhandenen Schulden zum Erwerbszeitpunkt.

### 2.1.1 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)

Unter einem Unternehmenszusammenschluss versteht IFRS 3 die Erlangung der Beherrschung über das erworbene Unternehmen durch den Erwerber. Alle Unternehmenszusammenschlüsse im Anwendungsbereich von IFRS 3 sind nach der Erwerbsmethode zu bilanzieren. Die Anwendung der Erwerbsmethode erfordert folgende Schritte:

- die Identifizierung eines Erwerbers und Bestimmung des Erwerbszeitpunktes,
- den Ansatz und die Bewertung der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte, der übernommenen Schulden und aller Minderheitenanteile an dem erworbenen Unternehmen sowie
- die Bilanzierung und Bestimmung des Geschäfts- oder Firmenwertes oder eines Gewinns aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert.

Die Erstkonsolidierung erfolgt zum Erwerbszeitpunkt durch Aufrechnung des Kaufpreises mit dem neu bewerteten Nettovermögen des erworbenen Unternehmens. Die ansatzfähigen Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden der Tochtergesellschaften werden dabei mit ihren vollen beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Wesentliche Ausnahmen vom Grundsatz des verpflichtenden Ansatzes des beizulegenden Zeitwertes für Vermögenswerte und Schulden sind aktive und passive Steuerabgrenzungen, die nicht mit ihrem beizulegenden Zeitwert, sondern mit ihrem Nominalwert (d.h. ohne Berücksichtigung einer Abzinsung) bewertet werden müssen. Ergibt sich aus der Aufrechnung ein Aktivsaldo, so ist dieser als Geschäfts- oder Firmenwert zu aktivieren. Ergibt sich ein Passivsaldo (negativer Unterschiedsbetrag), so ist dieser grundsätzlich zum Erwerbszeitpunkt ertragswirksam zu erfassen.

Der Geschäfts- oder Firmenwert repräsentiert jenen Betrag, den der Erwerber im Hinblick auf einen künftigen wirtschaftlichen Nutzen, der keinem einzelnen Vermögenswert zugeordnet werden kann, geleistet hat.

Er erzeugt keine von anderen Vermögenswerten oder Vermögenswertgruppen unabhängigen Cashflows. Daher muss ein Geschäfts- oder Firmenwert anlässlich der Durchführung der Werthaltigkeitstests zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet werden. Negative Unterschiedsbeträge entstehen, wenn der Kaufpreis für die Anteile einer Gesellschaft deren anteiliges neu bewertetes Nettovermögen unterschreitet. In einem solchen Fall erfordert IFRS 3.36, dass der Erwerber eine erneute Überprüfung aller erworbenen Vermögenswerte und aller übernommenen Schulden sowie der Verfahren, mit denen die Beträge ermittelt worden sind, durchführt. Ein nach Durchführung der Überprüfung verbleibender negativer Unterschiedsbetrag zum Erwerbszeitpunkt ist nach IFRS 3.34 als Gewinn in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Als Ursachen für den als Ertrag vereinnahmten negativen Unterschiedsbetrag sieht das IASB drei mögliche Gründe:

- Fehler im Zusammenhang mit dem Ansatz und der Bewertung,
- standardkonformer Ansatz von Vermögenswerten und Schulden zu Werten, die nicht diesen beizulegenden Zeitwerten entsprechen, und
- günstiger Erwerb (Bargain Purchase).

Bei Unternehmenszusammenschlüssen, die in einer Anteilsquote unter 100 % resultieren, wird in der Eigenkapitalüberleitung der Anstieg des Fremdeanteils als „Zugang Konsolidierungskreis“ ausgewiesen. Minderheitenanteile werden entsprechend dem in IFRS 10.22 und IAS 1.54 (q) verankerten Einheitsgrundsatz innerhalb des Eigenkapitals getrennt vom Eigenkapital des Mutterunternehmens ausgewiesen. Minderheitenanteile am Konzernergebnis werden gleichfalls gesondert angegeben.

Für Gemeinschaftsunternehmen wird gemäß IFRS 11.24 das Wahlrecht zum Ansatz der Anteile nach der Equity-Methode angewandt.

### **2.1.2 Erwerb von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb (Erstkonsolidierungen)**

Unter einem Erwerb von Vermögenswerten oder einer Gruppe von Vermögenswerten versteht IFRS 3.2b die Erlangung der Beherrschung über die einzelnen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten durch den Erwerber. Der wesentliche Unterschied zur Bilanzierung gemäß IFRS 3 (Unternehmenszusammenschluss) liegt darin, dass kein Goodwill entstehen kann beziehungsweise Eventualverbindlichkeiten keine Berücksichtigung finden.

Alle Erwerbe von Vermögenswerten oder Gruppen von Vermögenswerten, welche keinen Geschäftsbetrieb darstellen, sind gemäß dem Anwendungsbereich von IFRS 3.2(b) nach der Erwerbsmethode zu bilanzieren. Die Anwendung der Erwerbsmethode erfordert folgende Schritte:



- die Identifizierung eines Erwerbers und Bestimmung des Erwerbszeitpunktes,
- den Ansatz und die Bewertung der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte, der übernommenen Schulden und aller Minderheitenanteile an dem erworbenen Unternehmen sowie
- die Verteilung der Anschaffungskosten mit ihrem relativen Anteil auf die erworbenen Vermögenswerte.

Die Erstkonsolidierung erfolgt zum Erwerbszeitpunkt durch Aufrechnung des Kaufpreises mit dem neu bewerteten Nettovermögen des erworbenen Unternehmens. Die ansatzfähigen Vermögenswerte und Schulden der Tochtergesellschaften werden dabei mit ihren relativen beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Der Ansatz eines Firmenwertes oder von Eventualverbindlichkeiten ist unzulässig. Der Ansatz einer latenten Steuer im Zugangszeitpunkt entfällt aufgrund der sogenannten „Initial Recognition Exemption“ des IAS 12.15(b).

## 2.2 Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel

Übergangskonsolidierungen ohne Statuswechsel sind Auswirkungen von Anteilsverschiebungen zwischen den Anteilseignern der Muttergesellschaft (Eyemaxx) und den Minderheitsgesellschaftern der jeweiligen konsolidierten Tochtergesellschaften bzw. allfälliger quotenkonsolidierter Gesellschaften, die ihrerseits wiederum über konsolidierte Gesellschaften verfügen, an denen Minderheitsgesellschafter beteiligt sind, ohne Änderung der Konsolidierungsart (d.h. ohne Erlangung/Aufgabe der Beherrschung). Gemäß IFRS 10 bilanziert Eyemaxx eine Änderung des Anteils ohne beherrschenden Einfluss als Eigenkapitaltransaktion zwischen Anteilseignern. Differenzen zwischen dem Buchwert des betreffenden Anteils ohne beherrschenden Einfluss und der zahlbaren Leistung werden als Erhöhung oder Minderung des Eigenkapitals behandelt. Kommt es daher nach Erlangung der Beherrschung zu einem zusätzlichen Erwerb oder werden Anteile übertragen, ohne dass die Beherrschung aufgegeben wird, so wird die Verschiebung zwischen dem bisherigen Minderheitenanteil und der durch die Transaktion erfolgten Kapitalaufrechnung in der Eigenkapitalüberleitung als Strukturveränderung dargestellt.

## 2.3 Übergangskonsolidierungen mit Statuswechsel

Bei einem stufenweisen Erwerb (Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel) werden in verschiedenen Transaktionen Anteile an Tochtergesellschaften erworben, bis letztendlich die Kontrolle über das Unternehmen erlangt wird. Bei einem sukzessiven Unternehmenszusammenschluss hat der Erwerber seinen zuvor an dem erworbenen Unternehmen gehaltenen Eigenkapitalanteil zu dem zum Erwerbszeitpunkt geltenden beizulegenden Zeitwert neu zu bestimmen und den daraus resultierenden Gewinn bzw. Verlust ergebniswirksam zu erfassen. Fingiert wird eine Erlangung der Kontrollmehrheit gegen Barzahlung sowie gegen Tausch der bisherigen Anteile zum Fair Value. Durch die zuvor angewandte Equity-Methode hinsichtlich der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen sind die sich bis zum Erwerbszeitpunkt ergebenden Wertänderungen im Ergebnis aus der Equity-Methode erfasst.

## 2.4 Entkonsolidierung

Wird eine Tochtergesellschaft veräußert, werden die Vermögenswerte und Schulden dieser Tochtergesellschaft nicht mehr in den Konzernabschluss übernommen. Die Erträge und Aufwendungen des entkonsolidierten Unternehmens werden bis zum Verlust der Beherrschung über dieses in den Konzernabschluss einbezogen. Der veräußerte Ergebnisanteil schmälert den Entkonsolidierungserfolg, um eine Doppelerfassung von Ergebnissen zu verhindern. Der seit Konzernzugehörigkeit erwirtschaftete Ergebnisvortrag der entkonsolidierten Tochtergesellschaft beeinflusst den Entkonsolidierungserfolg, da diese Ergebnisbeiträge bereits in Vorperioden im Konzernabschluss erfasst wurden. Bei Entkonsolidierung ausländischer Tochtergesellschaften erhöht bzw. verringert sich der Entkonsolidierungserfolg um die nun erfolgswirksam zu erfassenden Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung, die während der Konzernzugehörigkeit im Eigenkapital erfasst wurden.

### **3 Nicht beherrschender Anteil**

Bei vollkonsolidierten Gesellschaften hat ein Mutterunternehmen den nicht beherrschenden Anteil in seiner Konzernbilanz innerhalb des Eigenkapitals, aber getrennt vom Eigenkapital der Anteilseigner des Mutterunternehmens, anzusetzen. Die Erlangung der Beherrschung gemäß IFRS 10 und damit der Vollkonsolidierung eines Unternehmens ist unter anderem von den Stimmrechten wie auch von potenziellen Stimmrechten abhängig. Hingegen wird gemäß IFRS 10 die Berechnung der nicht beherrschenden Anteile auf Grundlage der bestehenden Eigentumsanteile und nicht mit Blick auf die mögliche Ausübung oder Umwandlung potenzieller Stimmrechte bestimmt.

Zu definieren ist der Begriff der „bestehenden Eigentumsanteile“ - „Present Ownership“. Es werden bereits alle Risiken und Chancen aus den optionsgegenständlichen Anteilen - und damit die „Present Ownership“ - wirtschaftlich Eyemaxx zugerechnet, etwa weil

- der Ausübungspreis der Option fixiert ist,
- mit dem optionsgegenständlichen Anteilen keine (relevanten) Einflussmöglichkeiten mehr verbunden sind und
- mit Dividenden während des Optionszeitraums nicht zu rechnen ist oder die Dividenden schuldrechtlich bereits Eyemaxx zustehen.

Die relevanten Einflussmöglichkeiten definiert Eyemaxx unter anderem damit, dass der Stillhalter der Option keine Möglichkeit hat, wesentliche Vermögenswerte zu verkaufen. Zusätzlich wird die Finanzierung bereits zum Großteil durch Eyemaxx getätigten.

### **4 Fremdwährungsumrechnung**

Die Jahresabschlüsse ausländischer Gesellschaften werden nach dem Konzept der funktionalen Währung in Euro umgerechnet. Für jedes Unternehmen innerhalb des Konzerns wird die funktionale Währung entsprechend den maßgeblichen Kriterien festgelegt. Die im Abschluss des jeweiligen Unternehmens enthaltenen Posten werden unter Verwendung dieser funktionalen Währung umgerechnet. Sollten sich die für die Bestimmung der funktionalen Währung wesentlichen Geschäftsvorfälle ändern, kann es bei einzelnen in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften zu einem Wechsel der funktionalen Währung kommen.

Bei Anwendung der Landeswährung als funktionale Währung werden die Posten der Bilanz (ausgenommen das Eigenkapital) zum Stichtagskurs, die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung zu Durchschnittskursen am Bilanzstichtag umgerechnet. Das Eigenkapital wird mit historischen Kursen zum Erwerbszeitpunkt umgerechnet. Umrechnungsdifferenzen aus der Kapitalkonsolidierung werden erfolgsneutral im Eigenkapital, Umrechnungsdifferenzen aus der Schuldenkonsolidierung erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die sich gegenüber der Umrechnung zu Stichtagskursen ergebenden Unterschiedsbeträge werden im Eigenkapital gesondert als „Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung“ ausgewiesen. Im Eigenkapital während der Konzernzugehörigkeit erfasste Währungsumrechnungsdifferenzen werden beim Ausscheiden von Konzernunternehmen aus dem Konsolidierungskreis erfolgswirksam aufgelöst.



Es wurden die folgenden wesentlichen Stichtagskurse verwendet:

1 EUR entspricht	Stichtagskurs		
	31.10.2018	31.10.2017	
Tschechische Krone	CZK	25,92	25,67
Serbischer Dinar	RSD	118,32	119,31
Polnischer Zloty	PLN	4,33	4,24
Rumänischer Leu	RON	4,66	4,60

Es wurden die folgenden wesentlichen Durchschnittskurse verwendet:

1 EUR entspricht	Durchschnittskurs		
	2017/2018	2016/2017	
Tschechische Krone	CZK	25,57	26,57
Serbischer Dinar	RSD	118,39	122,03
Polnischer Zloty	PLN	4,24	4,29
Rumänischer Leu	RON	4,65	4,50

## 5 Immaterielle Vermögenswerte

### 5.1 Firmenwert

Bei Unternehmenszusammenschlüssen werden die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Übersteigen die Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses die anteiligen beizulegenden Nettozeitwerte, wird ein Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert.

Ein sich ergebender passivischer Unterschiedsbetrag wird sofort erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ erfasst.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden nach dem erstmaligen Ansatz zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet.

Der Bilanzansatz wird gemäß IAS 38.108 zumindest jährlich durch einen Impairment-Test geprüft und im Falle eines gesunkenen wirtschaftlichen Nutzens außerplanmäßig abgeschrieben. Sofern Umstände darauf hinweisen, dass eine Wertminderung stattgefunden haben könnte, wird die Werthaltigkeit auch unterjährig überprüft. Zu diesem Zweck wird der Geschäfts- oder Firmenwert einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnet. Liegt der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit unter dem Buchwert, wird ein Wertminderungsaufwand erfasst. Der erzielbare Betrag entspricht dem höheren Wert aus Nutzungswert und Nettozeitwert (beizulegender Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten).

## **5.2 Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen**

Erworbenen immaterielle Vermögenswerte werden zum Zeitpunkt des Erwerbs aktiviert. Immaterielle Vermögenswerte werden linear über den kürzeren Zeitraum von Vertragslaufzeit oder geschätzter Nutzungsdauer abgeschrieben. Marken, Patente und Lizenzen wie auch gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte werden linear über drei bis 15 Jahre abgeschrieben. Aktivierte Software wird linear über vier Jahre abgeschrieben. Die Amortisation der abnutzbaren immateriellen Vermögenswerte ist in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Abschreibung vom Anlagevermögen enthalten.

## **6 Sachanlagen**

Die Bewertung der angeschafften oder hergestellten Sachanlagen erfolgt mit den um die Abschreibung verminderten historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten. In den Herstellungskosten selbst erstellter Anlagen sind neben den Material- und Fertigungseinzelkosten auch angemessene Material- und Fertigungsgemeinkosten enthalten. Fremdkapitalzinsen, soweit sie einzelnen Projekten direkt zurechenbar sind, werden gemäß IAS 23 aktiviert.

Die Abschreibung wird linear berechnet, wobei die Anschaffungskosten bis zum Restwert über die erwartete Nutzungsdauer des Vermögenswertes wie folgt abzuschreiben sind:

	<b>2017/2018</b>	<b>2016/2017</b>
Grundstücke und Gebäude	10 - 50 Jahre	10 - 50 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	5 - 10 Jahre	5 - 10 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 4 Jahre	3 - 4 Jahre

Liegt der Buchwert eines Vermögenswertes über dem erzielbaren Betrag, so ist eine Wertminderung vorzunehmen. Gewinne und Verluste aus dem Anlagenabgang werden als Differenz zwischen dem Veräußerungserlös und dem Restbuchwert ermittelt und erfolgswirksam erfasst.

## **7 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

Beim erstmaligen Ansatz (Zugang) erfolgt eine Bewertung zu Anschaffungskosten. Im Rahmen der Anschaffungskosten werden der entrichtete Kaufpreis und sonstige direkt zurechenbare Kosten und Transaktionskosten miteinbezogen sowie auch Fremdkapitalkosten, die direkt dem Bau oder der Herstellung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zugerechnet werden können, aktiviert.

Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Als beizulegender Zeitwert wird jener Wert angesetzt, zu dem die Immobilie zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte. Der beizulegende Zeitwert hat die aktuelle Marktlage und die Umstände zum Bilanzstichtag widerzuspiegeln. Den bestmöglichen substanziellem Hinweis für den beizulegenden Zeitwert erhält man normalerweise durch auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise ähnlicher Immobilien, die sich am gleichen Ort und im gleichen Zustand befinden und Gegenstand vergleichbarer Mietverhältnisse und anderer mit den Immobilien zusammenhängender Verträge sind.



Eyemaxx beschäftigt Projektentwickler mit langjähriger Erfahrung in den einzelnen Zielmärkten, die auf Grundlage des zum Stichtag gegebenen Projektfortschritts und aus ihrer eigenen Erfahrung und exakten Kenntnis des betreffenden Entwicklungsprojektes - falls dies erforderlich scheint - einen zusätzlichen Risikoabschlag auf die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte vornehmen. Der beizulegende Zeitwert der Entwicklungsprojekte bei Eyemaxx basiert prinzipiell auf Sachverständigengutachten. Auf diese Werte werden von Eyemaxx - falls erforderlich - die nachfolgend aufgelisteten Risikoabschläge vorgenommen.

In der Risikomatrix werden folgende Risiken bewertet:

- Grundstücksrisiko,
- Finanzierungsrisiko,
- Vermietungsgradrisiko,
- Baukostenrisiko.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von Eigen-Investments basiert auf Gutachten, erstellt von unabhängigen Sachverständigen nach international anerkannten Bewertungsverfahren. Die Gutachten basieren auf:

- Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden: Bei Eigen-Investments sind dies zum Beispiel die aktuelle Miete oder rechtliche Einschränkungen von Nutzungsdauern aufgrund eines Superädifikats beziehungsweise Erbbaurechts. Bei Projektimmobilien sind die zur Verfügung gestellten Informationen zum Beispiel zukünftige Mieten, welche in Kategorien eingeteilt werden wie „Mietvertrag unterschrieben“, „Mietvertrag in Verhandlung“ und „Freifläche“ oder Projektkalkulationen.
- Annahmen des Gutachters: Diese Annahmen basieren auf Marktdaten, welche durch seine fachlichen Qualifikation beurteilt werden, zum Beispiel sind dies künftige Marktmieten, Nutzungsdauer, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandskosten oder Kapitalisierungszinssätze.

Die in diesen Gutachten ermittelten Verkehrswerte stellen die Obergrenze für die von Eyemaxx für die einzelnen Entwicklungsprojekte bilanzierten beizulegenden Zeitwerte dar. Bei bereits vermieteten Eigen-Investments werden die Gutachten, falls keine substantielle Änderung vorhanden ist, im Grundsatz alle drei Jahre aktualisiert. In der Zwischenzeit wird seitens Eyemaxx das bestehende Gutachten verwendet und um die tatsächlichen Mieterlöse ergänzt, wie auch die Restnutzungsdauer verringert. Zusätzlich werden jährlich die berücksichtigten Zinssätze, kalkulierte Instandhaltungskosten wie auch Bewirtschaftungskosten kontrolliert. Veranlasst durch die Aufnahme von Verhandlungen über die Verlängerung des Erbbaurechts der Liegenschaft - Lindleystraße, Frankfurt, und der damit verbundenen voraussichtlichen Erhöhung des Faire Values nach Verlängerung des Erbbaurechtsvertrags, wurde zum Bilanzstichtag kein neues Gutachten für das Grundstück eingeholt. Für die übrigen Liegenschaften erfolgte die Beauftragung eines neuen Gutachtens turnusgemäß.

Als zusätzliche Prämisse ist bei der Bewertung von der bestmöglichen Verwendung eines Objekts auszugehen. Geplante Nutzungsänderungen werden bei der Bewertung berücksichtigt, sofern die technische Durchführbarkeit, die rechtliche Zulässigkeit und die finanzielle Machbarkeit gegeben sind.

Bei einer Übertragung von den zur Veräußerung bestimmten Immobilien in die Eigen-Investition gehaltenen Immobilien, wird ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Buchwert innerhalb des Bewertungsergebnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bei einer Übertragung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie in eine selbst genutzte Immobilie (IAS 16), wird der Fair Value als Anschaffungs- und Herstellungskosten nach IAS 16 berücksichtigt und über die Restnutzungsdauer der Immobilie abgeschrieben (IAS 40.60).

Bei einer Übertragung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie in das Umlaufvermögen (IAS 2), wird der Fair Value als Anschaffungs- und Herstellungskosten nach IAS 2 berücksichtigt.

Bei einer Klassifizierung von einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zu einer zur Veräußerung gehaltenen Immobilie (IFRS 5), erfolgt der Ansatz zum niedrigeren Wert von Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Verkaufskosten.

Die bestellten Gutachter der bewerteten Eigen-Investments sind:

- Raiffeisen-Immobilien Steiermark G.m.b.H. – Die Bewertungsgruppe der Raiffeisen-Landesbank Steiermark für das Eigen-Investment in der EM Outlet Center GmbH und Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG (2016),
- Ing. Erich Forstner für die Industrieimmobilie mit Logistikcenter in Linz in der Hamco GmbH & Co. KG (2016),
- Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg in der EYEMAXX Real Estate AG (2015),
- EHL Immobilien Bewertung GmbH Bewertung für die Gewerbeliegenschaft in Würzburg in der EYEMAXX Real Estate AG (2018),
- EHL Immobilien Bewertung GmbH Bewertung für die Grundstücke in Serbien in der Log Center d.o.o. Beograd, BEGA ING d.o.o., LOGMAXX d.o.o. und LOGMAXX Beta d.o.o. (2018),
- EHL Immobilien Bewertung GmbH Bewertung für die Logistik- und Fachmarktzentrumpunkte in Serbien (2018),
- EHL Immobilien Bewertung GmbH Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal in der EYEMAXX Real Estate AG (2018),
- EHL Immobilien Bewertung GmbH Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Aachen in der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH (2018).

Die bestellten Gutachter der bewerteten Immobilien – angesetzt in den Gemeinschaftsunternehmen:

- Ing. Erich Forstner für die Immobilien in Salzburg, Innsbruck und Wien in der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG (2018),
- Raiffeisen-Immobilien Steiermark G.m.b.H. – Die Bewertungsgruppe der Raiffeisen-Landesbank Steiermark für die Eigen-Investments in der Marland Bauträger GmbH (2018),
- EHL Immobilien Bewertung GmbH Bewertung für das Industriegrundstück mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt in der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG (2018),
- EHL Immobilien Bewertung GmbH Bewertung für die Bürogebäude und Logistikhallen in Aschaffenburg, Weichertstraße sowie Wuppertal, Hölder Feld der Birkart GmbH & Grundstücksverwaltung KG (2018),
- Roland Emme-Weiss Bewertung für das betreute Wohnen Klein Lendgen in der EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG (2017),
- EHL Immobilien Bewertung GmbH Bewertung für das Wohnbauprojekt Siemensstraße Apartments in der EYEMAXX Siemensstraße GmbH (2018),
- Savills Immobilien Beratungs- GmbH für das Serviced-Apartments Projekt Bonn in der EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG (2018),
- EHL Immobilien Bewertung GmbH für das Hotelprojekt Kaiserlei in der EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG (2018),
- Savills Immobilien Beratungs- GmbH für das Mixed-Use Projekt VivaldiHöfe in der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG (2018),
- Savills Immobilien Beratungs- GmbH für das Büroprojekt MAIN GATE EAST in der 6B47 Grund 2 UG (2018),
- EHL Immobilien Bewertung GmbH Bewertung für das Wohnbauprojekt Grasbergergasse Apartments in der EYEMAXX Alpha GmbH & Co. KG (2018),
- Savills Immobilien Beratungs- GmbH für das Mixed-Use-Projekt Bamberg in der EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG (2018).

Der beizulegende Zeitwert wird mindestens jährlich zum festgesetzten Stichtag ermittelt. Ergeben sich bis zum Abschlussstichtag wesentliche Veränderungen der Inputfaktoren, so werden entsprechende Anpassungen vorgenommen.



Änderungen des beizulegenden Zeitwertes werden erfolgswirksam unter Berücksichtigung der damit in Zusammenhang stehenden Steuerlatenz erfasst.

Eyemaxx hält unmittelbar sechs (Vorjahr: sechs) bebaut und ein (Vorjahr: ein) unbebautes Grundstück als Finanzinvestition. Alle sechs bebauten Grundstücke werden derzeit zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und weder im Rahmen des Produktionsprozesses oder für Verwaltungszwecke selbst genutzt, noch sind diese zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt. Schwierigkeiten in der Zuordnung bestehen keine, da die als Finanzinvestition eingestuften Immobilien zur zukünftigen Erzielung von Mieteinnahmen gehalten werden und keine Eigennutzung vorliegt.

## 8 Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte setzen sich aus ausgereichten Darlehen und Forderungen, erworbenen Eigenkapital- und Schuldtiteln, Zahlungsmitteln sowie Zahlungsmitteläquivalenten zusammen.

Die Bilanzierung und Bewertung der finanziellen Vermögenswerte erfolgt nach IAS 39 (Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung). Demnach werden finanzielle Vermögenswerte in der Konzernbilanz angesetzt, wenn Eyemaxx ein vertragliches Recht zusteht, Zahlungsmittel oder andere finanzielle Vermögenswerte von einer anderen Partei zu erhalten. Der erstmalige Ansatz eines finanziellen Vermögenswertes erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, zuzüglich der Transaktionskosten. Transaktionskosten, die beim Erwerb von erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten anfallen, werden unmittelbar aufwandswirksam erfasst. Die Folgebewertung erfolgt gemäß der Zuordnung der finanziellen Vermögenswerte zu den nachstehenden Kategorien:

**Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte** umfassen die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte sowie Finanzinstrumente, die bei erstmaligem Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft wurden. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes finanzieller Vermögenswerte dieser Kategorie werden zum Zeitpunkt der Wertsteigerung oder Wertminderung erfolgswirksam erfasst.

**Kredite und Forderungen** sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Kredite und Forderungen werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Dieser Bewertungskategorie werden die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten enthaltenen finanziellen Forderungen zugeordnet. Der Zinsertrag aus Positionen dieser Kategorie wird unter Anwendung der Effektivzinsmethode ermittelt, soweit es sich nicht um kurzfristige Forderungen handelt und der Effekt aus der Aufzinsung unwesentlich ist.

**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** werden zunächst mit ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich von Wertberichtigungen bewertet. Eine Wertberichtigung zu Forderungen wird gebildet, wenn objektive Hinweise dahingehend bestehen, dass der Konzern nicht in der Lage sein wird, alle Forderungsbeträge gemäß den ursprünglichen Forderungsfristen einzubringen. Bedeutende finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners, die Wahrscheinlichkeit, dass der Schuldner Insolvenz anmelden oder eine Finanzreorganisation durchführen wird sowie Nichtbezahlung oder Zahlungsverzug werden als Hinweise darauf gewertet, dass eine Forderung wertberichtigt werden muss. Der Wertberichtigungsbetrag stellt die Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswertes und dem Barwert der geschätzten zukünftigen, zum effektiven Zinssatz abgezinsten Zahlungsströme dar. Der Wertberichtigungsbetrag wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst. Im Falle der Uneinbringlichkeit einer Forderung wird sie über die Wertberichtigung abgeschrieben. Im Falle eines späteren Erhalts einer zuvor abgeschriebenen Forderung wird die Einzahlung von den sonstigen Aufwendungen abgezogen.

**Bis zur Endfälligkeit zu haltende Wertpapiere** sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbaren Zahlungen und einer festen Laufzeit, über die sie gehalten werden.

**Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte** umfassen diejenigen nicht derivativen finanziellen Vermögenswerte, die nicht einer der zuvor genannten Kategorien zugeordnet wurden. Dies sind insbesondere mit dem beizulegenden Zeitwert bewertete Eigenkapitaltitel und nicht bis zur Endfälligkeit zu haltende Schuldtitle, welche in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten enthalten sind. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten werden erfolgsneutral im Eigenkapital abgegrenzt und erst bei Veräußerung erfolgswirksam erfasst. In Fällen, in denen der Marktwert von Eigenkapital- und Schuldtitlen bestimmt werden kann, wird dieser als beizulegender Zeitwert angesetzt. Existiert kein notierter Marktpreis und kann keine verlässliche Schätzung des beizulegenden Zeitwertes vorgenommen werden, werden diese finanziellen Vermögenswerte zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungsaufwendungen erfasst.

**Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** beinhalten Bargeld und Bankguthaben sowie sofort liquidierbare Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von ein bis drei Monaten. Kontokorrentkredite bei Banken werden als Darlehen unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Liegen bei finanziellen Vermögenswerten der Kategorien Kredite und Forderungen und zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte objektive, substanzielle Anzeichen für eine Wertminderung vor, erfolgt eine Prüfung, ob der Buchwert den beizulegenden Zeitwert übersteigt. Sollte dies der Fall sein, wird eine Wertberichtigung in Höhe der Differenz vorgenommen.

Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Zahlungen aus den finanziellen Vermögenswerten nicht mehr bestehen oder die finanziellen Vermögenswerte mit allen wesentlichen Risiken und Chancen übertragen werden.

Anteile an verbundenen, nicht konsolidierten Unternehmen und sonstige Beteiligungen werden, wenn sie über keinen notierten Marktpreis auf einem aktiven Markt verfügen, mit den Anschaffungskosten bewertet und bei Wertminderungen mit dem entsprechend niedrigeren Werten angesetzt.

Gemeinschaftsunternehmen werden mit ihrem anteiligen Eigenkapital (Equity-Methode) bilanziert.

Bei Fertigungsaufträgen innerhalb von Gemeinschaftsunternehmen erfolgt die Projektbewertung analog zu vollkonsolidierten Unternehmen anhand der „Percentage-of-Completion-Methode“ gemäß IAS 11, sofern das Projekt durch „Forward Sale“ verkauft und die sonstigen Voraussetzungen nach IFRIC 15 erfüllt sind. Andernfalls erfolgt die Bewertung von Immobilienentwicklungsprojekten gemäß IAS 2, Vorräte.

Die finanziellen Verbindlichkeiten sind originäre Verbindlichkeiten und werden in der Konzernbilanz angesetzt, wenn Eyemaxx eine vertragliche Pflicht hat, Zahlungsmittel oder andere finanzielle Vermögenswerte auf eine andere Partei zu übertragen. Der erstmalige Ansatz einer originären Verbindlichkeit erfolgt zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung bzw. zum Wert der erhaltenen Zahlungsmittel abzüglich gegebenenfalls anfallender Transaktionskosten. Die Folgebewertung erfolgt bei den Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Verpflichtungen beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen sind.



## 9 Vorräte

Vorräte nach IAS 2 werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Vorräten beinhalten Fertigungsmaterial, direkt zurechenbare Lohnkosten und sonstige direkt zurechenbare Produktionsgemeinkosten. Fremdkapitalkosten, die den Anschaffungs- oder Herstellungskosten qualifizierter Vermögenswerte zurechenbar sind, werden aktiviert. Aufwendungen der allgemeinen Verwaltung, für freiwillige Sozialleistungen und für betriebliche Altersversorgung sowie Fremdkapitalzinsen werden bei der Ermittlung der Herstellungskosten nicht einbezogen. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte im normalen Geschäftsverlauf erzielbare Verkaufserlös abzüglich der noch anfallenden Kosten der Fertigstellung und des Vertriebs.

## 10 Leasingverträge

Leasingverträge für Sachanlagen, bei denen der Konzern alle wesentlichen Risiken und Chancen der Vermögenswerte trägt, werden als Finanzierungsleasing ausgewiesen. Derartige Vermögenswerte werden entweder in Höhe des zu Beginn des Leasingverhältnisses beizulegenden Zeitwertes oder mit den niedrigeren Barwerten der Mindestleasingzahlungen angesetzt. Die Mindestleasingzahlungen werden in Finanzierungskosten und den Tilgungsanteil der Restschuld aufgeteilt, wobei die Finanzierungskosten so über die Laufzeit verteilt werden, dass ein konstanter Zinssatz für die verbleibende Restschuld entsteht. Die dazugehörigen Leasingverpflichtungen abzüglich der Finanzierungskosten werden in den langfristigen und kurzfristigen Finanzierungsverbindlichkeiten ausgewiesen. Die Zinsen werden über die Leasingdauer erfolgswirksam erfasst. Darüber hinaus bestehen operative Leasingverträge für die Nutzung von Kraftfahrzeugen und anderen Anlagen, die aufwandswirksam erfasst werden.

Werden Immobilien mittels Operating Lease gemietet, welche nach Definition Punkt 7 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilie“ eingestuft werden, so gilt gemäß IAS 40.6 für den Ansatz der Immobilie sowie für die Leasingverbindlichkeit der Zeitwert.

## 11 Steuern

Gemäß IAS 12 werden für alle temporären Differenzen zwischen dem Buchwert eines Vermögenswertes oder eines Schuldpostens und seinem steuerlichen Wert latente Steuern bilanziert. Für alle zu versteuernden temporären Differenzen ist eine latente Steuerschuld anzusetzen, es sei denn, die latente Steuerschuld erwächst aus dem erstmaligen Ansatz des Geschäfts- oder Firmenwertes oder dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswertes oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, welcher kein Unternehmenszusammenschluss ist und zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalls weder das bilanzielle Ergebnis (vor Ertragsteuern) noch das zu versteuernde Ergebnis (den steuerlichen Verlust) beeinflusst.

Darüber hinaus werden gemäß IAS 12.34 zukünftige Steuerentlastungen aufgrund von steuerlichen Verlustvorträgen und Steuerkrediten berücksichtigt, wenn mit hinreichender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden kann, dass in Zukunft steuerpflichtige Erträge in ausreichender Höhe zur Verrechnung mit den Verlustvorträgen bzw. Steuerkrediten zu erwarten sind. Im Unterschied zu steuerlichen Verlustvorträgen können Steuerkredite bei steuerlichen Gewinnen aus der Geschäftstätigkeit in Abzug gebracht werden.

Darunter wird beispielsweise verstanden, dass steuerliche Gewinne aus der Vermietung um die Steuerkredite vermindert werden, jedoch bei steuerlichen Gewinnen aus dem Verkauf von Beteiligungen die Steuerkredite nicht in Abzug gebracht werden dürfen. Soweit eine Verrechnung der steuerlichen Verlustvorträge oder Steuerkredite nicht mehr wahrscheinlich ist, werden Wertberichtigungen vorgenommen. Aktive und passive Steuerlatenzen werden saldiert ausgewiesen, soweit die Voraussetzungen nach IAS 12.74 vorliegen.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze (und Steuervorschriften) zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind.

Die latenten Steueransprüche und -schulden werden auf Ebene des Steuersubjekts gebucht, bei dem sie zukünftig anfallen werden. Beim Eyemaxx-Konzernabschluss ist vor allem auf die österreichische Steuergruppe beziehungsweise auf die Beteiligungen an Personengesellschaften hinzuweisen.

Die Steuergruppe besteht zum 31. Oktober 2018 aus der

- EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH (Organträger),
- EM Outlet Center GmbH (Mitglied),
- ERED Finanzierungsconsulting GmbH (Mitglied),
- EYEMAXX Siemensstraße GmbH (Mitglied),
- Hamco Gewerbegebäuden GmbH (Mitglied),
- Innovative Home Bauträger GmbH (Mitglied),
- Lifestyle Consulting GmbH (Mitglied),
- Marland Bauträger GmbH (Mitglied) und
- MAXX BauerrichtungsgmbH (Mitglied).

Zudem hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH Beteiligungen an den Personengesellschaften

- EYEMAXX Alpha GmbH & Co. KG,
- HAMCO GmbH & Co. KG,
- Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbh & Co. KG,
- Marland GmbH & Co OG und
- Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG.

Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften werden auf Ebene des Steuersubjekts, der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, gebucht, bei dem zukünftig die Realisierung der temporären Unterschiede eintreten wird.

Im Geschäftsjahr 2017/2018 hält die EYEMAXX Real Estate AG mittel- oder unmittelbar Kommanditanteile an der

- Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG,
- Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG,



- EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 17 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co KG,
- Lifestyle Holding & Development GmbH & Co KG,
- Lifestyle Holding GmbH & Co. KG,
- Sonnenhöfe GmbH & Co. KG und
- Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG.

Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften bezüglich der Körperschaftsteuer werden auf Ebene der EYEMAXX Real Estate AG gebucht, die Gewerbesteuer wird auf Ebene der jeweiligen Gesellschaft gebucht. Bei der Berücksichtigung, welche Gesellschaft das Steuersubjekt darstellt, werden steuerliche Umstrukturierungen bis zum Bilanzerstellungszeitpunkt berücksichtigt.

Bei der Bemessung der latenten Steuern wurde von folgenden Ertragsteuersätzen ausgegangen:

	31.10.2018	31.10.2017
Deutschland	24,23 % - 29,83 %	24,23 % - 29,83 %
Luxemburg	29,60 %	29,60 %
Niederlande	25,50 %	25,50 %
Österreich	25,00 %	25,00 %
Polen	19,00 %	19,00 %
Rumänien	16,00 %	16,00 %
Serbien	15,00 %	15,00 %
Slowakei	21,00 %	21,00 %
Tschechien	19,00 %	19,00 %

## 12 Rückstellungen

Rückstellungen sind zu bilden, wenn es aus einer rechtlichen oder faktischen Verpflichtung, die in der Vergangenheit entstanden ist, erwartungsgemäß zu einem Abfluss von Mitteln kommen wird und der Betrag dieses Abflusses verlässlich geschätzt werden kann. Bei gleichartigen Verpflichtungen wird die Wahrscheinlichkeit der Zahlungsverpflichtung durch eine gemeinsame Risikobewertung der Verpflichtungen festgestellt. Eine Rückstellung wird bilanziert, wenn es zu einem erwarteten Mittelabfluss kommen wird, auch wenn die Wahrscheinlichkeit des Zahlungsflusses für den Einzelfall gering ist. Soweit bei Verpflichtungen erst nach mehr als einem Jahr mit Mittelabflüssen gerechnet wird, werden die Rückstellungen mit dem Barwert der voraussichtlichen Mittelabflüsse angesetzt. Erstattungen Dritter werden getrennt von den Rückstellungen aktiviert, wenn ihre Realisierung als nahezu sicher angenommen werden kann. Sofern aus einer geänderten Risikoeinschätzung eine Reduzierung des Verpflichtungsumfangs hervorgeht, wird die Rückstellung anteilig aufgelöst und der Ertrag in jenem Aufwandsbereich erfasst, der ursprünglich bei der Bildung der Rückstellung belastet wurde. In Ausnahmefällen wird die Auflösung der Rückstellung unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ erfasst.

## 13 Ertragserfassung

In Übereinstimmung mit IAS 18 werden Umsatzerlöse mit Übertragung der maßgeblichen Chancen und Risiken auf den Käufer erfasst. Abgestellt wird auf den Übergang des wirtschaftlichen und nicht des zivilrechtlichen Eigentums. Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt linear über die Laufzeit des Mietvertrages. Einmalige Zahlungen oder Mietfreistellungen werden dabei über die Laufzeit verteilt. Erträge aus Dienstleistungen werden im Ausmaß der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Leistungen erfasst. Zinserträge werden nach Maßgabe der jeweiligen Zinsperiode realisiert. Erträge aus Dividenden werden mit dem Erlangen des Rechtsanspruches auf Zahlung erfasst.

## 14 Projektbewertung

Das Geschäftsmodell von Eyemaxx sieht vor, Immobilienentwicklungen in eigenen Projektgesellschaften (SPVs – Special Purpose Vehicles) durchzuführen und nach Entwicklung im Wege des Verkaufs der Anteile (Share Deal) an Investoren zu veräußern oder in das Portfolio zu übernehmen. Die Projekte werden selbst erstellt oder mit Partnern entwickelt. Die bilanzielle Bewertung erfolgt folgendermaßen:

- A Projekte in den Vorräten: In vollkonsolidierten Projektgesellschaften werden sämtliche, dem Projekt zurechenbaren Kosten in den Vorräten verbucht. Bei Veräußerung der Gesellschaft steht diesen Vorräten der Kaufpreis gegenüber (IAS 2).
- B Projekte, die dazu bestimmt sind, länger im Unternehmen zu bleiben und Erträge für das Unternehmen abzuwerfen, werden nach IAS 40 bewertet. Das bedeutet, dass diese mit dem Fair Value erfolgswirksam bewertet werden.



Projekte in vollkonsolidierten Unternehmen, bewertet nach IAS 40, Immobilien als Finanzinvestition:

- EM Outlet Center GmbH und Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG – Bürogebäude,
- EYEMAXX Alpha GmbH & Co. KG – Wohnbauprojekt in Wien
- EYEMAXX Real Estate AG – Mietrecht des Logistikcenter in Wuppertal,
- Gelum Grundstücks- VermietungsgesmbH – Gebäude Aachen,
- Hamco GmbH & Co. KG - Logistikcenter in Linz,
- Log Center d.o.o. Beograd, LOGMAXX d.o.o. und BEGA ING d.o.o., LOGMAXX Beta d.o.o. – Liegenschaft, Gebäude, Logistikzentrum und Fachmarktzentrum.

Projekte in vollkonsolidierten Unternehmen, bewertet nach IAS 2, Vorräte:

- Innovative Home Bauträger GmbH

Projekte in vollkonsolidierten Unternehmen, bewertet nach IFRS 5, Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche:

- LogMaxx Alpha a.d. – Logistikhalle
- EYEMAXX Real Estate AG - Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg – Bürogebäude und Logistikhalle

## 15 Zur Veräußerung bestimmte Sachgesamtheit

Werden langfristige Vermögensgegenstände oder Schulden als zur Veräußerung klassifiziert, sind sie gem. IFRS 5 getrennt von anderen Vermögenswerten oder Schulden in der Bilanz darzustellen.

Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus seinem Buchwert oder seinem beizulegendem Wert (abzüglich Veräußerungskosten). Eine planmäßige Abschreibung ist nicht gestattet.

## 16 Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode gemäß IAS 7 erstellt. Die Net togeldflüsse (Cashflows) werden nach den Bereichen Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit gegliedert. Die Veränderung des Finanzmittelfonds zeigt die Veränderung der frei verfügbaren Zahlungsmittel- und Zahlungsmitteläquivalente zum Ende des Geschäftsjahres. Gemäß IAS 7.43 sind nicht zahlungswirksame Transaktionen nicht Bestandteil der Kapitalflussrechnung. Aus diesem Grund wurden aus der Kapitalflussrechnung wesentliche nicht zahlungswirksame Transaktionen eliminiert. Die Währungsdifferenzen werden im Kapitalfluss der laufenden Geschäftstätigkeit gezeigt. Erhaltene Dividenden werden im Kapitalfluss der Investitionstätigkeit und Auszahlungen an Unternehmenseigner im Kapitalfluss der Finanzierungstätigkeit gezeigt.

# Schätzungen und Annahmen des Managements

---

Im Konzernabschluss müssen in einem bestimmten Umfang Einschätzungen vorgenommen und Ermessensentscheidungen getroffen werden, die Auswirkungen auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten haben. Schätzungen und Beurteilungen werden laufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten der Vergangenheit und anderen Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter gegebenen Umständen als angemessen betrachtet werden.

Der Eyemaxx-Konzern nimmt für in Zukunft zu erwartende Ereignisse Schätzungen und Annahmen vor. Die sich aus diesen Schätzungen ergebenden Bilanzansätze können naturgemäß von den späteren tatsächlichen Ergebnissen abweichen. Schätzungen und Annahmen, die ein beträchtliches Risiko aufweisen und eine wesentliche Anpassung des Buchwertes der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten innerhalb der nächsten Geschäftsjahre verursachen können, betreffen folgende Sachverhalte:

## 1 Ertragsteuer

Der Beurteilung der Werthaltigkeit latenter Steueransprüche für Verlustvorträge liegt die Annahme zugrunde, dass in Zukunft ausreichende steuerliche Einkünfte zur Verwendung erzielt werden.

## 2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen wie auch auf den Schätzungen von Eyemaxx. Die Bewertung erfolgt überwiegend unter der Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens. Teilweise wurde die Discounted-Cash-Flow-Methode angewendet.

Bei den Bestandsimmobilien, welche bereits vermietet sind, sind die wichtigsten Parameter für die Schätzungen:

- die Mietpreisentwicklung: Basis dafür bilden die derzeit tatsächlich erzielten Mieten sowie die erzielbaren Marktmieten,
- die angenommene Restnutzungsdauer,
- die Entwicklung der Zinsen.

Der beizulegende Zeitwert der Bestandsimmobilien, welche bereits vermietet sind und sich in den vollkonsolidierten Unternehmen befinden, beträgt zum Stichtag TEUR 7.935 (Vorjahr: TEUR 9.720). Die Werte sind unter Rückgriff auf Level-3-Bewertungsverfahren ermittelt worden.



Nachfolgend sind die Auswirkungen auf die Eyemaxx-Konzernbilanz sowie die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung bei Änderung der angegebenen Parameter ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt:

### Änderung des Buchwertes der Bestandsimmobilien von vollkonsolidierten Unternehmen

	2017/2018 in TEUR	2016/2017 in TEUR	2017/2018 in %	2016/2017 in %
Erhöhung des Kapitalisierungszinssatzes um 1 %	1.000	1.054	12,60	10,84
Reduktion der Restnutzungsdauer um 10 %	466	516	5,87	5,31
Verringerung der Mieten um 10 %	1.719	1.826	21,66	18,78

Der, Eyemaxx zugerechnete, beizulegende Zeitwert der Bestandsimmobilien, welche bereits vermietet sind und sich in den Gemeinschaftsunternehmen befinden, beträgt zum Stichtag TEUR 26.085 (Vorjahr: TEUR 29.370). Dazu zählen im aktuellen Wirtschaftsjahr die österreichischen Logistikimmobilien in Salzburg, Wien und Innsbruck, die Industriemobilien mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt, Wuppertal, Würzburg und Aschaffenburg und je eine vermietete Wohn- und Geschäftsmobilie in Graz und in Zell am See sowie die Immobilie für Betreutes Wohnen in Klein Lengden.

Nachfolgend sind die Auswirkungen auf die Eyemaxx-Konzernbilanz sowie die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung bei Änderung der angegebenen Parameter ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt:

### Änderung des Buchwertes der Bestandsimmobilien von Gemeinschaftsunternehmen

	2017/2018 in TEUR	2016/2017 in TEUR	2017/2018 in %	2016/2017 in %
Erhöhung des Kapitalisierungszinssatzes um 1 %	2.370	1.358	9,09	4,62
Reduktion der Restnutzungsdauer um 10 %	939	1.212	3,60	4,13
Verringerung der Mieten um 10 %	3.272	2.675	12,54	9,11

Bei den Projektimmobilien, welche sich noch im Bau befinden oder innerhalb der letzten zwölf Monate fertiggestellt wurden, sind die wichtigsten Parameter für die Schätzungen:

- zukünftige Mieten eingeteilt in die Kategorien „Mietvertrag unterschrieben“, „Mietvertrag in Verhandlung“ und „Frei“,
- Projektkalkulation insbesondere die Baukosten und sonstigen Kosten,
- Nutzungsdauer des Objektes,
- Bei dem unbebauten Grundstück in Serbien: Veränderung der Grundstückspreise.

Der beizulegende Zeitwert der Projektimmobilien in den vollkonsolidierten Gesellschaften beträgt zum Stichtag TEUR 59.421 (Vorjahr: TEUR 28.730). Projektimmobilien im Umfang von TEUR 37.955 liegen der Level-3-Bewertung zugrunde. Bei einem unbauten Grundstück (TEUR 21.465) wurde ein Vergleichswertverfahren und somit eine Level-2-Bewertung durchgeführt.

Nachfolgend sind die Auswirkungen auf die Eyemaxx-Konzernbilanz sowie die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung bei Änderung der angegebenen Parameter ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt:

### **Änderung des Buchwertes der Projektimmobilien von vollkonsolidierten Unternehmen**

	2017/2018	2016/2017	2017/2018	2016/2017
	in TEUR		in %	
Grundstückswert sinkt um 10 %	3.222	2.047	5,42	7,12
Kalkulierte Baukosten und sonstige Kosten steigen um 10 %	4.058	1.206	6,83	4,20
Verringerung der Mieten um 10 %	7.065	1.838	11,89	6,40
Verringerung der Nutzungsdauer um 10 %	1.011	393	1,70	1,37

Der, Eyemaxx zugerechnete, beizulegende Zeitwert der Projektimmobilien in den Gemeinschaftsunternehmen beträgt zum Stichtag TEUR 20.709 (Vorjahr: TEUR 20.210). Dazu zählen im aktuellen Wirtschaftsjahr die Wohnbauprojekte Siemensstraße Apartments, Wien und Bonn Mackestraße, die Hotelprojekte Kaiserlei, Offenbach und Hamburg, das Mixed-Use-Projekt Atrium Bamberg und das Büuprojekt MAIN GATE EAST in Offenbach.

Nachfolgend sind die Auswirkungen auf die Eyemaxx-Konzernbilanz sowie die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung bei Änderung der angegebenen Parameter ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt:

### **Änderung des Buchwertes der Projektimmobilien von Gemeinschaftsunternehmen**

	2017/2018	2016/2017	2017/2018	2016/2017
	in TEUR		in %	
Kalkulierte Baukosten und sonstige Kosten steigen um 10 %	6.683	6.981	32,27	34,54
Verringerung der Mieten um 10 %	10.795	16.982	52,13	84,03
Verringerung der Nutzungsdauer um 10 %	2.591	7.840	12,51	38,79



### 3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Prüfung der Werthaltigkeit von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten basiert auf Annahmen. Vermögenswerte wurden, wenn Gründe für eine Nicht-Werthaltigkeit ersichtlich waren, wertberichtigt. Für die Zukunft wird kein Risiko für bestehende Forderungen gesehen.

### 4 Nutzungsdauer

Die Nutzungsdauer von Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögenswerten stützt sich auf Erfahrungswerte der Vergangenheit und Annahmen seitens der Unternehmensführung.

### 5 Rückstellungen

Die Schätzungen über die Höhe und den Ansatz von Rückstellungen werden von der Unternehmensführung getroffen, wobei diese Schätzungen letztendlich von den tatsächlichen Werten abweichen können.

# Erläuterungen zum Konzernabschluss

## 1 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### 1.1 Umsatzerlöse

Die Zusammensetzung der Umsatzerlöse ist wie folgt:

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Erlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen	5.077	4.980
Sonstige Erlöse	382	18
Summe	5.459	4.998

Im Geschäftsjahr 2017/2018 betrugen die Mieteinnahmen TEUR 2.425 (Vorjahr: TEUR 2.559). Die verrechneten Umsatzerlöse für Projekteleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition stiegen auf TEUR 2.353 (Vorjahr: TEUR 1.822). Außerdem betragen die Umsatzerlöse für andere Beratungsleistungen TEUR 299 (Vorjahr: TEUR 586). Im Weiteren lagen noch sonstige Erlöse in Höhe von TEUR 382 vor, welche im Wesentlichen aus der Übernahme einer Forderung bestehen.

### 1.2 Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Bei den Änderungen des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien handelt es sich um Ergebniseffekte aus folgenden Immobilien:

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Wohnprojekt in Wien / Österreich	1.863	0
Hotelprojekt in Berlin / Deutschland	2.340	0
Logistik-/Fachmarktprojekte und Grundstücke in Novi Banovci / Serbien	-481	1.598
Logistikimmobilie in Linz / Österreich	-66	-50
Wohn- und Bürogebäude in Zell am See / Österreich	-11	-27
Erbbaurecht am Logistikgrundstück Nürnberg / Deutschland	419	-267
Logistikimmobilie Wuppertal / Deutschland	551	-68
Logistikimmobilie Aachen / Deutschland	-76	-3
Summe	4.539	1.183



Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist im Wesentlichen auf das neue Wohnbauprojekt Grasbergergasse Apartments in Wien (TEUR 1.863) und das neue Hotelprojekt Schützenstraße in Berlin (TEUR 2.340) zurückzuführen. Bei beiden Projekten konnte bereits ein Projektfortschritt bewertet werden.

Bei dem Wohnbauprojekt nahe dem Rennweg in der Grasbergergasse im 3. Wiener Gemeindebezirk handelt es sich um einen Neubau, bestehend aus vier Bauteilen mit verschiedenen Wohnungsgrößen samt einem Kindergarten im Erdgeschoss und rund 100 Stellplätzen.

In der Berliner Gemeinde Treptow in der Schützenstraße ist die Errichtung eines Hotels mit 140 Zimmern, einer Serviced-Apartments-Anlage mit 40 Zimmern sowie Büroräumlichkeiten geplant. Zusätzlich entstehen 30 Außen- und rund 60 Tiefgaragenstellplätze.

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes für die Projekte in Serbien in Höhe von TEUR -481 (Vorjahr: TEUR 1.598) resultiert im Wesentlichen aus der Folgebewertung des Projektfortschrittes der Logistikhalle Beta und der erstmaligen Bewertung der Logistikhalle Gamma. Die negative Entwicklung ist auf den derzeitigen Marktwert der vermietbaren Fläche der Logistikhalle Beta zurückzuführen. Eyemaxx geht davon aus, dass sich dieser in den kommenden Jahren wieder positiv verändert.

Die neue Logistikhalle Gamma wird nahe Belgrad in zwei Phasen gebaut, wobei die erste Phase im Frühjahr 2020 fertiggestellt werden soll. Auf einem rund 33.000 Quadratmeter großen Grundstück sind 6 Module mit rund 40 Laderampen sowie 50 Auto- und 18 LKW-Parkplätze geplant.

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes der Bestandsimmobilien in Österreich in Höhe von TEUR -77 (Vorjahr: TEUR -77) resultiert im Wesentlichen aus der Verkürzung der Restnutzungsdauer.

Am 25. Juli 2018 wurde der Vertrag zum Verkauf der Logistikimmobilie auf dem Erbbaurechtsgrundstück in Nürnberg unterzeichnet. Der Eigentumsübergang der Immobilie auf den Käufer erfolgt voraussichtlich am 1. März 2019. Durch die beabsichtigte Veräußerung erfolgte eine Klassifizierung von einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zu einer zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten Immobilie (IFRS 5). Die Immobilie wird seit dem Zeitpunkt des beabsichtigten Verkaufes mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der Verkaufskosten bewertet und in der Bilanz in dem Posten „Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte“ ausgewiesen. Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes abzüglich der Veräußerungskosten beträgt TEUR 419 (Vorjahr: Veränderung des Zeitwertes TEUR -267).

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes des voll vermieteten Industriegrundstückes mit Logistikcenter in Wuppertal, welches mittels Operating Lease gemietet wurde, in Höhe von TEUR 551 (Vorjahr: TEUR -68) resultiert im Wesentlichen aus einer geplanten Veränderung der Restnutzungsdauer sowie höheren zukünftigen Mieterträgen.

Die vermietete Logistikimmobilie in Aachen zeigt eine Veränderung des beizulegenden Zeitwertes in Höhe von TEUR -76 (Vorjahr: TEUR -3). Diese resultiert aus der Verkürzung der Restnutzungsdauer.

### **1.3 Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen**

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Abgegrenzte Projektfees	1.108	341
Projektbezogene Herstellungskosten ohne Managementverträge	-1.455	1.832
Veränderung im Bau befindliche Immobilien	-5	-5
Summe	-352	2.168

Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurden Projektfees in Höhe von TEUR 1.108 (Vorjahr: TEUR 341) abgegrenzt, da der Aufwand bereits im Geschäftsjahr 2017/2018 angefallen ist. Im Geschäftsjahr 2018/2019 sollen diese verrechnet werden.

Des Weiteren handelt es sich bei der Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen in Höhe von TEUR -1.455 (Vorjahr: TEUR 1.832) um projektbezogene Herstellungskosten, die für die deutschen, österreichischen, tschechischen und polnischen Gesellschaften angefallen sind. Diese Kosten stellen direkt zurechenbare Kosten dar, die im Rahmen von Managementverträgen nicht abgedeckt sind.

Die Veränderung der im Bau befindlichen Immobilien betrifft im Wesentlichen die Innovative Home Bauträger GmbH in Österreich.

### **1.4 Aktivierte Eigenleistungen**

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Aktivierte Eigenleistungen	68	0
Summe	68	0

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen das Wohnbauprojekt Grasbergergasse Apartments in Wien und das Hotelprojekt Schützenstraße in Berlin.

### **1.5 Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen**

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Aufwendungen für noch im Bau befindliche Immobilien	243	251
Aufwendungen für bezogene Leistungen	0	151
Wertberichtigungen von Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen und für bezogene Ware sowie für bezogene Leistung	283	0
Summe	526	402



Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen betreffen im Wesentlichen das Logistikcenter in Serbien. Die im aktuellen Geschäftsjahr erfolgte Wertberichtigung in Höhe von TEUR 283 betrifft aktivierte projektbezogene Kosten einer, im Vorjahr erstmals vollkonsolidierten, serbischen Gesellschaft.

## 1.6 Personalaufwand

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Gehaltsaufwendungen	3.703	2.777
Gesetzliche Sozialabgaben und Pflichtbeiträge	755	578
Sonstige Sozialaufwendungen	46	29
<b>Summe</b>	<b>4.504</b>	<b>3.384</b>

Im Berichtsjahr wurden im Konzern durchschnittlich 53 (Vorjahr: 42) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 5 (Vorjahr: 4) Arbeiter und 48 (Vorjahr: 38) Angestellte.

Für den Vorstand sowie für leitende Angestellte in Schlüsselpositionen wurden folgende Zahlungen getätigt:

### Vorstand sowie leitende Angestellte

	2017/2018	2016/2017
Anzahl der leitenden Angestellten	5	5
Laufende Gehälter für den Vorstand und leitende Angestellte in TEUR	840	832
Mitarbeitervorsorgekasse für leitende Angestellte in TEUR	10	8

In den österreichischen Gesellschaften wurden aufgrund des betrieblichen Mitarbeitervorsorgegesetzes (BMVG) sowie vertraglicher Zusagen, beitragsorientierte Zahlungen in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 29) geleistet. Aufwendungen für Altersversorgung oder Abfertigung sowie Pensionszusagen gibt es keine.

Weitere Angaben für den Vorstand und leitende Angestellte in Schlüsselpositionen sind kurzfristig fällige Leistungen, welche im Geschäftsjahr 2017/2018 nicht bestehen (Vorjahr: TEUR 53). Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurden dem Vorstand Prämien in Höhe von TEUR 234 (Vorjahr: TEUR 256) ausbezahlt.

## 1.7 Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die Abschreibungen auf materielle und immaterielle Vermögenswerte für das Geschäftsjahr und das Vorjahr sind in folgender Tabelle ersichtlich:

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte	33	49
Abschreibung auf Sachanlagen	331	257
Summe	364	306

## 1.8 Sonstige betriebliche Erträge

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge ist folgendermaßen:

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Optionen	406	0
Provisionserlöse	144	103
Mieterträge	115	32
Erlöse aus anderen Weiterverrechnungen	113	46
Erlöse aus der Weiterverrechnung von Personaldienstleistungen	68	188
Förderungen	31	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2	54
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen von Forderungen	0	438
Erträge aus Umrechnungsdifferenzen	0	205
Erlös aus der Verrechnung von Pönalen	0	194
Erlöse aus der Weiterverrechnung von Gleisgarantie und Erbbauzins	0	158
Übrige	98	86
Summe	977	1.504

Die Erträge aus Optionen resultieren aus der Bewertung einer Option zum Kauf von Anteilen an der ViennaEstate Immobilien AG. Erträge aus Umrechnungsdifferenzen gab es im aktuellen Geschäftsjahr keine. Die Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen von Forderungen im Vorjahr stammten aus den serbischen Gesellschaften.



## 1.9 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

---

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Rechts- und Beratungsaufwand	1.836	1.519
Leasing, Miete und Pacht	1.174	1.096
Provisionen und Fremdleistungen	690	393
Kosten der Börsennotierung und Hauptversammlung	548	376
Reise- und Fahrtaufwendungen	351	355
Gebühren und Abgaben	345	206
Kursaufwand aus Umrechnungsdifferenzen	338	60
Instandhaltung und Wartung	245	178
Werbeaufwand	231	181
Sonstige weiterverrechnete Kosten	88	52
Kommunikationskosten	78	81
Versicherungsaufwendungen	69	40
Von Dritten weiterverrechnete Personalaufwendungen	66	104
Ausbuchung von Forderungen	51	2
Aufsichtsratsvergütung	50	50
Wertberichtigung zu Forderungen	15	149
Übrige	329	396
Summe	6.504	5.238

## 1.10 Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung

Die Zusammensetzung des Ergebnisses aus der Erst- und Entkonsolidierung ist folgendermaßen:

---

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Gewinne aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	480
Verluste aus der Erst- und Entkonsolidierung	-180	0
Summe	-180	480

Das Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung im Geschäftsjahr 2017/2018 setzt sich wie folgt zusammen:

Mit Ende des Geschäftsjahres wurde EYEMAXX Management s.r.l., Rumänien liquidiert. Der Effekt aus der Entkonsolidierung beträgt TEUR -24.

100 % der Anteile an der EYEMAXX Management sp.z.o.o. wurden von EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH erworben. Durch diesen Verkauf kam es zu einer Aufwärtskonsolidierung mit Statuswechsel, aus welcher ein Ergebnis von TEUR -156 resultiert.

Die übrigen Erst- und Entkonsolidierungen haben keinen Ergebniseffekt.

Das Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung im Geschäftsjahr 2016/2017 setzt sich wie folgt zusammen:

Im Januar 2017 wurden die Anteile an EYEMAXX Pelhřimov s.r.o. verkauft. Der Effekt aus dieser Entkonsolidierung beträgt TEUR 280.

Im Juni 2017 wurden weitere 50 % der Anteile an der Log Center Airport d.o.o. gekauft, sodass Eyemaxx nun 100 % der Anteile hält. Der Effekt aus der Erstkonsolidierung beträgt TEUR 175.

94 % der Anteile an der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG wurden im Oktober 2017 von EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH an Marland Bauträger GmbH verkauft. Aus dieser Entkonsolidierung ergibt sich ein Effekt von TEUR 25. Die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG wird seit dem Verkauf mittels atEquity-Bilanzierung in den Konzern einbezogen.

Die übrigen Erst- und Entkonsolidierungen haben keinen Ergebniseffekt.

## **1.11 Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet und Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen**

Die Entwicklung des Ergebnisses aus Beteiligungen ist folgendermaßen:

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Ergebnis aus Beteiligungen nach atEquity-Methode bewertet	11.836	11.404
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	3.988	1.845
<b>Summe</b>	<b>15.824</b>	<b>13.249</b>

Die Beteiligung von Eyemaxx an der ViennaEstate Immobilien AG im Geschäftsjahr 2017/2018 erfolgte gegen Sacheinlage des Eyemaxx-B2C-Bauträgergeschäfts in Österreich und Deutschland sowie von drei bestehenden kleineren österreichischen B2C-Immobilien-Bauträgerprojektgesellschaften von Eyemaxx im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung bei ViennaEstate. Aus dieser Transaktion erzielte Eyemaxx ein Ergebnis von TEUR 3.988, welches in dem Posten „Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“ ausgewiesen wird.



Im Vorjahr betrug das Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen TEUR 1.845, welches aus dem Verkauf der Anteile an der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH (2,5 %), der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG (30 %) und Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG (20 %) entstand.

Das Equity-Beteiligungsergebnis der EYEMAXX Louny s.r.o., welche von Eyemaxx zu 90 % gehalten wird, beläuft sich auf TEUR 146 (Vorjahr: TEUR -250).

Die Marland Bauträger GmbH hat im Geschäftsjahr 2017/2018 die Beteiligung an drei ihrer Tochtergesellschaften im Zuge einer Sachdividende an die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ausgeschüttet. Nach dieser Transaktion hält sie noch 99,5 % der Anteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, welche drei Superädifikate auf vermieteten Immobilien besitzt, die in den wichtigsten Städten Österreichs liegen, 94 % der Anteile an der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG, welche eine Immobilie in Zell am See/Österreich besitzt, 94 % an der Marland GmbH & Co. OG und 100 % an der Marland Bauträger Beteiligungs GmbH. Die Marland Bauträger GmbH selbst besitzt eine Wohnimmobilie in Graz. Das Beteiligungsergebnis dieser Gruppe beträgt TEUR -369 (Vorjahr: TEUR -138).

Die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG wird zu 94 % von der Marland Bauträger GmbH und zu 1 % von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH gehalten. Daraus ergibt sich ein Ergebnis von TEUR 80 (Vorjahr: TEUR 10).

Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurden weitere Anteile an der TC Real Estate development Immobilien GmbH erworben. Dies führte zur erstmaligen Einbeziehung als Equity-Beteiligung. Das Ergebnis der Gesellschaft beläuft sich auf TEUR 187.

Die im aktuellen Geschäftsjahr gegründete Gesellschaft Retail Park Malbork 2 Sp.z.o.o. hat ein Ergebnis von TEUR -1.

Die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG generiert Mieteinnahmen aus der vermieteten Industrieimmobilie mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt und wird zu 94 % von Eyemaxx gehalten. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -58. (Vorjahr: TEUR -105).

Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung der EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG, welche zu 94 % von Eyemaxx gehalten wird, beträgt TEUR -236 (Vorjahr: TEUR -957). Aufgrund des Ergebnisses aus der Equity-Bewertung beträgt der Wertansatz der Beteiligung zum Bilanzstichtag TEUR 0.

Die Lifestyle Holding GmbH & Co. KG weist ein Ergebnis aus der Equity-Bewertung in Höhe von TEUR 279 (Vorjahr: TEUR 0) aus. Sie hält 100 % der Anteile an der EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG, welche ein Wohnbauprojekt realisiert.

Die EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, welche zu 94 % von Eyemaxx gehalten wird, entwickelt das Projekt Pflegeheim und Wohnen Waldalgesheim. Das Beteiligungsergebnis beträgt TEUR -196 (Vorjahr: TEUR -133).

Das Projekt Atrium Bamberg wird in der EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG realisiert, welche zu 93 % von Eyemaxx gehalten wird. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 6.517 (Vorjahr: TEUR 0).

Das Beteiligungsergebnis der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG beträgt TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 0), das der EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG TEUR 11 (Vorjahr: TEUR -344). Sie werden beide zu 94 % von Eyemaxx gehalten.

Die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG wird zu 93 % von Eyemaxx gehalten. Diese wiederum hält 99 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG und 99 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, welche das Projekt Pflege- und Wohnheim Klein Lengden abbilden. An der Birkart Zweite Grundstücksgesellschaft GmbH (100 %) und an der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG (93 %) hält sie ebenfalls Anteile. Letztere besitzt Bestandsimmobilien in Aschaffenburg, Frankfurt und in Wuppertal. Das Beteiligungsergebnis dieser Gruppe beträgt TEUR 2.855 (Vorjahr: TEUR -746). In diesem Ergebnis ist eine Gewinnzuweisung an die EYEMAXX Real Estate AG in Höhe von TEUR 5.076 enthalten. Die Gewinnzuweisung resultiert im Wesentlichen aus dem erzielten Buchgewinn aus dem Verkauf eines Grundstücks in Aschaffenburg.

Das Equity-Beteiligungsergebnis der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG, welche zu 69 % von Eyemaxx gehalten wird, beläuft sich auf TEUR 273 (Vorjahr: TEUR 4.091). Sie besitzt 50,1 % der Anteile an der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG, welche das Mixed-Use-Projekt „Vivaldi-Höfe“ in Schönefeld/Deutschland entwickelt.

Seit Oktober 2018 hält Eyemaxx zusätzlich unmittelbar 14,93 % der Anteile an der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG. Das Ergebnis für diesen Anteil beträgt TEUR 98 (Vorjahr: TEUR 0).

An der EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG ist Eyemaxx mit einem Anteil von 94 % beteiligt. Diese weist ein Ergebnis aus der Equity-Bewertung in Höhe von TEUR -1.893 (Vorjahr: TEUR 2.897) aus. Die Gesellschaft errichtet eine Wohnimmobilie in Bonn.

Das Equity-Beteiligungsergebnis der EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG, welche zu 94 % von Eyemaxx gehalten wird, beläuft sich auf TEUR -3 (Vorjahr: TEUR 0).

Die EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG, an welcher Eyemaxx zu 59 % beteiligt ist, hält 50,1 % der Anteile an der Sonnenhöfe GmbH & Co. KG, welche das Mixed-Use-Projekt Sonnenhöfe entwickelt. Das Beteiligungsergebnis der Gesellschaft beläuft sich auf TEUR 313 (Vorjahr: TEUR 4.032).

Das Beteiligungsergebnis der EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG, an welcher Eyemaxx mit 74 % der Anteile beteiligt ist, beträgt TEUR 179 (Vorjahr: TEUR 1.671). Die Gesellschaft hält 94 % an der EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG, welche das Hotelprojekt entwickelt.

Die EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG, an welcher Eyemaxx zu 94 % beteiligt ist, hält 94,9 % der Anteile an der 6B47 Grund 2 UG, welche das Büuprojekt MAIN GATE EAST in Offenbach entwickelt. Das Beteiligungsergebnis der Gesellschaft beläuft sich auf TEUR 2.636 (Vorjahr: TEUR 0).

Die EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG, welche eine 100%ige Tochtergesellschaft von Eyemaxx ist, hält Anteile zu jeweils 50 % an den Gesellschaften Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG und Buxtehuder Straße Verwaltungs GmbH. Letztere ist die Komplementärgesellschaft zur Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG, welche ein Hotelprojekt in Hamburg entwickelt. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung der Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG beläuft sich auf TEUR 508 und das der Buxtehuder Straße Verwaltungs GmbH auf TEUR -1.

Zum Bilanzstichtag hält Eyemaxx 50 % der Anteile an der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH, welche das Mixed-Use-Projekt „Postquadrat Mannheim“ abbildet. Das Ergebnis aus der Equity Bewertung beläuft sich auf TEUR -58 (Vorjahr: TEUR -609).

Das Wohnbauprojekt Siemensstraße Apartments in Wien wird derzeit in der EYEMAXX Siemensstraße GmbH errichtet. Eyemaxx besitzt an dieser 94 % der Anteile. Das Equity-Ergebnis dieser Gesellschaft beläuft sich auf TEUR 218 (Vorjahr: TEUR 2.034).

Des Weiteren beinhaltet das Ergebnis aus Beteiligungen nach atEquity-Methode bewertet sonstige Effekte in Höhe von TEUR 337.



## 1.12 Finanzerfolg

Die Zusammensetzung des Finanzerfolgs ist folgendermaßen:

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Zinserträge	4.600	2.943
Folgebewertung von Finanzanlagen	720	0
Finanzierungserträge	5.320	2.943
Zinsaufwendungen	-9.946	-8.993
Wertberichtigungen von Finanzanlagen	-250	0
Finanzierungsaufwendungen	-10.196	-8.993
Summe	-4.876	-6.050

In den Zinserträgen befinden sich Erträge aus der Ausgabe von Darlehen an nahestehende Unternehmen wie auch aus der Projektfinanzierung an Gemeinschaftsunternehmen. Im Weiteren gab es einen positiven Effekt auf die Folgebewertung von Finanzanlagen in Höhe von TEUR 720.

Die Zinsaufwendungen setzen sich im Wesentlichen zusammen aus nach der Effektivzinsmethode berechneten Zinsaufwendungen der Anleihen in Höhe von TEUR 8.358 (Vorjahr: TEUR 7.598) und den Haftungsprovisionen in Höhe von TEUR 401 (Vorjahr: TEUR 397), welche aus der Besicherung von Objekten für die Anleihe 2016/2021 resultieren. Die verbleibenden Zinsaufwendungen in Höhe TEUR 1.187 (Vorjahr: TEUR 998) setzen sich aus Zinsen gegenüber Banken und Zinsaufwendungen aus Finanzierungsleasingverträgen zusammen. Im Weiteren wurde die Beteiligung an der G&S Planwerk GmbH zu 100 % wertberichtet.

Im Geschäftsjahr 2017/2018 konnte die Anleihe 2012/2017 zur Gänze zurückbezahlt werden und die Anleihe 2018/2023 wurde neu platziert. Des Weiteren wurden TEUR 1.137 von der Anleihe 2013/2019 in die Anleihe 2018/2023 umgetauscht und im Rahmen des öffentlichen Angebots im September 2018 Teilschuldverschreibungen im Volumen von insgesamt nominal TEUR 1.302 vorzeitig rückgeführt. Ein Volumen in Höhe von nominal TEUR 1.659 der Wandelanleihe 2016/2019 wurde in den beiden Wandelungsfenstern im Geschäftsjahr 2017/2018 in Aktien gewandelt.

Folgend der Vergleich der Kupons der Anleihen zum Effektivzinssatz:

### Vergleich der Anleihezinskupons mit der Effektivverzinsung

	<b>Anleihe 2013/2019</b>	<b>Anleihe 2014/2020</b>	<b>Anleihe 2016/2021</b>	<b>Anleihe 2018/2023</b>
Zinskupon:	7,875 % p.a.	8,00 % p.a.	7,00 % p.a.	5,50 % p.a.
Zinszahlung:	per 26.03.	per 30.09.	per 30.09.	per 26.04 und 26.10.
Effektivverzinsung:	10,62 % p.a.	10,14 % p.a.	9,09 % p.a.	6,27 % p.a.

	<b>Wandelanleihe 2016/2019</b>	<b>Wandelanleihe 2017/2019</b>
Zinskupon:	4,50 % p.a.	4,50 % p.a.
Zinszahlung:	per 16.06. und 16.12.	per 16.06. und 16.12.
Effektivverzinsung:	14,71 % p.a.	8,07 % p.a.

## **1.13 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Als Ertragsteuern sind die in den einzelnen Ländern gezahlten oder geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag sowie die latenten Steuerabgrenzungen ausgewiesen.

Die latenten Steueransprüche und -schulden werden auf Ebene des Steuersubjekts gebucht, bei der sie zukünftig anfallen werden. Bei Eyemaxx ist vor allem auf die österreichische Steuergruppe beziehungsweise auf die Beteiligungen an Personengesellschaften hinzuweisen.

Die Steuergruppe setzt sich zum 31 Oktober 2018 folgendermaßen zusammen:

- EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH (Organträger),
- EM Outlet Center GmbH (Mitglied),
- ERED Finanzierungsconsulting GmbH (Mitglied),
- EYEMAXX Siemensstraße GmbH (Mitglied),
- Hamco Gewerbeflächen GmbH (Mitglied),
- Innovative Home Bauträger GmbH (Mitglied),
- Lifestyle Consulting GmbH (Mitglied),
- Marland Bauträger GmbH (Mitglied) und
- MAXX BauerrichtungsgmbH (Mitglied).

Zudem hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH Beteiligungen an den Personengesellschaften:

- EYEMAXX Alpha GmbH & Co. KG,
- HAMCO GmbH & Co. KG,
- Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbh & Co. KG,
- Marland GmbH & Co. OG und
- Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG.

Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften werden auf Ebene des Steuersubjekts, der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, gebucht, bei dem zukünftig die Realisierung der temporären Unterschiede eintreten wird.

Im Geschäftsjahr 2017/2018 hält die EYEMAXX Real Estate AG direkt und indirekt Kommanditanteile an der

- Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG,
- Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG,



- EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 17 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG,
- Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG,
- Lifestyle Holding GmbH & Co. KG,
- Sonnenhöfe GmbH & Co. KG und
- Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG.

Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften bezüglich der Körperschaftsteuer werden auf Ebene der EYEMAXX Real Estate AG gebucht, die Gewerbesteuer wird auf Ebene der jeweiligen Gesellschaft gebucht. Bei der Berücksichtigung, welche Gesellschaft das Steuersubjekt darstellt, werden steuerliche Umstrukturierungen bis zum Bilanzerstellungszeitpunkt berücksichtigt.

Der Berechnung liegen Steuersätze gemäß den geltenden Steuergesetzen oder gemäß Steuergesetzen, deren Inkraftsetzung im Wesentlichen abgeschlossen ist, zugrunde, welche zum voraussichtlichen Realisierungszeitpunkt anzuwenden sein werden.

## Steuern vom Einkommen und Ertrag

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Laufender Steueraufwand	-10	-91
Latenter Steueraufwand	2.279	1.666
Summe	2.269	1.575

Der ausgewiesene laufende Steuerertrag in Höhe von TEUR -10 (Vorjahr: TEUR -91) ergibt sich zum wesentlichen Teil aus der österreichischen Steuergruppe. Der verbleibende Betrag enthält im Wesentlichen bezahlte Mindestkörperschaftsteuern.

Es bestehen negative latente Steuereffekte in Höhe von TEUR 2.279 (Vorjahr: TEUR 1.666).

Diese ergeben sich aus passiven latenten Steuereffekten in Höhe von TEUR 2.638 (Vorjahr: TEUR 2.972), welche sich aus der Bewertung der zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Deutschland, Österreich und Serbien in Höhe von TEUR 1.184 (Vorjahr: TEUR 145), aus den nach der at-Equity-Methode bewerteten Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 1.897 (Vorjahr: TEUR 1.434), aus der Veränderung der Vorräte von TEUR -385 (Vorjahr: TEUR 500), aus den Schulden der zur Veräußerung bestimmten Sachgesamtheiten von TEUR 29, aus der Veränderung von Finanzverbindlichkeiten von TEUR -79 (Vorjahr: TEUR 791) und aus sonstigen Aktivposten in Höhe von TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 102) zusammensetzen sowie aus aktiven latenten Steuereffekten in Höhe von TEUR 359 (Vorjahr: TEUR 1.500), welche die Veränderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträgen betreffen.

Die Überleitungsrechnung zwischen dem laufenden und latenten in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Steueraufwand und dem Produkt aus bilanziellem Periodenergebnis und dem anzuwendenden Steuersatz des Konzerns für das Geschäftsjahr 2017/2018 setzt sich wie folgt zusammen:

## Überleitungsrechnung

---

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Ergebnis vor Steuern	9.561	8.202
Rechnerischer Ertragsteueraufwand	2.852	2.461
Abweichende ausländische Steuersätze	-242	409
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	2.508	887
Auswirkungen der Verlustvortragsänderung und nicht aktivierbaren Verlustvorträge	-1.683	-410
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2.269	-1.575

Im Jahr 2010 war die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, die Konzernmuttergesellschaft. Daher war für die Berechnung des entsprechenden Steueraufwandes ein Körperschaftsteuersatz von 25,00 % anzuwenden. Durch die Einbringung der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH in die EYEMAXX Real Estate AG ist nunmehr eine deutsche Gesellschaft oberste Konzernmuttergesellschaft. Da in den Vorjahren wesentliche steuerliche Effekte auf Ebene der österreichischen Gesellschaften ihre Wirkung entfaltet haben, wurde das Konzernergebnis bisher mit dem für Österreich anzuwendenden Körperschaftsteuersatz von 25,00 % multipliziert. Da sich das Kerngeschäft aber immer mehr nach Deutschland verlagert, wird, so wie im Vorjahr, auch in diesem Geschäftsjahr mit einem gerundeten Steuersatz von 30,00 % für die deutsche Körperschaft- und Gewerbesteuer gerechnet.

Die permanenten steuerlichen Differenzen resultieren neben nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträgen aus den lokalen Einzelabschlüssen, im Wesentlichen aus den Konsolidierungsergebnissen.

Eine detaillierte Darstellung der Entwicklung der Steuerabgrenzung sowie der Zusammensetzung der latenten Steuern ist unter dem Punkt 2.7 „Latente Steuern“ abgebildet.

### 1.14 Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie nach IAS 33 wird als Quotient aus dem Konzerngesamtergebnis und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt. Für die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie werden die Wandelanleihen dargestellt, als wäre die Wandlung bereits zum Emissionszeitpunkt durchgeführt worden, und die daraus resultierenden Aktien werden somit zum Aktienstand hinzugezählt. Das Gesamtergebnis wird um die angefallenen Zinsen für die Wandelanleihen bereinigt.

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wurde mit dem Konzerngesamtergebnis von TEUR 7.199 (Vorjahr: TEUR 6.620) und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt und beträgt für das Berichtsjahr EUR 1,39 (Vorjahr: EUR 1,53) je Aktie.



Das verwässerte Ergebnis je Aktie wurde mit einem dem Konzengesamtergebnis, abzüglich der angefallenen Zinsen, in Höhe von TEUR 8.286 (Vorjahr: TEUR 7.272) und dem Durchschnitt der Aktien, inklusive fiktiv gewandelter Wandelanleihen, berechnet und beträgt daher EUR 1,14 (Vorjahr: EUR 1,30) je Aktie.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurde für das Berichtsjahr vom 1. November 2017 bis 31. Oktober 2018 eine taggenaue Aufstellung der Veränderung des Aktienbestands verwendet. Im November 2017 wurden 470.637 neue Aktien ausgegeben. Die Wandlungsfenster der Wandelanleihe 2016/2019 im Juli 2018 und Oktober 2018 erhöhten die Anzahl der Aktien um 169.282. Somit beläuft sich der Stand der Aktien auf 5.346.305 Stück zum 31. Oktober 2018.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurde für das Berichtsjahr 1. November 2016 bis 31. Oktober 2017 eine taggenaue Aufstellung der Veränderung des Aktienbestands verwendet. Am 22. September 2017 wurden 104.167 neue Aktien und am 29. September 2017 weitere 312.499 neue Aktien ausgegeben, wodurch sich der Aktienstand auf 4.706.386 erhöht.

Bei der Berechnung des Durchschnitts für das verwässerte Ergebnis je Aktie wurden 427.959 Aktien mit Wirkung zum 20. Dezember 2016 und 1.713.709 Aktien zum 24. April 2017 hinzugerechnet.

Das führt zu einem gewogenen Durchschnitt der Aktien für das Berichtsjahr von 5.180.087 Stück (Vorjahr: 4.328.247 Stück) für die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses. Der gewogene Durchschnitt der Aktien für das verwässerte Ergebnis beträgt 7.280.009 Stück (Vorjahr: 5.589.650 Stück).

## 2 Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 2.1 Immaterielle Vermögenswerte

Das immaterielle Vermögen von Eyemaxx zum Bilanzstichtag setzt sich wie folgt zusammen:

#### Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizizenzen

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Anschaffungskosten	271	249
Kumulierte Abschreibung	-217	-184
Buchwerte	54	65

Es werden ausschließlich erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer ausgewiesen. Bezüglich Nutzungsdauer und Abschreibungsmethode wird auf die Ausführungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

Die planmäßigen Abschreibungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter „Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ ausgewiesen.

## 2.2 Sachanlagevermögen

Die Zusammensetzung der Sachanlagen gliedert sich wie folgt:

### Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Anschaffungskosten	3.394	3.379
Kumulierte Abschreibung	-738	-644
Buchwerte	2.656	2.735

### Davon Mietereinbauten

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Anschaffungskosten	1.428	1.414
Kumulierte Abschreibung	-407	-349
Buchwerte	1.021	1.065

### Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Anschaffungskosten	979	807
Kumulierte Abschreibung	-803	-804
Buchwerte	176	3

### Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Anschaffungskosten	1.935	1.300
Kumulierte Abschreibung	-992	-757
Buchwerte	943	543



## 2.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von Eyemaxx zum Bilanzstichtag setzen sich wie folgt zusammen:

### Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	vermietete Bestandsimmobilien	Projektimmobilien	SUMME
Anfangsbestand zum 1. November 2016	13.092	25.449	38.541
Entkonsolidierung	-2.957	0	-2.957
Zugänge	0	1.401	1.401
Abgänge	0	-318	-318
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	-415	1.598	1.183
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	600	600
Stand zum 31. Oktober 2017	9.720	28.730	38.450
Erstkonsolidierung	0	15.253	15.253
Entkonsolidierung	0	0	0
Zugänge	0	11.564	11.564
Abgänge	0	0	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	815	3.724	4.539
Umgliederung ins kurzfristige Vermögen	-2.600	0	-2.600
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	150	150
Stand zum 31. Oktober 2018	7.935	59.421	67.356

Im Geschäftsjahr 2017/2018 veränderten sich die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgrund der Erstkonsolidierung des Wohnbauprojektes Grasbergergasse Apartments in Wien in der EYEMAXX Alpha GmbH & Co. KG und des Hotelprojektes Schützenstraße in Berlin in der EYEMAXX Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 15.253, aus Zugängen in Höhe von TEUR 11.564 (Vorjahr: TEUR 1.401) und aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um TEUR 4.539 (Vorjahr: TEUR 1.183). Aus den serbischen Immobilien ergibt sich ein Währungseffekt von TEUR 150 (Vorjahr: TEUR 600), welcher unmittelbar im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung erfasst wurde. Im Vorjahr wurde ein Grundstück in Serbien verkauft und dadurch kam es zu einem Abgang in Höhe von TEUR -318.

Am 25. Juli 2018 wurde der Vertrag zum Verkauf der Logistikimmobilie auf dem Erbbaurechtsgrundstück in Nürnberg unterzeichnet. Der Eigentumsübergang der Immobilie auf den Käufer erfolgt voraussichtlich am 1. März 2019. Durch die beabsichtigte Veräußerung erfolgte eine Klassifizierung von einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zu einem zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswert (IFRS 5). Die Immobilie wird seit dem Zeitpunkt des beabsichtigten Verkaufes mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der Verkaufskosten bewertet (TEUR 2.600) und in der Bilanz in dem Posten „Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte“ ausgewiesen.

Aufgeteilt auf die Länder stellt sich die Veränderung wie folgt dar:

### **Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

---

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Serben	33.473	28.730
Österreich	21.610	4.981
Deutschland	12.273	4.739
Buchwerte	67.356	38.450

#### **Deutschland**

Die EYEMAXX Real Estate AG hat das bereits vollständig vermietete Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal mittels Operating Lease gemietet, wodurch Eyemaxx weitere laufende Mieteinträge generiert. Gemäß IAS 40.6 sind Immobilien, welche im Rahmen eines Operating Lease gemietet werden, verpflichtend mit dem Zeitwert anzusetzen. Die Fair-Value-Bewertung zum Stichtag beläuft sich auf TEUR 1.524 (Vorjahr: TEUR 974).

Die GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH besitzt eine vermietete Logistikimmobilie in Aachen. Die Fair-Value-Bewertung zum Stichtag beläuft sich auf TEUR 1.507 (Vorjahr TEUR 1.583).

Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurde das Hotelprojekt Schützenstraße in Berlin, welches in der EYEMAXX Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG realisiert wird, zum ersten Mal bewertet. In der Berliner Gemeinde Treptow ist die Errichtung eines Hotels mit 140 Zimmern, einer Serviced-Apartments-Anlage mit 40 Zimmern sowie Büroräumlichkeiten geplant. Zusätzlich entstehen 30 Außen- und rund 60 Tiefgaragen-Stellplätze. Durch den erfolgten Projektfortschritt beläuft sich die Fair-Value-Bewertung zum Stichtag auf TEUR 9.242.

#### **Österreich**

Die Hamco GmbH & Co. KG hält eine vermietete Logistikimmobilie in Linz/Österreich. Ihr Fair Value beträgt zum Stichtag TEUR 3.437 (Vorjahr: TEUR 3.503).

Die EM Outlet Center GmbH hält gemeinsam mit der Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG eine Liegenschaft, auf welcher sich ein voll vermietetes Büro- und Wohngebäude befindet. Der Eigentumsanteil der EM Outlet Center GmbH beträgt 1/3 und der Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG 2/3. Die Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG fließt als Gemeinschaftsunternehmen in den Konzern ein, daher wird ausschließlich der Anteil der EM Outlet Center GmbH an der Immobilie gezeigt. Der Fair Value zum Stichtag beträgt TEUR 1.467 (Vorjahr: TEUR 1.478).

In der EYEMAXX Alpha GmbH & Co. KG wird in der Grasbergergasse im 3. Wiener Gemeindebezirk, nahe dem Rennweg, eine mit verschiedenen Wohnungsrößen und einem Kindergarten im Erdgeschossbereich ausgestattete Wohnimmobilie errichtet. Der Fair Value zum Stichtag beträgt TEUR 16.706.



## Serbien

Die positive Veränderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Serbien resultiert zu einem wesentlichen Teil aus dem Projektfortschritt des Logistikprojektes „Beta“ in Serbien (TEUR 5.073). Im Weiteren wird eine neue Logistikhalle („Gamma“) nahe Belgrad in zwei Phasen gebaut, wobei die erste Phase im Frühjahr 2020 fertiggestellt werden soll. Auf einem rund 33.000 Quadratmeter großen Grundstück sind 6 Module mit rund 40 Laderampen sowie 50 Auto- und 18 LKW-Parkplätze geplant.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche betriebliche Beträge für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten:

### Betriebliche Erträge und Aufwendungen für als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Umsatzerlöse - Mieterlöse	2.365	2.489
Materialaufwand	-1	0
Sonstige betriebliche Erträge	294	338
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.233	-673
Summe	1.425	2.154

#### 2.3.1 Vermietete Bestandsimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten Bestandsimmobilien mit einem Volumen von TEUR 7.935 (Vorjahr: TEUR 9.720) erfolgt überwiegend unter der Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens. Teilweise wurde die Discounted-Cash-Flow-Methode angewendet. Dabei werden künftig erwartete Jahresreinerträge eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Erträge in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Aufwendungen (brutto) insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten und den Instandhaltungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Zusätzlich werden die Erträge um den strukturellen Leerstand reduziert. Im Falle eines Erbbaurechtes oder Superädifikats wird der Reinertrag um die Erbbaurechts- oder Superädifikatzahlungen reduziert und, wenn diese an den Mieter weiterverrechnet werden können, als abgezinster Bodenwert hinzugerechnet.

Die zu Grunde gelegte Planungsperiode bestimmt sich aus der kürzeren der beiden Perioden: wirtschaftliche Nutzungsdauer der Immobilie oder der vertraglichen Laufzeit (zum Beispiel Laufzeit Superädifikat). Zudem wird ein Kapitalisierungszinssatz festgelegt, der sich bei Immobilien dieser Art nach der üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung richtet. Aufgrund dieser Parameter wird ein Vervielfältiger festgelegt. Dieser ist Grundlage um den Ertragswert des Bewertungsobjekts zu errechnen. Hierbei werden die Netto-Jahresreinerträge der Planungsperiode mit dem sogenannten Vervielfältiger multipliziert.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Wohnimmobilien in Österreich, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

### Vermietete Bestandsimmobilien – Büro- und Wohnimmobilien in Österreich

	2017/2018	2016/2017		
Nettokalmietertrag in TEUR* (pro Jahr)	277	277		
Beizulegender Zeitwert in TEUR**	1.467	1.478		
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	6,00 %	6,00 % - 6,00 %	6,00 %	6,00 % - 6,00 %
Kapitalisierungszinssatz	4,95 %	4,50 % - 5,00 %	4,95 %	4,50 % - 5,00 %
Restnutzungsdauer in Jahren	40,00	40,00	41,00	41,00

\* 100 % der für die Liegenschaft erzielten Nettokalmieterträge. D.h. einschließlich Nettokalmieterträge, die Gemeinschaftsunternehmen aufgrund deren Eigentum am Grundstück zuzuordnen sind

\*\* anteiliger beizulegender Zeitwert auf Basis der Eigentumsverhältnisse am Grundstück

Die Wohnimmobilie in Österreich umfasst die Büro- und Wohnimmobilie in Zell am See/Österreich. Die Bewertung der Bürofläche und Wohnfläche erfolgte separat.

Die Anteile der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG an der Immobilie werden unter 2.4.3 „Vermietete Bestandsimmobilien von Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Logistikimmobilien in Österreich, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

### Vermietete Bestandsimmobilien – Logistikimmobilien in Österreich

	2017/2018	2016/2017		
Nettokalmietertrag in TEUR (pro Jahr)	348	348		
Beizulegender Zeitwert in TEUR	3.436	3.503		
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	10,95 %	6,00 % - 11,00 %	10,95 %	6,00 % - 11,00 %
Kapitalisierungszinssatz	6,50 %	6,50 %	6,50 %	6,50 %
Restnutzungsdauer in Jahren	22,67	22,67	23,67	23,67

Die Logistikimmobilie in Österreich umfasst die Logistikimmobilie in Linz. Die Bewertung erfolgt im aktuellen Geschäftsjahr in zwei Phasen: Die erste Phase umfasst den Zeitraum, in welchem Eyemaxx einen Kündigungsverzicht unterschrieben hat. Die zweite Phase umfasst den Zeitraum beginnend mit Ende des Kündigungsverzichts bis zum vertraglichen Ende der Nutzungsdauer (Superädifikat).



Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Bestandsimmobilien in Deutschland, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

### Vermietete Bestandsimmobilien in Deutschland

	2017/2018		2016/2017	
Nettokalmietertrag in TEUR (pro Jahr)*	598		747	
Beizulegender Zeitwert in TEUR**	3.032		4.739	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	26,44 %	25,82 % - 27,07 %	6,61 %	3,50 % - 8,50 %
Kapitalisierungzinssatz	6,00 %	6,00 %	5,90 %	5,50 % - 6,00 %
Restnutzungsdauer in Jahren	23,47	19 - 28	18,28	12 - 24,2

\* 100 % der für die Liegenschaft erzielten Nettokalmieterträge. D.h. einschließlich Nettokalmieterträge, die Gemeinschaftsunternehmen aufgrund deren Eigentum am Grundstück zuzuordnen sind

\*\* anteiliger beizulegender Zeitwert auf Basis der Eigentumsverhältnisse am Grundstück

Die Logistikimmobilien in Deutschland umfassen die Immobilien in Wuppertal und Aachen. Am 25. Juli 2018 wurde der Vertrag zum Verkauf der Logistikimmobilie auf dem Erbbaurechtsgrundstück in Nürnberg unterzeichnet. Der Eigentumsübergang der Immobilie auf den Käufer erfolgt voraussichtlich am 1. März 2019. Durch die beabsichtigte Veräußerung erfolgte eine Klassifizierung von einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zu einer zur Veräußerung gehaltenen Immobilie (IFRS 5). Die Immobilie in Wuppertal wurde im Geschäftsjahr 2014 im Rahmen eines Operating-Lease-Vertrages angemietet. Die Restnutzungsdauer dieser Immobilie wurde aufgrund der vertraglichen Laufzeit des Leasingvertrages angepasst.

### 2.3.2 Projektimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Projektimmobilien mit einem Volumen von TEUR 59.421 (Vorjahr: TEUR 28.730) erfolgt für die Projekte auf Grundlage des vereinfachten Ertragswerts des fertiggestellten Projektes, abzüglich der erwarteten Kosten (Projektgewinn), abgezinst auf den Stichtag, zuzüglich der bereits angefallenen aktivierbaren Kosten. Bei noch bestehenden Risiken wird der erwartete Projektgewinn um einen Risikoabschlag reduziert. Bei unbebauten Grundstücken werden anhand der Nutzbarkeit beziehungsweise der Lage entsprechend adäquate Grundstücksvergleichspreise herangezogen.

Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurden drei neue Projekte abgebildet:

die dritte Lagerhalle in Serbien (Logmaxx Gamma), das Hotelprojekt Schützenstraße in Berlin und das Wohnbauprojekt Grasbergergasse Apartments in Wien.

#### Unbebaute Grundstücke in Serbien

Jene Grundstücke, die sich direkt anschließend an die Autobahn befinden und eine entsprechende Konfiguration aufweisen, werden mit Euro 70,00/m<sup>2</sup> bewertet. Etwas rückwärtig gelegene Grundstücke oder Grundstücke, die sich gut für eine Bebauung eignen, werden mit Euro 30,00/m<sup>2</sup> bis Euro 35,00/m<sup>2</sup> bewertet. Rand-, Einzel- und nicht so gut erschlossene Grundstücke, die sich für eine Bebauung kurz- bis mittelfristig nur bedingt eignen, kommen mit einem Betrag von Euro 10,00/m<sup>2</sup>, die Grundstücke mit der

Widmung „Landwirtschaft“ mit Euro 5,00/m<sup>2</sup> zum Ansatz. Bei den als „Straße“ gewidmeten Erschließungsflächen wird davon ausgegangen, dass diese im Zuge einer allfälligen Projektentwicklung an das öffentliche Gut abgetreten werden müssen und somit keinen wertrelevanten Faktor darstellen.

### **Logistikprojekte**

#### *Erwartete Jahresreinerträge*

Dabei werden künftig erwartete Jahresreinerträge eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungstichtag abgezinst. Während die Erträge in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Aufwendungen (brutto) insbesondere aus den Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Zusätzlich werden die Erträge um den strukturellen Leerstand reduziert.

Die zu Grunde gelegte Planungsperiode umfasst in der Regel die geplante wirtschaftliche Nutzungsdauer. Zudem wird ein Kapitalisierungszinssatz festgelegt, der sich bei Immobilien dieser Art nach der üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung richtet. Aufgrund dieser Parameter wird ein Vervielfältiger festgelegt. Dieser ist die Grundlage um den Ertragswert des fertiggestellten Bewertungsobjekts zu errechnen. Hierbei werden die Netto-Jahresreinerträge der Planungsperiode mit dem sogenannten Vervielfältiger multipliziert.

#### *Gesamtinvestitionskosten*

Die Gesamtinvestitionskosten gliedern sich in vier Teilbereiche: Grundstückskosten, Baukosten, Baunebenkosten und sonstige Kosten wie auch Finanzierungskosten. Die Grundstückskosten sind ganz überwiegend Ist-Werte, da der Grundstückserwerb bereits vollzogen wurde. Die Kostenschätzungen resultieren aus Erfahrungen von Eyemaxx und Vergleichswerten vom lokalen Immobilienmarkt.

#### *Risikomatrix*

Aufgrund der erwarteten Roherträge und Gesamtinvestitionskosten errechnet sich ein Projekterfolg, der zum Bilanzstichtag mittels Kapitalisierungssatz abgezinst wird. Dieser wird je nach Fortschritt des Projektes um Risikoabschläge reduziert. Die Risikoabschläge bewerten das Grundstücks-, Finanzierungs-, Vermietungsgrad- und Baukostenrisiko.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

### **Projektimmobilien**

---

	2017/2018		2016/2017	
Projekterfolg in TEUR	126.231		39.745	
Gesamtinvestitionskosten in TEUR	114.331		29.820	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Risikoabschlag	40,95 %	10 % - 70 %	39,94 %	30 % - 70 %
Kapitalisierungszinssatz	5,58 %	3 % - 7,3 %	7,38 %	7 % - 7,5 %
Geplante Nutzungsdauer in Jahren	52,54	40 - 80	40,00	40,00



## 2.4 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bewertet und jährlich entsprechend dem von der Muttergesellschaft gehaltenen Kapitalanteil um die anteiligen Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert.

Die Entwicklung der Beteiligungen stellt sich wie folgt dar:

### Entwicklung der Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Anfangsbestand	35.078	23.986
Erst- bzw. Abwärtskonsolidierung	2.114	639
Zugänge	2.479	341
Abgänge	-2.075	-1.292
Ergebnis aus der Bewertung von Beteiligungen	7.812	11.404
Endbestand	45.408	35.078

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen betreffen Beteiligungen in Deutschland in Höhe von TEUR 34.824 (Vorjahr: TEUR 26.199), in Österreich in Höhe von TEUR 8.491 (Vorjahr: TEUR 8.314) und in Tschechien in Höhe von TEUR 2.093 (Vorjahr: TEUR 565).

Die Aufgliederung der einzelnen Erst- und Entkonsolidierungen von Gemeinschaftsunternehmen wird im Kapitel „Der Konzern“ unter 2 „Konsolidierungskreis“ näher erläutert. Die erfolgswirksamen Änderungen der Bewertung der Anteile wird unter 1.11 „Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet und Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“ näher erläutert.

Der at-Equity-Beteiligungsansatz der Anteile an deutschen Unternehmen änderte sich von TEUR 26.199 im Vorjahr auf TEUR 34.824. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Mixed-Use-Projekt Atrium Bamberg (TEUR 6.518), dem Büroprojekt MAIN GATE EAST (TEUR 2.641), dem Hotelprojekt in Hamburg (TEUR 508) und der Beteiligung an der EYEMAXX Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, welche aufgrund von Gewinnzuweisungen an Wert verlor (TEUR -2.220). Nähere Erläuterungen siehe 1.11 „Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet und Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“.

Der at-Equity-Beteiligungsansatz an österreichischen Unternehmen änderte sich von TEUR 8.314 im Vorjahr auf TEUR 8.491 zum 31. Oktober 2018. Die Änderung resultiert unter anderem aus dem Projekt „Siemensstraße Apartments“ (TEUR 218).

Der at-Equity-Beteiligungsansatz der tschechischen Gesellschaften änderte sich von TEUR 565 auf TEUR 2.093.

Die Veränderung des Nettovermögens der Gemeinschaftsunternehmen in Polen und Zypern hat im Geschäftsjahr 2017/2018 keinen Einfluss auf die Eyemaxx-Konzernbilanz.

## 2.4.1 Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland

Bei den deutschen Gemeinschaftsunternehmen werden folgende Gesellschaften dargestellt:

- "Mixed-Use-Projekt Vivaldi-Höfe zum Verkauf": Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG, wird als Gemeinschaftsunternehmen in der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG berücksichtigt, 14,93 % der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG fließen als Gemeinschaftsunternehmen direkt in die EYEMAXX Real Estate AG ein.
- "Mixed-Use-Projekt Sonnenhöfe zum Verkauf": Sonnenhöfe GmbH & Co. KG, wird als Gemeinschaftsunternehmen in der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG berücksichtigt.
- "Projekte und Immobilien im Bestand": EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Development 5 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Development 14 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Development 18 GmbH & Co. KG, Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG und Buxtehuder Straße Verwaltungs GmbH.
- „Projekt zum Verkauf“: EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG, Lifestyle Holding GmbH, EYEMAXX Holding Mannheim GmbH und Lifestyle Development Beta GmbH.

In den deutschen Gemeinschaftsunternehmen stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt dar:

### Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2017/2018

in TEUR	Mixed-Use-Projekt Vivaldi-Höfe	Mixed-Use-Projekt Sonnenhöfe	Projekte und Immobilien im Bestand	Projekte zum Verkauf
Gewinn- und Verlustrechnung				
Umsatzerlöse	654	22	487	26
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.937	5.975	7.536	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-985	-540	-1.118	-2.050
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	0	10
Betriebsergebnis (EBIT)	1.606	5.457	6.905	-2.014
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	941	2.920	633	0
Finanzergebnis	-68	2.038	11.923	-251
Ergebnis vor Steuern	1.538	7.495	18.828	-2.265
Steuern	-109	-376	-1.023	253
Periodenergebnis	1.429	7.119	17.805	-2.012

Die Position "Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet" ergibt sich beim Mixed-Use-Projekt Vivaldi-Höfe dar aus, dass die Gesellschaft, in welcher das Projekt entwickelt wird (Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG), als Gemeinschaftsunternehmen in die EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG einfließt. Bei dem Mixed-Use-Projekt Sonnenhöfe handelt es sich um denselben Sachverhalt. Hier entwickelt die Sonnenhöfe GmbH & Co. KG das Projekt, welche als Gemeinschaftsunternehmen in die EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG einbezogen wird.



## Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2016/2017

in TEUR	Mixed-Use-Projekt Vivaldi-Höfe	Mixed-Use-Projekt Sonnenhöfe	Projekte und Immobilien im Bestand	Projekte zum Verkauf
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>				
Umsatzerlöse	0	0	335	133
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	3.570	18.855
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-3	-3	-395	-19.978
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	0	0
Betriebsergebnis (EBIT)	-3	-3	3.510	-990
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	6.123	5.137	0	-1
Finanzergebnis	6.010	5.110	-608	-282
Ergebnis vor Steuern	6.007	5.107	2.902	-1.272
Steuern	-80	0	-617	-448
Periodenergebnis	5.927	5.107	2.285	-1.720

Die Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen, welche nach der at-Equity-Methode bewertet sind, ist wie folgt:

## Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2017/2018

in TEUR	Mixed-Use-Projekt Vivaldi-Höfe	Mixed-Use-Projekt Sonnenhöfe	Projekte und Immobilien im Bestand	Projekte zum Verkauf
<b>Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet</b>				
Periodenergebnis	1.429	7.119	17.805	-2.012
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschaftsunternehmen-Teilkonzern	0	0	0	0
Periodenergebnis als Berechnungsbasis	1.429	7.119	17.805	-2.012
Beteiligungsquote	59 %	44 %	81 %	94 %
Berechnetes Periodenergebnis	848	3.149	14.473	-1.891
Nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	0	0	1.120
Periodenergebnis	848	3.149	14.473	-771

## Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2016/2017

in TEUR	Mixed-Use-Projekt Vivaldi-Höfe	Mixed-Use-Projekt Sonnenhöfe	Projekte und Immobilien im Bestand	Projekte zum Verkauf
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet				
Periodenergebnis	5.927	5.107	2.285	-1.720
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschaftsunternehmen-Teilkonzern	0	0	0	13
Periodenergebnis als Berechnungsbasis	5.927	5.107	2.285	-1.707
Beteiligungsquote	69 %	79 %	94 %	94 %
Berechnetes Periodenergebnis	4.091	4.032	2.142	-1.605
Nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	0	0	135
Periodenergebnis	4.091	4.032	2.142	-1.470

Der nicht erfasste Anteil an Verlusten der deutschen Gesellschaften, welche Projektimmobilien beinhalten, ergibt sich aus Vorlaufkosten bzw. nicht aktivierbaren Projektkosten der Immobilien. Zu Beginn jedes Projektes fallen Kosten an, welche nicht aktivierbar sind, aber durch den zukünftigen Verkaufserlös der Projektimmobilie mit abgedeckt werden.

Die Bilanz der deutschen Gemeinschaftsunternehmen gliedert sich wie folgt:

## Deutsche Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2018

in TEUR	Mixed-Use-Projekt Vivaldi-Höfe	Mixed-Use-Projekt Sonnenhöfe	Projekte und Immobilien im Bestand	Projekte zum Verkauf
Bilanz				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0	10.981	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	15.390	16.037	29.483	63
Langfristige Vermögenswerte	15.390	16.037	40.464	63
Vorräte	22.807	57.917	541	108.870
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	207	4.877	722	6.302
Kurzfristige Vermögenswerte	23.014	62.794	1.263	115.172
Summe AKTIVA	38.404	78.831	41.727	115.235
Eigenkapital	19.578	25.783	9.843	17.263
Langfristige Verbindlichkeiten	12.200	49.033	30.645	94.800
Kurzfristige Verbindlichkeiten	6.626	4.015	1.239	3.172
Summe PASSIVA	38.404	78.831	41.727	115.235



## Deutsche Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2017

in TEUR	Mixed-Use-Projekt Vivaldi-Höfe	Mixed-Use-Projekt Sonnenhöfe	Projekte und Immobilien im Bestand	Projekte zum Verkauf
<b>Bilanz</b>				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0	1.218	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	9.443	10.389	33.018	-93
Langfristige Vermögenswerte	9.443	10.389	34.236	-93
Vorräte	0	0	0	68.035
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	721	5	168	7.354
Kurzfristige Vermögenswerte	721	5	168	75.389
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>10.164</b>	<b>10.394</b>	<b>34.404</b>	<b>75.296</b>
Eigenkapital	5.927	5.937	2.935	19.097
Langfristige Verbindlichkeiten	1.700	3.825	28.918	52.717
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.537	632	2.551	3.482
<b>Summe PASSIVA</b>	<b>10.164</b>	<b>10.394</b>	<b>34.404</b>	<b>75.296</b>

### 2.4.2 Gemeinschaftsunternehmen in Österreich und CEE/SEE

Bei den Gemeinschaftsunternehmen werden folgende Gesellschaften dargestellt:

- „Marland Teilkonzern“: Marland Bauträger GmbH als Mutterunternehmen von Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Marland GmbH & Co. OG, Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG und Marland Bauträger Beteiligungs GmbH.
- Wohnbauprojekt Siemensstraße Apartments: EYEMAXX Siemensstraße GmbH.
- „FMZ in PL“: Retail Park Malbork 2 Sp.z.o.o. und DVOKA LIMITED als Mutterunternehmen der Gesellschaft Retail Park Malbork Sp.z.o.o. Vilia Sp.z.o.o wird als Gemeinschaftsunternehmen mitberücksichtigt.
- „FMZ in CZ“: EYEMAXX Havlíckuv Brod s.r.o., EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o., EYEMAXX Krnov s.r.o., EYEMAXX Louny s.r.o. und EYEMAXX Zdár nad Sázavou s.r.o.
- „Sonstige“: Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l., MALUM LIMITED, TC Real Estate development Immobilien GmbH.

Die Abkürzung „FMZ“ steht für „Fachmarktzentrum“.

In diesen Gemeinschaftsunternehmen stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt dar:

### Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2017/2018

in TEUR	Marland Teilkonzern	Wohnbauprojekt Siemensstraße Apartments	FMZ in PL	FMZ in CZ	Sonstige
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>					
Umsatzerlöse	1.278	2	5	6	43
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-21	208	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-853	24	-202	-108	-51
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	86	0	0
Betriebsergebnis (EBIT)	404	234	-111	-102	-8
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	1.935	0	0	0	3.732
Finanzergebnis	1.445	0	27	-13	3.686
Ergebnis vor Steuern	1.849	234	-84	-115	3.678
Steuern	-1	-2	-91	-30	-1
Periodenergebnis	1.848	232	-175	-145	3.677

### Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2016/2017

in TEUR	Marland Teilkonzern	Wohnbauprojekt Siemensstraße Apartments	MALUM - FMZ in PL	DVOKA - FMZ in PL	FMZ in CZ
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>					
Umsatzerlöse	1.266	744	67	0	5
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-73	1.370	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-586	-72	-12	-3	-119
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	0	0	0
Betriebsergebnis (EBIT)	607	2.042	55	-3	-114
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	-54	0	0	0	0
Finanzergebnis	-600	185	-6	-129	-11
Ergebnis vor Steuern	7	2.227	49	-132	-125
Steuern	-2	270	0	0	-23
Periodenergebnis	5	2.497	49	-132	-148



Die Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen, welche nach der at-Equity-Methode bewertet sind, ist wie folgt:

### Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2017/2018

in TEUR	Marland Teilkonzern	Wohnbauprojekt Siemensstraße Apartments	FMZ in PL	FMZ in CZ	Sonstige
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet					
Periodenergebnis	1.848	232	-175	-145	3.677
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschaftsunternehmen-Teilkonzern	-7	0	1	0	0
Periodenergebnis als Berechnungsbasis	1.841	232	-174	-145	3.677
Beteiligungsquote	94 %	94 %	91 %	79 %	50 %
Berechnetes Periodenergebnis	1.731	218	-159	-115	1.839
Nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	0	835	832	0
Periodenergebnis	1.731	218	676	718	1.839

### Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2016/2017

in TEUR	Marland Teilkonzern	Wohnbauprojekt Siemensstraße Apartments	MALUM - FMZ in PL	DVOKA - FMZ in PL	FMZ in CZ
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet					
Periodenergebnis	5	2.497	49	-132	-148
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschaftsunternehmen-Teilkonzern	1	0	0	0	0
Periodenergebnis als Berechnungsbasis	6	2.497	49	-132	-148
Beteiligungsquote	94 %	94 %	90 %	94 %	79 %
Berechnetes Periodenergebnis	6	2.347	44	-124	-117
Nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	193	151	119	119
Periodenergebnis	6	2.540	195	-5	2

Der nicht erfasste Anteil an Verlusten bei den polnischen und tschechischen Fachmarktzentren wird durch die zukünftigen Verkaufserlöse unter Berücksichtigung der noch anzufallenden Kosten gedeckt.

Die Bilanz der Gemeinschaftsunternehmen gliedert sich wie folgt:

### Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2018

in TEUR	Marland Teilkonzern	Wohnbauprojekt Siemensstraße Apartments	FMZ in PL	FMZ in CZ	Sonstige
<b>Bilanz</b>					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.982	3.230	0	0	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	13.316	6.497	2.105	12	8.011
Langfristige Vermögenswerte	19.298	9.727	2.105	12	8.011
Vorräte	7	0	1.114	1.984	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.957	30	429	650	-511
Kurzfristige Vermögenswerte	1.964	30	1.543	2.634	-511
Summe AKTIVA	21.262	9.757	3.648	2.646	7.500
Eigenkapital	4.657	4.123	-882	-169	746
Langfristige Verbindlichkeiten	4.972	5.585	3.789	2.776	6.737
Kurzfristige Verbindlichkeiten	11.633	49	741	39	17
Summe PASSIVA	21.262	9.757	3.648	2.646	7.500

### Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2017

in TEUR	Marland Teilkonzern	Wohnbauprojekt Siemensstraße Apartments	MALUM - FMZ in PL	DVOKA - FMZ in PL	FMZ in CZ
<b>Bilanz</b>					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.927	0	0	0	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	8.779	8.448	79	1.840	6
Langfristige Vermögenswerte	16.706	8.448	79	1.840	6
Vorräte	4.458	0	0	1.133	1.836
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	3.321	624	14	30	600
Kurzfristige Vermögenswerte	7.779	624	14	1.163	2.436
Summe AKTIVA	24.485	9.072	93	3.003	2.442
Eigenkapital	5.097	3.891	-123	-597	-24
Langfristige Verbindlichkeiten	7.689	1.317	198	3.381	2.447
Kurzfristige Verbindlichkeiten	11.699	3.864	18	219	19
Summe PASSIVA	24.485	9.072	93	3.003	2.442



### 2.4.3 Vermietete Bestandsimmobilien

In den Gemeinschaftsunternehmen sind vermietete Bestandsimmobilien mit einem Volumen von TEUR 29.122 (Vorjahr: TEUR 32.912) abgebildet. Die Bewertung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt nach denselben Kriterien wie die Bewertung der Immobilien in den vollkonsolidierten Gesellschaften. Zur Bewertung siehe Erläuterungen 2.3.1 „Vermietete Bestandsimmobilien“.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Wohnimmobilien in Österreich, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

#### Vermietete Bestandsimmobilien – Büro- und Wohnimmobilien in Österreich

	2017/2018		2016/2017	
Nettokalmietertrag in TEUR* (pro Jahr)	405		400	
Beizulegender Zeitwert in TEUR**	5.427		5.313	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	5,54 %	5 % - 6 %	6,00 %	6 % - 6 %
Kapitalisierungszinssatz	4,52 %	4 % - 5 %	4,53 %	4 % - 5 %
Restnutzungsdauer in Jahren	48,72	40 - 59	49,43	41 - 60

\* 100 % der für die Liegenschaft erzielten Nettokalmieterträge. D.h. einschließlich Nettokalmieterträge, die einem vollkonsolidierten Unternehmen innerhalb des Konzernkreises aufgrund deren Eigentum am Grundstück zuzuordnen sind

\*\* anteiliger beizulegender Zeitwert auf Basis der Eigentumsverhältnisse am Grundstück

Die Büro- und Wohnimmobilien in Österreich umfassen derzeit die Büroimmobilie in Graz/Österreich sowie die Wohn- und Büroimmobilie in Zell am See. Durch den Anteilsverkauf der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG wird der auf die Gesellschaft anfallende Teil der Immobilie seit dem Geschäftsjahr 2016/2017 unter den Gemeinschaftsunternehmen ausgewiesen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Logistikimmobilien in Österreich, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

#### Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Österreich

	2017/2018		2016/2017	
Nettokalmietertrag in TEUR (pro Jahr)	747		729	
Beizulegender Zeitwert in TEUR	5.438		5.573	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	4,84 %	1 % - 6 %	8,99 %	3,5 % - 11 %
Kapitalisierungszinssatz	6,00 %	6,00 %	6,00 %	6,00 %
Restnutzungsdauer in Jahren	18,42	12 - 22	19,29	13 - 23

Die Logistikimmobilien in Österreich umfassen die Logistikimmobilien in Innsbruck, Salzburg und Wien. Die Bewertung erfolgt im aktuellen Geschäftsjahr in zwei Phasen: Die erste Phase umfasst den Zeitraum, der seitens Eyemaxx unkündbar ist bzw. seitens der Mieter eine Kündigung wirtschaftlich nicht sinnvoll ist. Die zweite Phase umfasst den Zeitraum beginnend mit Ende des Kündigungsverzichts bis zum vertraglichen Ende der Nutzungsdauer (Superädifikat).

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Bestandsimmobilien in Deutschland, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

### Vermietete Bestandsimmobilien in Deutschland

	2017/2018		2016/2017	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Nettokalmtmiettertrag in TEUR (pro Jahr)	1.967		2.254	
Beizulegender Zeitwert in TEUR	18.257		22.027	
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	15,02 %	9 % - 32,15 %	6,97 %	1 % - 9 %
Kapitalisierungszinssatz	5,39 %	4 % - 6,5 %	5,60 %	4 % - 6 %
Restnutzungsdauer in Jahren	35,64	4,67 - 79	15,90	0 - 80

Die Logistikimmobilie in Frankfurt wurde im Geschäftsjahr 2014 im Rahmen eines Operating-Lease-Vertrages gemietet. Die Restnutzungsdauer dieser Immobilie wurde aufgrund der vertraglichen Laufzeit des Leasingvertrages angepasst. Aufgrund der Mitzugehörigkeit der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG werden auch die Bestandsimmobilien in Wuppertal, Frankfurt, Würzburg und Aschaffenburg sowie die Immobilie für Betreutes Wohnen in Klein Lengden in der Gruppe ausgewiesen.

Das Objekt in Aschaffenburg, Auhofstraße, wurde im Geschäftsjahr 2017/2018 veräußert.

Wuppertal: Das Grundstück liegt im Norden von Wuppertal, im Industriegebiet Nächstebreck. Es handelt sich um eine Lagerhalle mit Hochregallager und angebautem, dreigeschossigem Bürotrakt. Das Objekt wird für gewerbliche Zwecke genutzt und zwar zum Betrieb einer Spedition/Lagerhaltung und aller damit zusammenhängenden Tätigkeiten.

Friedrich König Straße, Würzburg: Das Objekt befindet sich am nordwestlichen Stadtrand in einem Industriegebiet des Stadtteils Unterdürrbach im Bereich Neuer Hafen und nahe des Würzburger Rangierbahnhofs. Das Objekt dient als Lagerhalle mit Werkstatt und mit vorgebautem, viergeschossigem Bürotrakt (KG bis 2.OG). Das Objekt wird für gewerbliche Zwecke genutzt und zwar zum Betrieb einer Spedition/Lagerhaltung und aller damit zusammenhängenden Tätigkeiten.

Weichertstraße 5, Aschaffenburg: Das Objekt liegt in einem Gewerbe-/Industriegebiet im östlichen Aschaffenburger Stadtteil Damm. Es handelt sich um eine Lagerhalle/Silo mit westlich angebautem, neungeschossigem Bürotrakt (KG – 7.OG). Das Objekt wird für gewerbliche Zwecke genutzt und zwar zum Betrieb einer Spedition/Lagerhaltung und aller damit zusammenhängenden Tätigkeiten.

Klein Lengden: Das Objekt liegt am Südrand des Göttinger Waldes im Kreis Göttingen. Es handelt sich hierbei um Wohneinheiten in verschiedenen Größen. Das Objekt wird für den Betrieb von Betreutem Wohnen verwendet.



#### 2.4.4 Projektimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Projektimmobilien mit einem Volumen von TEUR 20.709 (Vorjahr: TEUR 20.210) erfolgt für die Projekte auf Grundlage des vereinfachten Ertragswerts des fertiggestellten Projektes, abgezinst auf den Stichtag, zuzüglich der bereits angefallenen aktivierbaren Kosten. Bei noch bestehenden Risiken wird der Überschuss um einen Risikoabschlag reduziert. Die Bewertung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt nach denselben Kriterien wie die Bewertung der Immobilien in den vollkonsolidierten Gesellschaften. Zur Bewertung siehe Erläuterungen 2.3.2 „Projektimmobilien“.

##### Projektimmobilien

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

#### Projektimmobilien

	2017/2018	2016/2017
Projekterfolg* in TEUR	185.068	401.798
Gesamtinvestitionskosten* in TEUR	163.541	327.795
	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Risikoabschlag	67,87 %	40 % - 90 %
Kapitalisierungszinssatz	4,07 %	3 % - 5 %
Geplante Nutzungsdauer in Jahren	63,41	60 - 80
	gewichteter Durchschnitt	Spanne

\* Entspricht 100 % des Projekterfolges/der Gesamtinvestitionskosten

Im Geschäftsjahr 2017/2018 werden die Mixed-Use-Projekte „Vivaldi-Höfe“ und „Sonnenhöfe“ nicht mehr als Projekte, sondern als Vorratsvermögen dargestellt.

Im Berichtszeitraum werden zusätzlich drei neue Projekte abgebildet:

Mixed-Use-Projekt Atrium Bamberg, ein Hotelprojekt in Hamburg und das Büroprojekt MAIN GATE EAST in Offenbach.

Im Geschäftsjahr 2016/2017 wurden folgende Projekte abgebildet:

Wohnbauprojekt „Siemensstraße Apartments“, Serviced-Apartments-Projekt Bonn Mackestraße, Hotelprojekt Kaiserlei in Offenbach sowie die zwei größten Mixed-Use-Projekte „Vivaldi-Höfe“ und „Sonnenhöfe“, beide in Schönefeld, Berlin.

#### 2.5 Finanzanlagevermögen

Das Finanzanlagevermögen in Höhe von TEUR 10.039 beinhaltet eine 20%ige Beteiligung an der ViennaEstate Immobilien AG und eine 20%ige Beteiligung an der VST Technologies GmbH. An beiden Gesellschaften hat sich Eyemaxx nur als Investor beteiligt und hat keine Geschäftsführungsposition.

## 2.6 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Zusammensetzung der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte gliedert sich wie folgt:

### Langfristige finanzielle Forderungen

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	1.172	90
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	3.660	1.053
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	47.627	32.233
Wertberichtigungen zu finanziellen Forderungen	-175	-185
Summe	52.284	33.191

Die Zusammensetzung der kurzfristigen finanziellen Forderungen gliedert sich wie folgt:

### Kurzfristige finanzielle Forderungen

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	809	681
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	39	41
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	368	9.662
Summe	1.216	10.384

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Anfangsbestand	185	1.158
Zuführung	60	17
Verbrauch	-70	-870
Auflösung	0	-120
Endbestand	175	185

Im laufenden Geschäftsjahr sind die Wertberichtigungen um TEUR 10 gesunken.

Im Vorjahr ist der Rückgang der Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 973 insbesondere darauf zurückzuführen, dass die bereits wertberichtigte Forderung gegenüber der EYEMAXX Management Ukraine LLC in Höhe von TEUR 870 als uneinbringlich ausgebucht wurde.

Die Aufgliederung der Forderungen gegen nahestehende Unternehmen wird im Punkt 3.1 „Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Aufgliederung der Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen wird im Punkt 3.2 „Gemeinschaftsunternehmen“ näher erläutert.



Die Fälligkeiten der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte und kurzfristigen finanziellen Forderungen sind zum 31. Oktober 2018 wie folgt:

### Fälligkeiten der finanziellen Forderungen per 31.10.2018

in TEUR	Finanzielle Forderungen gegen Dritte	Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	Wertberichtigungen finanzieller Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2018
Brutto	1.981	3.699	47.995	0	53.675
Wertberichtigung	0	0	-175	0	-175
Buchwert	1.981	3.699	47.820	0	53.500
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	0	0	0	0	0
Überfällig mehr als 360 Tage	0	0	175	-175	0
Summe	0	0	175	-175	0
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	1.981	3.699	47.820	0	53.500
Überfällig mehr als 360 Tage	0	0	-175	0	-175
Summe	1.981	3.699	47.820	0	53.500

Die Fälligkeiten der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte und kurzfristigen finanziellen Forderungen sind zum 31. Oktober 2017 wie folgt:

### Fälligkeiten der finanziellen Forderungen zum 31.10.2017

in TEUR	Finanzielle Forderungen gegen Dritte	Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	Wertberichtigungen finanzieller Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2017
Brutto	771	1.094	41.895	0	43.760
Wertberichtigung	0	-70	-115	0	-185
Buchwert	771	1.024	41.780	0	43.575
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	0	0	0	0	0
Überfällig mehr als 360 Tage	0	70	115	-185	0
Summe	0	70	115	-185	0
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	771	1.024	41.780	0	43.575
Summe	771	1.024	41.780	0	43.575

## 2.7 Latente Steuern

In der Konzernbilanz werden TEUR 312 aktive latente Steuern (Vorjahr: TEUR 350) und passive latente Steuern in Höhe von TEUR 9.083 (Vorjahr: TEUR 6.913) ausgewiesen. Der Ermittlung der latenten Steuerabgrenzung liegen die in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen beschriebenen Steuersätze zugrunde.

### Latente Steuern

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Aktive latente Steuern	312	350
Passive latente Steuern	9.083	6.913
Summe	-8.771	-6.563

Im Geschäftsjahr 2017/2018, wie auch im Vorjahr, wurden steuerliche Verlustvorträge maximal in jener Höhe aktiviert, wie passive latente Steuern gebildet wurden. Insgesamt veränderten sich die aktivierte steuerlichen Verlustvorträge um TEUR 361 (Vorjahr: TEUR 1.044) auf einen Endstand zum Bilanzstichtag von TEUR 5.068 (Vorjahr: TEUR 4.479).

In Bezug auf die jeweiligen Steuergruppen und Einbeziehung der Personengesellschaften insbesondere der GmbH & Co. KG siehe 1.13 „Steuern vom Einkommen und Ertrag“.

Die aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 312 betreffen gebildete Rückstellungen und Finanzverbindlichkeiten. Diese werden gemäß IAS 12.71 mit den passiven latenten Steuern saldiert.

Die passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 9.083 betreffen temporäre Differenzen aus dem zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 5.320, aus der Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 6.398, aus der Anwendung der Effektivzinsmethode bei den Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.099 und sonstigen temporären Differenzen in Höhe von TEUR 1.348.

Die temporären Differenzen aus dem zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultieren aus der Bewertung in Deutschland in Höhe von TEUR 1.176, in Österreich in Höhe von TEUR 616 und in Serbien in Höhe von TEUR 3.528.

Die passiven latenten Steuern aus der Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 6.398 resultieren im Wesentlichen mittelbar aus temporären Differenzen, die zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltene Immobilien betreffen.

Die passiven temporären Differenzen aus sonstigen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 1.348 ergeben sich im Wesentlichen aus der Aktivierung von projektbezogenen Kosten in den Management-Gesellschaften. Die Mitarbeiter in diesen Gesellschaften sind für die Organisation, Planung und Unterstützung der Projekte in den at-Equity-Gesellschaften zuständig.



Die Zusammensetzung und die Entwicklung der Steuerabgrenzung sind aus der folgenden Tabelle ersichtlich:

### Entwicklung der latenten Steuern

in TEUR	Aktive latente Steuern					Passive latente Steuern			
	Summe	Rückstellungen	Finanzverbindlichkeiten	Verlustvorträge	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	Rückstellungen	Sonstige Aktiva	Finanzverbindlichkeiten
Stand am 1. November 2016	-4.755	39	105	3.435	4.688	2.482	10	760	395
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	-1.808	66	0	1.044	145	1.664	0	602	508
Umgliederung IFRS 5	29	0	0	0	-29	0	0	0	0
Kursdifferenzen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2017	-6.535	105	105	4.479	4.805	4.146	10	1.362	903
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	-2.208	0	210	361	1.203	1.897	0	-452	131
Umgliederung IFRS 5	-29	0	0	0	29	0	0	0	0
sonstige Umgliederungen	1	-95	0	228	-717	355	11	417	65
Kursdifferenzen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2018	-8.771	10	315	5.068	5.320	6.398	21	1.327	1.099

### 2.8 Vorräte

Die Vorräte des Konzerns setzten sich folgendermaßen zusammen:

in TEUR	31.10.2018		31.10.2017	
Heizöl		7		6
Immobilien		227		578
Noch nicht abgerechnete Leistungen		7.941		8.364
Summe		8.175		8.948

Der Posten Immobilien beinhaltet Kosten aus den verkaufsbereiten Wohnungen der Innovative Home Bauträger GmbH.

Mitarbeiter der Management-Gesellschaften innerhalb von Eyemaxx sind für die Organisation, Planung, Unterstützung und Durchführung der Projekte in den at-Equity-Gesellschaften zuständig. Aus diesem Grund werden gemäß IAS 2 die projektbezogenen Kosten aktiviert. Zum Bilanzstichtag sind projektbezogene Aufwendungen in den deutschen Projekten in Höhe von TEUR 4.208 (Vorjahr: TEUR 4.152), in den österreichischen Projekten in Höhe von TEUR 588 (Vorjahr: TEUR 1.486), in den tschechischen Projekten in Höhe von TEUR 339 (Vorjahr: TEUR 903), in den serbischen Projekten in Höhe von TEUR 1.471 (Vorjahr: TEUR 1.147) und in den polnischen Projekten in Höhe von TEUR 1.335 (Vorjahr: TEUR 1.175) aktiviert.

## 2.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Art folgendermaßen:

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	1.638	688
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	18	969
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Assoziierte	0	0
Wertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-77	-112
Summe	1.579	1.545

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende in Höhe von TEUR 18 (Vorjahr TEUR 969) resultieren im Wesentlichen aus der Weiterverrechnung von Personaldienstleistungen, welche zum Stichtag noch nicht fällig waren.

Die Aufgliederung der Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt 3.1 „Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Anfangsbestand	112	120
Zuführung	0	0
Verbrauch	-35	-8
Endbestand	77	112



Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2018 folgendermaßen:

### Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31.10.2018

in TEUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	Wertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Gesamtsumme per 31.10.2018
Brutto	1.638	18	0	1.656
Wertberichtigung	-77	0	0	-77
Buchwert	1.561	18	0	1.579
Wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	77	0	-77	0
Überfällig mehr als 360 Tage	0	0	0	0
Summe	77	0	-77	0
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	1.448	18	0	1.466
Überfällig zwischen 0 - 30 Tage	113	0	0	113
Überfällig zwischen 31 - 60 Tage	0	0	0	0
Überfällig zwischen 61 - 180 Tage	0	0	0	0
Überfällig zwischen 181 - 360 Tage	0	0	0	0
Überfällig mehr als 360 Tage	0	0	0	0
Summe	1.561	18	0	1.579

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2017 folgendermaßen:

### Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31.10.2017

in TEUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	Wertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Gesamtsumme per 31.10.2017
Brutto	688	969	0	1.657
Wertberichtigung	-112	0	0	-112
Buchwert	576	969	0	1.545
Wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	8	0	-8	0
Überfällig mehr als 360 Tage	-120	0	120	0
Summe	-112	0	112	0
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	452	968	0	1.420
Überfällig zwischen 0 - 30 Tage	10	1	0	11
Überfällig zwischen 31 - 60 Tage	5	0	0	5
Überfällig zwischen 61 - 180 Tage	46	0	0	46
Überfällig zwischen 181 - 360 Tage	0	0	0	0
Überfällig mehr als 360 Tage	63	0	0	63
Summe	576	969	0	1.545

## 2.10 Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Art folgendermaßen:

---

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Sonstige Forderungen gegen Dritte	2.446	1.541
Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	1.820	1.495
Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	9.467	3.399
Wertberichtigungen zu sonstige Forderungen	-131	-171
Summe	13.602	6.264

Die Aufgliederung der Forderungen gegen nahestehende Unternehmen wird im Punkt 3.1 „Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Aufgliederung der Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen wird im Punkt 3.2 „Gemeinschaftsunternehmen“ näher erläutert.

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

---

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Anfangsbestand	171	113
Zuführung	0	58
Verbrauch	-40	0
Auflösung	0	0
Endbestand	131	171



Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2018 folgendermaßen:

#### Fälligkeiten der sonstigen Forderungen zum 31.10.2018

in TEUR	Sonstige Forderungen gegen Dritte	Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	Wertberichtigungen zu sonstigen Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2018
Brutto	2.446	1.820	9.467	0	13.733
Wertberichtigung	-131	0	0	0	-131
Buchwert	2.315	1.820	9.467	0	13.602
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	0	0	0	0	0
Überfällig mehr als 360 Tage	-131	0	0	131	0
Summe	-131	0	0	131	0
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	2.441	1.820	9.467	0	13.728
Überfällig zwischen 0 - 30 Tage	5	0	0	0	5
Überfällig zwischen 31 - 60 Tage	0	0	0	0	0
Überfällig zwischen 61 - 180 Tage	0	0	0	0	0
Überfällig zwischen 181 - 360 Tage	0	0	0	0	0
Überfällig mehr als 360 Tage	0	0	0	-131	-131
Summe	2.446	1.820	9.467	-131	13.602

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2017 folgendermaßen:

#### Fälligkeiten der sonstigen Forderungen zum 31.10.2017

in TEUR	Sonstige Forderungen gegen Dritte	Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	Wertberichtigungen zu sonstigen Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2017
Brutto	1.541	1.495	3.399	0	6.435
Wertberichtigung	-171	0	0	0	-171
Buchwert	1.370	1.495	3.399	-	6.264
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	206	0	0	0	206
Überfällig mehr als 360 Tage	171	0	-171	0	0
Summe	377	0	-171	0	206
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	1.170	1.495	3.399	0	6.064
Überfällig zwischen 0 - 30 Tage	0	0	0	0	0
Überfällig zwischen 31 - 60 Tage	0	0	0	0	0
Überfällig zwischen 61 - 180 Tage	0	0	0	0	0
Überfällig zwischen 181 - 360 Tage	0	0	0	0	0
Überfällig mehr als 360 Tage	-6	0	0	0	-6
Summe	1.164	1.495	3.399	0	6.058

Die sonstigen Forderungen gegenüber Dritten gliedern sich folgendermaßen:

### **Sonstige Forderungen gegenüber Dritten**

---

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Steuern	334	379
Abgrenzungen	208	195
Sonstige Forderungen	1.904	967
Summe	2.446	1.541

### **2.11 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich wie folgt zusammen:

---

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Kassenbestand und Bankguthaben	7.353	3.263
Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente	379	12.504
Summe	7.732	15.767

Der Posten „Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente“ TEUR 379 dient zur Sicherstellung eines Rahmenkredites und für die Kuponzahlungen der Anleihe 2016/2021, für welche monatlich ein Betrag angespart wird.

### **2.12 Vermögenswerte der zur Veräußerung bestimmten Sachgesamtheit**

Die Beteiligung an der LOGMAXX Alpha AD soll veräußert werden. Bei dieser Beteiligung handelt es sich um die serbische Projektgesellschaft der Logistikhalle Alpha.

Im Juli 2014 wurde mit dem ersten Bauabschnitt zur Errichtung eines modernen Logistikzentrums mit einer Fläche von rund 18.000 m<sup>2</sup> (Logistikhalle Alpha) begonnen. Die erste Bauetappe mit einer Fläche von rund 10.500 m<sup>2</sup> wurde bereits im Februar 2015 fertiggestellt. Mit DB Schenker und der amerikanischen Firma Iron Mountain sind zwei namhafte internationale Ankermieter mit an Bord. Beide planen von diesem Standort aus ihre weitere Expansion in Serbien und sind somit auch zukünftig an der Anmietung von Flächen in der zweiten Logistikhalle interessiert. Der Mietvertrag mit DB Schenker läuft vorerst über 5 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption und der Mietvertrag mit Iron Mountain läuft über 10 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption.

Am 25. Juli 2018 wurde der Vertrag zum Verkauf der Logistikimmobilie auf dem Erbbaurechtsgrundstück in Nürnberg unterzeichnet. Der Eigentumsübergang der Immobilie auf den Käufer erfolgt voraussichtlich am 1. März 2019. Durch die beabsichtigte Veräußerung erfolgte eine Umklassifizierung von einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zu einem zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswert (IFRS 5). Die Immobilie wird seit dem Zeitpunkt des beabsichtigten Verkaufes mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der Verkaufskosten bewertet und in der Bilanz in dem Posten „Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte“ ausgewiesen.



Die Vermögenswerte im abgelaufenen Wirtschaftsjahr lassen sich wie folgt darstellen:

### Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Vorräte	13.671	11.065
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	267	253
Zahlungsmittel	1.061	1.061
Sonstige	0	196
Endbestand	14.999	12.575

Die Vermögenswerte werden weiterhin zu Buchwerten bewertet, da diese geringer sind als der retrograde ermittelte Veräußerungspreis.

## 2.13 Eigenkapital

### 2.13.1 Grundkapital

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG belief sich am 31. Oktober 2018 auf TEUR 5.346 (Vorjahr: TEUR 4.706), eingeteilt in 5.346.305 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte, es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Weitere Beschränkungen, die die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor oder sind, wenn sie sich aus Vereinbarungen zwischen Aktionären ergeben können, dem Vorstand nicht bekannt. Darüber hinaus gewähren die Aktien keine Sonderrechte die Kontrollbefugnisse verleihen.

### 2.13.2 Kapitalrücklage

Die Veränderung der ungebundenen Kapitalrücklage im Geschäftsjahr 2017/2018 in Höhe von TEUR 6.523 resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhung im November 2018 in Höhe von TEUR 4.993, bei der die EYEMAXX Real Estate AG 470.637 neue nennwertlose Stückaktien zu einem Ausgabepreis von EUR 12,00 je Aktie ausgegeben hat, davon EUR 1,00 je Aktie Nominale, unter Ausschluss des Bezugsrechts, vermindernd um die zugehörigen Aufwendungen.

### 2.13.3 Eigenkapital Wandelanleihe

Der Eigenkapitalanteil der Wandelanleihen beträgt zum Stichtag TEUR 1.163 und stammt in Höhe von TEUR 363 aus der Wandelanleihe I und in Höhe von TEUR 800 aus der Wandelanleihe II. Die Veränderung zum Vorjahr kommt aus der teilweisen Wandlung der Wandelanleihe I. Im Geschäftsjahr wurde ein Teil der Wandelanleihe I in Aktien (169.282 Stück) umgetauscht. Das daraus entstandene Agio in Höhe von TEUR 1.296 fließt ebenfalls in die Kapitalrücklage.

## 2.13.4 Währungsumrechnungsrücklage

Die Währungsumrechnungsrücklage in Höhe von -1.653 (Vorjahr: TEUR -1.995) resultiert aus der Umrechnung der funktionalen Währung ausländischer Gesellschaften in die Konzernwährung (EUR) in Höhe von TEUR 34 (Vorjahr: TEUR 481), welche direkt im sonstigen Ergebnis erfasst und in der Währungsausgleichsposition im Eigenkapital kumuliert dargestellt wird, sowie aus Fremdwährungsbewertungseffekten aus der Umrechnung von als Nettoinvestitionen in Tochterunternehmen gewidmeten Finanzierungen in die funktionale Währung der jeweiligen Gesellschaft in Höhe von TEUR 308 (Vorjahr: TEUR 137).

### Veränderung der Währungsumrechnungsdifferenzen

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Anfangsbestand	-1.995	-2.613
Net Investments	308	137
Veränderung der unrealisierten Gewinne und Verluste	34	481
Endbestand	-1.653	-1.995

## 2.13.5 Nicht beherrschender Anteil

Als Anteile anderer Gesellschafter in Höhe von TEUR 193 (Vorjahr: TEUR 144) werden die nicht dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Anteile am Eigenkapital von Tochtergesellschaften ausgewiesen.

### Zusammensetzung des nicht beherrschenden Anteils

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Österreich	109	14
Deutschland	112	110
Niederlande	-31	-30
Luxemburg	3	0
Serbien	0	49
Summe	193	144

Die Veränderung des nicht beherrschenden Anteils in Österreich resultiert aus der neuen Gesellschaft Lifestyle Consulting GmbH, an welcher Eyemaxx zu 70 % beteiligt ist. Die Veränderung des nicht beherrschenden Anteils in Serbien resultiert aus dem Kauf von 2 % an der LogMaxx d.o.o.

## 2.13.6 Gezeichnetes Kapital, Stimmrechtsbeschränkungen und Aktien mit Sonderrechten

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG beträgt am 31. Oktober 2018 EUR 5.346.305,00, eingeteilt in 5.346.305 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Zum 31. Oktober 2018 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien. Weitere Beschränkungen, die die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor oder sind, wenn sie sich aus Vereinbarungen zwischen Aktionären ergeben, dem Vorstand nicht bekannt. Darüber hinaus gewähren die Aktien keine Sonderrechte die Kontrollbefugnisse verleihen. Besondere Arten der Stimmrechtskontrolle für den Fall, dass Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind, bestehen nicht.



### 2.13.6.1 Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

Die direkte Beteiligung von Herrn Dr. Müller am Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 30,06 %.

Der Investor Johann Kowar hielt zum 31. Oktober 2018 12,76 % der Eyemaxx-Aktien. Auf der Website [www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com) im Bereich Investor Relations sind auch die aktuellen Stimmrechtsmitteilungen gemäß Wertpapierhandelsgesetz veröffentlicht.

### 2.13.6.2 Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes und Änderung der Satzung

Der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG besteht seit dem 31. Mai 2011 aus einem Mitglied. Der Vorstand wird vom Aufsichtsrat auf die Dauer von höchstens 5 Jahren bestellt. Die Bestellung und Abberufung des Vorstandes richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 84 und 85 Aktiengesetz. Ergänzend hierzu bestimmt die Satzung der EYEMAXX Real Estate AG in § 6, dass der Vorstand aus einer oder mehreren Personen besteht und der Aufsichtsrat die Zahl der Vorstandsmitglieder bestimmt.

Änderungen der Satzung bedürfen gemäß § 179 Abs. 1 AktG eines Beschlusses der Hauptversammlung, der gemäß § 179 Abs. 2 AktG eine Mehrheit von Dreiviertel des bei der Abstimmung vertretenen Grundkapitals erfordert. Die Satzung der EYEMAXX Real Estate AG macht in § 24 Abs. 1 von der Möglichkeit der Abweichung gemäß § 179 Abs. 2 AktG Gebrauch und sieht vor, dass Beschlüsse, soweit zulässig, mit einfacher Stimmenmehrheit und, soweit eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Kapitalmehrheit gefasst werden können. Nach § 11 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft ist der Aufsichtsrat zu Änderungen der Satzung, soweit sie nur die Fassung betreffen, ermächtigt.

### 2.13.6.3 Befugnisse des Vorstandes, insbesondere zur Ausgabe von Aktien und zum Rückerwerb eigener Aktien

Nach den aktienrechtlichen Vorschriften kann die Hauptversammlung den Vorstand für höchstens fünf Jahre ermächtigen, neue Aktien auszugeben. Sie kann ihn auch für höchstens fünf Jahre dazu ermächtigen, Schuldverschreibungen zu begeben, aufgrund derer neue Aktien auszugeben sind. Inwiefern dabei den Aktionären ein Bezugsrecht auf die neuen Aktien oder die Schuldverschreibungen zu gewähren ist, entscheidet ebenfalls die Hauptversammlung. Das für diese Zwecke höchstens zur Verfügung stehende genehmigte beziehungsweise bedingte Kapital ergibt sich aus der jeweils gültigen Fassung des § 4 der Satzung der EYEMAXX Real Estate AG.

#### 2.13.6.3.1 Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von Aktien

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 27. Juni 2018 wurde beschlossen, den Vorstand dahingehend zu ermächtigen, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 26. Juni 2023 ein- oder mehrmalig um insgesamt bis zu EUR 2.588.511,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von bis zu 2.588.511 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2018).

Den Aktionären ist dabei grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen:

- i) um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen;
- ii) wenn eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet (§ 186 Abs. 3 Satz 4 AktG); beim Gebrauchmachen dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ist der Ausschluss des Bezugsrechts auf Grund anderer Ermächtigungen nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG zu berücksichtigen;

- iii wenn im Fall einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen die Gewährung der Aktien zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen (einschließlich der Erhöhung bestehender Beteiligungen) oder zum Zwecke des Erwerbs von Forderungen gegen die Gesellschaft erfolgt;
- iv soweit es erforderlich ist, um den Inhabern der von der Gesellschaft ausgegebenen Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts zustehen würde.

Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzulegen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, nach jeder Ausübung des genehmigten Kapitals oder Ablauf der Frist für die Ausnutzung des genehmigten Kapitals, die Fassung der Satzung entsprechend anzupassen.

Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

#### 2.13.6.3.2 Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 27. Juni 2018 wurde beschlossen, den Vorstand dazu zu ermächtigen, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26. Juni 2023 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtbetrag von bis zu EUR 10.000.000,00 mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern der Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf neue Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu insgesamt EUR 443.651,00 nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen zu gewähren. Die Schuldverschreibungen können ein- oder mehrmals, insgesamt oder in Teilen sowie auch gleichzeitig in verschiedenen Tranchen begeben werden.

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die Schuldverschreibungen zu. Das gesetzliche Bezugsrecht kann auch in einer Weise eingeräumt werden, dass die Schuldverschreibungen von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre der Gesellschaft auf die Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrecht auf Aktien der Gesellschaft ganz oder teilweise auszuschließen,

- A sofern die Schuldverschreibungen gegen Barleistung ausgegeben werden und so ausgestattet sind, dass ihr Ausgabepreis ihren nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert nicht wesentlich unterschreitet; dies gilt jedoch nur insoweit, als die zur Bedienung der dabei begründeten Options- und/oder Wandlungsrechte- und pflichten auszugebenden Aktien insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder bezogen auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch auf den Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Beim Gebrauchmachen dieser Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ist der Ausschluss des Bezugsrechts aufgrund anderer Ermächtigungen nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG zu berücksichtigen;
- B um den Inhabern von Wandlungs-/Optionsrechten auf Aktien der Gesellschaft zum Ausgleich von Verwässerungen Bezugsrechte in dem Umfang zu gewähren, wie sie ihnen nach Ausübung dieser Rechte zuständen;
- C um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen.



Für die Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen ist das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 443.651,00 durch Ausgabe von bis zu 443.651 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2018). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die auf der Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 27. Juni 2018 von der Gesellschaft bis zum 26. Juni 2023 begeben werden, von ihrem Wandel- bzw. Optionsrecht Gebrauch machen oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder durch Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Ausnutzung des bedingten Kapitals anzupassen.

Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

#### 2.13.6.3.3 Befugnisse des Vorstandes zum Rückkauf von Aktien

Die Möglichkeiten, eigene Aktien zu erwerben, bestimmen sich nach § 71 AktG. Zuletzt wurde der Vorstand auf der ordentlichen Hauptversammlung am 19. Juni 2017 ermächtigt, eigene Aktien bis zu einem Anteil von höchstens 10 % des Grundkapitals zu den im Ermächtigungsbeschluss festgelegten Erwerbspreisen und Rahmenbedingungen zu erwerben und für bestimmte Zwecke zu verwenden, teilweise auch unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre. Diese Ermächtigung gilt bis zum 18. Juni 2022.

Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

#### 2.13.6.4 Wesentliche Vereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots

Die EYEMAXX Real Estate AG hat keine Vereinbarungen unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots abgeschlossen. Entschädigungsvereinbarungen zwischen der EYEMAXX Real Estate AG und den Mitgliedern des Vorstandes sowie Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots bestehen derzeit nicht.

### 2.14 Anleihen

Eyemaxx hat im Geschäftsjahr 2017/2018 eine Anleihe (2018/2023) in Höhe von 30 Mio. Euro begeben, welche voll platziert werden konnte. Die Anleihe 2012/2017 konnte vollständig zurückbezahlt werden, von der Anleihe 2013/2019 wurden TEUR 1.137 in die neue Anleihe 2018/2023 getauscht und TEUR 1.302 konnten frühzeitig zurückbezahlt werden. Im Weiteren gab es im Geschäftsjahr 2017/2018 auch zwei Wandlungsfenster, in welchen die Möglichkeit bestand, die Wandelanleihen 2016/2019 und 2017/2019 zu einem Wandlungspreis von EUR 9,80 bzw. EUR 11,89 in Aktien umzutauschen. Anleihen im Wert von TEUR 1.659 wurden dabei gewandelt.

Somit bestehen per 31. Oktober 2018 sechs Anleihen.

Die Eckdaten der sechs Anleihen lauten wie folgt:

## Übersicht der Anleihen

	Anleihe 2013/2019	Anleihe 2014/2020	Anleihe 2016/2021	Anleihe 2018/2023
Volumen:	bis 15 Mio. Euro	bis 30 Mio. Euro	bis 30 Mio. Euro	bis 30 Mio. Euro
Laufzeit:	6 Jahre	5,5 Jahre	5 Jahre	5 Jahre
Endfällig per:	26. März 2019	30. März 2020	18. März 2021	26. April 2023
Zinskupon:	7,875 % p.a.	8,00 % p.a.	7,00 % p.a.	5,50 % p.a.
Zinszahlung:	per 26.03.	per 30.09.	per 18.03 und 18.09.	per 26.04 und 26.10.
Rating:	keines	keines	BBB- (Creditreform)	keines
Zeichnungsstand am Abschlussstichtag in EUR:	6.222.000	21.339.000	30.000.000	30.000.000

## Übersicht der Wandelanleihen

	Wandelanleihe 2016/2019	Wandelanleihe 2017/2019
Volumen:	bis 4.194 Mio. Euro	bis 20.376 Mio. Euro
Laufzeit:	3 Jahre	2,5 Jahre
Endfällig per:	16. Dezember 2019	16. Dezember 2019
Zinskupon:	4,50 % p.a.	4,50 % p.a.
Zinszahlung:	per 16.06. und 16.12.	per 16.06. und 16.12.
Rating:	keines	keines
Zeichnungsstand am Abschlussstichtag in EUR:	2.535.000	20.376.000

## Anleiheverbindlichkeit

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Anleiheverbindlichkeit langfristiger Anteil	100.640	79.596
Anleiheverbindlichkeit kurzfristiger Anteil	7.970	14.099
Summe	108.610	93.695



Die Entwicklung der Anleihen stellt sich wie folgt dar:

### Entwicklung der Anleihen

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Stand am 1. November	93.695	62.552
Zugang Anleihen	28.863	32.052
Veränderung Eigenkapital Anteil Wandelanleihen	0	-1.397
Wandlung	-1.465	0
Transaktionskosten	-837	-1.822
Rückzahlung	-12.926	0
Zinsaufwand	8.205	8.043
Zinszahlung	-6.925	-5.734
Stand am 31. Oktober	108.610	93.695

Der Effektivzinssatz der Anleihe 2013/2019 beträgt 10,62 % (Vorjahr: 6,76 %), der Anleihe 2014/2020 10,14 % (Vorjahr: 10,14 %) der Anleihe 2016/2021 9,09 % (Vorjahr: 9,09 %) und der Anleihe 2018/2023 6,27 %. Die Wandelanleihe 2016/2019 hat einen Effektivzinssatz von 14,71 % (Vorjahr: 14,71 %) und die Wandelanleihe 2017/2019 von 8,07 % (Vorjahr: 8,07 %).

Die Fälligkeiten sind wie folgt:

### Fristigkeiten der Anleihen

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
< 1 Jahr	7.970	14.099
1 - 5 Jahre	100.640	79.596
> 5 Jahre	0	0
Summe	108.610	93.695

## 2.15 Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

### Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	2.044	0
Leasingverbindlichkeiten	596	537
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.971	2.290
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	5.124	995
Summe	20.735	3.822

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

### Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Leasingverbindlichkeiten	208	121
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.560	3.139
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	59	31
Summe	14.827	3.291

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 27.531 (Vorjahr: TEUR 5.429) bestehen im Wesentlichen aus Bankkrediten und Finanzierungen für neue Projekte.

Im Sachanlagevermögen sind Betriebs- und Geschäftsausstattungen in Höhe von TEUR 571 (Vorjahr: TEUR 474) aus Finanzierungs-Leasingverhältnissen angesetzt. Demgegenüber steht eine Leasingverbindlichkeit zum 31. Oktober 2018 in Höhe von TEUR 542 (Vorjahr: TEUR 382).

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l. in Höhe von TEUR 69, MALUM LIMITED in Höhe von TEUR 78, EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 439, Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3.118, EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.420, EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 32 und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 27. In dieser Aufstellung sind auch die angefallenen Zinsen enthalten.

Am 30. April 2014 hat Eyemaxx das bereits vollständig vermietete Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal gemietet, wodurch Eyemaxx weitere laufende Mieterträge generiert. Der beizulegende Zeitwert beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 1.524 (Vorjahr: TEUR 974). Die korrespondierende Leasingverbindlichkeit beträgt zum 31. Oktober 2018 TEUR 259 (Vorjahr: TEUR 272).

Die Aufgliederung der verzinslichen Darlehen gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt 3.1 „Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Fälligkeiten per 31. Oktober 2018 wie folgt zusammen:

### Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 31.10.2018

in TEUR	Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	Leasingverbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Finanzverbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	Gesamtsumme per 31.10.2018
bis 1 Jahr	0	208	14.560	59	14.827
1 bis 5 Jahre	2.044	375	9.527	5.124	17.070
größer 5 Jahre	0	221	3.444	0	3.665
Summe	2.044	804	27.531	5.183	35.562



Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Fälligkeiten per 31. Oktober 2017 wie folgt zusammen:

#### Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 31.10.2017

in TEUR	Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	Leasing- verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Finanzverbind- lichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunter- nehmen	Gesamtsumme per 31.10.2017
bis 1 Jahr	0	121	3.139	31	3.291
1 bis 5 Jahre	0	316	1.160	775	2.251
größer 5 Jahre	0	221	1.130	220	1.571
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>658</b>	<b>5.429</b>	<b>1.026</b>	<b>7.113</b>

#### 2.16 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus laufenden Ertragsteuern

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	799	828
<b>Gesamt Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>799</b>	<b>828</b>
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	62	63
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.382	218
Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzbehörde	183	354
Abgrenzungen	187	366
Kautionen	60	60
Sozialversicherungsbeiträge	55	52
Personalverbindlichkeiten	0	18
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	1.137	103
<b>Gesamt sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>3.066</b>	<b>1.234</b>
Verbindlichkeiten aus laufenden Ertragsteuern	16	114
<b>Gesamt Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern</b>	<b>16</b>	<b>114</b>

Die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus laufenden Ertragsteuern beträgt bis zu einem Jahr (Vorjahr: bis zu einem Jahr).

Die Aufgliederung der sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt 3.1 „Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Aufgliederung der sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen wird im Punkt 3.2 „Gemeinschaftsunternehmen“ näher erläutert.

## 2.17 Rückstellungen

Der Rückstellungsspiegel zeigt folgendes Bild:

in TEUR	Nicht genommener Urlaub	Steuerrückstellung	Rechtsstreitigkeiten	Beratungskosten	Sonstige Rückstellung	Gesamtsumme
Stand am 1. November 2016	140	161	137	266	336	1.040
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	-23	-1	-24
Dotierung	187	4	0	354	23	568
Verwendung	-118	0	0	-363	-148	-629
Auflösung	0	-85	0	-5	-5	-95
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	4	4
Stand am 31. Oktober 2017	209	80	137	229	209	864
Veränderung Konsolidierungskreis	3	0	0	4	5	12
Dotierung	225	5	0	251	123	604
Verwendung	-189	-18	0	-134	-20	-361
Auflösung	0	0	0	0	-2	-2
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	1	1
Stand am 31. Oktober 2018	248	67	137	350	316	1.118

## 2.18 Schulden der zur Veräußerung bestimmten Sachgesamtheit

Die Beteiligung an der LOGGMaxx Alpha AD (ehemals Log Center Alpha AD) soll veräußert werden. Bei dieser Beteiligung handelt es sich um die serbische Projektgesellschaft der Logistikhalle Alpha.

Im Juli 2014 wurde mit dem ersten Bauabschnitt zur Errichtung eines modernen Logistikzentrums mit einer Fläche von rund 18.000 m<sup>2</sup> (Logistikhalle Alpha) begonnen. Die erste Bauetappe mit einer Fläche von rund 10.500 m<sup>2</sup> wurde bereits im Februar 2015 fertiggestellt. Mit DB Schenker und der amerikanischen Firma Iron Mountain sind zwei namhafte internationale Ankermieter mit an Bord. Beide planen von diesem Standort aus ihre weitere Expansion in Serbien und sind somit auch zukünftig an der Anmietung von Flächen in der zweiten Logistikhalle interessiert. Der Mietvertrag mit DB Schenker läuft vorerst über 5 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption und der Mietvertrag mit Iron Mountain läuft über 10 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption.



Am 25. Juli 2018 wurde der Vertrag zum Verkauf der Logistikimmobilie auf dem Erbbaurechtsgrundstück in Nürnberg unterzeichnet. Der Eigentumsübergang der Immobilie auf den Käufer erfolgt voraussichtlich am 1. März 2019. Durch die beabsichtigte Veräußerung erfolgte eine Umklassifizierung von einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zu einem zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswert (IFRS 5). Die Immobilie wird seit dem Zeitpunkt des beabsichtigten Verkaufes mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der Verkaufskosten bewertet und in der Bilanz in dem Posten „Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte“ ausgewiesen.

Die Vermögenswerte im abgelaufenen Wirtschaftsjahr lassen sich wie folgt darstellen:

### Zur Veräußerung bestimmte Schulden

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	3.651	3.876
Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	425	425
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	54	201
Kurzfristiger Anteil der sonstigen Verbindlichkeiten	36	88
Latente Steuerverbindlichkeit	537	508
Endbestand	4.703	5.098

Die Vermögenswerte werden weiterhin zu Buchwerten bewertet, da diese geringer sind als der retrograde ermittelte Veräußerungspreis.

## 3. Sonstige Erläuterungen

### 3.1 Nahestehende Unternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen sind wie folgt:

#### Nahestehende Unternehmen

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Finanzielle Forderungen	3.699	1.094
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18	969
Sonstige Forderungen	1.820	1.493
Wertberichtigung	0	-70
Gesamt Forderungen	5.537	3.486
Sonstige Verbindlichkeiten	62	22
Gesamt Verbindlichkeiten	62	22
Saldierter Wert	5.475	3.464

Gegenüber Geschäftsführern der Eyemaxx-Gruppe beläuft sich die saldierte Forderung auf TEUR 303 (Vorjahr: TEUR 312). Diese Forderung beinhaltet ein langfristiges gegebenes Darlehen in Höhe von TEUR 162 (Vorjahr: TEUR 272).

Gegenüber Herrn Dr. Michael Müller besteht eine Forderung in Höhe von TEUR 342 (Vorjahr: TEUR 6), welche jedoch noch nicht fällig ist.

Die Forderung gegen die Innovative Home Bauträger GmbH & Co. KG beträgt TEUR 487 (Vorjahr: TEUR 363). Die Veränderung resultiert aus Zinsen und Haftungsvergütungen.

Die Forderung gegen die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 182 (Vorjahr: TEUR 191). Die Immobilie der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Leopoldsdorf/Österreich, nutzt Eyemaxx als Büroräumlichkeit.

Gegenüber der Premiumverbund-Technik Bau GmbH bestehen langfristige Forderungen in Höhe von TEUR 516 (Vorjahr: TEUR 0). Es handelt sich dabei um ein gewährtes Darlehen.

Die sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 137 (Vorjahr: TEUR 137) resultieren aus einem Rückgriffsanspruch.

An die VST Technologies GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, wurden langfristige Darlehen in Höhe von TEUR 2.291 (Vorjahr: TEUR 2.440) ausgegeben. Als Besicherung dienen Lizenzennahmen aus den der im Eigentum der VST Technologies GmbH befindlichen Patenten, weitere Anteile an der VST Technologies GmbH, eine Option auf Anteile an der VST Verbundschaltungstechnik s.r.o., welche jederzeit gezogen werden kann und zusätzlich ein Pfandrecht an den von VST Technologies GmbH gehaltenen Anteilen an der CSP BZS JLLC mit Sitz in Weißrussland.

Auch gegenüber der VST Technologies s.r.o. in Nitra wurde ein langfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 1.213 ausgegeben. Dieses ist mit einem nachrangigen Pfandrecht für die Immobilie in Nitra besichert.

Außerdem bestehen noch kurzfristige Forderungen gegenüber der Marland Wohnbau GmbH in Höhe von TEUR 16 (Vorjahr: TEUR 14).

Im Geschäftsjahr 2017/2018 besteht eine Verbindlichkeit gegenüber dem Aufsichtsrat Herrn Fluck in Höhe von TEUR 15.

### **3.2      Gemeinschaftsunternehmen**

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen Gemeinschaftsunternehmen sind wie folgt:

#### **Gemeinschaftsunternehmen**

---

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Finanzielle Forderungen	47.995	41.895
Sonstige Forderungen	9.468	3.399
Wertberichtigung	-175	-115
<b>Gesamt Forderungen</b>	<b>57.288</b>	<b>45.179</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten	5.196	1.026
Sonstige Verbindlichkeiten	1.382	218
<b>Gesamt Verbindlichkeiten</b>	<b>6.578</b>	<b>1.244</b>
Saldierter Wert	50.710	43.935



Die Forderungen gegen deutsche Gesellschaften betragen zum 31. Oktober 2018 TEUR 34.536 (Vorjahr: TEUR 23.145). Diese setzen sich zusammen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 26.466 (Vorjahr: TEUR 19.931) gegen EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 962 (Vorjahr: TEUR 928), EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.024 (Vorjahr: TEUR 56), EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.225 (Vorjahr: TEUR 498), EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 67 (Vorjahr: TEUR 63), EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.614 (Vorjahr: TEUR 21), EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.977 (Vorjahr: TEUR 3.825), Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 6.704 (Vorjahr: TEUR 7.241), Lifestyle Holding GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.497 (Vorjahr: TEUR 2.191), EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.443 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 866 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.930 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 31 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 282 (Vorjahr: TEUR 0) und gegenüber EYEMAXX Holding Mannheim GmbH in Höhe von TEUR 1.797 (Vorjahr: TEUR 0). Im Weiteren beinhalten die Forderungen gegen deutsche Gesellschaften kurzfristige finanzielle Forderungen gegenüber Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in Höhe von TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 28) und sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 7.453 (Vorjahr: TEUR 2.450). Die sonstigen Forderungen bestehen aus Forderungen gegen EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 190 (Vorjahr: TEUR 190), Sonnenhöfe GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 73 (Vorjahr: TEUR 131), EYEMAXX Holding Mannheim GmbH in Höhe von TEUR 500 (Vorjahr: TEUR 736), EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 223 (Vorjahr: TEUR 213), Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 6.294 (Vorjahr: TEUR 1.681), EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 21 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 61 (Vorjahr: TEUR 0), 6B47 Grund 2 UG in Höhe von TEUR 69 (Vorjahr: TEUR 0) und gegenüber Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 145).

Der Anstieg der Forderungen gegenüber deutschen Gesellschaften resultiert im Wesentlichen aus gegebenen Darlehen zur Finanzierung von Projekten bzw. zum Ankauf von neuen Projekten und Immobilien. Diese Darlehen werden im Zuge eines Projektverkaufs oder aus laufenden Mieteinnahmen zurückgeführt.

Die Forderungen gegen die österreichischen Gesellschaften betragen zum 31. Oktober 2018 TEUR 16.359 (Vorjahr: TEUR 16.642). Diese setzen sich zusammen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 14.657 (Vorjahr: TEUR 6.830) gegenüber Lifestyle Realbesitz- VerwertungsgesellschaftmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.607 (Vorjahr: TEUR 1.133), Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 663 (Vorjahr: TEUR 663), TC Real Estate development Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 2.945 (Vorjahr: 0) und gegenüber Marland Bauträger GmbH in Höhe von TEUR 9.442 (Vorjahr: TEUR 508). Des Weiteren befinden sich darin kurzfristige finanzielle Forderungen in Höhe von TEUR 338 (Vorjahr: TEUR 9.599). Die bestehen gegenüber Lifestyle Realbesitz- VerwertungsmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 278 (Vorjahr: TEUR 254) und Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 61 (Vorjahr: TEUR 0). Im Vorjahr waren auch Forderungen gegenüber Marland Bauträger GmbH in Höhe von TEUR 9.345 enthalten, welche in die langfristigen Forderungen umgegliedert wurden. Außerdem bestehen noch sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 1.362 (Vorjahr: TEUR 213) gegenüber Lifestyle Realbesitz- VerwertungsgesellschaftmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.360 (Vorjahr: TEUR 6), gegenüber Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 22), gegenüber Marland GmbH & Co. OG in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 0) und gegenüber EYEMAXX Siemensstraße GmbH in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 186).

Der Anstieg der Forderungen gegenüber österreichischen Gesellschaften resultiert im Wesentlichen aus gegebenen Darlehen zur Finanzierung von Projekten bzw. zum Ankauf von neuen Projekten und Immobilien. Diese Darlehen werden im Zuge eines Projektverkaufs oder aus laufenden Mieteinnahmen zurückgeführt.

Die Forderungen gegen die tschechischen Gesellschaften betragen zum 31.10.2018 TEUR 2.546 (Vorjahr: TEUR 1.832). Diese bestehen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 2.721 (Vorjahr: TEUR 1.947) gegen EYEMAXX Havlickuv Brod s.r.o. in Höhe von TEUR 53 (Vorjahr: TEUR 46), EYEMAXX Jablonec s.r.o. in Höhe von TEUR 99 (Vorjahr: TEUR 52), EYEMAXX Krnov s.r.o. in Höhe von TEUR 2.260 (Vorjahr: TEUR 1.595), EYEMAXX Zdar nad Sazavou s.r.o. in Höhe von TEUR 122 (Vorjahr: TEUR 110) und EYEMAXX Louny s.r.o. in Höhe von TEUR 187 (Vorjahr: TEUR 144). Von den langfristigen finanziellen Forderungen wurden TEUR 175 (Vorjahr: TEUR 115) wertberichtet.

Der Anstieg der Forderungen gegen die Gesellschaften resultiert im Wesentlichen aus gegebenen Darlehen zur Finanzierung von Projekten bzw. zum Ankauf von neuen Projekten und Immobilien. Diese Darlehen werden im Zuge eines Projektverkaufs oder aus laufenden Mieteinnahmen zurückgeführt.

Die Forderungen gegen die polnischen Gesellschaften und deren Mutterunternehmen betragen zum 31. Oktober 2018 TEUR 3.615 (Vorjahr: TEUR 3.559). Diese setzen sich zusammen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 3.612 (Vorjahr: TEUR 3.524) und kurzfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 35). Auch diese Darlehen wurden zur Projektfinanzierung ausgegeben.

Verbindlichkeiten gegen deutschen Gesellschaften in Höhe von TEUR 5.462, bestehen aus langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3.118 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.420 (Vorjahr: TEUR 0) und gegen EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 439 (Vorjahr: TEUR 699). Im Weiteren beinhalten die Verbindlichkeiten gegenüber deutschen Gesellschaften kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten gegenüber EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 32 (Vorjahr: TEUR 17) und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 14). Außerdem sind sonstige Verbindlichkeiten gegenüber EYEMAXX Holding Mannheim GmbH in Höhe von TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 31), EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 44 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 0), Lifestyle Development Beta GmbH in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 6) und Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in Höhe von TEUR 348 (Vorjahr: TEUR 0) enthalten.

Gegen österreichische Gesellschaften bestehen sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 955 (Vorjahr: TEUR 176). Diese bestehen aus sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber EYEMAXX Siemensstraße GmbH in Höhe von TEUR 861 (Vorjahr: TEUR 0) und Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 94 (Vorjahr: TEUR 1).

Im Weiteren bestehen langfristige finanzielle Verbindlichkeiten gegenüber einer luxemburgischen Gesellschaft in Höhe von TEUR 82 und gegenüber einer zypriotischen Gesellschaft in Höhe von TEUR 78.

### **3.3 Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung**

Die Darstellung des Cashflows erfolgt nach der indirekten Methode gemäß IAS 7 und zwar getrennt nach den Zahlungsströmen, resultierend aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungsaktivitäten. Nicht zahlungswirksame Transaktionen sind nicht Bestandteil der Kapitalflussrechnung. Die Währungsdifferenzen werden im Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit gezeigt. Kapitalflüsse von ausländischen, nicht in Euro bilanzierten Tochterunternehmen werden zu Jahresdurchschnittskursen in die Konzernberichtswährung umgerechnet. Zins- und Dividendenzahlungen werden unter dem Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen. Steuerzahlungen werden in voller Höhe im Bereich der betrieblichen Tätigkeit ausgewiesen, da eine Zuordnung zu einzelnen Geschäftsbereichen praktisch nicht durchführbar ist. Der Finanzmittelfonds umfasst ausschließlich den Kassenbestand und Bankguthaben, über die in der Gruppe frei verfügt werden kann. Bezüglich der Zusammensetzung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente wird auf Punkt 2.11 des Konzernanhangs zum 31. Oktober 2018 verwiesen.

Eine detaillierte Übersicht für die Übernahme und die Verluste aus der Beherrschung von Tochtergesellschaften sind im Kapitel „Der Konzern“ 2. „Beschreibung des Konsolidierungskreises“ angeführt. Der Nettoeffekt aus nicht zahlungswirksamen Veränderungen aus der Erst- und Entkonsolidierung ist im Kapitalfluss aus Investitionstätigkeit eliminiert.

Die Kapitalflüsse aus den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten und den Schulden der zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten sind entsprechend ihrer Mitzugehörigkeit zu anderen Konzernbilanzposten in der Konzernkapitalflussrechnung dargestellt. Zur Überleitung der Mitzugehörigkeit wird auf 2.12 sowie 2.18. verwiesen.

Bei der Veränderung der eingeschränkt verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente handelt es sich um die Veränderung der liquiden Mittel die treuhänderisch für die Rückführung der Anleihe 2012/2017 verwahrt wurden. Mit 1. November 2017 wurde diese erfolgreich zurückgeführt.

Die zahlungswirksamen Effekte aus den Finanzverbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	aus Anleihen	gegenüber Kreditinstituten	sonstige Finanz- verbindlichkeiten	Summe
Stand am 31.10.2017	93.695	5.429	1.684	100.808
Cashflows	16.237	22.102	6.347	44.686
Nicht cashwirksame Veränderung	-1.322	0	0	-1.322
Nicht cashwirksame Fair-Value-Bewertung	0	0	0	0
Stand am 31.10.2018	108.610	27.531	8.031	144.172

### 3.4 Segmentberichterstattung

Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurde die interne Reporting-Struktur von Eyemaxx adaptiert. Aufgrund dessen wird auch die Segmentberichterstattung auf die Bereiche „Projektentwicklung“ und „Bestandsimmobilien“ angepasst, was auch gleichzeitig die zwei Säulen des Geschäftsmodells widerspiegelt. Ergänzend zu den zwei Segmenten wird in der Tabelle noch die Spalte „Sonstige“ abgebildet, um eine Überleitung der Zahlen auf die ausgewiesenen Bilanzwerte ziehen zu können.

Zur besseren Vergleichbarkeit wurde auch die Segmentberichterstattung des Vorjahres an die neue Struktur angepasst.

Im Segment „Projektentwicklung“ werden alle Unternehmen dargestellt, die laufende Projekte oder zukünftige Projekte beinhalten. Dazu zählen Projekte im Bereich Gewerbeimmobilien und Fachmarktzentren in Tschechien, Projekte im Bereich Pflege- und Wohnimmobilien in Deutschland, Projekte im Bereich Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland, Projekte im Bereich Büroimmobilien in Deutschland, Hotelprojekte in Deutschland, Projekte im Bereich Wohnimmobilien in Österreich sowie Projekte im Bereich Gewerbeimmobilien in Serbien.

Das Segment „Bestandsimmobilien“ besteht aus Gesellschaften, die bestehende Immobilien zur Erzielung von Mieteinnahmen im Bestand halten. Hierzu zählen Büro- und Gewerbeimmobilien in Deutschland sowie Büro- und Gewerbeimmobilien in Österreich. Der Bereich „Sonstige“ umfasst jene Unternehmen, deren Geschäftsvorfälle nicht direkt einem Projekt oder einer Bestandsimmobilie zugeordnet werden können. Die ergänzende Darstellung dieses Bereiches dient zur Überleitung der Werte in der Segmentberichterstattung auf die in der Bilanz ausgewiesenen Werte.

## Segmentberichterstattung zum 31. Oktober 2018

in TEUR	Projekt- entwicklung	Bestands- immobilien	Sonstige	Konzern- eliminierung	Summe
Außenumsetz	3.690	1.152	617		5.460
Innenumsetz	-3	-5	-1.994	2.002	0
Umsatz Gesamt	3.693	1.157	2.611	-2.002	5.460
Änderung des Zeitwertes der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	3.722	817	0		4.539
Beteilungsergebnis	9.328	6.496	0		15.824
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	-180	0	0		-180
EBITDA	10.696	8.074	-3.969		14.801
Abschreibungen	-21	-31	-312		-363
EBIT	10.675	8.044	-4.282		14.437
Finanzergebnis	-725	-192	-3.959		-4.876
Steuern	-35	-172	-2.061		-2.269
Periodenergebnis	9.915	7.679	-10.302		7.292
Fremdkapital	60.113	4.259	165.019	-66.434	162.957
Vermögen	123.501	14.862	154.602	-66.434	226.531
Investitionen im Anlagevermögen	11.730	70	9.866		21.666

## Segmentberichterstattung zum 31. Oktober 2017

in TEUR	Projekt- entwicklung	Bestands- immobilien	Sonstige	Konzern- eliminierung	Summe
Außenumsetz	2.936	1.300	762		4.998
Innenumsetz	-18	0	-1.236	1.255	0
Umsatz Gesamt	2.954	1.300	1.998	-1.255	4.998
Änderung des Zeitwertes der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.620	-437	0		1.183
Beteilungsergebnis	14.265	-979	-37		13.249
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	175	0	305		480
EBITDA	20.270	-510	-5.201		14.558
Abschreibungen	-39	-35	-232		-306
EBIT	20.230	-545	-5.433		14.252
Finanzergebnis	-591	-43	-5.416		-6.050
Steuern	-799	1	-778		-1.575
Periodenergebnis	18.841	-587	-11.628		6.627
Fremdkapital	30.860	5.474	101.794	-22.269	115.859
Vermögen	81.567	18.816	87.845	-22.269	165.959
Investitionen im Anlagevermögen	3.011	12	762		3.786



### 3.4.1 Projektentwicklung

Das Betriebsergebnis (EBIT) veränderte sich von TEUR 20.230 im Vorjahr auf TEUR 10.675 im Geschäftsjahr 2017/2018. Das Vermögen von TEUR 81.567 im Vorjahr stieg auf TEUR 123.501 im Geschäftsjahr 2017/2018 und das Fremdkapital veränderte sich von TEUR 30.860 im Vorjahr auf TEUR 60.113 zum Bilanzstichtag. Die Veränderungen in diesem Segment resultieren im Wesentlichen aus den neuen Hotelprojekten Schützenstraße in Berlin und Buxtehuder Straße in Hamburg, dem neuen Büroprojekt MAIN GATE EAST in Offenbach sowie dem neuen Wohnbauprojekt Grasbergergasse in Wien.

### 3.4.2 Bestandsimmobilien

Das Betriebsergebnis (EBIT) veränderte sich von TEUR -545 im Vorjahr auf TEUR 8.044 im Geschäftsjahr 2017/2018. Der Anstieg resultiert zum größten Teil aus der Transaktion der Sacheinlage in die ViennaEstate Immobilien AG.

Das Vermögen veränderte sich von TEUR 18.816 im Vorjahr auf TEUR 14.862. Die Veränderung des Fremdkapitals von TEUR 5.474 im Vorjahr auf TEUR 4.259 zum Bilanzstichtag begründet sich durch die Rückzahlung einer Bankverbindlichkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

### 3.4.3 Sonstige

Der Bereich wird nur ergänzend in der Segmentberichterstattung geführt, um die Gesamtwerte auf die in der Bilanz ausgewiesenen Beträge überleiten zu können.

Die Veränderung des Vermögens auf TEUR 154.602 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 87.845) begründet sich durch die neue Beteiligung an der ViennaEstate Immobilien AG sowie die Erhöhung der Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen.

Die Veränderung des Fremdkapitals von TEUR 101.794 im Vorjahr auf TEUR 165.019 zum Bilanzstichtag resultiert überwiegend aus der Platzierung der Anleihe 2018/2023.

## Investitionen nach Ländern

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Deutschland	5.915	16
Österreich	10.550	774
Serbien	5.073	2.996
Sonstige Länder	128	0
Gesamt	21.666	3.786

## Umsatz nach Ländern

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Deutschland	3.180	2.627
Österreich	1.166	1.279
Serbien	1.109	1.092
Sonstige Länder	4	0
Gesamt	5.459	4.998

## Vermögen nach Ländern

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Deutschland	95.705	70.160
Österreich	78.923	49.629
Serbien	49.880	45.788
Sonstige Länder	2.023	380
Gesamt	226.531	165.957

## 3.5 Eventualverbindlichkeiten

In den Eventualverbindlichkeiten sind übernommene Bürgschaften und Garantien der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH wie auch der EYEMAXX Real Estate AG enthalten. Hierbei handelt es sich um Maximalbeträge, teilweise auch für noch nicht in Anspruch genommene Kredite. Eine Inanspruchnahme wird nicht angenommen.

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Bürgschaften, Garantien, sonstige Haftungen	55.814	14.137

TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 55) betreffen eine Garantie gegenüber der IMMOEAST Beteiligungs GmbH aus dem Erwerb der Geschäftsanteile der STOP.SHOP.Puchov, Puchov/Slowakei.

Gegenüber der Sparkasse Rhein Neckar Nord und der Sparkasse Vorderpfalz wurden Haftungen in Höhe von maximal TEUR 10.937 abgegeben. Diese stellen Sicherheiten für die Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar, sollten die veranschlagten Gesamtkosten überschritten werden. Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen.

Weitere TEUR 1.050 betreffen eine Zins- und Kostengarantie gegenüber der Mittelbrandenburgischen Sparkasse. Dies stellt eine Sicherheit für eine Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Garantie gegenüber der BVBK Bergische Verwaltung und Beteiligung KG in Höhe von TEUR 2.400 abgegeben.

TEUR 8.824 betreffen ebenfalls eine Zins- und Kostengarantie gegenüber der Mittelbrandenburgischen Sparkasse. Diese stellt eine Sicherheit für die Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar.

Gegenüber der Sparkasse Rhein Nahe wurde ebenfalls eine Zins- und Kostengarantie in Höhe von TEUR 1.000 abgegeben. Dies stellt eine Sicherheit für eine Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar.

Für die Projektfinanzierung einer österreichischen Tochtergesellschaft wurde eine Garantie in Höhe von TEUR 15.000 gegenüber der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien abgegeben.

Gegenüber der Austrian Anadi Bank AG wurde eine Garantie für die Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft in Höhe von TEUR 15.000 abgegeben.

TEUR 148 betreffen eine Garantie gegenüber der easyleasing GmbH.

Zum 31. Oktober bestand auch noch eine Garantie gegenüber der Steiermärkischen Bank- und Sparkassen AG in Höhe von TEUR 1.400, welche aber per 13. Dezember 2018 ausgelaufen ist.



Das Geschäftsmodell von Eyemaxx besteht darin, Immobilienprojekte (zum Beispiel Fachmarktzentren, Wohnen) in Form von eigenen Projektgesellschaften (SPV – Special Purpose Vehicle) zu entwickeln und nach Fertigstellung und Vermietung an Investoren, wie zum Beispiel Immobilienfonds, zu verkaufen. Typischerweise übernimmt der Entwickler und Verkäufer (Eyemaxx) bestimmte, in den entsprechenden Verkaufsverträgen taxativ aufgezählte Garantien für eine bestimmte Zeit nach einer solchen Veräußerung, darunter vor allem auch Garantien für bestimmte Formen einer Mietzinsreduktion, die einzelnen Mietern vom späteren Eigentümer eingeräumt werden (müssen). Da diese Garantien in mehrfacher Hinsicht limitiert sind (objektive Begründung/Drittvergleich, betragliche und flächenmäßige Beschränkung, befristete Einräumung und allenfalls Nominierungsrecht von Ersatzmietern), ist das tatsächliche Risiko der abgegebenen Garantien als eher niedrig einzustufen.

### **3.6 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Als nahestehende Personen im Sinne des IAS 24 werden Gemeinschaftsunternehmen von Eyemaxx verstanden. Personen und Unternehmen, die einen maßgeblichen Einfluss auf Eyemaxx haben, sowie Mitglieder des Aufsichtsrates, des Vorstandes und des leitenden Managements sowie deren nahe Familienangehörige bzw. deren Unternehmen gelten ebenso als nahestehende Personen und Unternehmen.

Die Verrechnungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen beziehen sich Großteils auf Weiterverrechnungen von Verwaltungsaufwendungen wie Mieten, Betriebskosten oder Aufwendungen im Zusammenhang mit Tätigkeiten der Buchhaltung und Rechnungslegung. Sofern solche Verrechnungen getätigt werden, wird zur Bemessung der Höhe ein „Cost-Plus“-Verfahren angewandt, wobei die durchgeföhrten Verrechnungen mit Drittvergleichen abgeglichen werden.

Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurden Mieten, Betriebskosten, Beratungskosten sowie Kosten für die Buchhaltung (Büroservice) und die Verrechnung von laufenden Kosten in der Höhe von TEUR 1.200 (Vorjahr: TEUR 953) aufwandswirksam erfasst und Erträge in der Höhe von TEUR 426 (Vorjahr: TEUR 763) an nahestehende Unternehmen verrechnet. Unternehmen, mit denen die wesentlichen Transaktionen getätigt wurden, sind die Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG, Lifestyle Realbesitz-Verwertungs GmbH & Co. KG (Österreich), VPG Verbundsysteme Planungs–Produktions–Baugesellschaft mbH (Österreich) sowie die VST Building Technologies AG (Österreich).

Zwischen der VST-Gruppe und Eyemaxx wird nach Tätigkeit das Personal weiterverrechnet. Der Aufwand betrug im Geschäftsjahr 2017/2018 TEUR 110 (Vorjahr: TEUR 41) und als Ertrag wurden TEUR 26 (Vorjahr: TEUR 132) eingebucht.

Zum Bilanzstichtag besteht eine offene Darlehensforderung gegen Herrn Dr. Müller in Höhe von TEUR 342. Das Darlehen ist pfandrechtlich besichert.

Für Projektfinanzierungen können vereinzelt an nahestehende Unternehmen bzw. Personen Mittel im Wege von Mezzanindarlehen gewährt werden. Die entsprechenden Verträge werden „At Arm's Length“ abgeschlossen und unterliegen drittüblichen Konditionen im Hinblick auf Laufzeit und Zinssatz.

Im Bereich der Projektierung und Projektumsetzung wurden und werden weiterhin einzelne Aufgaben im Bereich der technischen Umsetzung an Drittunternehmen vergeben (z.B. Projektierungen, Vermessungen, Standortanalysen, Gutachten, Baumanagement). Vereinzelt werden solche Aufgaben an nahestehende Unternehmen vergeben, sofern das jeweilige Unternehmen die Kompetenz zur Umsetzung besitzt und die Durchführung der jeweiligen Aufgabe im Vergleich zur Konkurrenz wettbewerbsfähig ist. Sowohl die Höhe der Vergütung als auch die Zahlungsmodalitäten werden „At Arm's Length“ festgelegt. Des Weiteren tätigt Eyemaxx auch Beratungen für andere Unternehmen.

Für die Sicherung der Anleihe 2016/2021 wurden Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen und nahestehende Unternehmen in Höhe von TEUR 4.570 (Vorjahr: TEUR 7.029) vergeben, um dadurch die für die Anleihe erforderliche grundpfandrechtliche Sicherung im ersten Rang herzustellen. Die Veränderung resultiert aus der Rückzahlung der Darlehen für die Anleihe

2012/2017 sowie Übertragungen in die Anleihe 2016/2021. Die gesamten Darlehen der Anleihe 2016/2021 in Höhe von TEUR 4.570, die für die Besicherung gewährt wurden, sind per 17. Januar 2021 zurückzuzahlen. Im Rahmen dieser Darlehensvergaben wurden im Geschäftsjahr 2017/2018 Zinserträge in Höhe von TEUR 308 (Vorjahr: TEUR 702) erfasst.

Durch gewährte Darlehen an nahestehende Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, welche nicht die Besicherung der Anleihe betreffen, konnten im Geschäftsjahr 2017/2018 Zinserträge in Höhe von TEUR 249 (Vorjahr: TEUR 149) verrechnet werden. Diese resultieren im Wesentlichen aus ausgegebenen Darlehen zur Projektfinanzierung.

Aufgrund der Bereitstellung von Besicherungen wurden im Geschäftsjahr 2017/2018 in diesem Zusammenhang Haftungsprovisionen in Höhe von TEUR 150 (Vorjahr: TEUR 185) erfasst.

Die Forderungen der Gemeinschaftsunternehmen wurden zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 175 (Vorjahr: TEUR 115) wertberichtet. Die Veränderung resultiert aus Wertberichtigungen gegenüber den tschechischen Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 60.

Weitere Wertberichtigungen bestehen nicht.

Auf Transaktionen zwischen vollkonsolidierten Unternehmen wird hier nicht weiter eingegangen, da diese im Konzern bereits eliminiert sind.

### 3.7 Finanzielle Verpflichtungen und sonstige Verpflichtungen

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

#### Finanzielle Verpflichtungen und sonstige Verpflichtungen

in TEUR	31.10.2018			31.10.2017				
	Miete	Leasing	Erbaurecht	Summe	Miete	Leasing	Erbaurecht	Summe
Für das folgende Geschäftsjahr	644	223	31	898	780	108	87	976
Für die fünf folgenden Geschäftsjahre	2.410	390	31	2.831	3.092	277	437	3.806
Für spätere Geschäftsjahre	1.464	0	0	1.464	2.285	0	1.776	4.061
Summe	4.518	613	61	5.192	6.157	386	2.300	8.842

Die Reduktion der Miete und des Erbaurechts resultiert aus dem Verkauf der Immobilie in Nürnberg, welche am 1. März 2019 übergeben wird.

### 3.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

#### Verkauf der Sonnenhöfe

Nach dem Berichtszeitraum wurde das Mixed-Use-Projekt „Sonnenhöfe“ in Berlin Schönefeld verkauft. Nach Ankündigung im September 2018 wurde noch vor Jahresende 2018 die Beurkundung durchgeführt. Es handelte sich dabei um die größte Transaktion der Unternehmensgeschichte. Der Verkauf (als Forward Sale) erfolgte an eine Gruppe von institutionellen Investoren, wobei der Kaufpreis die ursprünglichen Erwartungen übertroffen hat. Eine nicht unbeträchtliche Anzahlung auf den Kaufpreis wurde kurzfristig bezahlt, der verbleibende Kaufpreis wird bauabschnittsbezogen gezahlt.



## Zweitlisting an Wiener Börse

Durch ein Zweitlisting an der Wiener Börse im neuen Marktsegment „direct market plus“ seit dem 21. Januar 2019 stellt sich Eyemaxx am Kapitalmarkt noch breiter auf und erhöht die Visibilität bei österreichischen Investoren.

## Aufstockung der Anleihe 2018/2023

Aufgrund der großen Nachfrage wurde vor Ablauf der ursprünglichen Angebotsfrist eine Überplatzierung bei der Aufstockung der Unternehmensanleihe 2018/2023 (ISIN: DE000A2GSSP3) erreicht. Das prospektfreie öffentliche Angebot wurde deshalb vorzeitig beendet. Im Rahmen der Transaktion wurde die Anleihe um nunmehr 7,00 Mio. Euro auf ein Volumen von 37,00 Mio. Euro aufgestockt. Ursprünglich war eine Aufstockung von 5,00 Mio. Euro auf 35,00 Mio. Euro geplant.

Darüber hinaus waren dem Unternehmen zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung keine wesentlichen Geschäftsfälle bekannt, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind und Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung von Eyemaxx haben könnten.

## 3.9 Weitere Erläuterungen

### 3.9.1 Honorar des Abschlussprüfers

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den gesetzlichen Abschlussprüfer betragen TEUR 188. Diese betreffen ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen, davon das Vorjahr betreffend TEUR 54.

### 3.9.2 Erklärung gemäß § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben. Die Entsprechungserklärung ist auf der Website der Gesellschaft unter [www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com) einsehbar.

### 3.9.3 Organe der Gesellschaft

Die Organe der Gesellschaft sind die Hauptversammlung, der Aufsichtsrat und der Vorstand. Der Vorstand führt die Geschäfte der Gesellschaft und vertritt sie nach außen. Herr Dr. Michael Müller ist als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG berufen. Der Vorstand hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 168 (Vorjahr: TEUR 156) sowie Sachbezüge in Höhe von TEUR 97 (Vorjahr: TEUR 69) erhalten. Des Weiteren erhielt der Vorstand für die Erreichung der Ziele eine variable Vergütung in Höhe von TEUR 192 (Vorjahr: TEUR 178) sowie eine Prämie in Höhe von TEUR 42 (Vorjahr: TEUR 120). Für frühere Mitglieder des Vorstandes wurden im laufenden Geschäftsjahr keine Bezüge ausbezahlt.

Der Aufsichtsrat besteht satzungsgemäß aus drei Mitgliedern. Er setzte sich zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2018 wie folgt zusammen:

Andreas Karl Autenrieth, Betriebswirt und Unternehmensberater (Vorsitzender),  
Richard Fluck, Flugbetriebsleiter und Flottenchef (Stellvertretender Vorsitzender),  
Dr. Bertram Samonig, Vermögensberater und Versicherungsmakler (Mitglied).

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von TEUR 50 erhalten (Vorjahr: TEUR 50) erhalten.

Mit Wirkung vom 30. Januar 2018 wurde Herr Dr. Bertram Samonig vom Amtsgericht Aschaffenburg zum neuen Mitglied des Aufsichtsrates der EYEMAXX Real Estate AG bestellt. Die Bestellung durch das Amtsgericht war notwendig geworden, nachdem der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Franz Gulz, sein Amt altersbedingt niedergelegt hatte.

# Finanzinstrumente und Risikomanagement

---

Als Finanzinstrumente werden nach IAS 32 Verträge bezeichnet, die gleichzeitig bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei einem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führen. Es wird zwischen originären Finanzinstrumenten (wie beispielsweise Forderungen, Zahlungsverpflichtungen und Eigenkapitaltiteln) und derivativen Finanzinstrumenten (wie beispielsweise Optionen, Termingeschäften, Zins- oder Währungsswapgeschäften) unterschieden.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite umfassen im Wesentlichen Finanzanlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und liquide Mittel, auf der Passivseite die begebenen Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Dritten wie auch Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten.

In Übereinstimmung mit IFRS 13 sind die einzelnen Stufen zur Bewertung von Finanzinstrumenten (Aktiv- und Passivseite) bilanziert zum beizulegenden Zeitwert anzugeben. Die einzelnen Stufen lauten wie folgt:

- Stufe 1: Börsennotierte Kurse in aktiven Märkten werden für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten verwendet.
- Stufe 2: Entweder direkt (d.h. wie Kurse) oder indirekt feststellbare Vorgaben werden als Informationsgrundlage für die Berechnung der Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten verwendet (keine börsennotierten Kurse).
- Stufe 3: Als Informationsgrundlage für die Berechnung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden interne Modelle oder andere Bewertungsmethoden verwendet, keine am Markt (z.B. Kurse) feststellbaren Daten.

Zum 31. Oktober 2018 gab es Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 10.361, welche zum beizulegenden Zeitwert bilanziert wurden (Vorjahr: TEUR 0). Alle anderen Finanzinstrumente wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Zugrundelegung der Effektivzinsmethode bewertet.



## 1 Zusätzliche Informationen über Finanzinstrumente

Dieser Abschnitt liefert zusätzliche Informationen über Bilanzposten, die Finanzinstrumente enthalten.

Die folgenden Tabellen zeigen die Buchwerte aller Kategorien von finanziellen Vermögenswerten.

### Kredite und Forderungen

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017 zu fortgeführten Anschaffungskosten
<b>Langfristiges Vermögen</b>		
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	1.172	90
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	3.660	1.053
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	47.627	32.233
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	809	681
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	39	41
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	368	9.662
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	1.638	688
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	18	969
Sonstige Forderungen gegen Dritte	2.446	1.541
Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	1.820	1.495
Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	9.467	3.399
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.732	15.767
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>76.796</b>	<b>67.619</b>

Der beizulegende Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte entspricht weitgehend den ausgewiesenen Buchwerten.

Die Wertberichtigungen auf finanzielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 383 (Vorjahr: TEUR 468) wurden nicht berücksichtigt. Wertberichtigungen werden durchgeführt, wenn Anzeichen auf finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners darauf hinweisen, dass er den Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig nachkommen kann.

Die folgenden Tabellen zeigen die Buchwerte aller Kategorien von finanziellen Verbindlichkeiten:

## Finanzielle Verbindlichkeiten

	zu fortgeführten Anschaffungskosten	31.10.2018	31.10.2017
in TEUR			
<b>Langfristige Schulden</b>			
Anleihen		100.640	79.596
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten		2.044	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		12.971	2.290
Leasingverbindlichkeiten		596	537
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen		5.124	995
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Anleihen		7.970	14.099
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		14.560	3.139
Leasingverbindlichkeiten		208	121
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen		59	31
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		799	828
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		1.435	587
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen		62	63
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen		1.382	218
Verbindlichkeit aus laufender Ertragsteuer		16	114
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>		147.866	102.618

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Zeitwerte der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten, mit Ausnahme der Anleihen, ebenfalls ihren Buchwerten entsprechen, da es sich bei den langfristigen Finanzierungen überwiegend um variabel verzinsliche Finanzierungen handelt und die übrigen Finanzverbindlichkeiten kurzfristig sind.

Folgend der Marktwert der einzelnen Anleihen:

## Anleihen

in TEUR	Börsenkurs	Zeichnungsstand	Marktwert
<b>Marktpreise der Anleihen zum 31. Oktober 2018</b>			
Anleihe 2013/2019	100,67 %	6.222	6.264
Anleihe 2014/2020	103,61 %	21.339	22.109
Anleihe 2016/2021	103,00 %	30.000	30.900
Anleihe 2018/2023	99,00 %	30.000	29.700
Wandelanleihe 2016/2019	100,00 %	2.535	2.535
Wandelanleihe 2017/2019	100,00 %	20.376	20.376
<b>Gesamt</b>		110.472	111.884



in TEUR	Börsenkurs	Zeichnungsstand	Marktwert
Marktpreise der Anleihen zum 31. Oktober 2017			
Anleihe 2012/2017	99,05 %	11.624	11.514
Anleihe 2013/2019	105,00 %	8.661	9.094
Anleihe 2014/2020	105,75 %	21.339	22.566
Anleihe 2016/2021	107,50 %	30.000	32.250
Wandelanleihe 2016/2019	111,80 %	4.194	4.689
Wandelanleihe 2017/2019	103,00 %	20.376	20.987
Gesamt		96.194	101.100

Der Marktwert ergibt sich aus dem Börsenkurs. Es handelt sich dementsprechend um eine Level-1-Bewertung gemäß IFRS 13.76.

Die Anleihe 2013/2019 notiert zum 31. Oktober 2018 bei einem Kurs von 100,67 % (Vorjahr: 105,00 %) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 6.222 (Vorjahr: TEUR 8.661). Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 10,62 % (Vorjahr: 9,56 %). Die Anleihe wird am 26. März 2019 zurückbezahlt.

Die Anleihe 2014/2020 notiert zum 31. Oktober 2018 bei einem Kurs von 103,61 % (Vorjahr: 105,75 %) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 21.339 (Vorjahr: TEUR 21.339). Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 10,14 % (Vorjahr: 10,14 %).

Die Anleihe 2016/2021 notiert zum 31. Oktober 2018 bei einem Kurs von 103,00 % (Vorjahr: 107,50 %) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 30.000 (Vorjahr: TEUR 30.000). Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 9,09 % (Vorjahr: TEUR 9,09 %).

Die Anleihe 2018/2023 notiert zum 31. Oktober 2018 bei einem Kurs von 99,00 % mit einem Zeichnungsstand von TEUR 30.000. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 6,27 %.

Die Wandelanleihe 2016/2019 notiert zum 31. Oktober 2018 bei einem Kurs von 100 % (Vorjahr: 111,80 %) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 2.535 (Vorjahr: TEUR 4.194). Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurden zu den beiden Wandlungsfenstern im Juli und Oktober 2018 insgesamt TEUR 1.659 der Wandelanleihe 2016/2019 in 169.282 Stück Aktien, zu einem Wandlungspreis von EUR 9,80, gewandelt. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 14,71 % (Vorjahr: 14,71 %).

Die Wandelanleihe 2017/2019 notiert zum 31. Oktober 2018 bei einem Kurs von 100,00 % (Vorjahr: 103,00 %) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 20.376 (Vorjahr: TEUR 20.376). Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 8,07 % (Vorjahr: 8,07 %).

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind grundsätzlich mit dem Fälligkeitsbetrag angesetzt, da die aktuellen Zinssätze für Verbindlichkeiten mit ähnlichen Laufzeiten der durchschnittlichen Verzinsung dieser Verbindlichkeiten entsprechen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten in der Konzernbilanz angesetzt.

Die Nettoertrags- und Aufwandsbeiträge der Finanzinstrumente der einzelnen Kategorien von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

## Finanzielle Erträge und Aufwendungen

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Zinsen und ähnliche Erträge aus finanziellen Vermögenswerten	4.600	2.943
Nettofremdwährungsgewinne aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	0	205
<b>Finanzielle Erträge</b>	<b>4.600</b>	<b>3.148</b>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus der Anleihen	-8.358	-7.598
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, ausgenommen der Anleihen	-1.588	-1.395
Nettofremdwährungsverluste aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	-338	-60
Wertberichtigung von Finanzanlagen	-250	0
<b>Finanzielle Aufwendungen</b>	<b>-10.534</b>	<b>-9.053</b>
Ausbuchung von Krediten und Forderungen	-51	-2
Wertminderungsbedarf aus Krediten und Forderungen	-15	-149
Wertänderung von Krediten und Forderungen	-66	-151
<b>Finanzielle Gewinne und Verluste ergebniswirksam erfasst</b>	<b>-5.999</b>	<b>-6.056</b>
Fremdwährungsbewertungseffekte aus der Umrechnung von als Nettoinvestition in Tochterunternehmen gewidmeten Finanzierungen	308	137
<b>Finanzielle Gewinne und Verluste direkt im Eigenkapital erfasst</b>	<b>308</b>	<b>137</b>

## 2 Zusätzliche Informationen über Finanzinstrumente

### 2.1 Ausfall-/Kreditrisiko

Ausfallrisiken ergeben sich aus der Möglichkeit, dass die Gegenpartei einer Transaktion ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und dadurch ein finanzieller Schaden für den Konzern entsteht. Die auf der Aktivseite ausgewiesenen Beträge für finanzielle Vermögenswerte stellen das maximale Ausfallrisiko dar. Erkennbare Ausfallrisiken wird durch die Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Das Ausfallrisiko der Forderungen gegenüber den Projektgesellschaften der EYEMAXX Real Estate AG, die überwiegend für Immobilienprojekte verwendet werden, hängt von der zukünftigen Geschäftsentwicklung dieser ab. Durch die hohen Anforderungen an die Immobilienprojekte hinsichtlich Qualität und Vermietung sowie durch die langjährige Erfahrung und die sehr gute Marktstellung der Eyemaxx-Projektgesellschaften werden die Ausfallrisiken vom Vorstand als niedrig eingeschätzt.

### 2.2 Zinsänderungsrisiko

Eyemaxx ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken der verschiedenen Immobilienteilmärkte ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko kann das Ergebnis des Konzerns in Form höherer Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen und als Reflexwirkung auf die Immobilienbewertung treffen bzw. die Fair Values der Finanzinstrumente beeinflussen. Eine



Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens. Der Großteil der Finanzierungen ist auf Basis Euro abgeschlossen, entsprechende Zinsschwankungen unterliegen aus diesem Grund dem Zinsniveau der Eurozone.

Marktzinssänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich nur dann auf das Ergebnis aus, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Im Sinne von IFRS 7 unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken. Marktzinssänderungen wirken sich auf das Zinsergebnis von originären, variabel verzinslichen Finanzinstrumenten aus und gehen demzufolge in die Berechnung der ergebnisbezogenen Sensitivitäten mit ein: Wenn der Marktzinssatz der variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten zum 31. Oktober 2018 um 100 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Ergebnis um etwa TEUR 278 (Vorjahr: TEUR 79) geringer gewesen.

Eine Änderung des Marktzinssatzes kann auch die Immobilienbewertung beeinflussen.

In den Projektgesellschaften gibt es Bankfinanzierungen (senior loans) sowie teilweise nachrangige Darlehen gegenüber Dritten, die für die Abwicklung der Projekte nötig sind. Dabei handelt es sich großteils um sogenannte non-recourse-Projektfinanzierungen auf Ebene der Projektgesellschaften. Detaillierte Angaben zu den Bankverbindlichkeiten von Eyemaxx befinden sich im Konzernanhang im Kapitel 2.15 „Finanzverbindlichkeiten“.

## 2.3 Marktrisiko

Eyemaxx ist auf den Immobilienmärkten in Deutschland, Österreich sowie in Mittel- und Osteuropa tätig und damit auch von dem volkswirtschaftlichen Umfeld sowie der Wertschätzung und der Wertentwicklung von Liegenschaften in diesen Regionen abhängig. Die insoweit relevanten Größen sind von zahlreichen, sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig und unterliegen dementsprechend vielfältigen Schwankungen. Zu den beeinflussenden Faktoren zählen z.B. die Investitionsbereitschaft seitens potenzieller Erwerber sowie deren finanzielle Mittelverfügbarkeit, gesetzliche und steuerliche Rahmenbedingungen, allgemeine Investitionstätigkeit der Unternehmen, Kaufkraft der Bevölkerung, Attraktivität des Standortes im Vergleich zu anderen Ländern, Angebot an und Nachfrage nach Immobilienprojekten an den jeweiligen Standorten sowie Sonderfaktoren in den lokalen Märkten, gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere das Zinsniveau für die Finanzierung von Liegenschaftsakquisitionen, die Entwicklung des internationalen Finanzmarktfelds, die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst, die demographische Entwicklung in den Märkten, in denen der Konzern tätig ist.

Insbesondere geld- und wirtschaftspolitische Maßnahmen der jeweiligen Regierungen können so einen erheblichen Einfluss auf die Risikolage der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ausüben. In Bau befindliche Projekte können durch bestehende Verträge und vertragliche Bindungen mit Banken und Beteiligungspartnern bis zur Fertigstellung entwickelt werden und sind überwiegend ausfinanziert.

Der Erfolg von Eyemaxx ist von diesen, sich fortlaufend ändernden Faktoren abhängig und stets von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die die Eyemaxx-Gruppe keinen Einfluss hat. Durch die Schwerpunkte auf Projektentwicklungen in speziellen Bereichen verfügt Eyemaxx über eine beschränkte Diversifizierung der Risiken. Es müssen die fortlaufenden Änderungen des wirtschaftlichen Umfelds und die sich ändernden Entscheidungsgrößen kontinuierlich beobachtet, neu bewertet und entsprechende Entscheidungen getroffen werden.

Eine negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung, eine negative Entwicklung des Immobilienmarktes oder eine Fehleinschätzung der Marktanforderungen seitens der Eyemaxx-Gruppe könnte sich negativ auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken und die Fähigkeit beeinträchtigen, den Verpflichtungen nachzukommen.

Das konzernweit installierte Risikomanagementsystem sieht auch im Finanzbereich neben der Identifizierung, Analyse und Bewertung von Risiken und Chancen die Festlegung von damit zusammenhängend zu treffenden Maßnahmen vor, was im Eintrittsfall zu einer Gewinnabsicherung bzw. Schadensbegrenzung führen soll.

Ein Marktrisiko besteht hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in Serbien, der Logistikimmobilie in Linz, des vermieteten Büro- und Wohngebäudes in Zell am See, der Logistikimmobilie in Aachen, der Logistikimmobilie in Wuppertal, des Hotelprojektes Schützenstraße in Berlin und des Wohnbauprojektes Grasbergergasse in Wien. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 6.736 (Vorjahr: TEUR 3.845) geführt. Zudem besteht ein Marktrisiko hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in den Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG, Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG, Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG, EYEMAXX Siemensstraße GmbH und Marland Bauträger GmbH. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 4.795 (Vorjahr: TEUR 4.964) geführt. In Folge hätte sich das Eigenkapital insgesamt um TEUR 11.531 (Vorjahr: TEUR 8.809) verringert. Die vorstehend erläuterten Werte sind ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt.

## 2.4 Liquiditätsrisiko

Die Liquiditätsrisiken bestehen für Eyemaxx darin, dass das Kapital länger als geplant in Projekten gebunden bleiben könnte. Durch eventuelle spätere Verkäufe dieser Projekte und der damit einhergehenden verspäteten Generierung von liquiden Mitteln könnte die Liquidität stark beeinflusst werden. Allerdings besteht regelmäßig größere Nachfrage von Investoren an fertigen und vermieteten Immobilien, als Angebote am Markt bestehen. Eyemaxx beginnt daher mit der Errichtung von Projekten erst nach Erreichen einer angemessenen Vorvermietung, wobei für den Bau von Generalunternehmen regelmäßig Fertigstellungsgarantien, Fixpreispauschalen und Gewährleistungsgarantien abverlangt werden. Damit ist im Interesse der Mieter weitestgehend gewährleistet, dass vereinbarte Termine eingehalten werden können. Für alle Eyemaxx-Projekte werden langfristige Bankfinanzierungen gesichert, womit eine Durchfinanzierung der Projekte auch nach der Fertigstellung gegeben ist.

Die gemäß IFRS 7 geforderte Fälligkeitsanalyse für finanzielle Verbindlichkeiten ist in unten stehender Tabelle abgebildet. Dabei wurden die undiskontierten Zahlungsströme herangezogen.

### Zahlungsströme zum 31. Oktober 2018

in TEUR	Buchwert	Undiskontiert	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	ab 1.11.2023
Anleihen	108.610	125.482	13.258	47.056	32.700	1.650	30.818	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.531	28.088	15.035	7.456	3.528	430	1.639	0
Leasingverbindlichkeiten	804	851	232	232	114	119	38	116
Verzinsliche Darlehen	2.044	2.505	80	1.080	1.345	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	799	799	799	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	2.879	2.879	2.879	0	0	0	0	0
Gesamt	142.667	160.604	32.283	55.824	37.687	2.199	32.495	116

## Zahlungsströme zum 31. Oktober 2017

in TEUR	Buchwert	Undiskontiert						ab 1.11.2022
			2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	
Anleihen	93.695	112.502	17.786	14.259	49.416	31.041	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.429	5.945	3.435	258	252	246	240	1.514
Leasingverbindlichkeiten	658	879	145	154	161	59	54	306
Verzinsliche Darlehen	0	0	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	828	828	828	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	868	868	868	0	0	0	0	0
Gesamt	101.478	121.022	23.062	14.671	49.829	31.346	294	1.820

Die Zinserträge von TEUR 4.600 (Vorjahr: TEUR 2.943) und Zinsaufwendungen von TEUR 10.196 (Vorjahr: TEUR 8.993) entfallen auf finanzielle Vermögenswerte und Schulden, die nicht erfolgswirksam zum Fair Value bilanziert werden.

Bei Eyemaxx gibt es keine derivativen finanziellen Verbindlichkeiten.

Es besteht ein Refinanzierungsrisiko bei Eyemaxx aufgrund der in 2013, 2014, 2016, 2017 und 2018 begebenen Anleihen und Wandelanleihen, wenn diese in den Jahren 2019, 2020, 2021 und 2023 zur Rückzahlung fällig sind, die Gesellschaft aber zu den jeweiligen Zeitpunkten der Fälligkeit nicht über ausreichende liquide Mittel verfügt. Eyemaxx verfügt jedoch über verschiedene Alternativen, die sich zum Teil auch ergänzen können. Die Einbindung von Banken und anderen Kapitalgebern sind mögliche Alternativen.

## 2.5 Währungsrisiken

Durch die Aktivitäten von Eyemaxx auf verschiedenen osteuropäischen Märkten können schwankende Fremdwährungskurse Auswirkungen auf die Ertragslage des Unternehmens haben. Während Mietverträge und Finanzierungen typischerweise auf Euro laufen, können Kaufpreise für Grundstücke bzw. Baukosten teilweise in lokalen Währungen notieren.

Aus der Umrechnung der auf Fremdwährung lautenden Finanzforderungen und -verbindlichkeiten in die funktionale Währung ergeben sich ebenfalls Risiken, die zum Teil erfolgswirksam und zum Teil erfolgsneutral als Teil der Netto-Investition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb erfasst werden. Unterstellt man jeweils eine Veränderung der Transaktionswährung zur funktionalen Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft von 10 %, ergeben sich die folgenden Effekte:

### Währungsrisiko

in TEUR	CZK	RSD	RON	Summe
Erfolgswirksam erfasst	16	959	0	975
Erfolgsneutral erfasst	0	433	0	433
Zum 31. Oktober 2018	16	1.392	0	1.408

## Währungsrisiko

in TEUR	CZK	RSD	RON	Summe
Erfolgswirksam erfasst	0	553	0	553
Erfolgsneutral erfasst	0	353	0	353
Zum 31. Oktober 2017	0	906	0	906

Zudem ergeben sich Risiken aus der Umrechnung ausländischer Einzelabschlüsse in die Konzernwährung Euro. Umsätze, Ergebnisse und Bilanzwerte der nicht im Euroraum ansässigen Gesellschaften sind daher vom jeweiligen Euro-Wechselkurs abhängig. Die Auswirkungen der hypothetischen Wechselkursänderung auf Ergebnis und Eigenkapital werden im Rahmen von Sensitivitätsanalysen dargestellt. Zur Ermittlung der Sensitivitäten wurde eine hypothetische ungünstige Veränderung der Wechselkurse um 10 % zugrunde gelegt und von einer gleichzeitigen Aufwertung aller Währungen gegenüber dem Euro, basierend auf den Jahresendkursen dieser Währungen, ausgegangen. Eine Abwertung des Euro gegenüber den wichtigsten Währungen hätte zu einer betragsmäßig gleichen Erhöhung des Eigenkapitals und des Periodenergebnisses geführt.

## 3 Kapitalmanagement

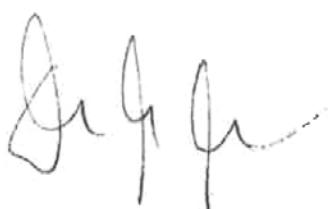
Ziele im IFRS-Eigenkapitalmanagement des Konzerns sind die Sicherstellung der Unternehmensfortführung, sodass auch in Zukunft die Erzielung von Renditen für Eigentümer und Leistungen an andere Anspruchsberechtigte, die Erzielung einer angemessenen Rendite für die Eigentümer, durch eine dem Risiko entsprechende Preisgestaltung für Produkte und Dienstleistungen sowie die Erhaltung einer angemessenen IFRS-Eigenkapitalquote ermöglicht werden.

Der Konzern steuert die Kapitalstruktur auf der Grundlage der wirtschaftlichen Bedingungen und der Risikocharakteristiken der Vermögenswerte und nimmt gegebenenfalls bei geänderten Voraussetzungen Anpassungen der Kapitalstruktur vor. Um die Kapitalstruktur beizubehalten oder zu verändern, können im Konzern beispielsweise folgende Maßnahmen getroffen werden:

- Anpassung der Höhe von Ausschüttungen,
- Kapitalrückzahlungen,
- Verkauf von Vermögenswerten zur Verminderung von Verbindlichkeiten.

Das Eigenkapitalmanagement ist auf das langfristige Wachstum der Gesellschaft ausgerichtet. Bei der Gestaltung der Dividendenpolitik steht die finanzielle Vorsorge für die Finanzierung der Wachstumsstrategie im Vordergrund. Zur Steuerung des Eigenkapitals wird die Eigenkapitalquote der Gesellschaft verwendet. Zum Stichtag 31. Oktober 2018 beträgt die Eigenkapitalquote 29,06 % (Vorjahr: 33,36 %).

Aschaffenburg, am 15. Februar 2019



Dr. Michael Müller

# Bestätigungsvermerk

Wir haben den Konzernabschluss der **EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg** und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Oktober 2018, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. November 2017 bis zum 31. Oktober 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, für das Geschäftsjahr vom 1. November 2017 bis zum 31. Oktober 2018 geprüft. Den in Abschnitt 7 des Konzernlageberichts enthaltenen Verweis auf die Veröffentlichung der Konzernerklärung zur Unternehmensführung auf der Internetseite des Mutterunternehmens haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Oktober 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. November 2017 bis zum 31. Oktober 2018 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf die oben genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

## *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.



#### *Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses*

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßem Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. November 2017 bis zum 31. Oktober 2018 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

- 1 Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien nach IAS 40
- 2 Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Zu 1 Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien nach IAS 40

##### **A Das Risiko für den Abschluss**

In dem Konzernabschluss der EYEMAXX Real Estate AG zum 31. Oktober 2018 sind Investment Properties in Höhe von EUR 65,8 Mio. ausgewiesen. Ferner sind in den Gemeinschaftsunternehmen weitere Investment Properties bilanziert, die sich im Rahmen der at-Equity-Bilanzierung im Konzernabschluss mittelbar niederschlagen. Der Konzern bewertet die Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert in Übereinstimmung mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017/2018 sind Steigerungen der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von EUR 4,5 Mio. in der Konzengesamtergebnisrechnung ausgewiesen.

Die EYEMAXX Real Estate AG ermittelt die beizulegenden Zeitwerte der im Bestand gehaltenen Investment Properties anhand eines eigenen Bewertungsmodells. Die Bewertung erfolgt prinzipiell auf Basis von Gutachten von unabhängigen Sachverständigen. Die konkrete Methodik zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte differenziert zwischen Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen.

Die Angaben der Gesellschaft im Anhang zu den Bewertungsgrundlagen sind in dem Abschnitt „Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ enthalten.

In die Bewertung der Investment Properties fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Gegebenenfalls können kleine Veränderungen der Planungsparameter wesentliche Auswirkungen auf die Bewertung haben Aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Ermessensbehaftung besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die erfolgswirksam erfassten Änderungen der beizulegenden Zeitwerte nicht in einer angemessenen Bandbreite liegen.

Darüber hinaus erfordern IAS 40 und IFRS 13 eine Vielzahl von Anhangangaben, deren Vollständigkeit und Angemessenheit sicherzustellen ist. Vor diesem Hintergrund und angesichts der wesentlichen Bedeutung für die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

## **B Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen**

Unsere Prüfungshandlungen umfassten insbesondere die Beurteilung des internen Bewertungsverfahrens im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie der Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter wie z. B. angesetzte Mieten, erwarteter Instandhaltungsaufwand, Leerstandsrisiken, Restnutzungsdauer, Baukosten und Risikoabschläge. Im Rahmen der Prüfung haben wir die Berechnungen zur Wertermittlung rechnerisch nachvollzogen und die zugrunde liegenden internen Prozesse bei der EYEMAXX Real Estate AG und der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen beurteilt. Die Erreichung von Milestones der Risikomatrix haben wir anhand von Vertragsunterlagen nachvollzogen. Hierzu wurden unter anderem auch die projektverantwortlichen Mitarbeiter befragt. Wir haben die in dem jeweiligen Gutachten angewandte Bewertungsmethodik im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt und die Ergebnisse der Gutachten mit den Bewertungsergebnissen der internen Bewertung verglichen. Hierbei haben wir neben eigenen Prüfungshandlungen die Prüfungshandlungen und -ergebnisse des Teilbereichsprüfers in diesem Zusammenhang beurteilt. Durch entsprechende Anweisungen an den Teilbereichsprüfer haben wir konzernweit konsistente Prüfungshandlungen sichergestellt und die Bearbeitung überwacht. Ferner haben wir zufallsbasiert sowie aus Risikogesichtspunkten heraus Vor-Ort-Besichtigungen von Immobilienprojekten durchgeführt. Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 40 und IFRS 13 geforderten Angaben im Konzernanhang geprüft.

Auf Basis unserer Prüfungshandlungen konnten wir uns davon überzeugen, dass die EYEMAXX Real Estate AG ein sachgerechtes Bewertungsverfahren implementiert hat, das geeignet ist, IFRS-konforme beizulegende Zeitwerte zu ermitteln. Die Bewertungsergebnisse der externen Gutachter unterstützen die Bewertungsergebnisse der EYEMAXX Real Estate AG. Der ausgewiesene beizulegende Zeitwert für die Investment Properties in Höhe von EUR 65,8 Mio. ist auf Basis der getroffenen Annahmen sachgerecht abgeleitet und stimmt mit unseren Erwartungen überein. Die zugrunde liegenden Annahmen geben die aktuellen Marktparameter wieder. Die im Konzernanhang nach IAS 40 und IFRS 13 gemachten Angaben sind vollständig und sachgerecht.

Zu ② Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

## **A Das Risiko für den Abschluss**

In dem Konzernabschluss der EYEMAXX Real Estate AG zum 31. Oktober 2018 sind Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von EUR 44,9 Mio. ausgewiesen. Die bilanzielle Behandlung der Gemeinschaftsunternehmen erfolgt nach der Equity-Methode. Bei den Gemeinschaftsunternehmen besteht zwar wirtschaftlich eine Kapitalmehrheit, jedoch besteht aufgrund der Bestimmungen in den Gesellschaftsverträgen keine Beherrschung, so dass die Geschäfte gemeinschaftlich im Sinne des IAS 31.3 bzw. IAS 31.9 geführt werden. Die Gemeinschaftsunternehmen werden unter Anwendung der Equity-Methode zum anteiligen Eigenkapitalwert bilanziert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017/2018 betragen die Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet EUR 12,5 Mio. und sind in der Konzerngesamtergebnisrechnung ausgewiesen.

Die Angaben der Gesellschaft zu den Bewertungsgrundlagen sind im Anhang enthalten.

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen sind vor allem aufgrund der Höhe des Postens im Konzernabschluss insgesamt relevant. Vor diesem Hintergrund sowie den Veränderungen im Konsolidierungskreis und aufgrund der hohen Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.



## B Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir uns mit der Existenz, der Vollständigkeit, der Bewertung und dem Ausweis der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen auseinandergesetzt. In diesem Zusammenhang haben wir unter anderem die Veränderungen im Konsolidierungskreis sowie statuswahrende Veränderungen der Beteiligungen für das Geschäftsjahr 2017/2018 beurteilt und die Voraussetzungen für die Bewertung als Gemeinschaftsunternehmen überprüft. Wir haben einen Abgleich der im Konsolidierungsprozess verwendeten Beteiligungsquoten mit den Gesellschaftsverträgen und sonstigen Vertragsunterlagen vorgenommen. Des Weiteren haben wir zufallsbasiert sowie aus Risikogesichtspunkten das Eigenkapital sowie das at-equity-Ergebnis der einbezogenen Gesellschaften abgestimmt. Darüber hinaus haben wir die Vertretbarkeit der Bewertungen der in den Gemeinschaftsunternehmen bilanzierten Immobilienprojekte überprüft.

Durch entsprechende Anweisungen an den Teilbereichsprüfer haben wir konzernweit konsistente Prüfungshandlungen sichergestellt und die Bearbeitung überwacht. Neben unseren eigenen Prüfungshandlungen haben wir die Prüfungshandlungen und -ergebnisse des Teilbereichsprüfers in diesem Zusammenhang beurteilt.

Die von dem gesetzlichen Vertreter angewandte Bilanzierung und Bewertung der Gemeinschaftsunternehmen konnten wir unter Berücksichtigung der verfügbaren Informationen nachvollziehen und diese stimmt mit unseren Erwartungen überein.

### Sonstige Informationen

Der gesetzliche Vertreter ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- den in Abschnitt 7 des Konzernlageberichts enthaltenen Verweis auf die Veröffentlichung der Konzernerklärung zur Unternehmensführung auf der Internetseite des Mutterunternehmens,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks,
- den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex und
- die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernlagebericht.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### *Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht*

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmensaktivität zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmensaktivität, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmensaktivität zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

#### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.



Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungs nachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystern und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmensaktivität sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungs nachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmensaktivität aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungs nachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmensaktivität nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungs nachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungs nachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystern, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

**Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

*Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO*

Wir wurden von der Hauptversammlung am 27.06.2018 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 12. November 2018 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2010/2011 als Konzernabschlussprüfer der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Aufsichtsrat nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

**Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Alexander Schönberger.

Bonn, den 15. Februar.2019  
Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez. Tobias Schmelter      gez. Alexander Schönberger  
Wirtschaftsprüfer            Wirtschaftsprüfer

**3. Halbjahresabschluss nach IFRS  
für das Halbjahr vom  
1. November 2018 bis 30. April 2019 der  
Eyemaxx Real Estate AG (ungeprüft)**

# Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	Anhang	01.11.2018 - 30.04.2019	01.11.2017 - 30.04.2018
Umsatzerlöse	1.1	3.568	2.700
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.2	302	-173
Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.3	1.389	1.942
Aktivierte Eigenleistungen		57	0
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	1.4	-181	-156
Personalaufwand	1.5	-2.781	-2.211
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-217	-162
Sonstige betriebliche Erträge	1.6	3.045	131
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.7	-5.798	-3.048
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	1.8	7.123	7.194
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>6.507</b>	<b>6.217</b>
Finanzierungserträge	1.9	2.910	2.039
Finanzierungsaufwendungen	1.9	-5.642	-4.614
Finanzerfolg		-2.732	-2.575
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>3.757</b>	<b>3.642</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-9	-16
Veränderung der latenten Steuern		-843	-1.405
<b>Periodenergebnis</b>		<b>2.973</b>	<b>2.221</b>
davon <i>Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile</i>		246	3
davon <i>Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens</i>		2.677	2.218

# Konzerngesamtergebnisrechnung

	Anhang	01.11.2018 - 30.04.2019	01.11.2017 - 30.04.2018
in TEUR Periodenergebnis		2.923	2.221
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		35	107
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)		35	107
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		28	37
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)		28	37
Sonstige Ergebnisrechnung		63	144
Gesamtergebnis		2.986	2.365
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile		244	4
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens		2.742	2.361
Gesamtergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht		2.679	2.217
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	1.10	0,50	0,44
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	1.10	0,43	0,39
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	1.10	0,50	0,44
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	1.10	0,43	0,39

# Konzernbilanz

## Aktiva

in TEUR	Anhang	30.04.2019	31.10.2018
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte		55	54
Sachanlagevermögen		3.683	3.775
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.1	35.695	67.356
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	2.2	65.250	45.408
Finanzanlagevermögen		300	10.039
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.3	65.617	52.284
Aktive latente Steuerforderung		311	312
		170.911	179.228
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte		9.567	8.175
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		3.313	1.579
Sonstige Forderungen	2.4	16.280	13.602
Finanzielle Forderungen		812	1.216
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		3.864	7.732
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	2.5	48.708	14.999
		82.544	47.303
Summe AKTIVA		253.455	226.531

**Passiva**

in TEUR	Anhang	30.04.2019	31.10.2018
<b>Eigenkapital</b>			
Grundkapital		5.346	5.346
Kapitalrücklage		17.027	17.027
Eigenkapitalanteil Wandelanleihen		1.165	1.163
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung		-1.591	-1.653
Kumulierte Ergebnisse		44.174	41.498
<b>Auf die Eigentümer des Mutterunternehmens</b>		66.121	63.381
enfallendes Eigenkapital			
Anteil ohne beherrschenden Einfluss		438	193
<b>Eigenkapital</b>	2.6	66.559	63.574
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Anleihen	2.7	68.455	100.640
Finanzverbindlichkeiten	2.8	34.133	20.735
Latente Steuerschulden		6.376	9.083
		108.964	130.458
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Anleihen	2.7	45.134	7.970
Finanzverbindlichkeiten	2.8	14.806	14.827
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.9	725	799
Rückstellungen		755	1.118
Sonstige Verbindlichkeiten	2.9	4.943	3.066
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	2.9	6	16
Schulden aus den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten	2.10	11.563	4.703
		77.932	32.499
<b>Summe PASSIVA</b>		253.455	226.531

# Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklage	Währungsumrechnung	Kumuliertes Ergebnis	Anteil des Mehrheitsgeberschafters	Nicht beherrschender Anteil	Eigenkapital
Stand am 1. November 2017	4.706	11.901	-1.995	35.344	49.956	144	50.100
Periodenergebnis Geschäftsjahr 01.11.2017 - 30.04.2018	0	0	0	7.198	7.198	94	7.292
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	342	-10	332	0	332
Gesamtergebnis	0	0	342	7.188	7.530	94	7.624
Dividende	0	0	0	-1.035	-1.035	0	-1.035
Kapitalerhöhung	471	4.993	0	0	5.464	0	5.464
Eigenkapital-Anteil Wandelanleihen	169	1.296	0	0	1.465	0	1.465
Veränderung am Anteilsbesitz	0	0	0	0	0	-44	-44
Stand am 31.10.2018	5.346	18.190	-1.653	41.497	63.380	194	63.574
Periodenergebnis Geschäftsjahr 01.11.2018 - 30.04.2019	0	0	0	2.677	2.677	246	2.923
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	62	0	62	-2	60
Gesamtergebnis	0	0	62	2.677	2.739	244	2.983
Dividende	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalerhöhung	0	0	0	0	0	0	0
Eigenkapital - Anteil Wandelanleihen	0	2	0	0	2	0	2
Veränderung am Anteilsbesitz	0	0	0	0	0	0	0
Stand am 30. April 2019	5.346	18.192	-1.591	44.174	66.121	438	66.559

Für weitere Erläuterungen siehe Anhang 2.6 Eigenkapital.

# Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	01.11.2018 - 30.04.2019	01.11.2017 - 30.04.2018
Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-5.069	-421
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-10.962	-8.018
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	12.169	20.106
Veränderung des Finanzmittelfonds	-3.862	11.666
Finanzmittelfonds zum Anfang der Periode	7.353	3.263
Finanzmittelfonds zum Ende der Periode	3.491	14.929

# Der Konzern

Die Eyemaxx Real Estate AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Aschaffenburg und der Geschäftsananschrift Weichertstraße 5, D-63741 Aschaffenburg. Die Gesellschaft ist beim Amtsgericht Aschaffenburg unter der Nummer HRB 11755 im Handelsregister eingetragen.

## 1 Allgemeine Angaben

Seit 31. Mai 2011 ist Herr Dr. Michael Müller als alleinvertretungsbefugter Vorstand der Eyemaxx Real Estate AG berufen. Den Aufsichtsrat der Eyemaxx Real Estate AG, Aschaffenburg, bilden zum 30. April 2019 Herr Andreas Karl Autenrieth (Vorsitzender) sowie Herr Richard Fluck und Herr Dr. Bertram Samonig.

### 1.1 Geschäftstätigkeit

Die Eyemaxx Real Estate AG bzw. der Eyemaxx-Konzern („Eyemaxx“) ist ein erfahrenes Immobilienunternehmen mit umfangreichem Track Record und einem ausbalancierten Geschäftsmodell, welches auf zwei Säulen basiert. Die erste Säule umfasst die Entwicklung von Immobilienprojekten mit Fokus auf Wohnimmobilien inklusive Mikroapartments in Deutschland und Österreich sowie Stadtquartiersentwicklungen, Hotels und Serviced-Apartments in Deutschland. Eyemaxx realisiert darüber hinaus Einzelhandels- und Logistikimmobilien in aussichtsreichen Märkten der CEE/SEE-Region. Damit verfügt Eyemaxx sowohl nach Sektor als auch nach Region über ein diversifiziertes Entwicklungsporfolio. Zu dem Geschäftszweig Projektentwicklung gehören die Konzeptionierung, Projektplanung, Koordinierung mit Behörden, die bauliche Errichtung und Verkauf der Immobilien. Die Immobilienentwicklung erfolgt nicht ausschließlich für den Verkauf, auch werden Projekte zur Übernahme in das Portfolio umgesetzt.

Die zweite Säule der Geschäftstätigkeit besteht aus der Bestandshaltung von ausgewählten, vermieteten Immobilien in Deutschland und Österreich. Durch den Ausbau und die sukzessive Umsetzung der Projektpipeline verbindet Eyemaxx attraktive Entwicklerrenditen mit stetigen Cashflows durch Mieteinnahmen der Bestandsimmobilien.

Eyemaxx baut dabei auf die Expertise eines erfahrenen Managements sowie eines starken Teams von Immobilienprofis und auf ein etabliertes und breites Netzwerk, das zusätzlichen Zugang zu attraktiven Immobilien und Projekten eröffnet.

### 1.2 Berichterstattung

Der verkürzte Zwischenbericht für das am 30. April 2019 endende Halbjahr wurde in Einklang mit IFRS („International Financial Reporting Standards“) erstellt, wie sie in der Europäischen Union auf Zwischenberichte anzuwenden sind („IAS 34“).

Der Konzernzwischenabschluss enthält nicht alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen und Angaben und sollte gemeinsam mit dem Konzernabschluss zum 31. Oktober 2018 gelesen werden.

Der vorliegende verkürzte Zwischenbericht zum 30. April 2019 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Weitere Informationen über die Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung sind dem Konzernabschluss zum 31. Oktober 2018 zu entnehmen, auf dessen Grundlage der vorliegende Zwischenbericht erstellt wurde.

Weiterführende Angaben können dem geprüften Abschluss zum 31. Oktober 2018 entnommen werden (<https://eyemaxx.com/de/investor-relations/publikationen/finanzberichte/>).

Mit dem Begriff „Eyemaxx“ ist, sofern nicht anders angegeben, der Eyemaxx-Konzern gemeint.

### **1.3 Veröffentlichung**

Dieser Konzernhalbjahresfinanzbericht nach IFRS wird am 31. Juli 2019 auf der Website der Gesellschaft ([www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com)) veröffentlicht.

## **2 Beschreibung des Konsolidierungskreises und Unternehmenszusammenschlüsse**

### **2.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises**

Die nachfolgende Liste enthält die Veränderungen der Tochterunternehmen in der Eyemaxx Real Estate Group zum 30. April 2019.

Im ersten Halbjahr 2018/2019 wurden 9 deutsche Gesellschaften (Vorjahr: 9) und 22 ausländische Gesellschaften (Vorjahr: 22) vollkonsolidiert.

#### **Änderung Konsolidierungskreis**

	Voll-konsolidierung	Equity-Konsolidierung	Nicht einbezogene Gesellschaften	Gesamt
Stand am 1. November 2017	26	45	13	84
Im Geschäftsjahr 2017/2018 erstmals einbezogen	5	7	1	13
Abgang bzw. Verschmelzung	-1	-7	-10	-18
Änderung Konsolidierungsmethode	1	0	0	1
Stand am 31. Oktober 2018	31	45	4	80
Im Geschäftsjahr 2018/2019 erstmals miteinbezogen	0	5	0	5
Abgang bzw. Verschmelzung	0	-1	0	-1
Änderung Konsolidierungsmethode	0	1	-1	0
Stand am 30. April 2019	31	50	3	84

Im ersten Halbjahr 2018/2019 befinden sich 84 Konzernunternehmen in der Eyemaxx Real Estate Group (Vorjahr: 80). Es werden 3 (Vorjahr: 4) Unternehmen wegen Unwesentlichkeit nicht in den Konzernabschluss mit einbezogen.

## 2.2 Vollkonsolidierung

Im ersten Halbjahr 2018/2019 kam es zu keinen Veränderungen der vollkonsolidierten Gesellschaften.

## 2.3 Gemeinschaftsunternehmen

### 2.3.1 Erstkonsolidierung

#### Änderungen im ersten Halbjahr 2018/2019

Folgende Gesellschaften wurden im ersten Halbjahr 2018/2019 neu gegründet bzw. erworben:

#### Erstmals at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2018/2019

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
Eyemaxx Alfred-Döblin-Allee GmbH	Schönefeld	Deutschland	EUR	83
Eyemaxx Lifestyle Development 19 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Eyemaxx Lifestyle Development 20 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Eyemaxx Lifestyle Development 21 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Eyemaxx Lifestyle Development 22 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Bestandsimmobilien				
ViennaEstate Immobilien AG	Wien	Österreich	EUR	26

#### Gründung der Eyemaxx Lifestyle Development 19 GmbH & Co. KG, Deutschland

Am 20. März 2019 wurde die Gesellschaft als 94%iges Tochterunternehmen der Eyemaxx Real Estate AG gegründet.

#### Gründung der Eyemaxx Lifestyle Development 20 GmbH & Co. KG, Deutschland

Am 4. April 2019 wurde die Gesellschaft als 100%iges Tochterunternehmen der Eyemaxx Lifestyle Development 19 GmbH & Co. KG gegründet.

#### Gründung der Eyemaxx Lifestyle Development 21 GmbH & Co. KG, Deutschland

Am 20. März 2019 wurde die Gesellschaft als 94%iges Tochterunternehmen der Eyemaxx Real Estate AG gegründet.

#### Gründung der Eyemaxx Lifestyle Development 22 GmbH & Co. KG, Deutschland

Am 4. April 2019 wurde die Gesellschaft als 100%iges Tochterunternehmen der Eyemaxx Lifestyle Development 21 GmbH & Co. KG gegründet.

#### Kauf der Eyemaxx Alfred-Döblin-Allee GmbH, Deutschland

Mit Wirkung zum 29. April 2019 wurden 88% der Gesellschaft gekauft. Diese ist ein Tochterunternehmen der Eyemaxx Lifestyle Development 22 GmbH & Co. KG.

#### Kauf von 5,97% der Anteile an ViennaEstate Immobilien AG, Österreich

Am 13. März 2019 wurden weitere Anteile an der ViennaEstate Immobilien AG erworben, sodass die Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH nun 26% der Anteile hält. Bisher wurde die Gesellschaft unter den sonstigen Beteiligungen geführt und wird jetzt erstmals als at-Equity Unternehmen in den Konzern einbezogen. Die Bewertung erfolgte anhand des konsolidierten Jahresabschlusses vom 31. Dezember 2018, da keine aktuelleren Informationen so kurzfristig praktikabel erlangt werden konnten.

### 2.3.2 Abgang/Liquidierung

#### Änderungen im ersten Halbjahr 2018/2019

Folgende Gesellschaften wurden im ersten Halbjahr 2018/2019 verkauft bzw. liquidiert:

#### Entkonsolidierung als at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2018/2019

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	90

#### Liquidation Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l., Luxemburg

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2018 wurde die Gesellschaft liquidiert.

# Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Erstmalige Anwendung neuer IFRS-Rechnungslegungsstandards

Gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Oktober 2018 haben sich folgende Standards und Interpretationen geändert beziehungsweise waren aufgrund der Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmalig verpflichtend anzuwenden:

#### Erstmals anwendbare/angewendete Standards und Interpretationen

	Inkrafttreten 1)	EU Endorsement
Geänderte Standards und Interpretationen (EU Endorsement bereits erfolgt)		
IFRS 9 – Finanzinstrumente (2010)	1. Januar 2018	November 2016
IFRS 15 – Erlöse aus Verträgen mit Kunden	1. Januar 2018	September 2016
Änderungen an IFRS 4 – Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente gemeinsam mit IFRS 4 Versicherungsverträge	1. Januar 2018	November 2017
Klarstellung zum IFRS 15 – Erlöse aus Verträgen mit Kunden	1. Jänner 2018	Oktober 2017
Änderung an IFRS 2 – Klarstellung der Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung	1. Jänner 2018	Februar 2018
Änderungen an IAS 40 – Übertragungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1. Jänner 2018	März 2018
IFRIC 22 – Transaktionen in Fremdwährung und Vorauszahlung	1. Jänner 2018	März 2018

1) Die Standards sind gemäß dem Amtsblatt der EU verpflichtend für jene Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens beginnen.

Der neue Standard IFRS 9 Finanzinstrumente ist erstmalig für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Die Auswirkungen der Erstanwendung sind im folgenden Kapitel dargestellt. Aus der Erstanwendung von allen anderen Änderungen an Standards und neuen Interpretationen ergab sich keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

### 1.2 Erstmalige Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente

IFRS 9 Finanzinstrumente wurde Ende 2016 von der EU übernommen und ist erstmalig für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Der Standard enthält Vorschriften für den Ansatz, die Bewertung und die Ausbuchung von Finanzinstrumenten sowie für die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften und ersetzt in diesen Bereichen den bisherigen Standard IAS 39.

Die Übergangsbestimmungen von IFRS 9 sehen nur in Ausnahmefällen (Sicherungsbeziehungen) eine rückwirkende Anpassung nach IAS 8 vor. Dies bedeutet für die Eyemaxx Real Estate Group, dass Effekte aus der Erstanwendung direkt im Eigenkapital erfasst werden und somit keine rückwirkenden Anpassungen der Vergleichszahlen erfolgen muss. Für die Vergleichsperiode ist daher weiterhin der zu diesem Zeitpunkt geltende Standard IAS 39 anwendbar.

Die erstmalige Anwendung von IFRS 9 hatte keine Auswirkungen auf die Posten der Konzernbilanz und der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung.

Wesentliche Änderungen betreffen die Klassifizierung und Folgebewertung von finanziellen Vermögenswerten und die Schaffung einer Neukategorisierung von Finanzinstrumenten. Des Weiteren wurde der Standard um Änderungen zu Hedge Accounting ergänzt. Nach den neuen Zuordnungskriterien steht zunächst der Charakter des Finanzinstruments im Vordergrund, nachdem Fremd- und Eigenkapitalinstrumente sowie Derivate unterschiedlichen Bewertungskriterien unterliegen. Ein weiteres Kriterium ist das Geschäftsmodell, welches dem Finanzinstrument zugrunde liegt. Dabei ist zu definieren, ob eine Handelsabsicht besteht, oder ob das Finanzinstrument bis zur Fälligkeit gehalten werden soll. Folgende Methoden des Ansatzes und der Folgebewertung werden in Abhängigkeit der Eigenschaften des Finanzinstruments angewendet: Bewertung zum beizulegenden Zeitwert über die Gewinn- und Verlustrechnung, Bewertung zum beizulegenden Zeitwert über das sonstige Gesamtergebnis und Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Die Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten von IAS 39 auf IFRS 9 zum 1. November 2018 lässt sich wie folgt überleiten:

#### **Finanzinstrument**

in TEUR	Klassifizierung und Bewertung gemäß IAS 39	Klassifizierung und Bewertung gemäß IFRS 9	Buchwert gemäß IAS 39	Buchwert gemäß Umwertung	Buchwert gemäß IFRS 9
<b>Aktiva</b>					
sonstige Beteiligungen	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	300	0	300
Gewährte Darlehen	Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten	zu fortgeführten Anschaffungskosten	66.429	0	66.429
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten	zu fortgeführten Anschaffungskosten	3.313	0	3.313
sonstige Forderungen	Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten	zu fortgeführten Anschaffungskosten	16.280	0	16.280
			86.322	0	86.322

## Finanzinstrument

in TEUR	Klassifizierung und Bewertung gemäß IAS 39	Klassifizierung und Bewertung gemäß IFRS 9	Buchwert gemäß IAS 39	Umwertung	Buchwert gemäß IFRS 9
<b>Passiva</b>					
Anleihen	finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	zu fortgeführten Anschaffungskosten	113.589	0	113.589
Finanzverbindlichkeiten	finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	zu fortgeführten Anschaffungskosten	48.160	0	48.160
Leasingverbindlichkeiten	–	–	779	0	779
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	zu fortgeführten Anschaffungskosten	725	0	725
sonstige Verbindlichkeiten	finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	zu fortgeführten Anschaffungskosten	4.943	0	4.943
			168.196		168.196

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Sonstige Forderungen und Darlehensforderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet und unterliegen gemäß dem neuen IFRS 9 erweiterten Wertminderungsbestimmungen, nach welchen neben den aktuellen nun auch zukunftsorientierte Informationen über Kreditverluste in den Ansatz und die Bewertung miteinzubeziehen sind.

Bei Darlehensforderungen gelten die allgemeinen Wertminderungsbestimmungen, wonach ein erwarteter Ausfall zunächst über die nächsten 12 Monate zu berechnen ist. Bei erheblicher Verschlechterung der Kreditwürdigkeit des Schuldners ist ein erwarteter Ausfall über die gesamte Laufzeit des Finanzinstruments zu ermitteln.

In der Position sonstige Beteiligungen werden langfristige nicht konsolidierte Beteiligungen sowie strategische Investitionen dargestellt. Nach IFRS 9 besteht bei Halteabsicht derartiger Finanzinstrumente im Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes die Option der erfolgsneutralen Bewertung über das sonstige Ergebnis für jedes einzelne Finanzinstrument. Diese Option wurde nicht in Anspruch genommen.

Eine weitere wesentliche Änderung des IFRS 9 betrifft die überarbeiteten Regelungen zu Hedge Accounting. Der Nachweis der Effektivität unterliegt nicht mehr der vom Standardsetter vorgegebenen Bandbreite von 80-125% gemäß IAS 39, sondern kann vom Unternehmen qualitativ begründet werden.

## 2 Fremdwährungsumrechnung

Es wurden die folgenden wesentlichen Stichtagskurse verwendet:

Stichtagskurs			
1 EUR entspricht		30.04.2019	31.10.2018
Tschechische Krone	CZK	25,660	25,920
Serbischer Dinar	RSD	117,955	118,321
Polnischer Zloty	PLN	4,291	4,331

Es wurden die folgenden wesentlichen Durchschnittskurse verwendet:

Durchschnittskurs			
1 EUR entspricht		2018/2019	2017/2018
Tschechische Krone	CZK	25,750	25,596
Serbischer Dinar	RSD	118,217	118,393
Polnischer Zloty	PLN	4,291	4,249

# Ausgewählte Erläuterungen zum Halbjahresfinanzbericht

## 1. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung

Die Begriffe „Vorjahr“ und „erstes Halbjahr 2017/2018“ beziehen sich auf den Zeitraum 1. November 2017 bis 30. April 2018. Der Begriff „erstes Halbjahr 2018/2019“ bezieht sich auf den Zeitraum 1. November 2018 bis 30. April 2019.

### 1.1 Umsatzerlöse

Im ersten Halbjahr 2018/2019 betragen die Mieteinnahmen TEUR 1.471 (Vorjahr: TEUR 1.249). Die Umsatzerlöse aus Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition betragen TEUR 781 (Vorjahr: TEUR 1.375). Die Erlöse aus Beratungsleistungen betragen TEUR 61 (Vorjahr: TEUR 64) und die sonstige Erlöse TEUR 1.255 (Vorjahr: TEUR 12).

### 1.2 Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Bei den Änderungen des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien handelt es sich um Ergebniseffekte aus folgenden Immobilien:

in TEUR	01.11.2018 - 30.04.2019	01.11.2017 - 30.04.2018
Wohnprojekt in Wien / Österreich	23	0
Hotelprojekt in Berlin / Deutschland	296	0
Logistik-/Fachmarktpunkte und Grundstücke in Novi Banovci / Serbien	-56	-75
Logistikimmobilie in Linz / Österreich	-63	-20
Wohn- und Bürogebäude in Zell am See / Österreich	22	-5
Erbbaurecht am Logistikgrundstück Nürnberg / Deutschland	0	-38
Logistikimmobilie Wuppertal / Deutschland	46	-33
Logistikimmobilie Aachen / Deutschland	34	-2
Summe	302	-173

Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist im Wesentlichen auf das Hotelprojekt in Berlin (TEUR 296) zurückzuführen, bei welchem ein Projektfortschritt bewertet werden.

### **1.3 Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen**

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	01.11.2018 - 30.04.2019	01.11.2017 - 30.04.2018
Abgegrenzte Projektfees	672	287
Projektbezogene Herstellungskosten ohne Managementverträge	717	1.655
<b>Summe</b>	<b>1.389</b>	<b>1.942</b>

Im ersten Halbjahr 2018/2019 veränderte sich die Abgrenzung der Projektfees um TEUR 672 (Vorjahr: TEUR 287).

Des Weiteren handelt es sich bei der Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen in Höhe von TEUR 717 (Vorjahr: TEUR 1.655) um projektbezogene Herstellungskosten, die für die deutschen, österreichischen, tschechischen und polnischen Gesellschaften angefallen sind. Diese Kosten stellen direkt zurechenbare Kosten dar, die im Rahmen von Managementverträgen nicht abgedeckt sind.

### **1.4 Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen**

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	01.11.2018 - 30.04.2019	01.11.2017 - 30.04.2018
Aufwendungen für noch im Bau befindliche Immobilien	181	126
Aufwendungen für bezogene Leistungen	0	30
<b>Summe</b>	<b>181</b>	<b>156</b>

## 1.5 Personalaufwand

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	01.11.2018 - 30.04.2019	01.11.2017 - 30.04.2018
Gehaltsaufwendungen	2.311	1.837
Gesetzliche Sozialabgaben und Pflichtbeiträge	434	356
Sonstige Sozialaufwendungen	36	18
Summe	2.781	2.211

## 1.6 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge gliedern sich wie folgt:

in TEUR	01.11.2018 - 30.04.2019	01.11.2017 - 30.04.2018
Erlöse aus verrechneten Nutzungsgebühren	2.500	18
Erlöse aus anderen Weiterverrechnungen	142	99
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	102	1
Erträge aus Umrechnungsdifferenzen	94	5
Erlöse aus der Weiterverrechnung von Personaldienstleistungen	40	34
Mieterträge	36	14
Förderungen	13	0
Provisionserlöse	0	-54
Übrige	118	15
Summe	3.045	131

## 1.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

in TEUR	01.11.2018 - 30.04.2019	01.11.2017 - 30.04.2018
Wertberichtigung zu Forderungen	2.051	61
Provisionen und Fremdleistungen	833	545
Rechts- und Beratungsaufwand	805	667
Leasing, Miete und Pacht	595	577
Instandhaltung und Wartung	208	100
Reise- und Fahrtaufwendungen	200	185
Werbeaufwand	182	72
Sonstige weiterverrechnete Kosten	153	33
Kosten der Börsennotierung und Hauptversammlung	122	186
Von Dritten weiterverrechnete Personalaufwendungen	105	69
Kuraufwand aus Umrechnungsdifferenzen	90	12
Gebühren und Abgaben	76	115
Aufwand aus Veräußerung von Bestandsimmobilien	51	0
Kommunikationskosten	41	39
Versicherungsaufwendungen	36	40
Aufsichtsratsvergütung	25	25
Übrige	225	322
Summe	5.798	3.048

## 1.8 Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet und Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen

Die Entwicklung des Ergebnisses aus Beteiligungen ist folgendermaßen:

in TEUR	01.11.2018 - 30.04.2019	01.11.2017 - 30.04.2018
Ergebnis aus Beteiligungen nach At-Equity-Methode bewertet	7.069	7.114
Dividenden und Ergebniszuteilung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet	55	80
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	-1	0
Summe	7.123	7.194

Das Ergebnis aus Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet resultiert aus deutschen Gesellschaften in Höhe von TEUR 5.878 (Vorjahr: TEUR 7.243), österreichischen Gesellschaften in Höhe von TEUR 1.192 (Vorjahr: TEUR -84) und tschechischen Gesellschaften in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR -45).

Die Bewertung der Anteile an der ViennaEstate Immobilien AG erfolgte anhand des konsolidierten Jahresabschlusses vom 31. Dezember 2018, da keine aktuelleren Informationen so kurzfristig praktikabel erlangt werden konnten.

Nähere Erläuterungen siehe „2.2 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen“ in den ausgewählten Erläuterungen zum Halbjahresfinanzbericht.

## 1.9 Finanzerfolg

Die Zusammensetzung des Finanzerfolgs ist folgendermaßen:

in TEUR	01.11.2018 - 30.04.2019	01.11.2017 - 30.04.2018
Zinserträge	2.910	2.039
Finanzierungserträge	2.910	2.039
Zinsaufwendungen	-5.642	-4.364
Wertberichtigungen von Finanzanlagen	0	-250
Finanzierungsaufwendungen	-5.642	-4.614
Summe	-2.732	-2.575

In den Zinserträgen befinden sich Erträge aus der Ausgabe von Darlehen an nahestehende Unternehmen wie auch aus der Projektfinanzierung an Gemeinschaftsunternehmen.

Die Finanzierungsaufwendungen setzten sich im Wesentlichen aus den nach der Effektivzinsmethode berechneten Zinsaufwendungen der Anleihen in Höhe von TEUR 4.298 (Vorjahr: TEUR 3.795) zusammen. Im Vorjahr war außerdem die Wertberichtigung der Anteile an der G&S Planwerk GmbH in Höhe von TEUR 250 enthalten.

## **1.10 Ergebnis je Aktie**

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie nach IAS 33 wird als Quotient aus dem Konzerngesamtergebnis und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt. Für die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie werden die Wandelanleihen dargestellt als wäre die Wandlung bereits zum Emissionszeitpunkt durchgeführt worden und die daraus resultierenden Aktien werden somit zum Aktienstand hinzugezählt. Das Gesamtergebnis wird um die angefallenen Zinsen für die Wandelanleihen bereinigt.

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wurde mit dem Konzerngesamtergebnis von TEUR 2.677 (Vorjahr: TEUR 2.218) und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt und beträgt für das Berichtsjahr EUR 0,50 (Vorjahr: EUR 0,43) je Aktie.

Das verwässerte Ergebnis je Aktie wurde mit dem Konzerngesamtergebnis abzüglich der angefallenen Zinsen, TEUR 3.180 (Vorjahr: TEUR 2.765) und dem Durchschnitt der Aktien inklusive fiktiv gewandelter Wandelanleihen berechnet und beträgt daher EUR 0,43 (Vorjahr: EUR 0,38) je Aktie.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurde für das Berichtsjahr 1. November 2018 bis 30. April 2019 eine taggenaue Aufstellung der Veränderung des Aktienbestands verwendet. Der Aktienstand betrug zum 30. April 2019 5.346.305 Stück.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurde für das Berichtsjahr vom 1. November 2017 bis 30. April 2018 eine taggenaue Aufstellung der Veränderung des Aktienbestands verwendet. Der Aktienbestand betrug zum 30. April 2018 5.177.023 Stück.

Bei der Berechnung des Durchschnitts für das verwässerte Ergebnis je Aktie wurden 427.959 Aktien mit Wirkung zum 20. Dezember 2016 und 1.713.709 Aktien zum 24. April 2017 hinzugaddiert.

Das führt zu einem gewogenen Durchschnitt der Aktien von 5.346.305 Stück (Vorjahr: 4.289.720 Stück) für die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses. Der gewogene Durchschnitt der Aktien für das verwässerte Ergebnis beträgt 7.318.691 Stück (Vorjahr: 7.230.934 Stück).

## 2. Erläuterungen zur Konzernbilanz

Der Begriff „Vorjahr“ bezieht sich auf den Stichtag 31. Oktober 2018.

### 2.1 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von Eyemaxx zum Bilanzstichtag setzen sich wie folgt zusammen:

#### Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	vermietete Bestandsimmobilien	Projektmobilien	Summe
Anfangsbestand zum 1. November 2017	9.720	28.730	38.450
Erstkonsolidierung	0	15.253	15.253
Zugänge	0	11.564	11.564
Abgänge	0	0	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	815	3.724	4.539
Umgliederung	-2.600	0	-2.600
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	150	150
Stand zum 31. Oktober 2018	7.935	59.421	67.356
Erstkonsolidierung	0	0	0
Entkonsolidierung	0	0	0
Zugänge	0	1.756	1.756
Abgänge	0	0	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	40	263	303
Umgliederung ins kurzfristige Vermögen	0	-33.778	-33.778
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	58	58
Stand zum 30. April 2019	7.975	27.720	35.695

#### Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	30.04.2019	31.10.2018
Serbien	359	33.473
Österreich	22.440	21.610
Deutschland	12.896	12.273
Buchwerte	35.695	67.356

Die Veränderung resultiert zum größten Teil aus der Umklassifizierung der serbischen Projekte. Diese werden nun im kurzfristigen Vermögen in der Bilanzposition „Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte“ ausgewiesen.

## 2.2 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bewertet und jährlich entsprechend dem von der Muttergesellschaft gehaltenen Kapitalanteil um die anteiligen Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert.

Die Entwicklung der Beteiligungen stellt sich wie folgt dar:

### Entwicklung der Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	30.04.2019	31.10.2018
Anfangsbestand	45.408	35.078
Erst- bzw. Abwärtskonsolidierung	9.018	2.114
Zugänge	3.815	2.479
Abgänge	-60	-2.075
Ergebnis aus der Bewertung von Beteiligungen	7.069	7.812
Endbestand	65.250	45.408

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen betreffen Beteiligungen in Deutschland in Höhe von TEUR 40.650 (Vorjahr: TEUR 34.824), in Österreich in Höhe von TEUR 22.507 (Vorjahr: TEUR 8.491) und in Tschechien in Höhe von TEUR 2.093 (Vorjahr: TEUR 2.093). Der Anstieg der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Österreich resultiert aus der erstmaligen Einbeziehung der Anteile an der ViennaEstate Immobilien AG. Diese wurden bisher im Finanzanlagevermögen ausgewiesen. Die Bewertung der Anteile an der ViennaEstate Immobilien AG erfolgte anhand des konsolidierten Jahresabschlusses vom 31. Dezember 2018, da keine aktuelleren Informationen so kurzfristig praktikabel erlangt werden konnten.

Das Ergebnis aus Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet resultiert aus deutschen Gesellschaften in Höhe von TEUR 5.878 (Vorjahr: TEUR 7.243), österreichischen Gesellschaften in Höhe von TEUR 1.192 (Vorjahr: TEUR -84) und tschechischen Gesellschaften in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR -45).

## 2.3 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Zusammensetzung der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte gliedert sich wie folgt:

### Langfristige finanzielle Forderungen

in TEUR	30.04.2019	31.10.2018
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	1.359	1.172
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	6.540	3.660
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	59.805	47.627
Wertberichtigungen zu finanziellen Forderungen	-2.087	-175
Summe	65.617	52.284

Die Zusammensetzung der kurzfristigen finanziellen Forderungen gliedert sich wie folgt:

### **Kurzfristige finanzielle Forderungen**

in TEUR	30.04.2019	31.10.2018
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	411	809
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	0	39
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	401	368
Summe	812	1.216

Die Aufgliederung der Forderungen gegen nahestehende Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert. Die Aufgliederung der Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen wird im Punkt „3.2 Gemeinschaftsunternehmen“ näher erläutert.

### **2.4 Sonstige Forderungen**

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Art folgendermaßen:

in TEUR	30.04.2019	31.10.2018
Sonstige Forderungen gegen Dritte	1.260	2.446
Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	978	1.820
Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	14.249	9.467
Wertberichtigungen zu sonstige Forderungen	-207	-131
Summe	16.280	13.602

Die Aufgliederung der Forderungen gegen nahestehende Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert. Die Aufgliederung der Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen wird im Punkt „3.2 Gemeinschaftsunternehmen“ näher erläutert.

### **2.5 Vermögenswerte der zur Veräußerung bestimmten Sachgesamtheit**

Eyemaxx hat seit dem Jahr 2007 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 60 Hektar an der Stadtgrenze von Belgrad in Serbien erworben. Die Grundstücke befinden sich in Stara Pazova, unmittelbar außerhalb der Stadtgrenze von Belgrad mit direkter Anbindung an die serbische Hauptautobahn Belgrad – Novi Sad – Budapest. Die für Logistikzwecke ideal gelegene Liegenschaft wurde von den Behörden als multifunktionales Bauland für Gewerbe-, Logistik- und Einzelhandelsnutzungen gewidmet. Die gesamte Liegenschaft soll in mehreren Phasen weiterentwickelt werden. Die erste Logistikhalle mit einer Gesamtfläche von rund 18.000 m<sup>2</sup> konnte bereits im Frühjahr 2016 fertiggestellt und zwischenzeitlich auch voll vermietet werden. Als wesentliche Ankermieter sind bonitätsstarke Konzerne, wie DB Schenker, IRON MOUNTAIN und FluxPro, zu nennen. Die erste Phase der zweiten Logistikhalle mit einer Fläche von rund 15.000 m<sup>2</sup> wurde im zweiten Halbjahr 2018 fertiggestellt. Die zweite Phase wird im zweiten Halbjahr 2019 fertiggestellt. Die dritte Halle mit einer Gesamtfläche von rund 18.000 m<sup>2</sup> soll im Jahr 2020 fertiggestellt werden.

Da konkrete Verkaufsgespräche bezüglich der Grundstücke und Logistikhallen geführt werden, werden die betreffenden Projektgesellschaften nun hier ausgewiesen.

Die Vermögenswerte lassen sich wie folgt darstellen:

### Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte

in TEUR	30.04.2019	31.10.2018
Vorräte	46.193	13.671
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	678	267
Zahlungsmittel	1.364	1.061
Sonstige	473	0
Endbestand	48.708	14.999

### 2.6 Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich von TEUR 63.574 im Vorjahr um TEUR 2.985 auf TEUR 66.559 zum Bilanzstichtag erhöht. Der Anstieg resultiert aus dem Periodenergebnis in Höhe von TEUR 2.923. Währungskurseffekte in Höhe von TEUR 62 resultieren aus den serbischen Gesellschaften im Konzern.

### 2.7 Anleihen

Eyemaxx hat im ersten Halbjahr 2019 die Anleihe 2018/2023 um TEUR 10.000 erhöht. Im Weiteren konnte die Anleihe 2013/2019 in Höhe von TEUR 6.222 vollständig rückgeführt werden.

Somit bestehen per 30. April 2019 fünf Anleihen.

Die Eckdaten der Anleihen lauten wie folgt:

### Übersicht der Anleihen

	Anleihe 2014/2020	Anleihe 2016/2021	Anleihe 2018/2023
Zielvolumen:	bis 30 Mio. Euro	bis 30 Mio. Euro	bis 30 Mio. Euro
Laufzeit:	5,5 Jahre	5 Jahre	5 Jahre
Endfällig per:	30.März.20	18.März.21	26.Apr.23
Zinskupon:	8,00% p.a.	7,00% p.a.	5,50% p.a.
Zinszahlung:	per 30.09.	per 18.03 und 18.09.	per 26.04 und 26.10.
Rating:	keines	BBB- (Creditreform)	keines
Zeichnungsstand 30.04.2019:	21.339.000	30.000.000	40.000.000

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Halbjahresfinanzberichtes hat sich der Zeichnungsstand der Anleihe 2018/2023 auf 43.500.000 erhöht.

## Übersicht der Wandelanleihen

	Wandelanleihe 2016/2019	Wandelanleihe 2017/2019
Zielvolumen:	bis 4.194 Mio. Euro	bis 20.376 Mio. Euro
Laufzeit:	3 Jahre	2,5 Jahre
Endfällig per:	16.Dez.19	16.Dez.19
Zinskupon:	4,50% p.a.	4,50% p.a.
Zinszahlung:	per 16.06. und 16.12.	per 16.06. und 16.12.
Rating:	keines	keines
Zeichnungsstand 30.04.2019:	2.535.000	20.376.000

Die Entwicklung der Anleihen stellt sich wie folgt dar:

## Entwicklung der Anleihen

in TEUR	30.04.2019	31.10.2018
Stand am 1. November	108.610	93.695
Zugang Anleihen	10.000	28.863
Veränderung Eigenkapital Anteil Wandelanleihen	0	0
Wandlung	0	-1.465
Transaktionskosten	-190	-837
Rückzahlung	-6.222	-12.926
Zinsaufwand	4.546	8.205
Zinszahlung	-3.155	-6.925
Stand am 31. Oktober	113.589	108.610

## 2.8 Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

## Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten

in TEUR	30.04.2019	31.10.2018
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	8.112	2.044
Leasingverbindlichkeiten	541	596
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.369	12.971
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	8.111	5.124
Summe	34.133	20.735

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

### Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten

in TEUR	30.04.2019	31.10.2018
Leasingverbindlichkeiten	238	208
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.552	14.560
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	16	59
Summe	14.806	14.827

Die wesentliche Veränderung der Finanzverbindlichkeiten resultiert aus der Aufnahme weiterer Kredite und Darlehen zur Projektfinanzierung.

Die Aufgliederung der Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen wird im Punkt „3.2 Gemeinschaftsunternehmen“ näher erläutert.

### 2.9 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.04.2019	31.10.2018
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	725	799
Gesamt Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	725	799
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	2	62
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	3.843	1.382
Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzbehörde	195	183
Abgrenzungen	104	187
Kautionen	0	60
Sozialversicherungsbeiträge	129	55
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	670	1.137
Gesamt sonstige Verbindlichkeiten	4.943	3.066
Verbindlichkeiten aus laufenden Ertragsteuern	6	16
Gesamt Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	6	16

Die Aufgliederung der sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert. Die Aufgliederung der sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen wird im Punkt „3.2 Gemeinschaftsunternehmen“ näher erläutert.

## 2.10 Schulden der zur Veräußerung bestimmten Sachgesamtheit

Eyemaxx hat seit dem Jahr 2007 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 60 Hektar an der Stadtgrenze von Belgrad in Serbien erworben. Die Grundstücke befinden sich in Stara Pazova, unmittelbar außerhalb der Stadtgrenze von Belgrad mit direkter Anbindung an die serbische Hauptautobahn Belgrad – Novi Sad – Budapest. Die für Logistikzwecke ideal gelegene Liegenschaft wurde von den Behörden als multifunktionales Bauland für Gewerbe-, Logistik- und Einzelhandelsnutzungen gewidmet. Die gesamte Liegenschaft soll in mehreren Phasen weiterentwickelt werden. Die erste Logistikhalle mit einer Gesamtfläche von rund 18.000 m<sup>2</sup> konnte bereits im Frühjahr 2016 fertiggestellt und zwischenzeitlich auch voll vermietet werden. Als wesentliche Ankermieter sind bonitätsstarke Konzerne, wie DB Schenker, IRON MOUNTAIN und FluxPro, zu nennen. Die erste Phase der zweiten Logistikhalle mit einer Fläche von rund 15.000 m<sup>2</sup> wurde im zweiten Halbjahr 2018 fertiggestellt. Die zweite Phase wird im zweiten Halbjahr 2019 fertiggestellt. Die dritte Halle mit einer Gesamtfläche von rund 18.000 m<sup>2</sup> soll im Jahr 2020 fertiggestellt werden.

Da konkrete Verkaufsgespräche bezüglich der Grundstücke und Logistikhallen geführt werden, werden die betreffenden Projektgesellschaften nun hier ausgewiesen.

Die Vermögenswerte im abgelaufenen Wirtschaftsjahr lassen sich wie folgt darstellen:

### Zur Veräußerung bestimmte Schulden

in TEUR	30.04.2019	31.10.2018
Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	6.052	3.651
Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	632	425
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	297	54
Kurzfristiger Anteil der sonstigen Verbindlichkeiten	489	36
Latente Steuerverbindlichkeit	4.093	537
Endbestand	11.563	4.703

### 3. Sonstige Erläuterungen

#### 3.1 Nahestehende Unternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen sind wie folgt:

##### Nahestehende Unternehmen

in TEUR	30.04.2019	31.10.2018
Finanzielle Forderungen	6.540	3.699
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	45	18
Sonstige Forderungen	978	1.820
Gesamt Forderungen	7.562	5.537
Sonstige Verbindlichkeiten	2	62
Gesamt Verbindlichkeiten	2	62
Saldierter Wert	7.560	5.475

Gegenüber den Geschäftsführern beläuft sich die saldierte Forderung auf TEUR 310 (Vorjahr: TEUR 303). Diese Forderung beinhaltet ein langfristiges gegebenes Darlehen in Höhe von TEUR 172 (Vorjahr: TEUR 162).

Gegenüber der Conterra Leasing GmbH besteht eine kurzfristige Verbindlichkeit in Höhe von TEUR -2 (Vorjahr: TEUR -2).

Die Forderung gegenüber Herrn Dr. Michael Müller, welche mit Miteigentumsanteilen einer Wohnimmobilie in Vösendorf besichert ist, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 351 (Vorjahr: TEUR 342). Diese ist noch nicht fällig.

Die Forderung gegen die Innovative Home Bauträger GmbH & Co. KG beträgt TEUR 506 (Vorjahr: TEUR 487).

Die Forderung gegen die Lifestyle Realbesitz- Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 221 (Vorjahr: TEUR 182). Die Immobilie der Lifestyle Realbesitz- Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich wird von Eyemaxx als Büroräumlichkeit genutzt.

Sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 115 (Vorjahr: TEUR 137) resultieren aus einem Rückgriffsanspruch.

Gegenüber der VST Technologies s.r.o. in Nitra wurde ein langfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 1.529 (Vorjahr: TEUR 1.213) ausgegeben. Dieses ist mit einem Pfandrecht für die Immobilie in Nitra besichert.

An die VST Technologies GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, wurden langfristige Darlehen in Höhe von TEUR 2.372 (Vorjahr: TEUR 2.291) ausgegeben. Als Besicherung dienen Lizenzennahmen aus den der im Eigentum der VST Technologies GmbH befindlichen Patenten, weitere Anteile an der VST Technologies GmbH, Anteile an der VST Verbundschaltungstechnik s.r.o. und zusätzlich ein Pfandrecht an den von VST Technologies GmbH gehaltenen Anteilen an der CSP BZS LLC mit Sitz in Weißrussland.

Gegenüber VST Construction GmbH bestehen kurzfristige Forderungen in Höhe von TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 0).

Gegenüber der VST BUILDING TECHNOLOGIES AG, Leopoldsdorf/Österreich, besteht eine Forderung in Höhe von TEUR 623 (Vorjahr: TEUR 0). Davon wurden im Berichterstellungszeitraum bereits TEUR 611 wieder rückgeführt.

Gegenüber der VST Engineering GmbH bestehen kurzfristige Forderungen in Höhe von TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 0).

Es wurden langfristige Darlehen in Höhe von TEUR 1.006 (Vorjahr: TEUR 516) an die Premiumverbund-Technik Bau GmbH, Österreich ausgegeben.

An die Premiumverbund Bau GmbH, Deutschland wurde ein Darlehen über TEUR 509 gewährt (Vorjahr: TEUR 0).

### 3.2 Gemeinschaftsunternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen Gemeinschaftsunternehmen sind wie folgt:

#### Gemeinschaftsunternehmen

---

in TEUR	30.04.2019	31.10.2018
Finanzielle Forderungen	60.206	47.995
Sonstige Forderungen	14.249	9.468
Wertberichtigung	-2.086	-175
<b>Gesamt Forderungen</b>	<b>72.369</b>	<b>57.288</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten	8.126	5.183
Sonstige Verbindlichkeiten	3.843	521
<b>Gesamt Verbindlichkeiten</b>	<b>11.970</b>	<b>5.704</b>
<b>Saldierter Wert</b>	<b>60.399</b>	<b>51.584</b>

Die Forderungen gegen deutsche Gesellschaften betragen zum 30.04.2019 TEUR 46.158 (Vorjahr: TEUR 34.536).

Diese setzen sich zusammen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 35.016 (Vorjahr: TEUR 26.466), gegen EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 749 (Vorjahr: TEUR 962), EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.160 (Vorjahr: TEUR 1.024), EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.473 (Vorjahr: TEUR 2.443), EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3.482 (Vorjahr: TEUR 2.225), EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 88 (Vorjahr: TEUR 67), EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3.155 (Vorjahr: TEUR 2.614), EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.094 (Vorjahr: TEUR 866), EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 2.977), EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.104 (Vorjahr: TEUR 1.930), EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 31), EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 12), EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 35), EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 882 (Vorjahr: TEUR 282), Eyemaxx Lifestyle Development 21 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 500 (Vorjahr: TEUR 0), Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 6.842 (Vorjahr: TEUR 6.704), Lifestyle Holding GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3.031 (Vorjahr: TEUR 2.497), Eyemaxx Holding Mannheim GmbH in Höhe von TEUR 5.388 (Vorjahr: TEUR 1.797) und gegenüber der Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3.998 (Vorjahr: TEUR 0).

Im Weiteren beinhalten die Forderungen gegen deutsche Gesellschaften sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 13.048 (Vorjahr: TEUR 8.043).

Die sonstigen Forderungen bestehen aus Forderungen gegen Eyemaxx Holding Mannheim GmbH in Höhe von TEUR 3.983 (Vorjahr: TEUR 500), EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 190 (Vorjahr: TEUR 190), EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 228 (Vorjahr: TEUR 223), Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 6.945 (Vorjahr: TEUR 6.884), Sonnenhöfe GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 51 (Vorjahr: TEUR 73), EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 32 (Vorjahr: TEUR 15), EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 39 (Vorjahr: TEUR 21), EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 114 (Vorjahr: TEUR 61), EYEMAXX Tower Offenbach UG in Höhe von TEUR 109 (Vorjahr: TEUR 69), Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.200 (Vorjahr: TEUR 0) und gegenüber Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in Höhe von TEUR 157 (Vorjahr: TEUR 6).

Die Forderungen gegen die österreichischen Gesellschaften betragen zum 30.04.2019 TEUR 19.593 (Vorjahr: TEUR 16.420).

Diese setzen sich zusammen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 18.005 (Vorjahr: TEUR 14.657), gegenüber TC Real Estate development GmbH in Höhe von TEUR 2.945 (Vorjahr: TEUR 2.945), gegenüber Lifestyle Realbesitz-VerwertungsgesellschaftmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3.136 (Vorjahr: TEUR 1.607), Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 663 (Vorjahr: TEUR 663) und gegenüber Marland Bauträger GmbH in Höhe von TEUR 11.260 (Vorjahr: TEUR 9.442).

Des Weiteren befinden sich darin kurzfristige finanzielle Forderungen in Höhe von TEUR 407 (Vorjahr: TEUR 338), gegenüber Lifestyle Realbesitz- VerwertungsgesellschaftmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 329 (Vorjahr: TEUR 278) und gegenüber Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 78 (Vorjahr: TEUR 61).

Außerdem bestehen noch sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 1.182 (Vorjahr: TEUR 1.424) gegenüber Lifestyle Realbesitz-VerwertungsgesellschaftmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.005 (Vorjahr: TEUR 1.354), gegenüber Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 112 (Vorjahr: TEUR 7) und gegenüber Marland Bauträger GmbH in Höhe von TEUR 65 (Vorjahr: TEUR 63).

Die Forderungen gegen die tschechischen Gesellschaften betragen zum 30.04.2019 TEUR 2.689 (Vorjahr: TEUR 2.546).

Diese bestehen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 2.864 (Vorjahr: TEUR 2.721) gegen EYEMAXX Havlickuv Brod s.r.o. in Höhe von TEUR 57 (Vorjahr: TEUR 53), EYEMAXX Jablonec s.r.o. in Höhe von TEUR 121 (Vorjahr: TEUR 99), EYEMAXX Krnov s.r.o. in Höhe von TEUR 2.354 (Vorjahr: TEUR 2.260), EYEMAXX Zdar nad Sazavou s.r.o. in Höhe von TEUR 128 (Vorjahr: TEUR 122) und EYEMAXX Louny s.r.o. in Höhe von TEUR 203 (Vorjahr: TEUR 187). Von den langfristigen finanziellen Forderungen wurden TEUR 186 (Vorjahr: TEUR 175) wertberichtet.

Die Forderungen gegen die polnischen Gesellschaften und deren Mutterunternehmen betragen zum 30.04.2019 TEUR 3.929 (Vorjahr: TEUR 3.615).

Diese setzen sich zusammen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 3.920 (Vorjahr: TEUR 3.612) und sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 0). Im Vorjahr bestanden noch kurzfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 3.

Der Anstieg der Forderungen gegen die Gesellschaften resultiert im Wesentlichen aus gegebenen Darlehen zur Finanzierung von Projekten bzw. zum Ankauf von neuen Projekten und Immobilien. Diese Darlehen werden im Zuge eines Projektverkaufs oder aus laufenden Mieteinnahmen zurückgeführt.

Verbindlichkeiten gegen deutsche Gesellschaften betragen zum 30.04.2019 TEUR 11.257 (Vorjahr: TEUR 5.462).

Diese bestehen aus langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 7.433 (Vorjahr: TEUR 4.977) gegenüber EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 148 (Vorjahr: TEUR 439), Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3.278 (Vorjahr: TEUR 3.118), EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.485 (Vorjahr: TEUR 1.420) und gegenüber EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.522 (Vorjahr: TEUR 0).

Im Weiteren beinhalten die Verbindlichkeiten gegenüber deutschen Gesellschaften kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten gegenüber EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 32) und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 27).

Außerdem sind sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Eyemaxx Holding Mannheim in Höhe von TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 24), gegenüber EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 44 (Vorjahr: TEUR 44), gegenüber EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 5), gegenüber Eyemaxx Lifestyle Development 19 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 0), gegenüber Eyemaxx Lifestyle Development 20 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 0), gegenüber Lifestyle Development Beta GmbH in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 6) und gegenüber Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in Höhe von TEUR 3.720 (Vorjahr: TEUR 348) in den Verbindlichkeiten gegenüber deutschen Gesellschaften enthalten.

Gegen österreichische Gesellschaften bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 640 (Vorjahr: TEUR 94).

Diese bestehen aus einer langfristigen Verbindlichkeit gegenüber der EYEMAXX Siemensstraße GmbH in Höhe von TEUR 605 (Vorjahr: TEUR 0) und einer sonstigen Verbindlichkeit gegenüber der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 94).

Im Weiteren besteht eine langfristige finanzielle Verbindlichkeit gegenüber einer zypriotischen Gesellschaft in Höhe von TEUR 73 (Vorjahr: TEUR 66).

### **3.3 Angaben zu Finanzinstrumenten**

Zu den im Konzern bestehenden originären Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Finanzanlagen, Sonstige finanzielle Forderungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Guthaben bei Kreditinstituten, Finanzverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

In Übereinstimmung mit IFRS 13 sind die einzelnen Stufen zur Bewertung von Finanzinstrumenten (Aktiv- und Passivseite) bilanziert zum Marktwert anzugeben. Die einzelnen Stufen lauten wie folgt:

- Stufe 1: Börsennotierte Kurse in aktiven Märkten werden für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten verwendet.
- Stufe 2: Entweder direkt (d.h. wie Kurse) oder indirekt feststellbare Vorgaben werden als Informationsgrundlage für die Berechnung der Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten verwendet (keine börsennotierten Kurse).
- Stufe 3: Als Informationsgrundlage für die Berechnung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden interne Modelle oder andere Bewertungsmethoden verwendet, keine am Markt (z.B. Kurse) feststellbaren Daten.

Im ersten Halbjahr 2019 bzw. 2018 erfolgten keine Umgliederungen von Finanzinstrumenten zwischen den einzelnen Stufen.

Folgende Tabellen stellen jene finanziellen Vermögenswerte zum 30.04.2019 bzw. 31.10.2018 dar, die zum beizulegenden Zeitwert bzw. zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert wurden, sowie deren Zuordnung zu den drei Hierarchiestufen der Bewertung gemäß IFRS 13.

#### Aktiva

in TEUR	Bewertungs-kategorie *)	erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		30.04.2019	Stufe	davon langfristig
		at cost				
<b>Aktiva</b>						
sonstige Beteiligungen	FV	0	300	300	3	300
Gewährte Darlehen	AC	66.429	0	66.429	3	65.617
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	3.313	0	3.313	3	0
sonstige Forderungen	AC	16.280	0	16.280	3	0
		86.022	300	86.322		65.917

\*) FV (Fair Value) bezeichnet zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte finanzielle Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten  
 AC (Amortized Cost) bezeichnet zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte finanzielle Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten

#### Aktiva

in TEUR	Bewertungs-kategorie *)	erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		31.10.2018	Stufe	davon langfristig
		at cost				
<b>Aktiva</b>						
sonstige Beteiligungen	FV	0	10.039	10.039	3	10.039
Gewährte Darlehen	AC	53.500	0	53.500	3	52.284
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	1.579	0	1.579	3	0
sonstige Forderungen	AC	13.602	0	13.602	3	0
		68.681	10.039	78.720		62.323

\*) FV (Fair Value) bezeichnet zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte finanzielle Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten  
 AC (Amortized Cost) bezeichnet zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte finanzielle Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten

Folgende Tabellen stellen jene finanzielle Verbindlichkeiten zum 30.04.2019 bzw. 31.10.2018 dar, die zum beizulegenden Zeitwert bzw. zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, sowie deren Zuordnung zu den drei Hirarchiestufen der Bewertung gemäß IFRS 13.

#### Passiva

in TEUR	Bewertungs-kategorie *)	at cost	erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	30.04.2019		Stufe	davon langfristig
<b>Passiva</b>							
Anleihen	AC	113.589	0	113.589		1	68.455
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	AC	31.921	0	31.921		2	17.369
sonstige Finanzverbindlichkeiten	AC	17.018	0	17.018		3	16.764
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	725	0	725		3	0
sonstige Verbindlichkeiten	AC	4.943	0	4.943		3	0
		168.196	0	168.196			102.588

\*) FV (Fair Value) bezeichnet zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte finanzielle Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten  
 AC (Amortized Cost) bezeichnet zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte finanzielle Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten

#### Passiva

in TEUR	Bewertungs-kategorie *)	at cost	erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	30.04.2019		Stufe	davon langfristig
<b>Passiva</b>							
Anleihen	AC	108.610	0	108.610		1	100.640
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	AC	27.531	0	27.531		2	12.971
sonstige Finanzverbindlichkeiten	AC	8.031	0	8.031		3	7.764
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	799	0	799		3	0
sonstige Verbindlichkeiten	AC	3.066	0	3.066		3	0
		148.037	0	148.037			121.375

\*) FV (Fair Value) bezeichnet zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte finanzielle Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten  
 AC (Amortized Cost) bezeichnet zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte finanzielle Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten

### 3.4 Segmentberichterstattung

Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurde die interne Reporting-Struktur von Eyemaxx adaptiert. Aufgrund dessen wird auch die Segmentberichterstattung auf die Bereiche „Projektentwicklung“ und „Bestandsimmobilien“ angepasst, was auch gleichzeitig die zwei Säulen des Geschäftsmodells widerspiegelt. Ergänzend zu den zwei Segmenten wird in der Tabelle noch die Spalte „Sonstige“ abgebildet, um eine Überleitung der Zahlen auf die ausgewiesenen Bilanzwerte ziehen zu können.

Zur besseren Vergleichbarkeit wurde auch die Segmentberichterstattung des Vorjahres an die neue Struktur angepasst.

Im Segment „Projektentwicklung“ werden alle Unternehmen dargestellt, die laufende Projekte oder zukünftige Projekte beinhalten. Dazu zählen Projekte im Bereich Gewerbeimmobilien und Fachmarktzentren in Tschechien, Projekte im Bereich Pflege- und Wohnimmobilien in Deutschland, Projekte im Bereich Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland, Projekte im Bereich Büroimmobilien in Deutschland, Hotelprojekte in Deutschland, Projekte im Bereich Wohnimmobilien in Österreich sowie Projekte im Bereich Gewerbeimmobilien in Serbien.

Das Segment „Bestandsimmobilien“ besteht aus Gesellschaften, die bestehende Immobilien zur Erzielung von Mieteinnahmen im Bestand halten. Hierzu zählen Büro- und Gewerbeimmobilien in Deutschland sowie Büro- und Gewerbeimmobilien in Österreich.

Der Bereich „Sonstige“ umfasst jene Unternehmen, deren Geschäftsvorfälle nicht direkt einem Projekt oder einer Bestandsimmobilie zugeordnet werden können. Die ergänzende Darstellung dieses Bereiches dient zur Überleitung der Werte in der Segmentberichterstattung auf die in der Bilanz ausgewiesenen Werte.

#### Segmentberichterstattung zum 30. April 2019

in TEUR	Projekt-entwicklung	Bestands-immobilien	Sonstige	Konzern-eliminierung	Summe
Außenumsatz	2.889	556	123		3.568
Innenumsatz	-9	-2	-412	423	0
Umsatz Gesamt	2.898	558	534	-423	3.568
Änderung des Zeitwertes der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	262	41	0		302
Beteiligungsergebnis	6.137	1.045	-59		7.123
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	0		0
EBITDA	8.297	1.356	-2.927		6.724
Abschreibungen	-33	-19	-165		-217
EBIT	8.264	1.337	-3.094		6.507
Finanzergebnis	-504	-49	-2.178		-2.732
Steuern	-257	-40	-555		-852
Periodenergebnis	7.502	1.249	-5.828		2.923
Fremdkapital	67.110	4.625	167.139	-51.978	186.896
Vermögen	141.813	32.311	131.308	-51.978	253.455
Investitionen im Anlagevermögen	1.783	35	109		1.927

## Segmentberichterstattung zum 30. April 2018

in TEUR	Projekt-entwicklung	Bestands-immobilien	Sonstige	Konzern-eliminierung	Summe
Außenumsatz	1.971	571	157		2.700
Innenumsatz	0	-3	-40	43	0
Umsatz Gesamt	1.971	574	197	-43	2.700
Änderung des Zeitwertes der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-75	-98	0		-173
Beteiligungsergebnis	6.106	1.089	0		7.195
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	0		0
EBITDA	9.005	1.368	-3.993		6.380
Abschreibungen	-8	-15	-138		-162
EBIT	8.997	1.353	-4.132		6.218
Finanzergebnis	45	-29	-2.591		-2.575
Steuern	-656	2	-768		-1.422
Periodenergebnis	8.387	1.326	-7.492		2.221
Fremdkapital	34.044	4.417	114.104	-24.854	127.711
Vermögen	93.021	18.679	98.795	-24.854	185.641
Investitionen im Anlagevermögen	1.022	0	491		1.513

### 3.5 Eventualverbindlichkeiten

In den Eventualverbindlichkeiten sind übernommene Bürgschaften und Garantien der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH, wie auch der Eyemaxx Real Estate AG, enthalten. Eine Inanspruchnahme wird nicht angenommen.

in TEUR	30.04.2019	31.10.2018
Bürgschaften, Garantien, sonstige Haftungen	77.392	55.814

TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 55) betreffen eine Garantie gegenüber der IMMOEAST Beteiligungs GmbH aus dem Erwerb der Geschäftsanteile der STOP.SHOP.Puchov, Puchov/Slowakei.

Gegenüber der Sparkasse Rhein Neckar Nord und der Sparkasse Vorderpfalz wurden Haftungen in Höhe von maximal TEUR 10.937 abgegeben. Diese stellen Sicherheiten für die Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar, sollten die veranschlagten Gesamtkosten überschritten werden.

Weitere TEUR 1.050 betreffen eine Zins- und Kostengarantie gegenüber der Mittelbrandenburgischen Sparkasse. Dies stellt eine Sicherheit für eine Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Garantie gegenüber der BVBK Bergische Verwaltung und Beteiligung KG in Höhe von TEUR 2.400 abgegeben.

TEUR 8.824 betreffen ebenfalls eine Zins- und Kostengarantie gegenüber der Mittelbrandenburgischen Sparkasse. Diese stellt eine Sicherheit für die Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar.

Gegenüber der Sparkasse Rhein Nahe wurde ebenfalls eine Zins- und Kostengarantie in Höhe von TEUR 1.000 abgegeben. Diese stellt eine Sicherheit für eine Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar.

Für die Projektfinanzierung einer vollkonsolidierten österreichischen Tochtergesellschaft wurde eine Garantie in Höhe von TEUR 30.000 gegenüber der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien abgegeben.

TEUR 148 betreffen eine Garantie gegenüber der easyleasing GmbH.

Gegenüber der Austrian Anadi Bank AG wurde eine Garantie für die Projektfinanzierung einer vollkonsolidierten deutschen Tochtergesellschaft in Höhe von TEUR 15.000 abgegeben.

Eine Garantie in Höhe von TEUR 1.446 wurde gegenüber der HYPO Vorarlberg abgegeben. Diese dient ebenfalls zur Projektfinanzierung einer österreichischen Tochtergesellschaft.

Ebenfalls zur Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft wurde gegenüber der Sparkasse Köln-Bonn eine Zins- und Kostengarantie in Höhe von TEUR 980 abgegeben. Diese Finanzierung ist jedoch noch nicht ausgenutzt.

Gegenüber der serbischen AIK Banka a.d. wurde eine Zins- und Kostengarantie in Höhe von TEUR 3.552 abgegeben, welche zur Projektfinanzierung einer vollkonsolidierten Tochtergesellschaft dient.

Eine weitere Zins- und Kostengarantien wurde gegenüber der Oldenburgischen Landesbank in Höhe von TEUR 1.500 abgegeben. Diese dient ebenfalls als Sicherheit für eine Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft.

Gegenüber einem anderen Projektentwickler wurde eine Bürgschaft in Höhe von TEUR 500 abgegeben.

Das Geschäftsmodell von Eyemaxx besteht darin, Immobilienprojekte (zum Beispiel Fachmarktzentren, Wohnen) in Form von eigenen Projektgesellschaften (SPV – Special Purpose Vehicle) zu entwickeln und nach Fertigstellung und Vermietung an Investoren, wie zum Beispiel Immobilienfonds, zu verkaufen. Typischerweise übernimmt der Entwickler und Verkäufer (Eyemaxx) bestimmte, in den entsprechenden Verkaufsverträgen taxativ aufgezählte Garantien für eine bestimmte Zeit nach einer solchen Veräußerung, darunter vor allem auch Garantien für bestimmte Formen einer Mietzinsreduktion, die einzelnen Mietern vom späteren Eigentümer eingeräumt werden müssen). Da diese Garantien in mehrfacher Hinsicht limitiert sind (objektive Begründung/Drittvergleich, betragliche und flächenmäßige Beschränkung, befristete Einräumung und allenfalls Nominierungsrecht von Ersatzmietern), ist das tatsächliche Risiko der abgegebenen Garantien als eher niedrig einzustufen.

### **3.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Nach Ende des Berichtszeitraumes wurde die Anleihe 2018/2023 auf ein Volumen von 43,5 Millionen Euro erhöht.

Im Juni wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung 2019 die Zahlung einer Dividende in Höhe von 0,20 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2016/2017 beschlossen und somit der Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat angenommen.

Ebenfalls im Juni 2019 wurde das Projekt Vivaldi-Höfe in Schönefeld bei Berlin an ein renommiertes Berliner Immobilienunternehmen verkauft. Der Käufer übernimmt somit das gesamte Projekt inklusive der weiteren Umsetzung sowie das ca. 73.000 m<sup>2</sup> große Grundstück.

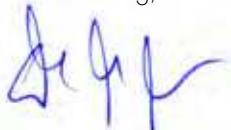
Darüber hinaus waren dem Unternehmen zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung keine wesentlichen Änderungen bekannt, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind und Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung des Eyemaxx-Konzerns haben könnten.

### **3.7 Organe der Gesellschaft**

Die Organe der Gesellschaft sind die Hauptversammlung, der Aufsichtsrat und der Vorstand.

Der Vorstand führt die Geschäfte der Gesellschaft und vertritt sie nach außen. Herr Dr. Michael Müller ist als alleinvertretungsbefugter Vorstand der Eyemaxx Real Estate AG berufen.

Aschaffenburg, am 31. Juli 2019



Dr. Michael Müller

# Erklärung des Vorstands

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Halbjahresfinanzbericht zum 30. April 2019 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eyemaxx-Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Der vorliegende Finanzbericht über die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres wurde weder geprüft, noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Aschaffenburg, am 31. Juli 2019



Dr. Michael Müller  
Vorstand