

EYEMAXX Real Estate AG

Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland

Wertpapierprospekt

1. September 2014

nach Maßgabe von

§ 5 Wertpapierprospektgesetz

Notifizierung der Billigung des Prospekts gemäß §§ 17, 18 WpPG an die Finanzmarktaufsicht in Österreich wurde beantragt

für die

8,00 %-Anleihe 2014/ 2020 (5,5 Jahre)

im Gesamtnennbetrag von EUR 30.000.000

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Zusammenfassung	5
1.1 Einleitung und Warnhinweise	5
1.2 Wesentliche Informationen über Emittentin	7
1.3 Zusammenfassung bezüglich der Wertpapiere	13
1.4 Risiken	16
1.5 Zusammenfassung Angebot	19
2. Risikofaktoren	21
2.1 Risikofaktoren in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen	21
2.2 Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin	24
2.2.3 Holdingrisiko	26
2.2.4 Finanzierungsrisiko	26
3. Allgemeine Informationen	30
3.1 Verantwortung für den Prospekt	31
3.2 Verbreitung von Informationen	31
3.3. Begriffsbestimmungen	31
3.4 Gründe für das Angebot und Verwendung der Emissionserlöse	32
3.5 Interessen und Interessenkonflikte von Personen die im Rahmen der Emission tätig werden	33
3.6 Angaben von Seiten Dritter	33
3.7 Rating	33
3.8 Veröffentlichung dieses Prospektes	34
3.9 Einsehbare Dokumente	34
3.10 Angaben zur Verwendung dieses Prospekts durch Finanzintermediäre	34
3.11 Zusätzliche Informationen bezüglich Finanzintermediäre	35
4. Ausgewählte historische Finanzinformationen	36
4.1 Ausgewählte historische Finanzinformationen der EYEMAXX Real Estate AG - Konzernbilanz	36
4.2 Ausgewählte historische Finanzinformationen der Emittentin - Einzelabschluss	37
4.3 Ausgewählte historische Finanzinformationen der EYEMAXX Real Estate AG – Konzern Halbjahresfinanzbericht	38
5. Angaben über die Emittentin	40
5.1 Firma, kommerzieller Name, Sitz und Handelsregisterdaten	40
5.2 Abschlussprüfer	40
5.3 Land und Datum der Gründung, Rechtsordnung und Existenzdauer	40
5.4 Gegenstand des Unternehmens und Kontaktinformation	40
5.5 Grundkapital, Hauptmerkmale der Aktien und Geschäftsjahr	41
5.6 Ereignisse aus jüngster Zeit	41

5.7	Hauptaktionäre.....	41
5.8.	Organisationsstruktur und Stellung der Emittentin innerhalb der Gruppe	42
5.8.2	EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH	45
5.8.3	Wichtigste Tochtergesellschaften der EYEMAXX International Holding & Consulting ...	45
5.8.4	Projektgesellschaften der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH.....	48
5.8.5	Weitere Beteiligungen der Emittentin	54
5.9.	Geschäftsmodell	55
5.9.1	Entwicklung von Gewerbeimmobilien.....	55
5.9.2.	Entwicklung von Pflegeimmobilien	59
5.9.3.	Entwicklung von Wohnimmobilien	60
5.9.4.	Bestandsimmobilien.....	61
5.10.	Investitionsprogramm	61
5.11.	Märkte und Wettbewerb.....	64
5.12.3	Durchführung erste Anleihe	75
5.13.	Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane; Interessenkonflikte	76
5.14.	Praktiken der Geschäftsführung	78
5.15.	Gerichts- und Schiedsverfahren	81
5.16	Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin	81
6.	Trendinformation	82
7.	Angaben zur Anleihe und über das öffentliche Angebot	83
7.1	Angaben zur Anleihe	83
7.2.	Angaben über das öffentliche Angebot	85
7.3	Ergebnis des Angebotes/ Einbeziehung in den Börsenhandel	88
8.	Anleihebedingungen	89
9.	Besteuerung	99
9.1	Im Inland ansässige Anleger	99
9.1.1	Besteuerung von im Privatvermögen gehaltenen Teilschuldverschreibungen	99
9.1.2	Besteuerung der im Betriebsvermögen gehaltenen Teilschuldverschreibungen	101
9.2.	Nicht in der Bundesrepublik Deutschland ansässiger Anleger.....	101
9.2.1	Besteuerung von Zinseinnahmen und Veräußerungsgewinnen	102
9.2.2	Steuereinbehalt.....	102
9.2.3	Erbschaft- und Schenkungsteuer	102
9.2.4	Andere Steuern.....	102
9.3.	In Österreich steuerlich ansässige Anleger	103
9.3.1.	Besteuerung von ihm Privatvermögen gehaltenen Teilschuldverschreibungen	103
9.3.2	Besteuerung der im Betriebsvermögen gehaltenen Teilschuldverschreibungen	104
10.	Glossar und Abkürzungsverzeichnis	105

Anhang F Finanzinformationen

F 1

U. Unterschriften

U 1

1. Zusammenfassung

Der folgende Abschnitt stellt die Zusammenfassung der wesentlichen mit der EYEMAXX Real Estate AG (nachfolgend auch „Emittentin“) auch als EYEMAXX bekannt und den unter diesem Prospekt zu begebenden Schuldverschreibungen verbundenen Merkmalen und Risiken dar. Diese Zusammenfassung besteht aus Angabepflichten -auch bekannt als „Elemente“- entsprechend der delegierten Verordnung (EU) 486/2012. Diese Elemente sind unterteilt in die Abschnitt A – E (A.1 – E.7).

Diese Zusammenfassung enthält alle Elemente, die für eine Zusammenfassung für diese Art von Anlage und Emittent erforderlich sind. Da einige Elemente nicht behandelt werden müssen, mag es Lücken in der Abfolge der Nummerierung der Elemente geben.

Auch wenn die Einfügung eines Elementes in der Zusammenfassung für diese Anlagen und Emittentin erforderlich ist, ist es möglich, dass insoweit keine relevante Information bezüglich des Elementes erfolgt. In diesem Fall ist eine kurze Beschreibung des Elementes in die Zusammenfassung mit dem Hinweis „entfällt“ aufzunehmen.

1.1 Einleitung und Warnhinweise

Abschnitt A - Einleitung und Warnhinweise	
A.1	Warnhinweise
	Die Zusammenfassung sollte als Einführung zu dem Prospekt verstanden werden. Der Anleger sollte jede Entscheidung zur Anlage in die Schuldverschreibungen auf die Prüfung des gesamten Prospekts stützen. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf Grund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben könnte. Diejenigen Personen, die die Verantwortung für diese Zusammenfassung einschließlich der Übersetzung hiervon übernommen haben oder von denen der Erlass ausgeht, haftbar gemacht werden können, jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, oder sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht alle erforderlichen Schlüsselinformationen vermittelt.

Abschnitt A - Einleitung und Warnhinweise	
A.2	Zusätzliche Informationen
	Die Emittentin hat ausschließlich der ICF Kursmakler AG Wertpapierhandelsbank, Kaiserstr.1, 60311 Frankfurt am Main („ICF“) die ausdrückliche Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts ab Veröffentlichung des Prospekts bis zu der am voraussichtlich 15. September 2014 beginnenden und am 26. September 2014 endenden Angebotsfrist in der Bundesrepublik Deutschland und der Republik Österreich erteilt und erklärt diesbezüglich, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen übernimmt. Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft. Sollte die Emittentin weiteren Finanzintermediären die Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts erteilen, wird sie dies unverzüglich auf ihrer Internetseite (www.eyemaxx.com/investor-relations/anleihe-20142020) sowie auf allen anderen Seiten bekannt machen, auf denen auch dieser Prospekt während des Angebotszeitraumes mit ihrer Zustimmung veröffentlicht worden ist, insbesondere auf den Internetseiten der Deutsche Börse AG (Frankfurter Wertpapierbörse) (www.boerse-frankfurt.de). Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.

1.2 Wesentliche Informationen über Emittentin

Abschnitt B Emittent	
B.1	Juristische und kommerzielle Bezeichnung des Emittenten.
	Die juristische Bezeichnung der Emittentin lautet EYEMAXX Real Estate AG. Die Emittentin tritt unter dem kommerziellen Namen „EYEMAXX“ auf.
B.2	Sitz und Rechtsform des Emittenten, das für den Emittenten geltende Recht und Land der Gründung der Gesellschaft.
	Sitz: Auhofstrasse 25, 63741 Aschaffenburg, Deutschland Rechtsform: Aktiengesellschaft, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Aschaffenburg unter HRB 11755 Geltendes Recht: Bundesrepublik Deutschland Land der Gründung: Bundesrepublik Deutschland
B.4b	Alle bereits bekannten Trends, die sich auf den Emittenten und die Branchen, in denen er tätig ist, auswirken
	Entfällt, da keine jüngsten Trends bekannt sind, die sich auf die Emittentin und die Branche, in der die Emittentin tätig ist, auswirken könnten.
B.5	Ist der Emittent Teil einer Gruppe, Beschreibung der Gruppe und der Stellung des Emittenten innerhalb dieser Gruppe
	Die Emittentin ist Obergesellschaft der EYEMAXX-Gruppe, deren 100-prozentige Tochtergesellschaft die nach österreichischem Recht gegründete EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist. Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH fungiert innerhalb der EYEMAXX-Gruppe als Zwischenholding, welche Beteiligungen an im Konzern untergeordneten Holdinggesellschaften, Projektgesellschaften, sowie Management- bzw. Dienstleistungsgesellschaften (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: Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 100% an der nach österreichischem Recht gegründeten Retailcenter Management GmbH beteiligt, welche eine operative Management-, bzw. Dienstleistungsgesellschaft ist. Diese Gesellschaft erbringt über ihre tschechischen, slowakischen und polnischen Betriebsstätten Managementdienstleistungen an tschechische, slowakische und polnische Fachmarktprojektgesellschaften. Die Retailcenter Management GmbH ist als Gesellschafterin an weiteren Management-, bzw. Dienstleistungsgesellschaften beteiligt. Weiter erbringt die Retailcenter Management GmbH Dienstleistungen im Corporate Finance-, sowie im M & A-Bereich bzw. im Rahmen der Veräußerung von Projektgesellschaften und deren Finanzierung. Darüber hinaus hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH 100% an der

	nach luxemburgischen Recht gegründeten Firma EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT S.A. Diese Gesellschaft hält wiederum Geschäftsanteile an weiteren Zwischenholdings (welche zum Teil nach luxemburgischen, und zum Teil nach holländischem Recht gegründet wurden). EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 40% an der nach deutschem Recht gegründeten EYEMAXX FMZ Holding GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft hält derzeit über eine weitere Zwischenholding indirekt Geschäftsanteile an mehreren Projektgesellschaften. EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 90% an der nach zypriotischem Recht gegründeten DVOKA LIMITED beteiligt. Diese Gesellschaft hält Geschäftsanteile an zwei 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 zu 95% an der nach österreichischem Recht gegründeten Seespitzstrasse VermietungsGes.m.b.H & CO KG beteiligt. Diese Gesellschaft hält Beteiligungen an Bestandsimmobilien in Österreich. EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist außerdem direkt zu 93% an der nach österreichischem Recht gegründeten Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG beteiligt. Diese Gesellschaft hält mehrere Logistikimmobilien in Österreich in Bestand. EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 90% an der nach österreichischem Recht gegründeten Marland Bauträger GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft hält Anteile an einer gemischt genutzten Wohn- und Geschäftsimmobilie in Graz. EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist schließlich zu 98% an der nach österreichischem Recht gegründeten MAXX BauerrichtungsgmbH beteiligt. Diese Gesellschaft hält Anteile an einer Bestandimmobilie in Österreich. Innerhalb der EYEMAXX-Gruppe übernimmt die Emittentin die Beschaffung von Fremd- und Eigenkapital über die Börse sowie die Finanzierung der Gruppe und übt Steuerungs- und Kontrollfunktionen aus. Es bestehen in der gesamten EYEMAXX-Gruppe keine Beherrschungs- und/oder Ergebnisabführungsverträge.
B.9	Gewinnprognosen oder –schätzungen
	Entfällt, da keine Gewinnprognosen oder -schätzungen vorliegen.
B.10	Beschränkungen in Bestätigungsvermerken
	Entfällt, da es keine Beschränkungen im Bestätigungsvermerk zu den historischen Finanzinformationen gibt.
B.12	Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen
	Die folgenden ausgewählten Finanzinformationen stellen einen Überblick über die historischen Finanzinformationen dar, die in Anhang F beigefügt sind. Die Finanzinformationen

	zum 31.Oktober 2012 und 31.Oktober 2013 sind aus den geprüften Einzel- bzw. Konzernabschlüssen der Emittentin entnommen. Die Finanzinformationen zum 30.April 2014 sind aus dem Halbjahres Konzernbericht entnommen, der keiner Prüfung unterzogen wurde.		
	Konzernbilanz Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen sind dem geprüften Konzernabschluss, der EYEMAXX Real Estate AG nach IFRS für das Geschäftsjahr von 1. November 2012 bis 31. Oktober 2013 entnommen. Die mit * gekennzeichneten Positionen wurden aus den geprüften Abschlüssen abgeleitet und sind ungeprüft:		
	Zeitraum Umsatzerlöse Gesamtleistung * 1 Finanzerfolg EBITDA * 2 Betriebsergebnis Ergebnis vor Steuern Periodenergebnis Kapitalfluss aus operativer Geschäftstätigkeit Kapitalfluss aus Investitionstätigkeit Kapitalfluss aus Finanzierungstätigkeit Eigenkapital davon thesaurierte Gewinne * 3 Eigenkapitalquote * 4 Langfristige Vermögenswerte Langfristige Verbindlichkeiten Summe Aktiva / Summe Passiva Mitarbeiter 5	1.11.2012-31.10.2013 (IFRS) TEUR 2.397 6.640 -3.092 6.912 6.734 3.642 3.109 -3.934 -8.756 12.596 20.064 17.178 30,3% 59.976 47.304 70.566 30	1.11.2011-31.10.2012 (IFRS) TEUR 1.534 5.753 -1.642 4.965 4.829 3.187 2.573 45 -12.863 13.090 16.548 13.950 35,1% 43.723 31.253 51.524 28
	1. Die ausgewiesenen Gesamtleistung wurde aus der geprüften Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet. Dazu wurden die Positionen „Umsatzerlöse“, „Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen“, „Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“, „Aktivierte Eigenleistungen“ sowie „Sonstige betriebliche Erträge“ jeweils addiert. 2. Die Abkürzung „EBITDA“ stammt aus dem Englischen und steht für „Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization“. Das bedeutet „Gewinn vor Zinsen, Ertragssteuern, Abschreibungen (auf Sachanlagen) und Abschreibungen (auf immaterielle Vermögensgegenstände) und vor außerordentlichen Ergebnissen.“ 3. Die ausgewiesenen thesaurierte Gewinne wurden aus den geprüften Abschlüssen abgeleitet. Dazu wurden die Positionen „Kapitalrücklage“ und „Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung“ von der Position „Kumulierte Ergebnisse“ jeweils subtrahiert (siehe auch Anhang F: Seite F 241). 4. Die ausgewiesenen Eigenkapitalquoten wurden wie folgt berechnet und kaufmännisch auf eine Dezimalstelle gerundet: Eigenkapital / (Gesamtkapital – Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten) 5. Die ausgewiesene Anzahl der Mitarbeiter wurde dem geprüften Konzernlagebericht entnommen (siehe auch Anhang F: Seite F 226).		

Einzelabschluss			
Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen einschließlich Vergleichszahlen bezüglich des Vorjahres sind dem geprüften Jahresabschluss der Emittentin nach HGB für das Geschäftsjahr vom 1. November 2012 bis zum 31. Oktober 2013 entnommen. Die mit * gekennzeichneten Positionen wurden aus den geprüften Abschlüssen von der Emittentin abgeleitet und sind ungeprüft:			
	Zeitraum	1.11.2012-31.10.2013 (HGB) TEUR	1.11.2011-31.10.2012 (HGB) TEUR
	Umsatzerlöse	283	230
	Gesamtleistung * 1	444	3.127
	Finanzerfolg * 2	-619	-597
	EBITDA * 3	-687	3.092
	EBIT * 4	-748	3.077
	EBT 5	-1.367	2.480
	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-1.367	2.480
	Cashflow aus laufender Tätigkeit * 6	-403	709
	Cashflow aus Investitionstätigkeit * 7	-14.668	-16.334
	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit * 8	15.505	13.602
	Eigenkapital	3.690	4.552
	davon Bilanzgewinn bzw. -verlust	-740	1.497
	Eigenkapitalquote * 9	8,5%	15,5%
	Langfristige Vermögenswerte * 10	41.223	26.615
	Langfristige Verbindlichkeiten * 11	39.584	24.584
	Summe Aktiva / Summe Passiva * 12	44.891	30.148
	Mitarbeiter 13	2	2
1. Die ausgewiesenen Gesamtleistung wurde aus der geprüften Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet. Dazu wurden die Positionen „Umsatzerlöse“ und „Sonstige betriebliche Erträge“ jeweils addiert. 2. Die ausgewiesenen Finanzerfolge wurden aus den geprüften Gewinn- und Verlustrechnungen abgeleitet. Dazu wurden die Positionen „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ und „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ addiert. 3. Die Abkürzung „EBITDA“ stammt aus dem Englischen und steht für „Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization. Das bedeutet „Gewinn vor Zinsen“, Ertragssteuern, Abschreibungen (auf Sachanlagen) und Abschreibungen (auf immaterielle Vermögensgegenstände) und vor außerordentlichen Ergebnissen. 4. Die Abkürzung „EBIT“ stammt aus dem Englischen und steht für „Earnings before interest and taxes“ und meint den „Gewinn vor Zinsen, Ertragssteuern und außerordentlichen Ergebnissen. 5. Die Abkürzung „EBT“ stammt aus dem Englischen und steht für „Earnings before taxes“ und meint den Gewinn vor Ertragssteuern. (Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit) 6. Die ausgewiesenen „Cashflows aus laufender Tätigkeit“ sind den gesondert geprüften Kapitalflussrechnungen (siehe Anhang F: Seite F 211 bzw. Seite F 43) entnommen. 7. Die ausgewiesenen „Cashflows aus der Investitionstätigkeit“ sind den gesondert geprüften Kapitalflussrechnungen (siehe Anhang F: Seite F 211 bzw. Seite F 43) entnommen. 8. Die ausgewiesenen „Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit“ sind den gesondert geprüften Kapitalflussrechnungen (siehe Anhang F: Seite F 211 bzw. Seite F 43) entnommen. 9. Die ausgewiesenen Eigenkapitalquoten wurden wie folgt berechnet und kaufmännisch auf eine Dezimalstelle gerundet: Eigenkapital / (Gesamtkapital – Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten) 10. Die ausgewiesenen „langfristigen Vermögenswerte“ wurde aus der geprüften Bilanz abgeleitet. Dazu wurden die Positionen „Immaterielle Vermögenswerte“, „Sachanlagevermögen“ und „Finanzanlagen“ jeweils addiert (siehe auch Anhang F: Seite F 170).			

	11. Die ausgewiesenen „langfristigen Verbindlichkeiten“ entsprechen der Position „Anleihen“ aus der geprüften Bilanz (siehe auch Anhang F: Seite F 171). 12. Die ausgewiesene „Summe Aktiva / Summe Passiva“ entsprechen den jeweiligen ausgewiesenen Summen der Aktiva bzw. der Passiva der geprüften Bilanz (siehe auch Anhang F: Seite F 170 bzw. Seite F 171). 13. Die ausgewiesene Anzahl der Mitarbeiter wurde den geprüften Jahresabschlüssen entnommen (siehe auch Anhang F: Seite F 15 bzw. Seite F 180).																								
	Die Aussichten der Emittentin haben sich seit dem Datum des letzten veröffentlichten geprüften Abschlusses, 31. Oktober 2013, nicht wesentlich verschlechtert. Es haben sich folgende wesentlichen Änderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Gruppe seit dem 30. April 2014 ergeben: - Erwerb eines Grundstücks in Polen, auf dem bis Ende 2014 ein Fachmarktzentrum, welches sich bereits im Bau befindet, mit einer Verkaufsfläche von rund 4.000 m² entsteht; - Erwerb Grundstück in Polen für ein Fachmarktzentrum mit einer vermietbare Fläche von ca. 4.200 Quadratmeter, wobei Baustart voraussichtlich Herbst 2014 sein wird; - Baubeginn eines modernen Logistikzentrums im Juli 2014 mit einer Fläche von rund 17.800 Quadratmetern und damit der Start der der Entwicklung des im Eigentum der Emittentin befindlichen rund 50 Hektar großen Grundstücks am Stadtrand von Belgrad; - der Beginn Entwicklung einer Wohnhausanlage im 23. Bezirk in Wien im Juli 2014, Projektgrundstück mit einer Fläche von 4.463 qm; - Verkauf Mehrheit an dem 2013 fertig gestellten Fachmarktzentrum mit einer Nettonutzfläche von über 10.600 Quadratmetern im österreichischen Kittsee an private Investoren abgegeben bei auf das gesamte Projekt hochgerechnetes Transaktionsvolumen lag von rund 18,6 Mio. Euro.																								
	Ausgewählte Zwischenfinanzinformationen zum 30.4.2014 Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen, einschließlich Vergleichszahlen bezüglich des Vorjahres, sind dem Konzern-Halbjahresbericht der EYEMAXX Real Estate AG vom 30.4.2014 nach IFRS entnommen. Gewinn- und Verlustrechnung Gemäß IAS 34.20 wurden als Vergleichskennzahlen bei zeitraumbezogenen Daten (Gewinn- und Verlustrechnung) die Gewinn- und Verlustrechnung für die vergleichbare Zwischenberichtsperiode (1. November 2012 bis 30. April 2013) angegeben. Der Konzern-Halbjahresbericht der EYEMAXX Real Estate AG wurde keiner Prüfung unterzogen. Die mit * gekennzeichneten Positionen wurden aus dem Konzern-Halbjahresbericht abgeleitet:																								
	<table><tr><th colspan="2">Zeitraum</th><th>1.11.2013-30.04.2014 (IFRS)TEUR</th><th>1.11.2012-30.04.2013 (IFRS)TEUR</th></tr><tr><td>Umsatzerlöse</td><td></td><td>424</td><td>1.210</td></tr><tr><td>Gesamtleistung</td><td>* 1</td><td>2.105</td><td>3.509</td></tr><tr><td>Finanzerfolg</td><td></td><td>-1.541</td><td>-1.112</td></tr><tr><td>EBITDA</td><td>* 2</td><td>2.255</td><td>2.868</td></tr><tr><td>Betriebsergebnis</td><td></td><td>2.171</td><td>2.781</td></tr></table>	Zeitraum		1.11.2013-30.04.2014 (IFRS)TEUR	1.11.2012-30.04.2013 (IFRS)TEUR	Umsatzerlöse		424	1.210	Gesamtleistung	* 1	2.105	3.509	Finanzerfolg		-1.541	-1.112	EBITDA	* 2	2.255	2.868	Betriebsergebnis		2.171	2.781
Zeitraum		1.11.2013-30.04.2014 (IFRS)TEUR	1.11.2012-30.04.2013 (IFRS)TEUR																						
Umsatzerlöse		424	1.210																						
Gesamtleistung	* 1	2.105	3.509																						
Finanzerfolg		-1.541	-1.112																						
EBITDA	* 2	2.255	2.868																						
Betriebsergebnis		2.171	2.781																						

Ergebnis vor Steuern	630	1.669
Periodenergebnis	509	1.389
Kapitalfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	-1.856	-3.752
Kapitalfluss aus Investitionstätigkeit	1.660	-4.663
Kapitalfluss aus Finanzierungstätigkeit	-2.693	13.384
Die ausgewiesene Gesamtleistung wurde aus der ungeprüften Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet. Dazu wurden die Positionen „Umsatzerlöse“, „Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen“, Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“, „Aktivierte Eigenleistungen sowie „Sonstige betriebliche Erträge“ jeweils addiert. 2. Die Abkürzung „EBITDA“ stammt aus dem Englischen und steht für „Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization“. Das bedeutet „Gewinn vor Zinsen, Ertragssteuern, Abschreibungen (auf Sachanlagen) und Abschreibungen (auf immaterielle Vermögensgegenstände) und vor außerordentlichen Ergebnissen.“		
Bilanz		
Gemäß IAS 34.20 wurden als Vergleichskennzahlen bei zeitpunktbezogenen Daten (Bilanz) die Bilanz zum Ende des unmittelbar vorangegangenen Geschäftsjahres (31. Oktober 2013) angegeben.		
Der Konzern-Halbjahresbericht der EYEMAXX Real Estate AG wurde keiner Prüfung unterzogen. Die mit * gekennzeichneten Positionen wurden aus den Halbjahresfinanzbericht abgeleitet:		
Zeitpunkt	30.04.2014 (IFRS)TEUR	31.10.2013 (IFRS)TEUR
Eigenkapital	22.006	20.064
davon thesaurierte Gewinne * 1	18.835	17.178
Eigenkapitalquote 2	31,8%	30,3%
Langfristige Vermögenswerte	55.764	59.976
Langfristige Verbindlichkeiten	45.453	47.304
Summe Aktiva / Summe Passiva	70.404	70.566
Mitarbeiter 3	32	30
1. Die ausgewiesenen thesaurierten Gewinne wurden aus den ungeprüften Abschlüssen abgeleitet. Dazu wurden die Positionen „Kapitalrücklage“ und „Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung“ von der Position „Kumulierte Ergebnisse“ jeweils subtrahiert (siehe auch Anhang F: Seite F 355). 2. Die ausgewiesenen Eigenkapitalquoten wurden wie folgt berechnet und kaufmännisch auf eine Dezimalstelle gerundet: Eigenkapital / (Gesamtkapital – Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten) 3. Die ausgewiesene Anzahl der Mitarbeiter wurde den geprüften Jahresabschlüssen entnommen (siehe auch Anhang F: Seite F 349).		
B.13	Beschreibung aller Ergebnisse aus der jüngsten Zeit der Geschäftstätigkeit des Emittenten, die für die Bewertung seiner Zahlungsunfähigkeit in Höhe Maße relevant sind.	
	Seit dem Jahresabschluss zum 31. Oktober 2013 haben sich keine neuen, die Solvenz der Emittentin beeinflussenden Faktoren ergeben.	
B.14	Wenn der Emittent von anderen Unternehmen der Gruppe abhängig, ist dies klar anzugeben.	
	Entfällt, da die Emittentin die Muttergesellschaft der Gruppe ist.	

B.15	Beschreibung der Haupttätigkeiten des Emittenten
	Innerhalb der EYEMAXX-Gruppe übernimmt die Emittentin die Beschaffung von Fremd- und Eigenkapital über die Börse sowie die Finanzierung der Gruppe und übt Steuerungs- und Kontrollfunktionen aus. Sie ist eine Holdinggesellschaft, die ihre Immobilien nicht direkt, sondern im Wesentlichen über Beteiligungs- und Objektgesellschaften entwickelt bzw. hält. Das Kerngeschäft der Emittentin liegt im Bereich Entwicklung und Verkauf von Gewerbeimmobilien. EYEMAXX projiziert, entwickelt, vertreibt und verwertet Einzelhandelsimmobilien (vorwiegend „Fachmarktzentren“), Logistikimmobilien und nach Kundenwunsch errichtete Objekte (Taylormade Solutions). Weitere Geschäftsbereiche von EYEMAXX sind die Errichtung von Pflegeheimen und Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich. Insgesamt liegt der regionale Fokus auf etablierten Märkten wie Österreich und Deutschland sowie den aussichtsreichen Wachstumsmärkten der CEE Region, insbesondere Polen, Tschechien, der Slowakei und Serbien. Neben der reinen Projektentwicklung werden auch teilweise Gewerbeimmobilien im eigenen Portfolio gehalten. Dabei werden Marktopportunitäten genutzt, ausgewählte vermietete Bestandsimmobilien im eigenen Portfolio gehalten und dadurch laufende Mieterträge erzielt. Durch dieses Geschäftsmodell verbindet die Emittentin attraktive Entwicklerrenditen mit einem zusätzlichen Cashflow aus Bestandsimmobilien. Die Emittentin erwirbt über Beteiligungsgesellschaften Liegenschaften, entwickelt Nutzungskonzepte, plant und lässt über Generalunternehmer erforderliche Baumaßnahmen ausführen, vermietet und veräußert die entwickelten Objekte.
B.16	Beherrschungsverhältnisse
	Dr. Michael Müller hält 69,84 % des Grundkapitals an der Emittentin. Die restlichen 30,16 % des Grundkapitals der Emittentin befinden sich im Streubesitz. Somit besteht im Hinblick auf die Beteiligung von Dr. Michael Müller an der Emittentin ein faktisches Beherrschungsverhältnis.
B.17	Rating
B.17	Die hier angebotenen Teilschuldverschreibungen verfügen über kein eigenes Rating. Die Emittentin wurde von der Creditreform Rating AG am 20.6.2014 mit einem Unternehmensrating BB bewertet. Die Ratingagentur hat ihren Sitz in der Europäischen Gemeinschaft und wurde im Einklang mit der Verordnung EG Nr. 1060/2009 registriert.

1.3 Zusammenfassung bezüglich der Wertpapiere

Abschnitt C – Wertpapiere	
C.1	Beschreibung von Art und Gattung der angebotenen Wertpapiere, einschließlich je-der Wertpapiererkennung
	Inhaberschuldverschreibungen mit einem fixen Zinssatz werden angeboten und sollen zum Handel am Open Market/Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen wer-den. Die International Security Identification Number (ISIN) ist DE000A12T374. Die Wertpapierkennnummer (WKN) ist A12T37.
C.2	Währung der Wertpapieremission
	Die Währung der Schuldverschreibungen ist EUR.
C.5	Beschreibung aller etwaigen Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wert-papiere
	Entfällt, da die Schuldverschreibungen frei übertragbar sind
C.8	Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte einschließlich der Rangordnung sowie der Beschränkungen dieser Rechte
	Die Rechte aus den Schuldverschreibungen ergeben sich aus den beigefügten Anleihebe-dingungen. Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 30. September 2014 und endet mit Ablauf des 30. März 2020. Die jährliche Verzinsung der Schuldverschreibungen beträgt 8,00 % p.a. Die Rückzahlung erfolgt zu 100 % des Nennbetrages von EUR 1.000,- je Teilschuldverschreibung zuzüglich des von der Gesellschaft in 2020 berechneten Inflationsanpassungsbetrags und somit er-folgt insgesamt eine Rückzahlung von bis zu 110 % des Nennbetrages von EUR 1.000,- je Teilschuldverschreibung. Der Inflationsanpassungsbetrag ist also auf maximal 10 % des Nennbetrages von EUR 1.000,- je Teilschuldverschreibung begrenzt, kann aber auch bei durchschnittlicher Inflation während der Laufzeit von weniger als 2 % p.a. ganz wegfallen. Die Anleger sind unter bestimmten Bedingungen berechtigt, die Schuldverschreibungen zu kündigen. Die Verpflichtungen der Emittentin gegenüber den Inhabern der Schuldverschreibungen stellen unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verpflichtungen dar, die im gleichen Rang mit allen anderen, nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben. Entfällt, da keine Beschränkung der Rechte erfolgt.

C.9	Zinsen
	Der nominale Zinssatz beträgt 8,00 %. Zinsen sind erstmals zur Zahlung am 30. September 2015 und danach zum 30. September 2016, 30. September 2017, 30. September 2018, 30. September 2019 und zum 31. März 2020 fällig. Weitergehende Angaben zur Beschreibung des Basiswertes bei nicht festgelegtem Zinssatz entfallen, da der Zinssatz festgelegt ist. Fälligkeitstermin ist der 31. März 2020 und die Rückzahlung erfolgt am 31. März 2020. Falls der Rückzahlungstermin auf einen Sonnabend, Sonntag oder einen gesetzlichen Feiertag, erfolgt die Zahlung erst am folgenden Bankarbeitstag. Die Rendite je Schuldverschreibung lässt sich erst am Ende der Laufzeit der Schuldverschreibungen bestimmen und berechnet sich aus (i) dem Rückzahlungsbetrag (100 % des Nennbetrages von EUR 1.000,- zuzüglich eines Inflationsanpassungsbetrages von bis zu maximal 10 %), (ii) den gezahlten Zinsen (8,00 % p.a.) sowie (iii) dem Kaufpreis und den individuellen Transaktionskosten und etwaiger sonstiger Kosten bzw. Steuern des Anlegers. Angaben zum Vertreter der Schuldtitelinhaber entfallen, da bisher kein Vertreter gewählt wurde.
C.10	Derivative Komponente bei der Zinszahlung
	Entfällt, da die Schuldverschreibungen keine derivative Komponente haben.
C.11	Zulassung zum Handel
	Die Emittentin plant, die Schuldverschreibungen nach Ablauf der Zeichnungsfrist (voraussichtlich ab dem 30. September 2014) in den Teilbereich Entry Standard im Open Market an der Frankfurter Wertpapierbörse einzubeziehen. Die Emittentin plant keine Zulassung oder Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel an einem organisierten Markt, behält sich aber eine entsprechende Zulassung oder Einbeziehung vor.

1.4 Risiken

Abschnitt D – Risiken	
D.2	Angaben zu den zentralen Risiken, die dem Emittenten oder seiner Branche eigen sind
	▪ Euro-Schuldenkrise: Aufgrund der seit 2011 andauernden Krise und aufgrund der im Herbst 2014 bekannt zu gebenden Ergebnisse des Bankenstresstests kann die Finanzierung von Projektentwicklungen erschwert werden. ▪ Marktrisiko: Die Emittentin ist vor allem auf dem Gewerbeimmobilienmarkt in Mittel- und Osteuropa tätig und damit maßgeblich von dem volkswirtschaftlichen Umfeld sowie der Wertschätzung und der Wertentwicklung von Liegenschaften in dieser Region abhängig. ▪ Holdingrisiko: Die Emittentin ist als Holdinggesellschaft von den Erträgen der Objekt- und Projektdienstleistungsgesellschaften abhängig. Entsprechend kann die Emittentin die Ansprüche aus den Schuldverschreibungen nur in dem Umfang erfüllen, in dem ihr entsprechende Erträge zufließen oder sie eine entsprechende Anschlussfinanzierung erhält. ▪ Finanzierungsrisiko: 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 Objektgesellschaften und dem damit verbundenen Zinsänderungs- und Projektfinanzierungsrisiko ausgesetzt. Ebenso besteht ein Finanzierungsrisiko bei der Emittentin aufgrund der 2011, 2012 und 2013 begebenen Anleihen, wenn diese zur Rückzahlung fällig sind, aber zu diesem Zeitpunkt nicht ausreichend liquide Mittel vorhanden sind. ▪ Währungsrisiken: Die Emittentin ist u.a. in Ländern tätig, in denen der Euro kein gesetzliches Zahlungsmittel darstellt. Es besteht insofern ein Währungsrisiko für Zahlungsverpflichtungen und Einnahmen in diesen Währungen. ▪ Investitionsrisiko: Die Entscheidungen bezüglich der Investition in Liegenschaften unterliegen dem Risiko der Fehleinschätzung bezüglich einzelner Bewertungsmerkmale.

	▪ Kostenrisiko: Trotz sorgfältigen Kostenkalkulationen und Fixpreispauschale seitens des Generalunternehmers ist es möglich, dass es bei Entwicklungsprojekten zu Kostenüberschreitungen (z.B. Baukosten), Vertragsstrafen (z.B. bei Bauzeitüberschreitung) oder sogar zum gänzlichen Ausfall des Generalunternehmers kommt. Daraus entstehende Mehrkosten müssen von der Emittentin getragen werden. ▪ Terminrisiko: Die Projektpipeline lässt nur bedingt Rückschlüsse auf die jeweilige Umsatz- und Ertragssituation zu, da terminliche Verzögerungen Mehrkosten verursachen, die sich negativ auf die Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken. ▪ 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. ▪ Wettbewerbsrisiko: Es besteht das Risiko von neuen preis- und marketingaggressiven Wettbewerben in den Marktnischen der Emittentin. ▪ Leerstandsrisiko: Im Rahmen der Entwicklung von Immobilien bzw. bei der Verwaltung von Bestandsimmobilien kann es vorkommen, dass vermietbare Flächen mangels Mieterinteresse nicht vermietet werden und dadurch reduzierte Einnahmen und Verkaufserlöse anfallen. ▪ Wertminderung von Vermögenswerten: Die in den Finanzinformationen dargestellten Vermögenswerte können durch grundbuchrechtliche Sicherheiten für Dritte oder durch die teilweise treuhänderische Verwaltung aufgrund der bestehenden Unternehmensfinanzierung beeinträchtigt werden, wenn der Verkehrswert dieser Sicherheiten sinkt, die Erlöse nur zur Bedienung der Sicherheiten für Dritte ausreichen oder aber in der konkreten Verwertungssituation sich nicht realisieren lässt. ▪ Steuerliche Risiken: Die Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen in Mittel- und Osteuropa könnten sich negativ auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin auswirken. ▪ Gesetzgebungsrisiken: Durch sich ändernde Gesetze und rechtliche Bestimmungen können Zusatzkosten entstehen oder es kann die Emittentin zur Einschränkung oder gar Aufgabe ihres Geschäftsmodells gezwungen werden. ▪ Umweltrisiko: Bei dem Erwerb von Liegenschaften sind die Objektgesellschaften 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. ▪ Personalrisiko: Der Verlust des Vorstandes sowie anderer wichtiger Führungspersonen kann dazu führen, dass die Erträge der Emittentin negativ beeinflusst werden.

	▪ Risiko Interessenskonflikte: Herr Dr. Michael Müller kann als Großaktionär der Emittentin maßgeblich Einfluss auf die Emittentin ausüben und dadurch die Erträge der Emittentin negativ beeinflussen. Personelle Verpflichtungen zwischen den Konzerngesellschaften der Emittentin und anderen Gesellschaften von Dr. Michael Müller können zu Interessenskonflikten führen und sich zu Lasten der Emittentin auswirken.
D.3	Angaben zu den zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind.
	▪ Beschränkte anlegerbezogene Eignung: Die Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Vielmehr sollten interessierte Anleger über erforderliche Kenntnisse verfügen, um die Risiken einer Investition in die Schuldverschreibungen beurteilen zu können. ▪ Insolvenz der Emittentin: Da keine Einlagesicherung bezüglich der Schuldverschreibung besteht, kann es im Falle der Insolvenz der Emittentin zum Totalverlust bezüglich der Schuldverschreibungen kommen. ▪ Bonitätsverschlechterung: Mit dem Erwerb der Teilschuldverschreibungen ist generell das Risiko des Teil- oder sogar Totalverlustes der Teilschuldverschreibungen und der Zinsansprüche aufgrund von Bonitätsverschlechterung verbunden. ▪ Volatilität: Der Kurswert der Teilschuldverschreibungen kann starken Schwankungen unterliegen. Der Anleiheinvestor kann dadurch erhebliche Verluste erleiden. ▪ Beschränkte Veräußerbarkeit der Teilschuldverschreibungen: Trotz der vorgesehenen Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in das Segment Entry Standard im Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse kann die Veräußerbarkeit während der Laufzeit stark eingeschränkt oder unmöglich sein, wenn auf Grund fehlender Nachfrage kein liquider Sekundärmarkt besteht oder ein solcher Markt, sofern er besteht, tatsächlich fortbestehen wird. ▪ Keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung der Emittentin: Es bestehen weder gesetzliche noch vertragliche oder sonstige Beschränkungen hinsichtlich der Aufnahme bzw. dem Eingehen von weiteren Verbindlichkeiten durch die Emittentin oder mit ihr verbundenen Unternehmen. Eine weitere Verschuldung kann die Fähigkeit zur Zinszahlung und Rückzahlung der Anleihe verhindern. ▪ Risiko der Renditeminderung durch Steuern und Kosten: Die Emittentin wird den Anleihegläubigern keine zusätzlichen Beträge für Steuern und Abgaben zahlen. ▪ Fehlende Mitwirkungsrechte der Anleihegläubiger: Die Anleihegläubiger haben aus der Zeichnung der Teilschuldverschreibungen keine Mitwirkungsrechte bei un-

	ternehmerischen Entscheidungen der Emittentin. ▪ Inflationsrisiko: Da die Anleihe mit einer festgeschriebenen Laufzeit angeboten wird, besteht das Risiko, dass die Anleihegläubiger am Ende der Laufzeit auf Basis der tatsächlichen allgemeinen Preisentwicklung trotz teilweiser Inflationssicherung einen Vermögensverlust erleiden. ▪ Zinsänderungsrisiko: Bei allgemein steigendem Zinsniveau während der Laufzeit der Anleihe ergeben sich erfahrungsgemäß zusätzliche Kursrisiken für die Notierung der Teilschuldverschreibungen.

1.5 Zusammenfassung Angebot

Abschnitt E - Angebot	
E.2b	Gründe für das Angebot und Zweckbestimmung der Erlöse
	Die Mittelzuflüsse aus dieser Anleihe dienen insbesondere der Finanzierung des weiteren Wachstums. Der Umtausch der Anleihe 2013/ 2019 erfolgt insbesondere zur Erhöhung der Liquidität und damit der Attraktivität der gegenständlichen Anleihe. Der Emissionserlös der Anleihe beläuft sich je nach Umfang der Platzierung und unter Berücksichtigung von Gesamtkosten für die Platzierung von bis zu EUR 0,75 Mio. auf bis zu EUR 14,25 Mio. netto und soll nach Planung der Emittentin überwiegend zur Immobilienentwicklung verwendet werden. Dies gilt auch für den Fall, dass das Umtauschangebot nur geringfügig oder gar nicht wahrgenommen wird. Falls das hiesige Angebot mit mehr als EUR 12 Mio. gezeichnet wird, sollen die erlösten Mittel vorrangig für Immobilienentwicklungsprojekten primär in den Geschäftsfeldern „Wohnen“ und „Pflege“ (davon ca. 70%) und zur Sicherung des laufenden Liquiditätsbedarfs/ working capital (davon ca.10%) verwendet werden. Falls das hiesige Angebot mit mehr als EUR 12 Mio. gezeichnet wird, plant die Emittentin mit den restlichen ca. 20% der verbleibenden Mittel aus der Anleihe plant die Emittentin die Rückführung bestehender, aber noch nicht fälliger, Finanzverbindlichkeiten, jedoch nicht zur Rückführung von bereits begebenen Anleihen. Falls das hiesige Angebot nicht bis zu EUR 12 Mio. gezeichnet wird, sollen die erlösten Mittel zu ca. 90% für die Realisierung von Immobilienentwicklungsprojekten primär in den Geschäftsfeldern „Wohnen“ und „Pflege“ und zur Sicherung des laufenden Liquiditätsbedarfs/working capital (ca.10%) verwendet werden. Womöglich im Rahmen des hiesigen Umtauschangebotes zu zahlende Stückzinsen, werden aus den Mitteln der hiesigen Anleihe bezahlt.

E.3	Beschreibung der Angebotskonditionen
	Angeboten wird ein festverzinsliches Wertpapier in verbriefter Form. Die Anleihe hat ein Anlagevolumen von insgesamt EUR 30 Millionen. Der Ausgabebetrag beträgt bis zur Aufnahme der voraussichtlichen Notierung des Handels der Schuldverschreibung im Open Market/Entry Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse 100 % des Nominalbetrages je Schuldverschreibung (EUR 1.000,00). Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich vom 15. September 2014 bis zum 26. September 2014 (der Angebotszeitraum) öffentlich angeboten. Das öffentliche Angebot endet jedoch vor Ablauf der vorgenannten Frist, sobald zugeteilt worden ist. Die Emittentin behält sich ebenfalls das Recht vor, bis zum letzten Tag des Angebotszeitraums den Angebotszeitraum zu verlängern oder zu verkürzen. Im Fall der Verlängerung des öffentlichen Angebotes ist ein Nachtrag gemäß § 16 WpPG zu billigen und zu veröffentlichen. Die Emittentin plant, die Schuldverschreibungen per Erscheinen bzw. nach Ablauf der Zeichnungsfrist (voraussichtlich ab dem 30. September 2014) in den Teilbereich Entry Standard im Open Market an der Frankfurter Wertpapierbörse einzubeziehen.
	Umtauschangebot Anleihe 2013/ 2019
	Die Emittentin wird vom 10. September 2014 bis 23. September 2014 Inhabern der von ihr durch Beschluss vom 17. Februar 2013 begebenen EUR 15.000.000,00 Schuldverschreibung (ISIN DE000A1TM2T3) (die „Schuldverschreibungen 2013/ 2019“) im Rahmen eines freiwilligen Umtauschangebots anbieten, ihre Schuldverschreibungen 2013/ 2019 in die Teilschuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind, zu tauschen. Der Tausch erfolgt im Verhältnis 1:1. Ein Inhaber von Schuldverschreibungen 2013 / 2019, der das Tauschangebot wahrnehmen möchte, erhält je Schuldverschreibung 2013/ 2019 eine Teilschuldverschreibung, die Gegenstand dieses Prospekts ist sowie die aufgelaufenen Stückzinsen der Schuldverschreibung 2013/ 2019. Das Umtauschangebot ist auf ein Volumen von maximal EUR 15 Mio. nominal beschränkt. Die auf diese Weise gezeichneten Teilschuldverschreibungen werden voraussichtlich am 30. September 2014 geliefert.
E.4	Beschreibung aller für die Emission/ das Angebot wesentlichen, auch kollidierenden Beteiligungen bzw. Interessenskonflikte
	Die ICF Kursmakler AG Wertpapierhandelsbank, Kaiserstr.1, 60311 Frankfurt am Main, steht im Hinblick auf die Platzierung der Anleihe mit der Emittentin in einem Vertragsverhältnis und veräußert die Anleihe im Wege des Platzierungsgeschäfts gegen Gewährung eines erfolgsabhängigen Provisionserlöses ohne feste bzw. ohne bindende Zusage auf best-efforts-Basis, im Namen und auf Rechnung der Emittentin.
E.7	Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger vom Emittenten oder Anbieter in Rechnung gestellt werden
	Entfällt, da die Emittentin den Anlegern weder Gebühren noch sonstige Kosten im Zusammenhang mit den hier angebotenen Schuldverschreibungen in Rechnung stellt.

2. Risikofaktoren

Nach Auffassung der Emittentin sind nachfolgend die wesentlichen Risiken dargestellt. Es besteht allerdings die Möglichkeit, dass 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 haben oder im Extremfall zu einem Totalverlust, der gegebenenfalls unter den jeweiligen Schuldverschreibungen an den Anleger zu zahlenden Zinsen und/oder zu einem Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals, kommen.

Anleger sollten beachten, dass die beschriebenen Risiken sowohl einzeln als auch in Kombination miteinander auftreten und sich dadurch gegenseitig verstärken können.

Anleger sollten Erfahrung im Hinblick auf Wertpapiergeschäfte der vorliegenden Art mitbringen und sollten sehr gründlich die ausführlich dargelegten Risiken im Wertpapierprospekt studieren, um das Risiko der Anleihe 2014/2020 einschätzen zu können. Die individuelle Beratung durch ihre Berater vor der Kaufentscheidung ist in jedem Fall unerlässlich.

2.1 Risikofaktoren in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen

2.1.1 Beschränkte anlegerbezogene Eignung

Die Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Vielmehr sollten interessierte Anleger über erforderliche Kenntnisse verfügen, um die Risiken einer Investition in die Schuldverschreibungen beurteilen zu können. Eine Anlage in die Teilschuldverschreibungen ist nur für Anleger geeignet, die

- die Anleihebedingungen der Teilschuldverschreibungen gänzlich verstanden haben,
- das wirtschaftliche Risiko einer Anlage in die Teilschuldverschreibungen bis zu deren Fälligkeit tragen können,
- von dem Risiko der fehlenden Veräußerbarkeit der Teilschuldverschreibungen über einen erheblichen Zeitraum, im Zweifel bis zur Fälligkeit Kenntnis haben,
- in der Lage sind, die Vorteile und Risiken vor dem Hintergrund der eigenen Finanzlage beurteilen zu können,

- in der Lage sind, die Risiken und Vorteile einer Anlage in die Teilschuldverschreibungen und die Informationen, die im Prospekt oder anderen maßgeblichen Dokumenten enthalten sind oder durch Verweis aufgenommen sind, beurteilen zu können.

2.1.2 Insolvenz der Emittentin

Die Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen ist vom Geschäftserfolg der Emittentin abhängig und zwar dadurch, dass ausreichend liquide Mittel generiert werden. Eine Gewähr für den Eintritt wirtschaftlicher Ziele und Erwartungen kann die Emittentin nicht leisten. Da keine Einlagesicherung bezüglich der Schuldverschreibung besteht, kann es im Falle der Insolvenz der Emittentin zum Totalverlust bezüglich der Schuldverschreibungen kommen. Im Falle der Insolvenz der Emittentin sind die Anleger gemäß der geltenden Insolvenzverordnung mit den nicht bevorrechtigten Gläubigern der Emittentin gleichgestellt. Nach Verwertung des Vermögens der Emittentin im Insolvenzfall erfolgt die Befriedigung der jeweiligen Gläubiger im Verhältnis ihrer Forderungen zu den Gesamtverbindlichkeiten der Emittentin.

2.1.3 Bonitätsverschlechterung

Das Risiko des teilweisen oder sogar vollständigen Verlustes der Kapitaleinlagen der Anleger sowie der Zinsen besteht, wenn die Mittel aus der Emission nicht entsprechend gewinnträchtig Weise verwendet werden oder die Bonität der Emittentin aus anderen Gründen in Mitleidenschaft gezogen wird.

2.1.4 Volatilität

Da die angebotenen Teilschuldverschreibungen eine kleine Emission mit einem begrenzten Volumen sind, können erhebliche Preisschwankungen für die Teilschuldverschreibungen eintreten und zwar unabhängig von der Finanzlage der Emittentin oder der allgemeinen Zinsentwicklung.

Die Emittentin kann auch keine Gewähr dafür übernehmen, dass ein nennenswerter Handel bezüglich der Teilschuldverschreibungen besteht.

Eine negative Geschäftsentwicklung der Emittentin könnte darüber hinaus zu Überreaktion hinsichtlich der Preise für die Teilschuldverschreibungen nach unten führen.

2.1.5 Beschränkte Veräußerbarkeit der Teilschuldverschreibungen

Die hier angebotenen Teilschuldverschreibungen sind frei übertragbar. Trotz der vorgesehenen Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in das Segment Entry Standard im Open Market an der Frankfurter Wertpapierbörse kann die Veräußerbarkeit während der Laufzeit stark eingeschränkt oder unmöglich sein, wenn aufgrund fehlender Nachfrage kein liquider Sekundärmarkt besteht oder ein solcher Markt, sofern er besteht, fortgesetzt wird. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger seine Teilschuldverschreibungen nicht, nicht zum gewünschten Zeitpunkt oder nicht zu dem gewünschten Preis veräußern kann.

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

2.1.6 Keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung der Emittentin

Es bestehen weder gesetzliche noch vertragliche oder sonstige Beschränkungen hinsichtlich der Aufnahme bzw. dem Eingehen von weiteren Verbindlichkeiten durch die Emittentin oder mit ihr verbundenen Unternehmen. Eine weitere Verschuldung kann die Fähigkeit zur Zinszahlung und Rückzahlung der Anleihe verhindern.

2.1.7 Fehlende Mitwirkungsrechte der Anleihegläubiger

Die Teilschuldverschreibungen vermitteln keine 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 die Entwicklungen anders verlaufen sind und deshalb die unternehmerische Entscheidung nicht die gewünschte Auswirkung hatte oder 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.

2.1.8 Risiko der Renditeminderung durch Steuern und Kosten

Für den Anleihegläubiger entstehen beim Kauf und Verkauf von Teilschuldverschreibungen neben dem aktuellen Preis verschiedene Neben- und Folgekosten, die die Rendite der Schuldverschreibungen erheblich verringern oder gar ausschließen können.

Zinszahlungen auf die Teilschuldverschreibungen oder auf von Anleihegläubiger bei Verkauf oder Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen realisierten Gewinnen sind gegebenenfalls steuerpflichtig.

Die in diesem Prospekt enthaltenen steuerlichen Ausführungen geben die Ansicht der Emittentin bezüglich der zum Zeitpunkt des Datums dieses Prospektes geltenden Rechtslage wieder. Finanzbehörden und –gerichte können jedoch zu einer anderen steuerlichen Beurteilung kommen. Die in diesem Prospekt erfolgten steuerlichen Ausführungen dürfen darüber hinaus nicht allein Grundlage für die Entscheidung zum Kauf der Teilschuldverschreibungen aus Steuergründen dienen, da jeweils die individuelle Situation des Anleihegläubigers zu berücksichtigen ist. Potentielle Anleihegläubiger sollten vor der Entscheidung zum Kauf der Teilschuldverschreibungen ihren persönlichen Steuerberater um

Rat fragen. Die Emittentin haftet nicht für steuerliche Konsequenzen bei dem Erwerb der Teilschuldverschreibungen.

2.1.9 Inflationsrisiko

Der Wert des von den Anlegern für die Teilschuldverschreibungen eingesetzten Kapitals kann sich trotz teilweiser Inflationssicherung durch Inflation mindern. Bei den Teilschuldverschreibungen handelt es um eine Unternehmensanleihe mit einer vertraglich festgeschriebenen Laufzeit, so dass während der Laufzeit trotz teilweiser Inflationssicherung ein Inflationsrisiko besteht, das zur Folge haben kann, dass Inhaber der Teilschuldverschreibungen einen finanziellen Verlust erleiden. Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Möglichkeiten der Veräußerung der Teilschuldverschreibungen eingeschränkt sind, so dass der Anleger gezwungen sein kann, die Teilschuldverschreibungen bis zum Ende der Laufzeit zu halten und damit einen Wertverlust durch die Inflation in voller Höhe zu realisieren.

2.1.10 Zinsänderungsrisiko

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

2.2 Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin

Wie jedes Unternehmen ist auch die Emittentin im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit Risiken ausgesetzt. Der Eintritt dieser Risiken kann zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb und die Ertragslage der Emittentin führen und die Erfüllung der Verpflichtungen aus Geldanlagen und emittierten Schuldverschreibungen beeinträchtigen.

2.2.1. Euro-Schuldenkrise

Die seit 2011 medial intensiv behandelte Euro-Schuldenkrise samt der bonitätsmäßigen Herabstufung von mehreren Euroländern, wie z.B. Frankreich und Österreich hat die Kapitalmärkte deutlich belastet. Die weitere Entwicklung der Euro Schuldenkrise samt einem etwaigen Insolvenzscenario einzelner Länder (z.B. Griechenland, Zypern) könnte indirekt aufgrund einer Liquiditätsverknappung auf den Kapitalmärkten zu Finanzierungsproblemen sowohl auf Auftragsgeberseite, als auch auf Unternehmensebene der Emittentin führen. Darüber hinaus kann eine andauernde oder sich sogar verschärfende Schuldenkrise im Zusammenhang mit den für Herbst 2014 bekannt zu gebenden Ergebnissen des aktuellen Bankenstresstests der EZB die Finanzierbarkeit und damit die Nachfrage nach Projektentwicklungen dämpfen, was eine negative Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin nach sich ziehen würde.

2.2.2 Marktrisiko

Die Emittentin ist auf dem Immobilienmarkt in Mittel- und Osteuropa tätig und damit maßgeblich 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,
- gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen,
- 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 Liegenschaftsakkquisitionen,
- die Entwicklung des internationalen Finanzmarktumfelds,
- die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst,
- die demographische Entwicklung in den Märkten, in denen die Emittentin tätig ist,
- die Entwicklung der Energiekosten.

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-Gruppe keinen Einfluss hat. Durch die Schwerpunkte der Emittentin auf Projektentwicklungen in speziellen Segmenten verfügt die EYEMAXX-Gruppe 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 der Marktanforderungen seitens der EYEMAXX-Gruppe könnten sich negativ auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

2.2.3 Holdingrisiko

Das Geschäftsmodell der Emittentin sieht vor, dass die Erträge, die die Objektgesellschaften und Dienstleistungsunternehmen mit den erworbenen Immobilien erwirtschaften, im Rahmen der Gewinnverwendung bzw. der Veräußerung der Objektgesellschaften an die EYEMAXX-Gruppe ausgeschüttet werden und dort für die Zinszahlungs- und Rückzahlungspflichten der Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern zur Verfügung stehen. Es kann jedoch nicht gewährleistet werden, dass die verbundenen Unternehmen genügend Erträge erwirtschaften, um die Zins- und Rückzahlungspflichten der Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern sicherzustellen.

2.2.4 Finanzierungsrisiko

Die Emittentin ist über die Objektgesellschaften dem Risiko sich verschlechternder Rahmenbedingungen für die Finanzierung des Liegenschaftserwerbs und Bau der Immobilienobjekte sowie für die Refinanzierung bestehender Objektgesellschaften und dem damit verbundenen Zinsänderungs- und Projektfinanzierungsrisiko ausgesetzt. Weiterhin ist ein Finanzierungsrisiko gegeben bei möglichen Nachfinanzierungen, bei Nichterreichen oder Wegfall der mit den projektfinanzierenden Banken vereinbarten Kredit Covenants (z.B. bei Ausfall eines Mieters), sowie bei Unterschreiten der vereinbarten DSCR (Debt Service Coverage Rate).

Ebenso besteht ein Finanzierungsrisiko bei der Emittentin aufgrund der 2011, 2012 und 2013 gegebenen Anleihen, wenn diese zur Rückzahlung fällig sind, aber zu diesem Zeitpunkt nicht ausreichend liquide Mittel vorhanden sind. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die verbundenen Unternehmen genügend Erträge erwirtschaften, um die Zins- und Rückzahlungspflichten der Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern der hier angebotenen Anleihe sicherzustellen.

2.2.5 Währungsrisiken

Die Emittentin wird neben Deutschland und Österreich auch in andere Länder investieren, die bis dato nicht der Währungsunion angehören und deshalb in lokaler Währung verrechnen (z.B. Tschechien und Polen, Serbien). Diesbezüglich kann es zu Währungsverlusten bei Miet- und Kreditverträgen kommen.

2.2.6 Investitionsrisiko

Bei der Bewertung von Liegenschaften ist eine Vielzahl von Faktoren zu berücksichtigen. Risiken ergeben sich für den Anleger 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 Ankaufsentscheidung einzelne Bewertungsmerkmale falsch einschätzt oder Gutachten, auf die die Emittentin ihre Entscheidung stützt, fehlerhaft sind.

Fehleinschätzungen des Managements können das operative Geschäft ebenfalls negativ beeinflussen. Dabei können spezielle, branchentypische Risiken dadurch eintreten, dass sich beispielsweise durch Konkurrenzprojekte der Standort für eine Immobilie 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 könnte.

2.2.7 Kostenrisiko

Die Immobilienentwicklungsprojekte der Emittentin bzw. derer Projektgesellschaften unterliegen sorgfältigen Kostenkalkulationen. Trotzdem 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 von sorgfältig kalkulierten Angeboten abgeschlossen werden. Obwohl Kosten für Bauvergaben sorgfältig kalkuliert und in den meisten Fällen gegen pauschalisierte 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 (wie zum Beispiel aus unerwarteten Nachträgen) anfallen.

Im Rahmen der Abrechnung von Bauleistungen kann es zu rechtlichen Auseinandersetzungen mit den Auftragnehmern kommen, zum Beispiel im Rahmen von unklaren Verhältnissen im Zusammenhang mit zusätzlich erbrachten Leistungen.

Daraus entstehende Mehrkosten müssen in weiterer Folge von der Emittentin getragen werden. Darüber hinaus ist es denkbar, dass EYEMAXX-Gruppe im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit auf Verlangen von projektfinanzierenden Banken Kostenüberschreitungsgarantien abgeben wird müssen. Diese Garantien können EYEMAXX-Gruppe zur Zahlung von Kostenüberschreitungen an z.B. Generalunternehmer oder sonstige Auftragnehmer von Bauleistungen verpflichten, wenn dieser berechnete Forderungen aus Tätigkeiten hat, die über den budgetierten Planwerten liegen. Eine Inanspruchnahme der einzelnen Gesellschaften der EYEMAXX-Gruppe aus solchen Garantieerklärungen kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

2.2.8 Terminrisiko

Die Projektpipeline der EYEMAXX Gruppe 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 von Personalvorhaltungen und Reservierungen 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.

2.2.9 Verkaufsrisiko

Die Geschäftstätigkeit der EYEMAXX-Gruppe sieht neben der Entwicklung von Gewerbeobjekten, Pflegeheimen und Wohnimmobilien, üblicherweise in eigenen Projektgesellschaften je Objekt (so genannte SPV oder Special Purpose Vehicle) auch einen Verkauf derartiger, fertig gestellter Immobilien einzeln oder im Paket vor. Sollten diese Verkäufe nicht die Liegenschaften selbst betreffen, sondern die Geschäftsanteile an den jeweiligen Projektgesellschaften dann besteht das Risiko, dass der Verkaufserlös für die Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft geringer ist als die insgesamt investierten Mittel in der Projektgesellschaft. Weiterhin muss es der Emittentin gelingen, Käufer zu finden, die bereit und auch finanziell in der Lage sind, einen solchen Preis zu zahlen. Sollte die EYEMAXX-Gruppe nicht oder nicht in genügendem Umfang Käufer für ihre Immobilien finden, würde dies die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich beeinträchtigen.

Selbst wenn es der EYEMAXX-Gruppe gelingt, 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 nicht in der Lage ist und im Ergebnis die EYEMAXX-Gruppe den mit der Kaufpreiszahlung verbundenen Gewinn nicht realisieren kann.

Die erfolgreiche Veräußerbarkeit von Immobilienprojekte ist von vielen 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 in dem geplanten Umfang realisieren kann, etwa aufgrund eines zum entsprechenden Zeitpunkt ungünstigen Marktumfeldes. 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.

2.2.10 Wettbewerbsrisiko

Die Emittentin ist eine etablierte Developmentgesellschaft mit gutem Track Record. Trotzdem besteht ein Risiko, dass die EYEMAXX-Gruppe nachhaltig keine geeigneten Entwicklungsprojekte findet. Am Markt sind andere Entwicklungsgesellschaften aktiv, die 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 gerade solchermaßen andere Entwickler dem Konzept der Emittentin vergleichbare Konzepte zur Generierung von Geschäften entwickeln. Aufgrund größerer personeller und finanzieller Ressourcen kann nicht ausgeschlossen werden, dass konkurrierende Entwickler 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.

2.2.11 Leerstandsrisiko

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 bzw. Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllen und dadurch reduzierte Einnahmen und Verkaufserlöse anfallen.

2.2.12 Wertminderungen von Vermögenswerten

Die in den Finanzinformationen dargestellten Vermögenswerte können durch grundbuchrechtliche Sicherheiten für Dritte oder durch die teilweise treuhänderische Verwaltung aufgrund der bestehenden Unternehmensfinanzierung beeinträchtigt werden, wenn der Verkehrswert dieser Sicherheiten sinkt. Ebenso kann im Hinblick auf Ansprüche der Anleihegläubiger nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle einer Insolvenz der Emittentin bei einer Verwertung der Grundschulden oder aufgrund von Wertverlusten der Immobilie nicht der Verkehrswert erzielt wird. Ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals kann im Extremfall dabei eintreten bzw. die Anleihegläubiger keine oder allenfalls geringe Zahlungen auf ihre Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen erhalten.

2.2.13 Steuerliche Risiken

Die Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen in den Zielländern der Emittentin könnten sich negativ auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin auswirken.

Sowohl bei den Abschreibungszeiten für Immobilien sowie in Hinblick auf die Grundlagen der Besteuerung von Immobilien sind bedeutsame Änderungen nicht auszuschließen. Solche Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen können sich negativ auf die Nachfrage nach Immobilien oder das Marktumfeld für Investitionen auswirken und sich negativ auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

2.2.14 Gesetzgebungsrisiken

Durch sich ändernde Gesetze und rechtliche Bestimmungen können Zusatzkosten entstehen oder es kann die Emittentin zur Einschränkung oder gar Aufgabe ihres Geschäftsmodells gezwungen werden. Die Gesetzgebung unterliegt einem ständigen Wandel.

So können Maßnahmen der Gesetz- und Verordnungsgeber auf Staaten-, Bundes- oder Landes- bis hin zur Kommunalebene die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse beeinflussen und sich negativ auf die wirtschaftliche Situation der EYEMAXX-Gruppe auswirken. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass aufgrund derartiger gesetzgeberischer Maßnahmen die EYEMAXX-Gruppe zur Umstellung, Reduzierung oder auch Einstellung einzelner geschäftlicher Aktivitäten gezwungen ist.

2.2.15 Umweltrisiko

Bei dem Erwerb von Liegenschaften sind die Objektgesellschaften 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.

2.2.16 Personalrisiko

Die EYEMAXX-Gruppe ist der Auffassung, dass ihr zukünftiger Erfolg und damit der Erfolg der Emittentin insbesondere auf den Kenntnissen, Fähigkeiten und Erfahrungen des derzeitigen Vorstands, Geschäftsführern und den Abteilungsleitern der Emittentin beruht. Der Verlust von unternehmenstragenden Personen und Schwierigkeiten, benötigtes Personal mit den erforderlichen Qualifikationen zu gewinnen oder zu halten, können einen nachteiligen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und damit auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

2.2.17. Risiko von Interessenskonflikte

Zwischen der EYEMAXX Real Estate AG und den mit ihr verbundenen Unternehmen sowie der für die EYEMAXX-Gruppe handelnden Personen, die für das operative Geschäft der EYEMAXX-Gruppe und auch der Emittentin maßgeblich sind, bestehen in der Person des Vorstandes Dr. Michael Müller mögliche Interessenskonflikte. Der Vorstand der Emittentin Herr Dr. Michael Müller ist zugleich Eigentümer weiterer Immobiliengesellschaften, die im Bereich Immobilien investieren. Es besteht daher für die EYEMAXX-Gruppe das Risiko, dass Herr Dr. Michael Müller in Interessenkollision zwischen der EYEMAXX-Gruppe und seinen anderen Immobiliengesellschaften Entscheidungen zu Lasten der EYEMAXX-Gruppe treffen könnte.

3. Allgemeine Informationen

3.1 Verantwortung für den Prospekt

Die EYEMAXX Real Estate AG mit Sitz in Aschaffenburg übernimmt für die in diesem Prospekt gemachten Angaben gemäß § 5 Abs. 4 WpPG die alleinige Verantwortung. Die Emittentin erklärt, dass ihres Wissens nach die in diesem Prospekt gemachten Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

3.2 Verbreitung von Informationen

Im Zusammenhang mit der Ausgabe und dem Verkauf der Schuldverschreibungen ist niemand berechtigt, Informationen zu verbreiten oder Erklärungen abzugeben, die im Widerspruch zu den Angaben stehen, die in diesem Prospekt bzw. etwaigen Nachträgen dazu enthalten sind. Für Informationen von Dritten, die nicht in diesem Prospekt enthalten sind, lehnt die Emittentin jegliche Haftung ab.

3.3. Begriffsbestimmungen

Angebotsfrist ist der Zeitraum, in dem die Zeichnung neu aufgelegter Wertpapiere möglich ist.

Anleihe ist eine Sammelbezeichnung für alle Schuldverschreibungen mit vor Ausgabe festgelegter Verzinsung, Laufzeit und Rückzahlung.

Anleihegläubiger sind Anleiheanleger, Käufer, Inhaber von Anleihen, welche die Rechte daraus gegenüber der Emittentin geltend machen können. Vertragspartner der Emittentin.

Der Begriff **Emittentin** bezieht sich auf die EYEMAXX Real Estate AG mit Sitz in Aschaffenburg, geschäftsansässig Auhofstrasse 25, 63741 Aschaffenburg.

Bei der Darstellung der Emittentin wird diese in diesem Prospekt gemeinsam mit ihren ganz oder teilweise konsolidierten unmittelbaren und mittelbaren Tochter bzw. Enkelgesellschaften sowie gemeinsam mit ihren nicht konsolidierten Beteiligungen an Gesellschaften als **EYEMAXX-Gruppe** bezeichnet.

Inhaberschuldverschreibung ist eine Anleihe, Inhaberpapiere, welche die Emittentin verpflichten, an den jeweiligen Inhaber der Anleiheurkunde die Zinsen und den Rücknahmebetrag bei Fälligkeit der Papiere zu leisten. Der jeweilige Inhaber der Wertpapierurkunde ist stets der Forderungsinhaber.

Nennwert bezeichnet den Nennbetrag. Nominalwert einer Aktie, Anleihe usw. Der Nominalwert entspricht dem Anlage-Rückzahlungsbetrag eines Wertpapiers.

Prospekthaftung ist die Haftung der Emittentin für absichtlich oder fahrlässig unrichtig oder unvollständig erteilte Angaben in Verkaufs-, Wertpapier- oder Börsenprospekten.

3.4 Gründe für das Angebot und Verwendung der Emissionserlöse

Die Mittelzuflüsse aus dieser Anleihe dienen insbesondere der Finanzierung des weiteren Wachstums. Der Umtausch der Anleihe 2013/ 2019 erfolgt insbesondere zur Erhöhung der Liquidität und damit der Attraktivität der gegenständlichen Anleihe.

Der Emissionserlös der Anleihe beläuft sich je nach Umfang der Platzierung und unter Berücksichtigung von Gesamtkosten für die Platzierung von bis zu EUR 0,75 Mio. auf bis zu EUR 14,25 Mio. netto und soll nach Planung der Emittentin überwiegend zur Immobilienentwicklung verwendet werden. Dies gilt auch für den Fall, dass das Umtauschangebot nur geringfügig oder gar nicht wahrgenommen wird.

Falls das hiesige Angebot mit mehr als EUR 12 Mio. gezeichnet wird, sollen die erlösten Mittel vorrangig zu ca. 80% für die Realisierung von Immobilienentwicklungsprojekten primär in den Geschäftsfeldern „Wohnen“ und „Pflege“ (davon ca. 70%) und zur Sicherung des laufenden Liquiditätsbedarfs/working capital (davon ca.10%) verwendet werden.

Falls das hiesige Angebot mit mehr als EUR 12 Mio. gezeichnet wird, plant die Emittentin mit den restlichen ca. 20% der verbleibenden Mittel aus der Anleihe die Rückführung bestehender, aber noch nicht fälliger, Finanzverbindlichkeiten, jedoch nicht die Rückführung bereits begebener Anleihen.

Falls das hiesige Angebot nicht bis zu EUR 12 Mio. gezeichnet wird, sollen die erlösten Mittel zu ca. 90% für die Realisierung von Immobilienentwicklungsprojekten primär in den Geschäftsfeldern „Wohnen“ und „Pflege“ und zur Sicherung des laufenden Liquiditätsbedarfs/working capital (ca.10%) verwendet werden.

Womöglich im Rahmen des hiesigen Umtauschangebotes zu zahlende Stückzinsen, werden aus den Mitteln der hiesigen Anleihe bezahlt.

Soweit und solange der Nettoemissionserlös noch nicht für andere, insbesondere die oben beschriebenen Zwecke benötigt wird, beabsichtigt die Emittentin, diesen in liquiden kurzfristigen Bankeinlagen, Geldmarktinstrumenten, Staatsanleihen mit kurzen Laufzeiten oder ähnlichen Instrumenten anzulegen, damit er bei Bedarf kurzfristig zur Verfügung steht.

Die EYEMAXX-Gruppe verfügt über eine umfangreiche Pipeline von Immobilienentwicklungsprojekten. Die sich in der Prüfung befindenden Projekte werden je nach wirtschaftlicher und finanzieller Attraktivität ausgewählt und realisiert, wobei die Mittel aus der Anleihe nicht ausreichen werden, um sämtliche Projekte der Projektpipeline zu realisieren. Die EYEMAXX-Gruppe plant einige der derzeit in der Prüfung befindlichen neuen Projekten (teilweise auch in Kombination mit Co-Investoren) zu er-

werben, wobei zur Finanzierung auch bankübliche Immobilienfinanzierungen teilweise in Anspruch genommen werden.

3.5 Interessen und Interessenkonflikte von Personen die im Rahmen der Emission tätig werden

Die ICF Kursmakler AG Wertpapierhandelsbank, Kaiserstr.1, 60311 Frankfurt am Main, steht im Hinblick auf die Platzierung der Anleihe mit der Emittentin in einem Vertragsverhältnis und veräußert die Anleihe im Wege des Platzierungsgeschäfts ohne feste bzw. ohne bindende Zusage auf best-efforts-Basis, im Namen und auf Rechnung der Emittentin. Die platzierende Bank erhält von der Emittentin eine Platzierungsprovision, die Höhe dieser Vergütung ist abhängig vom tatsächlich platzierten Volumen (Anzahl der platzierten Anleihen x Ausgabepreis). Die ICF Kursmakler AG Wertpapierhandelsbank hat mit der Emittentin keinen Emissionsübernahmevertrag geschlossen.

Darüber hinaus gibt es keine Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die für die Emission/ das Angebot von wesentlicher Bedeutung sind.

3.6 Angaben von Seiten Dritter

Die Emittentin erklärt, dass Angaben von Seiten Dritter, die in diesen Prospekt übernommen wurden, korrekt 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 inkorrekt oder irreführend machen würden.

3.7 Rating

Die hier angebotenen Teilschuldverschreibungen verfügen über kein eigenes Rating und es ist auch keines geplant. Die Emittentin wurde zuletzt von der Creditreform Rating AG am 20.6.2014 mit einem Unternehmensrating BB bewertet. Damit bescheinigt das Urteil der Creditreform Rating AG der Emittentin im Ergebnis eine befriedigende Bonität bei einem mittleren Insolvenzrisiko. 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. Eine umfassende Beschreibung der Ratingmethodik der Creditreform Rating AG ist der der Internetseite www.creditreform-rating.de veröffentlicht.

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

3.8 Veröffentlichung dieses Prospektes

Dieser Prospekt wird nach seiner Billigung durch die BaFin bei der BaFin hinterlegt und unverzüglich auf der Internet-Seite der Emittentin www.eyemaxx.com veröffentlicht. Papierfassungen dieses Prospekts sind außerdem während der üblichen Geschäftszeiten bei der EYEMAXX Real Estate AG, Auhofstrasse 25, 63741 Aschaffenburg kostenlos erhältlich.

3.9 Einsehbare Dokumente

Folgende Unterlagen können während der Gültigkeitsdauer dieses Prospekts, das heißt bis zum Ablauf von zwölf Monaten nach seiner Billigung, während der üblichen Geschäftszeiten in den Geschäftsräumen der EYEMAXX Real Estate AG, Auhofstrasse 25, 63741 Aschaffenburg kostenlos, eingesehen werden. Ebenso sind diese Unterlagen auf der Internet-Seite der Emittentin www.eyemaxx.com veröffentlicht:

- Satzung der Emittentin
- Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2011/ 2012 erstellt und geprüft nach HGB
- Kapitalflussrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr 2011/ 2012 erstellt und geprüft nach HGB
- Konzernabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2011/ 2012 erstellt und geprüft nach IFRS
- Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2012/ 2013 erstellt und geprüft nach HGB
- Kapitalflussrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr 2012/ 2013 erstellt und geprüft nach HGB
- Konzernabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2011/ 2012 erstellt und geprüft nach IFRS
- Zwischenabschluss der Emittentin für den Zeitraum vom 1.11.2013 bis zum 30.4.2014 erstellt nach IFRS und ungeprüft

3.10 Angaben zur Verwendung dieses Prospekts durch Finanzintermediäre

Die Emittentin hat ausschließlich der ICF Kursmakler AG Wertpapierhandelsbank, Kaiserstr.1, 60311 Frankfurt am Main („ICF“) die ausdrückliche Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts ab Veröffentlichung des Prospekts bis zu der am voraussichtlich 15.09.2014 beginnenden und 26.09.2015 endenden Angebotsfrist in der Bundesrepublik Deutschland und der Republik Österreich erteilt und erklärt diesbezüglich, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen übernimmt.

Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft.

Sollte die Emittentin weiteren Finanzintermediären die Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts erteilen, wird sie dies unverzüglich auf ihrer Internetseite (www.eyemaxx.com/investor-relations/anleihe-20142020) sowie auf allen anderen Seiten bekannt machen, auf denen auch dieser Prospekt während des Angebotszeitraumes mit ihrer Zustimmung veröffentlicht worden ist, insbesondere auf den Internetseiten der Deutsche Börse AG (Frankfurter Wertpapierbörse) (www.boerse-frankfurt.de).

Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.

3.11 Zusätzliche Informationen bezüglich Finanzintermediäre

Liste und Identität des Finanzintermediärs, der den Prospekt verwenden darf:

ICF Kursmakler AG Wertpapierhandelsbank, Kaiserstr.1, 60311 Frankfurt am Main.

Angaben, wie etwaige neue Informationen zu Finanzintermediären, die zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts unbekannt waren, zu veröffentlichen sind, und Angaben des Ortes, an dem sie erhältlich sind, werden wie folgt bekannt gegeben:

Sollte die Emittentin weiteren Finanzintermediären die Zustimmungen zur Verwendung dieses Prospekts erteilen, wird sie dies unverzüglich auf ihrer Internetseite (www.eyemaxx.com/investor-relations/anleihe-20142020) sowie auf allen Seiten bekannt machen, auf denen auch dieser Prospekt während des Angebotszeitraumes mit ihrer Zustimmung veröffentlicht worden ist, insbesondere auf den Internetseiten der Deutsche Börse AG (Frankfurter Wertpapierbörse) (www.boerse-frankfurt.de).

Es ist niemand befugt, andere als die in diesem Prospekt gemachten Angaben oder Tatsachen zu verbreiten. Sofern solche Angaben dennoch verbreitet werden sollten, dürfen derartige Angaben oder Tatsachen nicht als von EYEMAXX oder ICF autorisiert betrachtet werden. Weder die nach diesen Regeln erfolgte Überlassung dieses Prospektes noch das Angebot, der Verkauf oder die Lieferung von Schuldverschreibungen darunter 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 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 Nachtrags oder einer Ergänzung zu diesem Prospekt.

4. Ausgewählte historische Finanzinformationen

4.1 Ausgewählte historische Finanzinformationen der EYEMAXX Real Estate AG - Konzernbilanz

Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen sind den geprüften Konzernabschlüssen, der EYEMAXX Real Estate AG nach IFRS für das Geschäftsjahr vom 1. November 2012 bis 31. Oktober 2013 sowie für das Geschäftsjahr vom 1. November 2011 bis zum 31. Oktober 2012 dargestellt. Das Geschäftsjahr der wesentlichen im Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen endet am 31. Oktober. Die mit * gekennzeichneten Positionen wurden aus den geprüften Abschlüssen abgeleitet und sind ungeprüft:

Zeitraum	1.11.2012-31.10.2013 (IFRS)TEUR	1.11.2011-31.10.2012 (IFRS)TEUR
Umsatzerlöse	2.397	1.534
Gesamtleistung * 1	6.640	5.753
Finanzerfolg	-3.092	-1.642
EBITDA * 2	6.912	4.965
Betriebsergebnis	6.734	4.829
Ergebnis vor Steuern	3.642	3.187
Periodenergebnis	3.109	2.573
Kapitalfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	-3.934	45
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-8.756	-12.863
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	12.596	13.090
Eigenkapital	20.064	16.548
davon thesaurierte Gewinne * 3	17.178	13.950
Eigenkapitalquote * 4	30,3%	35,1%
Langfristige Vermögenswerte	59.976	43.723
Langfristige Verbindlichkeiten	47.304	31.253
Summe Aktiva / Summe Passiva	70.566	51.524
Mitarbeiter 5	30	28

- Die ausgewiesenen Gesamtleistung wurde aus der geprüften Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet. Dazu wurden die Positionen „Umsatzerlöse“, „Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen“, „Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“, „Aktivierte Eigenleistungen sowie „Sonstige betriebliche Erträge“ jeweils addiert.
- Die Abkürzung „EBITDA“ stammt aus dem Englischen und steht für „Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization“. Das bedeutet „Gewinn vor Zinsen, Ertragssteuern, Abschreibungen (auf Sachanlagen) und Abschreibungen (auf immaterielle Vermögensgegenstände) und vor außerordentlichen Ergebnissen.“
- Die ausgewiesenen thesaurierte Gewinne wurden aus den geprüften Abschlüssen abgeleitet. Dazu wurden die Positionen „Kapitalrücklage“ und „Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung“ von der Position „Kumulierte Ergebnisse“ jeweils subtrahiert (siehe auch Anhang F: Seite F 241).
- Die ausgewiesenen Eigenkapitalquoten wurden wie folgt berechnet und kaufmännisch auf eine Dezimalstelle gerundet: Eigenkapital / (Gesamtkapital – Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten)
- Die ausgewiesene Anzahl der Mitarbeiter wurde dem geprüften Konzernlagebericht entnommen (siehe auch Anhang F: Seite F 226).

4.2 Ausgewählte historische Finanzinformationen der Emittentin - Einzelabschluss

Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen, einschließlich Vergleichszahlen bezüglich des Vorjahres, sind den geprüften Jahresabschlüssen der Emittentin nach HGB für das Geschäftsjahr vom 1. November 2012 bis zum 31. Oktober 2013, sowie vom 1. November 2011 bis zum 31. Oktober 2012 entnommen.

Die mit * gekennzeichneten Positionen wurden aus den geprüften Abschlüssen von der Emittentin abgeleitet und sind ungeprüft:

Zeitraum		1.11.2012-31.10.2013 (HGB) TEUR	1.11.2011-31.10.2012 (HGB) TEUR
Umsatzerlöse		283	230
Gesamtleistung	* 1	444	3.127
Finanzerfolg	* 2	-619	-597
EBITDA	* 3	-687	3.092
EBIT	* 4	-748	3.077
EBT	5	-1.367	2.480
Jahresüberschuss/-fehlbetrag		-1.367	2.480
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		-403	709
Cashflow aus Investitionstätigkeit	* 7	-14.668	-16.334
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	* 8	15.505	13.602
Eigenkapital		3.690	4.552
davon Bilanzgewinn bzw., -verlust		-740	1.497
Eigenkapitalquote	* 9	8,5%	15,5%
Langfristige Vermögenswerte	* 10	41.223	26.615
Langfristige Verbindlichkeiten	* 11	39.584	24.584
Summe Aktiva / Summe Passiva	* 12	44.891	30.148
Mitarbeiter	13	2	2

- Die ausgewiesenen Gesamtleistung wurde aus der geprüften Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet. Dazu wurden die Positionen „Umsatzerlöse“ und „Sonstige betriebliche Erträge“ jeweils addiert.
- Die ausgewiesenen Finanzerfolge wurden aus den geprüften Gewinn- und Verlustrechnungen abgeleitet. Dazu wurden die Positionen „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ und „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ addiert.
- Die Abkürzung „EBITDA“ stammt aus dem Englischen und steht für „Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization“. Das bedeutet „Gewinn vor Zinsen“, Ertragssteuern, Abschreibungen (auf Sachanlagen) und Abschreibungen (auf immaterielle Vermögensgegenstände) und vor außerordentlichen Ergebnissen.
- Die Abkürzung „EBIT“ stammt aus dem Englischen und steht für „Earnings before interest and taxes“ und meint den „Gewinn vor Zinsen, Ertragssteuern und außerordentlichen Ergebnissen“.
- Die Abkürzung „EBT“ stammt aus dem Englischen und steht für „Earnings before taxes“ und meint den Gewinn vor Ertragssteuern. (Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit)
- Die ausgewiesenen „Cashflows aus laufender Tätigkeit“ sind den gesondert geprüften Kapitalflussrechnungen (siehe Anhang F: Seite F 211 bzw. Seite F 43) entnommen.
- Die ausgewiesenen „Cashflows aus der Investitionstätigkeit“ sind den gesondert geprüften Kapitalflussrechnungen (siehe Anhang F: Seite F 211 bzw. Seite F 43) entnommen.
- Die ausgewiesenen „Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit“ sind den gesondert geprüften Kapitalflussrechnungen (siehe Anhang F: Seite F 211 bzw. Seite F 43) entnommen.

9. Die ausgewiesenen Eigenkapitalquoten wurden wie folgt berechnet und kaufmännisch auf eine Dezimalstelle gerundet: $\text{Eigenkapital} / (\text{Gesamtkapital} - \text{Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten})$
10. Die ausgewiesenen „langfristigen Vermögenswerte“ wurde aus der geprüften Bilanz abgeleitet. Dazu wurden die Positionen „Immaterielle Vermögenswerte“, „Sachanlagevermögen“ und „Finanzanlagen“ jeweils addiert (siehe auch Anhang F: Seite F 170).
11. Die ausgewiesenen „langfristigen Verbindlichkeiten“ entsprechen der Position „Anleihen“ aus der geprüften Bilanz (siehe auch Anhang F: Seite F 171).
12. Die ausgewiesene „Summe Aktiva / Summe Passiva“ entsprechen den jeweiligen ausgewiesenen Summen der Aktiva bzw. der Passiva der geprüften Bilanz (siehe auch Anhang F: Seite F 170 bzw. Seite F 171).
13. Die ausgewiesene Anzahl der Mitarbeiter wurde den geprüften Jahresabschlüssen entnommen (siehe auch Anhang F: Seite F 15 bzw. Seite F 180).

4.3 Ausgewählte historische Finanzinformationen der EYEMAXX Real Estate AG – Konzern Halbjahresfinanzbericht

Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen, einschließlich Vergleichszahlen sind dem Konzern-Halbjahresfinanzbericht der EYEMAXX Real Estate AG nach IFRS für den Zeitraum von 1. November 2013 bis 30. April 2014 entnommen. Gemäß IAS 34.20 wurden als Vergleichskennzahlen bei zeitraumbezogenen Daten (Gewinn- und Verlustrechnung) die Gewinn- und Verlustrechnung für die vergleichbare Zwischenberichtsperiode (1. November 2012 bis 30. April 2013) angegeben.

Der Konzern-Halbjahresbericht der EYEMAXX Real Estate AG wurde keiner Prüfung unterzogen. Die mit * gekennzeichneten Positionen wurden aus den Halbjahresfinanzbericht abgeleitet:

Zeitraum	1.11.2013-30.04.2014 (IFRS)TEUR	1.11.2012-30.04.2013 (IFRS)TEUR
Umsatzerlöse	424	1.210
Gesamtleistung * 1	2.105	3.509
Finanzerfolg	-1.541	-1.112
EBITDA * 2	2.255	2.868
Betriebsergebnis	2.171	2.781
Ergebnis vor Steuern	630	1.669
Periodenergebnis	509	1.389
Kapitalfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	-1.856	-3.752
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	1.660	-4.663
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-2.693	13.384

1. Die ausgewiesene Gesamtleistung wurde aus der ungeprüften Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet. Dazu wurden die Positionen „Umsatzerlöse“, „Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen“, Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“, „Aktivierte Eigenleistungen sowie „Sonstige betriebliche Erträge“ jeweils addiert.
2. Die Abkürzung „EBITDA“ stammt aus dem Englischen und steht für „Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization“. Das bedeutet „Gewinn vor Zinsen, Ertragssteuern, Abschreibungen (auf Sachanlagen) und Abschreibungen (auf immaterielle Vermögensgegenstände) und vor außerordentlichen Ergebnissen.“

Gemäß IAS 34.20 wurden als Vergleichskennzahlen bei zeitpunktbezogenen Daten (Bilanz) die Bilanz zum Ende des unmittelbar vorangegangenen Geschäftsjahres (31. Oktober 2013) angegeben.

Der Konzern-Halbjahresbericht der EYEMAXX Real Estate AG wurde keiner Prüfung unterzogen. Die mit * gekennzeichneten Positionen wurden aus den Halbjahresfinanzbericht abgeleitet:

Zeitpunkt	30.04.2014 (IFRS)TEUR	31.10.2013 (IFRS)TEUR
Eigenkapital	22.006	20.064
davon thesaurierte Gewinne * 1	18.835	17.178
Eigenkapitalquote * 2	31,8%	30,3%
Langfristige Vermögenswerte	55.764	59.976
Langfristige Verbindlichkeiten	45.453	47.304
Summe Aktiva / Summe Passiva	70.404	70.566
Mitarbeiter 3	32	30

1. Die ausgewiesenen thesaurierte Gewinne wurden aus den ungeprüften Abschlüssen abgeleitet. Dazu wurden die Positionen „Kapitalrücklage“ und „Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung“ von der Position „Kumulierte Ergebnisse“ jeweils subtrahiert (siehe auch Anhang F: Seite F 355).
2. Die ausgewiesenen Eigenkapitalquoten wurden wie folgt berechnet und kaufmännisch auf eine Dezimalstelle gerundet: Eigenkapital / (Gesamtkapital – Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten)
3. Die ausgewiesene Anzahl der Mitarbeiter wurde den geprüften Jahresabschlüssen entnommen (siehe auch Anhang F: Seite F 349).

5. Angaben über die Emittentin

5.1 Firma, kommerzieller Name, Sitz und Handelsregisterdaten

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: Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg, Telefon: +49-6021 386 69 – 10, Fax: +49-6021 386 69 - 15. Die Emittentin ist unter der Nummer HRB 11755 beim Amtsgericht Aschaffenburg im Handelsregister eingetragen.

5.2 Abschlussprüfer

Die Einzelabschlüsse 2011/2012 sowie 2012/2013 sind nach HGB, die Kapitalflussrechnungen 2011/2012 sowie 2012/2013 sind nach HGB, der Konzernabschluss 2011/2012 sowie 2012/2013 sind nach IFRS durch die Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Portlandweg 1, 53227 Bonn, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Ebner Stolz GmbH & Co. KG ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer.

5.3 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 – ist durch formwechselnde Umwandlung der BinTec Communications GmbH (HRB 9166) mit Sitz in Nürnberg entstanden.

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 errichtet.

5.4 Gegenstand des Unternehmens und Kontaktinformation

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.

Die Geschäftsanschrift lautet Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg. Telefonisch ist die Emittentin unter +49-6021 386 69 - 10 erreichbar.

5.5 Grundkapital, Hauptmerkmale der Aktien und Geschäftsjahr

Das Grundkapital der Emittentin beträgt derzeit EUR 3.190.702,- und ist eingeteilt in 3.190.702 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,- je Aktie. Sämtliche ausgegebenen 3.190.702 Aktien sind voll eingezahlt.

Die Hauptmerkmale der Aktien sind: Sämtliche Aktien der Emittentin sind Inhaberaktien, die entsprechend ein Stimmrecht nach der Satzung gewähren. Eine andere Aktiengattung besteht nicht. 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 Geschäftsjahr auf den 31. Oktober umgestellt. Die Emittentin und die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH weisen ab dem Geschäftsjahr 2011/2012 dasselbe Wirtschaftsjahr aus.

5.6 Ereignisse aus jüngster Zeit

Am 2.4.2014 wurde eine Kapitalerhöhung durchgeführt, mit der das Grundkapital von EUR 2.900.642,- um einen Betrag von EUR 290.060,- auf EUR 3.190.702,- erhöht wurde. Weitere die Solvenz der Emittentin beeinflussende Faktoren haben sich nicht ergeben.

5.7 Hauptaktionäre

Die folgende Tabelle zeigt die Aktionärsstruktur und die Beteiligung der Aktionäre am Grundkapital der Emittentin:

Aktionär	Anzahl der gehaltenen Aktien	Prozent der Stimmrechte
Dr. Michael Müller, Hennersdorf bei Wien*	2.228.401	69,84%
Streubesitz	962.301	30,16 %
Gesamtaktienanzahl	3.190.702	100,00 %

* Herr Dr. Michael Müller ist alleiniger Vorstand der Emittentin.

5.8. Organisationsstruktur und Stellung der Emittentin innerhalb der Gruppe

Die Emittentin ist Obergesellschaft der EYEMAXX-Gruppe, deren 100-prozentige Tochtergesellschaft die nach österreichischem Recht gegründete EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist. Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH fungiert innerhalb der EYEMAXX-Gruppe 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 Organigramm nicht angeführt.

Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 100% an der nach österreichischem Recht gegründeten Retailcenter Management GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft erbringt über ihre tschechischen, slowakischen und polnischen Betriebsstätten Managementdienstleistungen an tschechische, slowakische und polnische Fachmarktprojektgesellschaften. Die Retailcenter Management GmbH ist als Gesellschafterin an weiteren Management-, bzw. Dienstleistungsgesellschaften beteiligt. Weiter erbringt die Retailcenter Management GmbH Dienstleistungen im Corporate Finance-, sowie im M & A-Bereich bzw. im Rahmen der Veräußerung von Projektgesellschaften und deren Finanzierung. Die nach österreichischem Recht gegründeten Gesellschaften EYEMAXX Management GmbH und EYEMAXX Corporate Finance GmbH werden in Kürze mit der Retailcenter Management GmbH verschmolzen, wobei an die Retailcenter Management GmbH als aufnehmende Gesellschaft das Vermögen der EYEMAXX Management GmbH sowie der EYEMAXX Corporate Finance GmbH jeweils als ganzes mit allen Rechten und Pflichten rückwirkend zum 31.10.2013 übertragen wird. Zum Zeitpunkt der Billigung dieses Wertpapierprospekts wurde der entsprechende Antrag bei dem Handelsregister auf Durchführung der Verschmelzung gestellt. Nachdem die Gesellschaften EYEMAXX Management GmbH und EYEMAXX Corporate Finance GmbH keinen laufenden Geschäftsbetrieb mehr haben und auch über keine wesentlichen Vermögenswerte verfügen, werden diese Gesellschaften im nachfolgenden Text bzw. im Organigramm nicht erwähnt.

Darüber hinaus hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH 100% an der nach luxemburgischen Recht gegründeten Firma EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT S.A. Diese Gesellschaft hält wiederum Geschäftsanteile an weiteren Zwischenholdings (welche zum Teil nach luxemburgischen, und zum Teil nach holländischem Recht gegründet wurden).

EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 40% an der nach deutschem Recht gegründeten EYEMAXX FMZ Holding GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft hält derzeit über eine weitere Zwischenholding indirekt Geschäftsanteile an mehreren Projektgesellschaften.

EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 90% an der nach zypriotischem Recht gegründeten DVOKA LIMITED beteiligt. Diese Gesellschaft hält Geschäftsanteile an zwei 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.

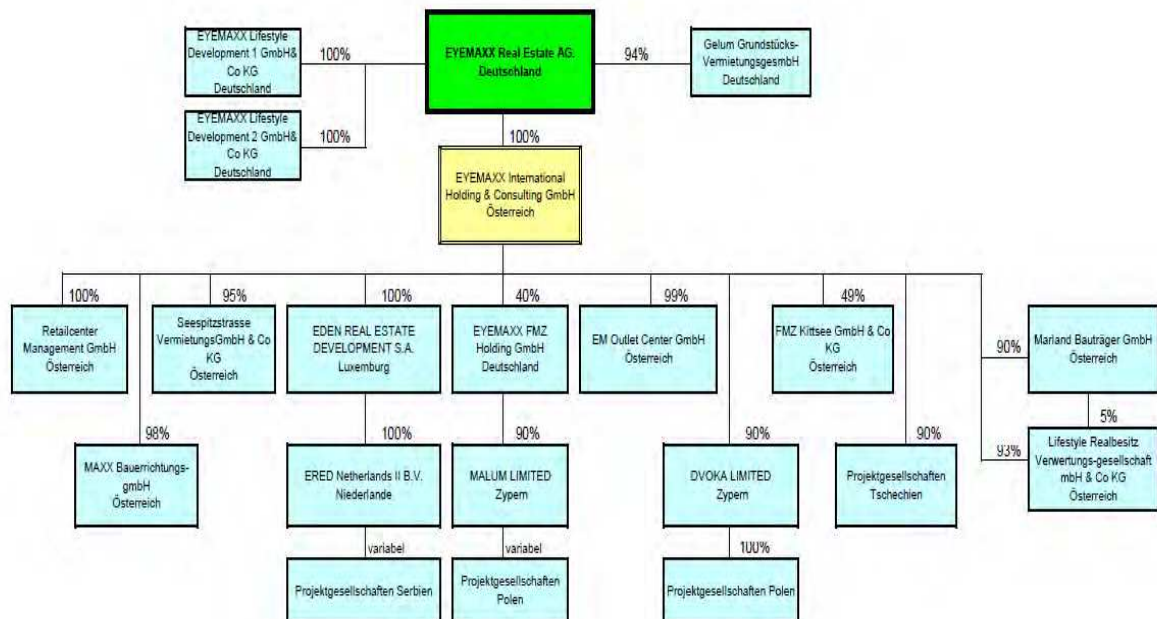
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 95% an der nach österreichischem Recht gegründeten Seespitzstrasse VermietungsGes.m.b.H & CO KG beteiligt. Diese Gesellschaft hält Beteiligungen an Bestandsimmobilien in Österreich.

EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist außerdem direkt zu 93% an der nach österreichischem Recht gegründeten Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG beteiligt. Diese Gesellschaft hält mehrere Logistikimmobilien in Österreich in Bestand.

EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 90% an der nach österreichischem Recht gegründeten Marland Bauträger GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft hält Anteile an einer gemischt genutzten Wohn- und Geschäftsimmoblie in Graz.

EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist schließlich zu 98% an der nach österreichischem Recht gegründeten MAXX BauerrichtungsgmbH beteiligt. Diese Gesellschaft hält Anteile an einer Bestandimmobilie in Österreich.

Das nachfolgende Schaubild soll die beschriebene Struktur der EYEMAXX-Gruppe veranschaulichen:



5.8.1 Stellung der Emittentin innerhalb der EYEMAXX-Gruppe

Innerhalb der EYEMAXX-Gruppe übernimmt die Emittentin die Beschaffung von Fremd- und Eigenkapital über die Börse sowie die Finanzierung der Gruppe und übt Steuerungs- und Kontrollfunktionen aus. Da Herr Dr. Michael Müller Mehrheitsaktionär der Emittentin ist, besteht insoweit eine gesellschaftsrechtlich vermittelte Abhängigkeit von Herrn Dr. Michael Müller. Es bestehen in der gesamten EYEMAXX-Gruppe keine Beherrschungs- und/oder Ergebnisabführungsverträge.

5.8.2 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
Geschäftsanschrift	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf
Handelsregister und Nummer:	Landesgericht Korneuburg; FN 146544 g
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 %

5.8.3 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:	Retailcenter Management GmbH
Geschäftssitz:	Leopoldsdorf
Geschäftsanschrift	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf
Handelsregister und Nummer:	Landesgericht Korneuburg; FN 273283m
Gründung:	23.12.2005
Stammkapital:	EUR 35.000,00
Geschäftstätigkeit:	Beratungs- und Managementdienstleistungen für Projektentwicklungen und Baumanagement
Geschäftsführer:	Mag. Maximilian Pasquali, LL.M.; Ing. Mag. Christian Polak

Beteiligungsquote: 100 %

Firma: **EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT S.A.**

Geschäftssitz: Luxemburg

Geschäftsanschrift 1, Boulevard de la Foire, L-1528 Luxembourg.

Handelsregister und Nummer: Luxemburg, B 121657

Gründung: 27.11.2006

Stammkapital: EUR 100.000,00

Geschäftstätigkeit: Beteiligungsverwaltung

Geschäftsführer: Geoffrey Henry

Alberto Morandini/ Valerie Emond

Beteiligungsquote: 100 %

Firma: **EM Outlet Center GmbH**

Geschäftssitz: Wien

Geschäftsanschrift Renngasse 14/ 55, 1010 Wien

Handelsregister und Nummer: Handelsgericht Wien; FN 285459v

Gründung: 08.11.2006

Stammkapital: EUR 100.000,00

Geschäftstätigkeit: Beteiligung an Bestandsimmobilien

Geschäftsführer: Dr. Michael Müller

Beteiligungsquote: 99 %

Firma: **Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H. & CO KG**

Geschäftssitz: Wien

Geschäftsanschrift Renngasse 14/ 55, 1010 Wien

Handelsregister und Nummer: Handelsgericht Wien; FN 256280h

Gründung: 17.12.2004

Haftsumme: EUR 10.000,00

Geschäftstätigkeit: Erwerb, Nutzung, Verwaltung, Vermietung und Verwertung von Liegenschaften

Geschäftsführer: Engelbert Rosenberger (als Geschäftsführer der Komplementärin Seespitzstraße Vermietungs Ges.m.b.H.)

Beteiligungsquote: 95 %

Firma: **Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG**

Geschäftssitz: Wien

Geschäftsanschrift Renngasse 14/ 55, 1010 Wien

Handelsregister und Nummer: Handelsgericht Wien; FN 251924b

Gründung: 26.08.2004

Haftsumme: EUR 270.357,95
Geschäftstätigkeit: Beteiligung an Bestandsimmobilien
Geschäftsführer: Annika Hämmerle (als Geschäftsführer der Komplementärin Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH)
Beteiligungsquote: 93 %

Firma: **Marland Bauträger GmbH**
Geschäftssitz: Leopoldsdorf
Geschäftsanschrift: Schloss Leopoldsdorf Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf
Handelsregister und Nummer: Landesgericht Korneuburg; FN 257359w
Gründung: 28.12.2004
Stammkapital: EUR 36.000,00
Geschäftstätigkeit: Beteiligung an Bestandsimmobilien
Geschäftsführer: Annika Hämmerle
Beteiligungsquote: 90 %

Firma: **EYEMAXX FMZ Holding GmbH**
Geschäftssitz: Aschaffenburg
Geschäftsanschrift: D-63741 Aschaffenburg, Auhofstraße 25
Handelsregister und Nummer: HRB 12119
Gründung: 26.06.2012
Stammkapital: EUR 100.000,00
Geschäftstätigkeit: direkte/indirekte Beteiligung an Projektgesellschaften
Geschäftsführer: Dr. Michael Müller
Beteiligungsquote: 40 %

Firma: **MAXX BauerrichtungsgmbH**
Geschäftssitz: Wien
Geschäftsanschrift: 1010 Wien, Renngasse 14/55
Handelsregister und Nummer: Handelsgericht Wien, FN 87084s
Gründung: 31.10.1984
Stammkapital: EUR 36.336,42
Geschäftstätigkeit: Beteiligung an Bestandsimmobilien
Geschäftsführer: Dr. Michael Müller
Beteiligungsquote: 98 %

Firma: **DVOKA LIMITED**
Geschäftssitz: Nikosia
Geschäftsanschrift: 1082 Nikosia, 11, Kyriakou Matsi Street office 303
Handelsregister und Nummer: Registrar of Companies, HE 318039

Gründung: 14.01.2013
 Stammkapital: EUR 1.000,00
 Geschäftstätigkeit: direkte/indirekte Beteiligung an Projektgesellschaften
 Geschäftsführer: MEGASERVE NOMINEE SERVICES LTD (diese vertreten durch
 Branislava Lazic Van Der Linden)
 Beteiligungsquote: 90 %

5.8.4 Projektgesellschaften der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH

Die folgenden Darstellungen a) bis d) beziehen sich auf ausgewählte Projektgesellschaften der EY-EMAXX-Gruppe („Special Purpose Vehicles“ = SPVs), über welche Immobilienentwicklungen durchgeführt werden. Die hierin angeführten Beteiligungen bei denen zwar ein maßgeblicher aber kein beherrschender Einfluss der EYEMAXX Real Estate AG gegeben ist werden nach der „At Equity-Methode“ in den Konzernabschluss mit einbezogen.

a) Tschechien

Die nachfolgenden wesentlichen Angaben betreffen ausgewählte Projektgesellschaften in Tschechien:

Firma: **EYEMAXX Louny s.r.o.**
 Geschäftssitz: Prag
 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,-
 Geschäftstätigkeit: Miete und Vermietung von Immobilien, Wohn- und
 Gewerberäumen, sowie Erbringung grundlegender damit
 verbundener Dienstleistungen
 Geschäftsführer: Ing. Mag. Christian Polak / Mag. Georg Dobler
 Beteiligungsquote: 90%

Firma: **EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.**
 Geschäftssitz: Prag
 Geschäftsanschrift: Pod Václavem 902/18, 184 00 Prag 8
 Handelsregister und Nummer: Amtsgericht Prag, Id.-Nr. 27613593
 Gründung: 21.09.2006 (HR-Eintrag: 12.10.2006)
 Stammkapital: CZK 200.000,-
 Geschäftstätigkeit: Miete und Vermietung von Immobilien, Wohn- und
 Gewerberäumen, sowie Erbringung grundlegender damit verbundener
 Dienstleistungen
 Geschäftsführer: Ing. Mag. Christian Polak / Mag. Georg Dobler

Beteiligungsquote: 90%

Firma: **EYEMAXX Krnov s.r.o.**
Geschäftssitz: Prag
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,-
Geschäftstätigkeit: Miete und Vermietung von Immobilien, Wohn- und Gewerberäumen, sowie Erbringung grundlegender damit verbundener Dienstleistungen
Geschäftsführer: Ing. Mag. Christian Polak / Mag. Georg Dobler
Beteiligungsquote: 90%

Firma: **EYEMAXX Pelhřimov s.r.o.**
Geschäftssitz: Prag
Geschäftsanschrift: Pod Václavem 902/18, 184 00 Prag 8
Handelsregister und Nummer: Amtsgericht Prag, Id.-Nr. 27946096
Gründung: 16.07.2007 (HR-Eintrag: 27.8.2007)
Stammkapital: CZK 200.000,-
Geschäftstätigkeit: Vermietung von Immobilien, Wohnungen und Gewerberäumen
Herstellung, Handel, sowie die Erbringung von Dienstleistungen
Geschäftsführer: Ing. Mag. Christian Polak / Mag. Georg Dobler
Beteiligungsquote: 90 %

Firma: **EYEMAXX Havlíčkov Brod s.r.o.**
Geschäftssitz: Prag
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,-
Geschäftstätigkeit: Miete und Vermietung von Immobilien, Wohn- und Gewerberäumen, sowie die Erbringung grundlegender damit verbundener Dienstleistungen
Geschäftsführer: Ing. Mag. Christian Polak / Mag. Georg Dobler
Beteiligungsquote: 90 %

Firma: **EYEMAXX Český Krumlov s.r.o.**
Geschäftssitz: Prag
Geschäftsanschrift: Pod Václavem 902/18, 184 00 Prag 8

Handelsregister und Nummer: Amtsgericht Prag, Id.-Nr. 27946193
Gründung: 16.07.2007 (HR-Eintrag: 27.08.2007)
Stammkapital: CZK 200.000,-
Geschäftstätigkeit: Miete und Vermietung von Immobilien, Wohn- und
Gewerberäumen, sowie die Erbringung grundlegender damit
verbundener Dienstleistungen
Geschäftsführer: Ing. Mag. Christian Polak / Mag. Georg Dobler
Beteiligungsquote: 90 %

Firma: **EYEMAXX Přeřov s.r.o.**
Geschäftssitz: Prag
Geschäftsanschrift Pod Václavem 902/18, 184 00 Prag 8
Handelsregister und Nummer: Amtsgericht Prag, Id.-Nr. 28448596
Gründung: 28.07.2008 (HR-Eintrag: 20.8.2008)
Stammkapital: CZK 200.000,-
Geschäftstätigkeit: Vermietung von Immobilien, Wohnungen und Gewerberäumen
Herstellung, Handel und Dienstleistungen
Geschäftsführer: Ing. Mag. Christian Polak / Mag. Georg Dobler
Beteiligungsquote: 90 %

Firma: **EYEMAXX Žďár nad Sázavou s.r.o.**
Geschäftssitz: Prag
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,-
Geschäftstätigkeit: Miete und Vermietung von Immobilien, Wohn- und
Gewerberäumen, sowie die Erbringung grundlegender damit
verbundener Dienstleistungen
Geschäftsführer: Ing. Mag. Christian Polak / Mag. Georg Dobler
Beteiligungsquote: 90 %

b) Projektgesellschaften Polen

Die nachfolgenden wesentlichen Angaben betreffen polnische Beteiligungen, welche über die nach zypriotischem Recht gegründeten Zwischenholdings MALUM LIMITED und DVOKA LIMITED, jeweils mit Sitz in Nikosia, Zypern und der Geschäftsanschrift NIKIS CENTER Büro Nr.303, Kyriakou Matsi, 11, 1082 Nikosia, Zypern gehalten werden. An der Gesellschaft DVOKA LIMITED, eingetragen im Gesellschaftsregister der Republik Zypern unter der Nummer HE 318039, ist die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH mit 90% beteiligt. An der Gesellschaft MALUM LIMITED, eingetragen im Gesellschaftsregister der Republik Zypern unter der Nummer HE 313679, ist die EYEMAXX

International Holding & Consulting GmbH indirekt über ihre 40%ige Beteiligung an der Gesellschaft EYEMAXX FMZ Holding GmbH beteiligt. Die nachfolgend angeführten Beteiligungsquoten spiegeln die Beteiligung der MALUM LIMITED bzw. der DVOKA LIMITED an den Projektgesellschaften wieder:

Firma: **Retail Park Olawa Sp. z o.o.**
Geschäftssitz: Warschau
Geschäftsanschrift: ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warschau
Handelsregister und Nummer: Amtsgericht Warschau, Id.-Nr. (KRS): 0000307645
Gründung: 02.06.2008 (HR-Eintrag: 06.06.2008)
Stammkapital: PLN 50.000,-
Geschäftstätigkeit: Realisierung von Bauvorhaben und Verwaltung von Immobilien
Geschäftsführer: Mag. Georg Dobler
Beteiligungsquote: 100 % (MALUM LIMITED)

Firma: **Retail Park Malbork Sp z o.o.**
Geschäftssitz: Warschau
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,-
Geschäftstätigkeit: Realisierung von Bauvorhaben und Verwaltung von Immobilien
Geschäftsführer: Mag. Georg Dobler / Jaroslaw Debowskiak
Beteiligungsquote: 100 % (MALUM LIMITED)

Firma: **EYEMAXX 3 Sp. z o.o.**
Geschäftssitz: Warschau
Geschäftsanschrift: ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warschau
Handelsregister und Nummer: Amtsgericht Warschau, Id.-Nr. (KRS): 0000270591
Gründung: 14.11.2006 (HR-Eintrag: 21.12.2006)
Stammkapital: PLN 50.000,-
Geschäftstätigkeit: Realisierung von Bauvorhaben und Verwaltung von Immobilien
Geschäftsführer: Mag. Georg Dobler / Jaroslaw Debowskiak
Beteiligungsquote: 100 % (MALUM LIMITED)

Firma: **Vilia Sp. z o.o.**
Geschäftssitz: Warschau
Geschäftsanschrift: Ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warschau
Handelsregister und Nummer: Amtsgericht Warschau, Id.-Nr. (KRS): 0000436061
Gründung: 12.10.2012
Stammkapital: PLN 5.000,-

Geschäftstätigkeit: Realisierung von Bauvorhaben
Geschäftsführer: MMag. Peter Ulm / Mag. Georg Dobler
Beteiligungsquote: 50% (MALUM LIMITED)

Firma: **Eyemaxx 6 Sp. z o.o.**
Geschäftssitz: Warschau
Geschäftsanschrift: Ul. Sarmacka 5 G, 02-972 Warschau
Handelsregister und Nummer: Amtsgericht Warschau, Id.-Nr. (KRS): 0000434021
Gründung: 20.08.2012
Stammkapital: PLN 5.000,-
Geschäftstätigkeit: Realisierung von Bauvorhaben
Geschäftsführer: Mag. Georg Dobler / Jaroslaw Debowskiak
Beteiligungsquote: 100% (MALUM LIMITED)

Firma: **Eyemaxx 4 Sp. z o.o.**
Geschäftssitz: Warschau
Geschäftsanschrift: Ul. Sarmacka 5 G, 02-972 Warschau
Handelsregister und Nummer: Amtsgericht Warschau, Id.-Nr. (KRS): 0000432194
Gründung: 20.08.2012
Stammkapital: PLN 5.000,-
Geschäftstätigkeit: Realisierung von Bauvorhaben
Geschäftsführer: Mag. Georg Dobler / Jaroslaw Debowskiak
Beteiligungsquote: 100% (DVOKA LIMITED)

Firma: **Eyemaxx 5 Sp. z o.o.**
Geschäftssitz: Warschau
Geschäftsanschrift: Ul. Sarmacka 5 G, 02-972 Warschau
Handelsregister und Nummer: Amtsgericht Warschau, Id.-Nr. (KRS): 0000433378
Gründung: 20.08.2012
Stammkapital: PLN 5.000,-
Geschäftstätigkeit: Realisierung von Bauvorhaben
Geschäftsführer: Mag. Georg Dobler / Jaroslaw Debowskiak
Beteiligungsquote: 100% (DVOKA LIMITED)

c) Projektgesellschaft Serbien

Die nachfolgenden wesentlichen Angaben betreffen die serbische Beteiligung der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH an den nach serbischen Recht gegründeten Gesellschaften Log-Center d.o.o. und LogCenter Alpha a.d. welche über die niederländische Zwischenholding ERED Netherlands II.B.V. (100% Tochter der nach luxemburgischen Recht gegründete EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT SA), indirekt von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH

gehalten werden. Die serbischen Gesellschaften LogCenter d.o.o. und LogCenter Alpha a.d. sind Eigentümer von Grundstücken mit einer Gesamtfläche von etwa 49 Hektar, davon ca. 40 Hektar Bauland. Die Grundstücke befinden sich unmittelbar außerhalb der Stadtgrenze von Belgrad. Auf diesen Grundstücken ist die Errichtung sowohl von Logistikprojekten als auch von Retailprojekten in mehreren Etappen geplant.

Firma:	LOG CENTER d.o.o.
Geschäftssitz:	Belgrad, Novi Belgrad
Geschäftsanschrift	Bullvar Arsenija Carnojevisa 94/II/06, Belgrad, Novi Belgrad
Handelsregister und Nummer:	BD 175261
Gründung:	27.10.2006
Stammkapital:	RSD 13.981.031,02
Geschäftstätigkeit:	Realisierung von Bauvorhaben
Geschäftsführer:	Muamer Ragipovic / Alexander Samonig
Beteiligungsquote:	100 %

Firma:	LogCenter Alpha a.d.
Geschäftssitz:	Stara Pazova
Geschäftsanschrift	Cirila i Metodija 15, 23000 Stara Pazova
Handelsregister und Nummer:	BD 20965711
Gründung:	02.10.2013
Grundkapital:	RSD 3.000.000,00
Geschäftstätigkeit:	Realisierung von Bauvorhaben
Vorstand:	Muamer Ragipovic
Beteiligungsquote:	98 %

d) Projektgesellschaft Österreich

Die nachfolgenden wesentlichen Angaben betreffen die Beteiligung an der nach österreichischem Recht gegründeten Projektgesellschaft FMZ Kittsee GmbH & Co KG, welche über die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH zu 49 % gehalten wird.

Firma:	FMZ Kittsee GmbH & Co KG
Geschäftssitz:	Leopoldsdorf
Geschäftsanschrift	Schloss Leopoldsdorf Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf
Handelsregister und Nummer:	FN 409953y
Gründung:	14.02.2014
Haftsumme:	EUR 35.000,00
Geschäftstätigkeit:	Realisierung von Bauvorhaben
Geschäftsführer:	Mag. Georg Dobler (als Geschäftsführer der Komplementärin FMZ Kittsee Komp. GmbH)

Beteiligungsquote: 49 %

5.8.5 Weitere Beteiligungen der Emittentin

Die Emittentin hält 100% der Kommanditanteile an den nach deutschem Recht gegründeten Projektgesellschaften EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG und EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co KG sowie 94% der Anteile an der nach deutschem Recht gegründeten Gelum Grundstücks-VermietungsgesmbH.

Firma: **EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG**
Geschäftssitz: Aschaffenburg
Geschäftsanschrift: Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer: HRA 5404
Gründung: 05.05.2014
Haftsumme: EUR 5.000,00
Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
Geschäftsführerin: Annika Hämmerle (als Geschäftsführerin der Komplementärin Lifestyle Development GmbH)
Beteiligungsquote: 100 %

Firma: **EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co KG**
Geschäftssitz: Aschaffenburg
Geschäftsanschrift: Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer: HRA 5403
Gründung: 05.05.2014
Haftsumme: EUR 5.000,00
Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
Geschäftsführerin: Annika Hämmerle (als Geschäftsführerin der Komplementärin Lifestyle Development GmbH)
Beteiligungsquote: 100 %

Firma: **GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH**
Geschäftssitz: Aschaffenburg
Geschäftsanschrift: Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer: HRB 9997
Gründung: 12.05.1992
Haftsumme: EUR 25.600,00
Geschäftstätigkeit: Erwerb, Vermietung, Verwertung und Verwaltung von Grundstücken
Geschäftsführer: Franz Gulz
Beteiligungsquote: 94 %

5.9. Geschäftsmodell

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX Real Estate AG basiert auf mehreren Säulen: Das Kerngeschäft liegt im Bereich Entwicklung und Verkauf von Gewerbeimmobilien. EYEMAXX projiziert, entwickelt, vertreibt und verwertet Einzelhandelsimmobilien (vorwiegend „Fachmarktzentren“), Logistikimmobilien und nach Kundenwunsch errichtete Objekte (Taylormade Solutions). Weitere Geschäftsbereiche von EYEMAXX sind seit Anfang 2014 die Errichtung von Pflegeheimen und Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich.

Die Emittentin verfolgt in den Geschäftsbereichen der Immobilienentwicklung, mit Ausnahme der zurzeit in Serbien in Entwicklung befindlichen Projekte, die Strategie „develop and sell“. Gemäß dieser Strategie hält die Emittentin die entwickelten Projekten nicht für den eigenen Bestand, sondern ist danach bestrebt, die fertiggestellten Objekte schnellst- und bestmöglich am Markt zu veräußern.

Insgesamt liegt der regionale Fokus auf etablierten Märkten wie Österreich und Deutschland sowie den aussichtsreichen Wachstumsmärkten der CEE Region, insbesondere Polen, Tschechien, der Slowakei und Serbien. Neben der reinen Projektentwicklung werden auch teilweise Gewerbeimmobilien im eigenen Portfolio gehalten. Dabei werden Marktopportunitäten genutzt, ausgewählte vermietete Bestandsimmobilien im eigenen Portfolio gehalten und dadurch laufende Mieterträge erzielt. Durch dieses Geschäftsmodell verbindet die Emittentin attraktive Entwicklerrenditen mit einem zusätzlichen Cashflow aus Bestandsimmobilien.

EYEMAXX hat in den Jahren 2006 bis 2014 eine Vielzahl von Projekten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 250 Mio. Euro entwickelt, vermietet und erfolgreich verkauft bzw. in den eigenen Bestand übernommen. Ein Auszug der realisierten Projekte ist auch unter www.eyemaxx.com dargestellt.

5.9.1 Entwicklung von Gewerbeimmobilien

In der Entwicklung von Einzelhandelsimmobilien unterscheidet die Emittentin folgende Aktivitäten:

- Entwicklung von Fachmarktzentren für Mieter aus dem non food Bereich in Nachbarschaft zu bedeutenden Lebensmittelmärkten, Diskontern oder Hypermärkten;
- Entwicklung von Fachmarktzentren mit gemischtem Mietermix (non food und food Bereich), wobei der oder die Mieter aus dem food Bereich als wesentliche Ankermieter fungieren.
- Entwicklung von Retail Parks, bestehend aus mehreren Fachmärkten unter Einschluss eines Lebensmittelmarktes sowie gegebenenfalls eines Baumarktes und eines Möbelmarktes
- Entwicklung einzelner Fachmärkte für bonitätsstarke Mieter mit langfristigen Mietverträgen („Taylor Made Solutions“) aus den Bereichen food – wie z.B. Diskonter - und non food – wie z.B. Baumärkte

- Entwicklung eines Factory Outlet Centers auf einer dafür bestens geeigneten, direkt an einer Autobahnabfahrt am Stadtrand von Belgrad und im Eigentum der Emittentin stehenden Liegenschaft.

„Fachmarkzentren und Retailparks“

Die Emittentin arbeitet im Bereich Fachmarkzentren mit den großen internationalen Marken des Filialeinzelhandels zusammen. EYEMAXX fokussiert in diesem Segment besonders mittlere und kleine Städte mit 20.000 bis 50.000 Einwohnern und profitiert somit von einem schwachen Wettbewerb in den Zielregionen. Das Investitionsvolumen bei Fachmarkzentren beläuft sich je nach Standort regelmäßig zwischen 5 und 15 Mio. Euro und liegt bei Retailparks bei einem Investitionsvolumen von bis zu 30 Mio. Euro. Durch die hohe Standardisierung und die vielfach bewährte Konzeption und Bautechnik werden zum einen kurze Realisierungszeiträume gewährleistet und zum anderen Risiken bei den Investitionskosten minimiert.

Die Fachmarkzentren verfügen (abhängig vom Standort und dem Einzugsgebiet) regelmäßig über ca. 8 bis 15 Mieteinheiten für Einzelhändler mit einer vermietbaren Fläche zwischen ca. 4.000 und 12.000 m². Alle Mieteinheiten sind direkt über einen großzügig dimensionierten vorgelagerten Parkplatz betretbar. Neben der sorgfältigen Wahl des Standorts wird besonderes Augenmerk auf die Zusammenstellung einer optimal auf das Einzugsgebiet abgestimmten Branchen- und Mieterstruktur gelegt, wobei der überwiegende Anteil der Mieter immer aus renommierten, internationalen Einzelhandelsketten besteht.

Die Retailparks verfügen neben dem oben bezeichneten Fachmarkzentrum zusätzlich regelmäßig über einen Lebensmittelhypermarkt oder internationalen Diskontmarkt und fallweise über einen stand alone Baumarkt. Aus Konsumentensicht differenziert sich der Einzelhandelstyp "Fachmarkzentrum" in erster Linie 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. Dieser Teil wird nicht zwingend von der EYEMAXX-Gruppe selbst, sondern auch von spezialisierten Partnern bzw. dem Lebensmitteldiscounter entwickelt wird.

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 Fachmarkzentren im Vergleich zu High-Street-Lagen mit deutlich geringeren Miethöhen und Betriebskosten. Außerdem profitieren die Mieter von hoher Flexibilität in der Grundrissgestaltung und einem Qualitäts- und Ausstattungsniveau, das von der Gebäudetechnik bis zur langfristigen, nachhaltigen Betriebsführung dem neuesten Stand der Technik entspricht.

Aus Investorensicht konnte sich dieser Immobilientyp im Vergleich zu anderen Retail-Immobilien besonders in der Krisenzeit als sehr defensives Produkt profilieren.

Die Entwicklung eines Fachmarktzentrums erfolgt typischerweise in folgenden Schritten: Die für das jeweilige Projekt errichtete Zweckgesellschaft sucht, selektiert und sichert 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 Mietern sowie die Erwirkung aller Genehmigungen. Unter der Voraussetzung einer zufriedenstellenden Vorvermietung (zumindest 50%-60% der budgetierten Mieteinnahmen) kommt es anschließend zur Realisierung 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.

„Taylor Made Solutions“

Auch im Bereich Taylormade Solutions besitzt EYEMAXX gute Erfahrung. „Taylor Made Solutions“ oder so genannte „Built-To-Suit“-Projekte, d.h. maßgeschneiderte Auftragsprojekte werden von der Emittentin per definitionem nur bei Vorliegen von konkreten Mietvereinbarungen mit einem Mieter (mindestens 15 Jahre Mietvertrag) durchgeführt. Die Projektgewinnmargen für Entwickler sind in diesem Bereich geringer, da das Vermietungs- und Verwertungsrisiko wegfällt. Auch sind durch das Vorliegen des Mieters vor Projektstart die Finanzierungskosten geringer, liefern aber attraktive Deckungsbeiträge zum Gesamtergebnis und stärken die Kundenbeziehungen.

Da in vielen Fällen der Ankaufspreis und die Sicherung der unbebauten Liegenschaft über den Erfolg eines Projektes entscheiden, muss die Emittentin über die Marktnähe und lokale Präsenz Vorteile bieten. In diesem Bereich konnte die Emittentin bereits ein erfolgreiches Projekt umsetzen, und zwar einen Baumarkt für den BAUHAUS Konzern in Budweis (Tschechien).

Die Emittentin ist im Geschäftsbereich Taylor Made Solutions an der Errichtung von Einzelhandelsimmobilien, Diskontmärkten, Hotels oder Baumärkten interessiert. Dabei identifiziert, sichert, plant und errichtet der Entwickler, die auf den Kunden zugeschnittene Liegenschaft und Immobilien. Expansive Filialisten wie Lebensmittel- oder Baumärkte, die größere Flächen langfristig nutzen wollen, und vor allem auch Hotelkonzerne schließen oft langfristige Mietverträge mit dem Entwickler ab.

Auch in diesem Segment verfolgt die Emittentin die Strategie „develop and sell“, wonach die Projekte nach Fertigstellung schnellst- und bestmöglich veräußert werden sollen.

„Factory Outlet Center (FOC)“

Im Bereich Einzelhandel entwickelt die Emittentin ein Factory Outlet Center auf einer dafür bestens geeigneten, direkt an einer Autobahnabfahrt am Stadtrand von Belgrad und im Eigentum der Emittentin stehenden, Liegenschaft.

Im Rahmen ihrer Strategie konnte die Emittentin seit dem Jahr 2007 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von etwa 50 Hektar, in Serbien erwerben. Teile dieser Liegenschaft wurden zwischenzeitlich von EYEMAXX für Einzelhandelsnutzungen umgewidmet. Der Regulationsplan (vergleichbar mit einem Bebauungsplan) für diese Liegenschaft ist bereits rechtskräftig. Damit kann die Emittentin im Rahmen ihres Kerngeschäftes Fachmarktentwicklung auch im Großraum Belgrad tätig werden. Die Liegenschaften sind nach Einschätzung der Emittentin aufgrund der nachhaltigen Konsumnachfrage für eine Handelsnutzung als Factory Outlet Center („FOC“) und auch als Einzelhandelscenter (Lebensmittel-Hypermarkt) samt Fachmarktzentrum geeignet.

Die Emittentin hat in Bezug auf die Handelsnutzung „FOC“ eine umfassende Machbarkeitsstudie mit einem international renommierten FOC-Betreiber erstellt. Für die weitere Projektentwicklung wird mit einem erfahrenen und auf Entwicklung von Factory Outlet Center spezialisierten Entwickler zusammengearbeitet.

„Logistikimmobilien“

Ein weiteres Standbein der Emittentin ist der Bereich Logistik. In den letzten 5 Jahren hat die Emittentin drei moderne große Logistikzentren in Rumänien und der Slowakei im Ausmaß von insgesamt 70.000 m² Nutzfläche errichtet und erfolgreich veräußert. Die Emittentin verfügt somit über umfangreiche Erfahrung in der Errichtung, Verwaltung und Veräußerung von Logistikzentren in Zentraleuropa. Aufgrund des vorhandenen Know-hows in der Emittentin durch die erfolgreiche Abwicklung solcher Projekte in der Vergangenheit sollen diese auch in Zukunft in Angriff genommen werden. Wenn es gelingt, geeignete Standorte/Liegenschaften zu akquirieren, können insbesondere folgende Wettbewerbsvorteile genutzt werden:

- Geringe Planungs- und Errichtungsrisiken durch bewährte Konzeption
- Kurze Realisierungszeiträume durch hohe Standardisierung
- Kundennähe zu potenziellen Mietpartnern durch mehrere Logistikzentren in Deutschland und Österreich, die als Bestandsimmobilien im Mehrheitseigentum der Emittentin stehen

Im Rahmen ihrer Strategie konnte die Emittentin seit dem Jahr 2007 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von etwa 50 Hektar, in Serbien erwerben. Die Grundstücke befinden sich unmittelbar außerhalb der Stadtgrenze von Belgrad. Diese Liegenschaft befindet sich direkt an der ersten Autobahnausfahrt der E75 Richtung Norden, einem der wichtigsten EU-Korridore in den Mittleren und Nahen Osten. Diese Liegenschaft wurde von den Behörden zwischenzeitlich für Logistik- und Einzelhandelsnutzungen umgewidmet (Siehe auch Darstellung im voran gehenden Gliederungspunkt „Factory Outlet Cen-

ter FOC“). Auch der Regulationsplan (vergleichbar mit einem Bebauungsplan) liegt für diese Liegenschaft rechtskräftig vor.

Mit Baustart der ersten Phase Anfang Juli hat die Emittentin im Rahmen ihres Kerngeschäftes Logistikimmobilienentwicklung auch hier begonnen. Die gesamte Liegenschaft soll in mehreren Phasen weiter entwickelt werden. Für die erste Bauphase konnte ein namhafter globaler Player auf dem Logistiksektor als Mieter gewonnen werden. Weitere Mieter sind in Verhandlung.

5.9.2. Entwicklung von Pflegeimmobilien

Anfang 2014 hat EYEMAXX das Geschäftsmodell um die Realisierung von Pflegeheimen in Deutschland erweitert. Die Emittentin erwartet, dass aufgrund des demografischen Wandels die Anzahl der Pflegebedürftigen in Deutschland in den kommenden 15 Jahren deutlich ansteigen wird. Die erwarteten Nachfragezuwächse im Bereich der vollstationären Dauerpflege sollten der Realisierung von Pflegeimmobilien in den kommenden Jahren attraktive Möglichkeiten bieten. Betreuungsplätze entstehen müssen um die Nachfrage seitens der Pflegebedürftigen abzudecken. Gemäß dem „Pflegeheim-Atlas Deutschland 2012“ wird der Bedarf an stationären Pflegeheimplätzen zwischen 2012 und 2020 um bis zu 390.000 Betten steigen. Davon will EYEMAXX profitieren. Gleichzeitig erwartet EYEMAXX aufgrund des hohen Sanierungsstaus vieler Pflegeimmobilien einen erheblichen Revitalisierungs- bzw. Ersatzbedarf. Zudem sieht die Emittentin den Trend zu kombinierten Einrichtungen. Dies sind Seniorenzentren, die neben stationären Pflegeplätzen Wohnungen anbieten, für die auch ambulante Pflegeleistungen erbracht werden. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch der weitgehende Rückzug der öffentlichen Hände aus der Förderung von vollstationären Pflegeeinrichtungen. Damit wird der Status der privaten Betreiber unterstützt und bietet für Investoren attraktive Anlagemöglichkeiten.

EYEMAXX wird diesen Geschäftszweig intensiv entwickeln und den Schwerpunkt auf Seniorenzentren als vollstationäre Einrichtung aber auch auf kombinierte Angebote mit betreutem Wohnen und damit verbundenen ambulanten Dienstleistungen legen. Die Größe der einzelnen Projekte ist bedingt durch örtliche Gegebenheiten und die spezifischen Gesetzesvorgaben unterschiedlich. Stationäre Einrichtungen werden dabei ca. 80-120 Pflegeplätze fast ausschließlich in Einzelzimmern ausweisen. Die angegliederten betreuten Wohnungen mit in der Regel 45-65 m² Wohnflächen haben 30-40 Wohneinheiten, wobei darauf geachtet wird, dass die jeweiligen Grundstücksflächen für die unterschiedlichen Nutzungen real geteilt werden können. Das Investitionsvolumen für die einzelnen Projekte beträgt je nach Anzahl der Pflegeplätze und Wohnungen ca. 10-15 Mio. Euro bei einer Laufzeit der Pachtverträge von 20 bzw. 25 Jahren. Auch in diesem Segment verfolgt die Emittentin die Strategie „develop and sell“, wonach die Projekte (inklusive Pachtverträge) nach Fertigstellung schnellst- und bestmöglich veräußert werden sollen.

Die Emittentin hat bislang noch keine unbedingten Rechte auf den Erwerb von Grundstücken für Pflegeimmobilien bzw. bereits bestehende Pflegeimmobilien erworben.

5.9.3. Entwicklung von Wohnimmobilien

Anfang 2014 wurde für die Entwicklung von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich ein eigener Geschäftsbereich etabliert. Es wurden bereits erste Projekte identifiziert und einige davon sind als Investition bereits fest beschlossen.

Die Umsetzung der Wohnbauprojekte in Deutschland soll, vorerst anders als in Österreich, nicht vordergründig als Bauträgerprojekt mit Einzelabverkauf der Wohnungen erfolgen, sondern global an einen Endinvestor für die Vermietung verkauft werden. Ein Einzelverkauf von Wohnungen kann aus wirtschaftlichen Gründen ebenfalls erfolgen.

„Wohnbau Österreich“

In der Entwicklung von Wohnbauimmobilien konzentriert sich die Emittentin auf die größeren österreichischen Städte wie Wien und Graz. Das Investitionsvolumen bei Wohnbauimmobilien beläuft sich je nach Standort und Größe des Projektes zwischen 20 und 30 Mio. Euro. Dabei wird die maximale mögliche Bebauung bestmöglich ausgenutzt um eine effiziente Flächennutzung zu generieren. Die Wohnungsgrößen der zu realisierenden Projekte liegen somit im Großteil zwischen 65 und 100m². Die Verwertung der Immobilien wird als klassisches Bauträgermodell im Einzelverkauf abgewickelt und verwertet. Die Ausführung und Ausstattung der Wohnungen liegt im Bereich der oberen Mittelklasse.

„Wohnbau Deutschland“

Aufgrund der Attraktivität des deutschen Markts im Bereich der Wohnimmobilien wird EYEMAXX Real Estate auch dort aktiv werden. Zur Umsetzung der Projekte baut die Emittentin ein lokales Team um einen erfahrenen Projektleiter im Wohnbaubereich weiter aus. Der Projektleiter hat mehr als 20 Jahre Erfahrung im Wohnbau mit überwiegend Geschäftsführungs- und Vorstandsverantwortung.

Der regionale Fokus liegt zunächst auf den Ballungsräumen der größten sieben Städte Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf. Die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach qualitativem Wohnbau in den Ballungsräumen macht diese Märkte auch für die nächsten Jahre sehr interessant. Die Emittentin fokussiert sich dabei auf die Entwicklung von mittleren Projekten mit einem gesamten Projektvolumen von jeweils bis zu 25 Mio. Euro. In Ausnahmefällen werden auch größere Projekte umgesetzt.

Die Strategie im Bereich Wohnimmobilien basiert auf 3 Säulen:

- Akquisition von unentwickelten Grundstücken zur eigenen Bearbeitung
- Beteiligung an Projekten anderer Projektentwickler in einem Joint Venture
- Übernahme von Projekten in einem fortgeschrittenen Projektstadium

5.9.4. Bestandsimmobilien

Um die Wertschöpfungskette auszuweiten, wurde das Geschäftsmodell der EYEMAXX Real Estate AG bereits im Jahr 2013 angepasst. Neben der Entwicklung und dem Verkauf von Immobilien, werden seitdem auch Bestandsimmobilien gehalten. Dabei werden Marktopportunitäten genutzt und ausgewählte Gewerbeimmobilien im eigenen Portfolio gehalten. Somit verbindet EYEMAXX Real Estate attraktive Entwicklerrenditen mit stetigem Cashflow durch Mieterträge der Bestandsimmobilien. Die Emittentin hält 11 vermietete Immobilien (Logistik-, Büro- und Wohnimmobilien) in Deutschland und Österreich im Eigenbestand und wird weiterhin Marktopportunitäten zur Erweiterung ihres Portfolios nutzen, soweit die Finanzierung unabhängig von der hiesigen Anleihe sichergestellt ist.

5.10. Investitionsprogramm

5.10.1 Investitionsstrategie

EYEMAXX plant in den kommenden Jahren ein weiteres Wachstum. Dazu sollen alle Geschäftsbereiche beitragen. Im Fokus der Investitionstätigkeit der Emittentin steht das Kerngeschäftsfeldes „Entwicklung von Gewerbeimmobilien“ sowie die beiden neuen Bereiche „Entwicklung von Pflegeheimen“ und „Entwicklung von Wohnimmobilien“. Bei Gewerbeimmobilien liegt der regionale Schwerpunkt auf Österreich, Polen, Tschechien, Slowakei und Serbien. Zudem wird weiter in die Entwicklung des Grundstücks bei Belgrad investiert. Bei Pflegeimmobilien investiert EYEMAXX in die Entwicklung von Projekten in Deutschland. Bei Investitionen in Wohnimmobilien konzentriert sich die Emittentin auf die Ballungsräume der größten Städte Deutschlands und Österreichs.

5.10.2 Bereits in Bau befindliche Projekte

Im 2. Kalenderquartal 2014 hat EYEMAXX eine Liegenschaft im polnischen Namyslow für die Entwicklung eines Fachmarktzentrums erworben. Auf diesem Grundstück soll bis Ende des Jahres ein Fachmarktzentrum, mit einer Verkaufsfläche von rund 4.000 qm entstehen. Der Baubeginn konnte im Mai 2014 gesetzt werden.

Außerdem hat EYEMAXX ein Grundstück im polnischen Malbork erworben und wird dort ebenfalls ein Fachmarktzentrum, hier mit einer vermietbaren Fläche von ca. 4.200 qm, realisieren. Die Baureifmachung der Liegenschaft, sowie die Abbrucharbeiten wurden im Juli 2014 begonnen. Der formale Spatenstich wird voraussichtlich im Herbst 2014 stattfinden. Fertigstellung ist für das 2. Kalenderquartal 2015 geplant.

Weiterhin hat EYEMAXX im Juli 2014 mit dem Bau eines modernen Logistikzentrums mit einer Fläche von rund 17.800 qm in Serbien in der Großgemeinde Stara Pazova bei Belgrad begonnen. Als Ankermieter konnte DB Schenker gewonnen werden. Damit erfolgte der Start der Entwicklung des im Eigentum des Unternehmens befindlichen rund 50 Hektar großen Grundstücks am Stadtrand von Belgrad.

5.10.3 Projektpipeline / fest beschlossene Investitionen

Es besteht darüber hinaus eine umfangreiche Projektpipeline, die im Rahmen des weitergehenden Geschäftsverlaufes planmäßig abgearbeitet wird. Darüber hinaus legt die Emittentin großen Wert darauf, kontinuierlich neue potentielle Projekte zu akquirieren. Bei den folgenden nachstehend genannten Projekten handelt es sich um fest beschlossene Investitionen, welche unter der Voraussetzung der ganzheitlichen Sicherung der erforderlichen Finanzierungsmittel, entwickelt werden:

- Österreich, Wien, Karl-Sarg Gasse: Wohnimmobilie, Gesamtinvestitionskosten rd. 29 Mio. €, Verkaufsfläche 11.000 qm;
- Deutschland, Potsdam/Berlin, Projekt ‚Park Apartments Potsdam‘: Wohnimmobilie, Gesamtinvestitionskosten rd. 17 Mio. €, Verkaufsfläche 6.600 qm;
- Deutschland, Düsseldorf, Rober-Stolz-Straße: Wohnimmobilie, Gesamtinvestitionskosten rd. 15 Mio. €, Verkaufsfläche 5.500 qm;
- Deutschland, Leipzig, Thomasium: Ärztezentrum, Built-to-Suit, Gesamtinvestitionskosten rd. 16 Mio. €, BGF 18.000 qm (inkl. Garage);
- Deutschland, Waldalgesheim: Pflegeheim, Gesamtinvestitionskosten rd. 11,5 Mio. €, BGF 6.500 qm.

Sämtlich gemäß diesem Punkt als fest beschlossenen Investitionen dargestellten Projekte, werden nach der in den folgenden Punkten 5.10.4. und 5.10.5. dargestellten Finanzierungsstruktur finanziert.

5.10.4 Projektstrukturierung und Projektentwicklung

Jedes Projekt wird rechtlich gesehen über eine eigene Projektgesellschaft („SPV“ – Special Purpose Vehicle), welche Eigentümerin der jeweiligen Projektliegenschaft ist, finanziert und abgewickelt. Sämtliche Dienstleistungen der Projektentwicklung wie zum Beispiel Liegenschaftssuche, Finanzierungsvermittlung, Projektmanagement, Projektsteuerung, Generalunternehmerausschreibung, Vermietung, Verkauf, etc. werden von einer eigenen Dienstleistungsgesellschaft der Emittentin an die jeweilige Projektgesellschaft erbracht und von der jeweiligen Projektgesellschaft unter Akzeptanz der finanzierenden Banken aus dem jeweiligen Projektbudget bezahlt.

Nach Fertigstellung des jeweiligen Projekts, Bezug der Mietobjekte und Beginn der Mietzahlungen durch die Mieter wird die Betreuung des jeweiligen Objektes (facility management) entweder selbst vorgenommen oder an spezialisierte Firmen ausgelagert.

Im Bereich Fachmarktzentren des Segments Gewerbeimmobilien werden in weiterer Folge mehrere aus jeweils fertig gestellten und vermietete Objekten bestehende Projektgesellschaften (SPVs) zu

einem Paket zusammengefasst und an interessierte Investoren in Form von „free tender“ Verfahren zum Kauf angeboten. Größere Projekte werden aber auch einzeln an interessierte Investoren verkauft.

Dabei werden die Geschäftsanteile an der jeweiligen Projektgesellschaft verkauft und die Emittentin erhält als direkte bzw. indirekte Gesellschafterin der jeweiligen Projektgesellschaft den Verkaufserlös bzw. den Projektgewinn nach Abzug der bilanzierten Buchwerte bzw. Refinanzierungen.

Im Segment Wohnimmobilien werden Projekte entweder in der Form abgewickelt, dass sie an einen einzigen Investor verkauft werden (Globalverkauf) oder in Form des Einzelverkaufs der Wohnungen als Bauträgergeschäft.

Im Segment Pflegeheime werden Projekte erst dann begonnen, wenn es bereits im Vorfeld gelingt, einen bonitätsstarken Betreiber als Mieter mit einer Mietvertragsdauer von 20 Jahren oder mehr zu gewinnen. Die jeweilige Pflegeheim – Projektgesellschaft wird nach Fertigstellung des Projektes als share deal an interessierte Endinvestoren verkauft.

5.10.5 Projektfinanzierung

Die Finanzierung der oben genannten Projektpipeline erfolgt aus einer Kombination von Eigenkapital (20% - 40% der jeweiligen Gesamtinvestitionskosten) und Fremdkapital (60 % - 80 % der jeweiligen Gesamtinvestitionskosten).

Die Eigenmittel der jeweiligen Projektgesellschaft werden von der Emittentin in Höhe Ihrer Beteiligungsquote an der Projektgesellschaft zur Verfügung gestellt. Die Emittentin kann Projektgesellschaften auch gemeinsam mit Finanzpartnern und bzw. oder strategischen Partnern besitzen und finanzieren. In diesem Fall kann es auch zu asynchronen Verteilungen von Eigenkapitaleinzahlungen und Projektgewinnanteilsverteilungen kommen, wobei die Emittentin immer nur maximal jenen Anteil am Eigenkapital zu finanzieren hat, welcher auch ihrem direkten bzw. indirekten Geschäftsanteil an der jeweiligen Projektgesellschaft entspricht.

Die Emittentin generiert die erforderlichen Mittel zur Eigenkapitaldarstellung ihrer Anteile an den jeweiligen Projektgesellschaften neben Gewinnen aus erfolgten Projektgesellschaftsverkäufen aus den Erlösen der in den Jahren 2011 , 2012 und 2013 emittierten Anleihen, den beiden Kapitalerhöhungen im Jahr 2012, der Kapitalerhöhung im Jahr 2014 sowie aus den Erlösen der in diesem Prospekt dargestellten Anleihe.

Das Fremdkapital der jeweiligen Projektgesellschaft wird über einen erstrangigen, auf der jeweiligen Projektliegenschaft der betreffenden Projektgesellschaft besicherten, Bankkredit finanziert. Diese Bankkredite werden rein auf Basis der Bonität der jeweiligen Projektgesellschaft und auf Basis der vorhandenen Vormietverträge mit zukünftigen Mietern und ohne Rückhaftung der Emittentin an die jeweilige Projektgesellschaft vergeben („non recours“).

Sobald die Gesamtprojekt-Finanzierung abgeschlossen ist, die Baugenehmigung vorliegt und der von der finanzierenden Bank geforderte Vorvermietungsstand erreicht ist, erfolgt der Baubeginn.

5.11. Märkte und Wettbewerb

5.11.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach Angaben des europäischen Statistikamtes Eurostat ist das saisonbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) der 18 Staaten des Euro-Raumes im ersten Quartal 2014 gegenüber dem Vorquartal um 0,2 Prozent gestiegen. Im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres wuchs die Wirtschaftsleistung der Euro-Zone um 0,9 Prozent. Die 28 Mitgliedsstaaten der Europäischen Union verzeichneten in den ersten drei Monaten des Jahres 2014 ein Wirtschaftswachstum von 0,3 Prozent gegenüber dem Vorquartal respektive 1,4 Prozent gegenüber dem ersten Quartal 2013 (Eurostat, Pressemitteilung 84/2014 vom 4. Juni 2014).

Wie die zweite BIP-Schätzung für das erste Quartal 2014 des europäischen Statistikamtes Eurostat zeigt, hat sich die wirtschaftliche Entwicklung in einigen Zielmärkten der Emittentin deutlich verbessert. So erzielten Deutschland, Polen sowie die Slowakei ein wesentlich höheres Wirtschaftswachstum als der EU-Durchschnitt. Die tschechische Wirtschaftsleistung lag in den ersten drei Monaten 2014 in etwa auf dem Niveau des starken Vorquartals, konnte aber gegenüber dem entsprechenden Vorjahresquartal deutlich zulegen. Das Wirtschaftswachstum Österreichs lag im Durchschnitt des Euro-Raums (Eurostat, Pressemitteilung 84/2014 vom 4. Juni 2014).

Die IWF-Prognosen für die Zielmärkte von EYEMAXX liegen für die Jahre 2014 und 2015 teilweise merklich über dem Durchschnitt der Euro-Zone (2014: +1,2 Prozent, 2015: +1,5 Prozent). So wird für Polen ein Wirtschaftswachstum von 3,1 Prozent in 2014 und 3,3 Prozent in 2015 erwartet. Die Wirtschaft in der Slowakei soll in 2014 um 2,3 Prozent und in 2015 um 3,0 Prozent wachsen. Auch Tschien kehrt nach dem Rückgang der Wirtschaftsleistung in 2013 (-0,9 Prozent) wieder auf den Wachstumspfad mit prognostizierten Zuwächsen von 1,9 Prozent in 2014 und 2,0 Prozent in 2015 zurück. Für die deutsche und österreichische Wirtschaft wird jeweils ein Plus von 1,7 Prozent in 2014 vorhergesehen. 2015 soll Deutschland dann mit 1,6 Prozent und Österreich mit 1,7 Prozent wachsen. Für Serbien wird einen Zuwachs von 1,0 Prozent in 2014 und 1,5 Prozent in 2015 erwartet (World Economic and Financial Surveys, World Economic Outlook, IWF April 2014, Seite 54).

5.11.2. Marktsituation und Marktaussichten: Stammgeschäft Einzelhandelsimmobilien mit Schwerpunkt Fachmarktzentren

Nach der Marktstudie von CBRE (CB Richard Ellis – „European Retail Investment, Market View Q3 / 2013, Seite 1f.) hat sich das Investitionsvolumen in europäische Einzelhandelsimmobilien im dritten Quartal 2013 auf 8,3 Mrd. Euro belaufen. Im Vergleich zum zweiten Quartal sei dies eine Steigerung

von 11,5 Prozent. Aufgrund des mangelnden Angebots lagen die Investmentaktivitäten in 2013 allerdings 9 Prozent unter dem Drei-Jahres-Quartalsdurchschnitt.

Die Emittentin unterscheidet zwei Zielregionen:

- Die Zielregion „östliches und südöstliches Mitteleuropa“ der Emittentin umfasst derzeit die Länder Polen, Tschechien, die Slowakei und Serbien. In diesen Ländern besteht im Vergleich zu den etablierten Märkten Westeuropas nach Beobachtung der Emittentin noch eine strukturelle Versorgungslücke von Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs (Food und Non-Food-Ware). Dies gilt insbesondere für kleinere Städte. Belegt wird diese Entwicklung auch durch Analysen von Research-Instituten (Regio Data Research, Grafik Verkaufsflächen-dichte Europa, Januar 2012). Überregionale große Einkaufszentren, wie sie vielerorts in den ersten Jahren nach dem EU-Beitritt entstanden, beschränken sich überwiegend auf die großen Städte. In den mittleren und kleineren Städten können die täglichen Einkaufsbedürfnisse der Bevölkerung teilweise noch immer nur unzureichend gedeckt werden. Dies haben viele westeuropäische Handelsketten erkannt und suchen im Rahmen ihrer Expansionspläne geeignete Geschäftslokale in diesen mittleren und kleineren Städten. Lokale Fachmärkte sind hier ein attraktives Angebot für expandierende Handelsketten mit Fokus auf eine verbraucher-nahe und preislich erschwingliche Versorgung.
- Die Zielregion „deutschsprachiger Raum“ umfasst derzeit für die Emittentin die bereits mit Einzelhandelsimmobilien sehr gut versorgten Ländern 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 Marktnische beabsichtigt die Emittentin in Zukunft verstärkt zu bearbeiten.

Von entscheidender Bedeutung für die einzelnen Mieter in Fachmarktzentren ist ein geeigneter Mietmix. Aufgrund der wechselseitigen Synergien durch Frequenzsteigerung im Kundenbereich 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 trotz schwieriger Kapitalmarkverhältnisse. Im Umfrage-Update zum Hahn Retail Real Estate Report 2013/2014, einer Untersuchung des renommierten Forschungsinstitutes GfK, dem internationalen Marktanalysten CBRE und der HAHN AG als größten deutschen Entwickler von Fachmärkten, wurde folgendes positives Fazit für 2014 gezogen:

„In der aktuellen Expertenbefragung der Hahn Gruppe wird deutlich, dass der Optimismus am Investmentmarkt für Handelsimmobilien und im großflächigen Einzelhandel sehr ausgeprägt ist. So rechnen institutionelle Handelsimmobilieninvestoren überwiegend mit stabilen (53 Prozent der Befragten) bis steigenden Kaufpreisen (43 Prozent der Befragten). Dabei hat sich die Kaufneigung der Investoren gegenüber der Vorjahresumfrage sogar noch verstärkt: Rund zwei Drittel (63 Prozent) der Investoren wollen in den kommenden 12 Monaten tendenziell zukaufen. Im Vorjahr waren dies lediglich 47 Prozent. (...) Beliebtester Objekttyp bleiben Fachmarktzentren: Rund 68 Prozent der befragten Investoren richten ihr Interesse auf diesen Objekttyp – ein leichter Rückgang gegenüber dem Vorjahreswert (79 Prozent). Dahinter folgen Shopping-Center mit 53 Prozent (Vorjahr: 43 Prozent) und Geschäftshäuser bzw. High-Street-Objekte mit 37 Prozent der Nennungen als bevorzugte Objekttypen (Vorjahr: 43 Prozent; Mehrfachnennungen möglich). Weniger beliebt bei den Investoren sind kleinere Agglomerationsformen des Einzelhandels und Solitärstandorte.“ (Hahn AG, Pressemitteilung „Umfrage-Update zum Hahn Retail Real Estate Report 2013/2014“, 8. April 2014, Seite 1 und 2).

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 attraktiv erscheint.

Die Hauptgründe für eine positive Geschäftsentwicklung in den Zielmärkten sind nach Einschätzung der Emittentin u.a.:

- 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
- Geringe wirtschaftliche und finanzielle Verbindungen zu den Krisenländern Griechenland, Portugal, Spanien und Italien
- Attraktive 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 aufgrund der Nähe zum starken deutschen Wirtschaftsnachbarn in 2014 fortsetzen. Im aktuellen Zyklus

lus hat in den Zielmärkten nach Einschätzung der Emittentin kein außergewöhnlicher Bauboom stattgefunden. Deshalb haben sich die Mieten zwischenzeitlich stabilisiert und dürften sich weiter erholen. Die Emittentin geht davon aus, dass die historisch niedrigen Zinsen und Renditespreads von guten Immobilien in B-Lagen zu einer verstärkten Nachfrage professioneller Anleger führen werden.

Das Anlageprodukt Fachmarktzentrum galt zuvor als nachrangiger Anlagesektor, avancierte aber nach Beobachtung der Emittentin in den vergangenen Jahren rasch zu einer favorisierten Assetklasse der Investoren. Nach den Mietrückgängen in 2009 und 2010 haben sich die Mieten nach Einschätzung der Emittentin wieder erholt und zwischenzeitlich stabilisiert. Dies gilt insbesondere neben den Kernmärkten Deutschland und Österreich vor allem für den Wachstumsmarkt Polen.

Trotz der ungebrochen hohen Nachfrage nach deutschen Einzelhandelsimmobilien als Anlageobjekte blieben nach Beobachtungen der Emittentin die Nettoanfangsrenditen auch im Jahr 2013 in allen Segmenten stabil. Die Nettoanfangsrenditen für Fachmärkte und Fachmarktzentren blieben unverändert bei 7 Prozent respektive 6 Prozent. Auch wenn sich zuletzt der Renditeabstand zwischen erstklassigen Immobilieninvestments und den langfristigen Schuldtiteln des Bundes leicht verringerte, sind Immobilien weiterhin sowohl für institutionelle Investoren als auch für vermögende Privatinvestoren eine attraktive Anlageklasse, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Kapitalmarktzinsen weiterhin niedrig bleiben dürften. Die aktuellen Zahlen zeigen, dass sich die hohe Investitionsdynamik auch bei den Handelsimmobilien weiter fortsetzt, wenngleich die begrenzte Verfügbarkeit vor allem an Core-Objekten weiterhin den limitierenden Faktor darstellt. Sicherheit ist weiterhin die oberste Prämisse der Immobilieninvestoren, die sich neben der Fokussierung auf die Top-Investmentzentren auch in den Regionalzentren und B-Standorten engagieren (Hahn Retail Real Estate Report 2013/2014, 8. Ausgabe, August 2013, S. 65/66).

Langfristige Marktaussichten

Bei der langfristigen Einschätzung sind die HAHN AG, die führende Fachmarktgruppe in Deutschland gemäß ihrer Untersuchung von Februar / März 2013 ebenfalls optimistisch für dieses Segment. In ihrer Expertenbefragung unter institutionellen Investoren aus dem In- und Ausland Untersuchung stellt die HAHN AG fest, dass keiner der Befragten mit steigenden Renditen bzw. sinkenden Kaufpreisen künftig rechnet. Dabei werden Fachmarktzentren im Handelssegment klar bevorzugt. 79 Prozent der befragten Investoren legen bei ihren geplanten Investitionen den stärksten Fokus auf diesen Objekttyp. Dabei setzen die Investoren auf bewährte Konzepte bei Fachmarktzentren. So hält die große Mehrheit der Investoren einen Ankermieter aus der Lebensmittelbranche für unverzichtbar. Auch ebenerdige Parkplätze und eine eingeschossige Bauweise werden von der Mehrheit gewünscht. Da Fachmarktzentren in Bezug auf Flächeneffizienz, Parkmöglichkeiten, Öffnungszeiten, Anlieferungslogistik und Erreichbarkeit produkttypische allgemeine Vorteile aufweisen, wird die Konsumenten- und Mieternachfrage stabil bleiben und regional wachsen. Rund die Hälfte der befragten Investoren gibt an, ihr Immobilienportfolio künftig vergrößern zu wollen. (Update zum Hahn Retail Real Estate Report, Ergebnisse der Expertenbefragung Februar / März 2013).

Damit werden die Einschätzungen der Emittentin bekräftigt.

Marktaussicht Einzelhandel – „östliches und südöstliches Mitteleuropa“

Die Emittentin konzentriert sich bei Ihren Projekten in dieser Zielregion auf Polen, Tschechien, die Slowakei und Serbien. Insbesondere Polen als Kernzielmarkt profitiert von der Größe des Heimatmarktes und von der stabilen Wirtschaftslage des Nachbarlandes Deutschland. Darüber hinaus gibt es nach Einschätzung der Emittentin zwei nachhaltige Trends, die für die Emittentin positive Geschäftsaussichten darstellen:

- A) Bestehende Versorgungslücke nach preiswerten Gütern des täglichen Bedarfs in den mittleren und kleineren Städten, die von expansionsstarken Filialisten im Wettbewerb zu füllen sind (vor allem in Polen)
- B) Fachmarktzentren gelten als defensives Anlageprodukt, das in den letzten Jahren von Investoren im Vergleich zu anderen Assetklassen unterbewertet wurde. Hinzu kommt eine neue Investorengruppe - private Investoren - die verstärkt Interesse an diesem Produkt zeigt

Versorgungslücke und Expansion der Mieter/Filialisten

Die Versorgungslücke wird nach Einschätzung der Emittentin in den kommenden Jahren durch internationale Filialisten im Rahmen ihrer landesweiten Expansionspläne abgedeckt werden. Diese Filialisten investieren gezielt in die Wachstumsmärkte des „östlichen und südöstlichen Mitteleuropa“ neben den bereits saturierten Märkten in Westeuropa.

In einer Langzeituntersuchung der Expansionspläne der größten Einzelhändler Europas von dem weltweit tätigen Immobilienberater CB Richard Ellis wurde eindeutig CEE (Central und Eastern Europe) als Expansionsregion identifiziert (vgl. CBRE, How Active are Retailers in EMEA, Executive Summary, Edition 2010). Die Gründe sind der Saturationsgrad in den regionalen Heimatmärkten, das Wachstumspotenzial, die noch niedrigere Penetrationsrate und eine geringere Flächenangebotsrate im Vergleich zu den westlichen Nachbarn. Polen ist demnach das CEE Land, bei dem das größte Expansions-Interesse der Einzelhändler aus dieser Befragung verzeichnet wurde, gefolgt von Tschechien und Österreich. Im allgemeinen Ranking führt Deutschland aufgrund der Größe des Marktes (vgl. CBRE, How Active are Retailers in EMEA, Chart, Seite 4, Edition 2010).

Das Einzelhandelsumsatzwachstum ist nach Einschätzung der Emittentin in der CEE-Region nachhaltig höher als in Westeuropa. Die damit verbundene Nachfrage nach Flächen und einem korrespondierenden Mietenwachstum ist für die Emittentin ein positives Signal.

Da die Standorte der Emittentin in zweit- und drittrangigen Städten mit relativ geringem Wettbewerb liegen – und jeweils in Verbindung mit einem benachbarten Lebensmittel(hyper)markt errichtet werden, - ist ein komparativer langfristiger Standortvorteil gewährleistet.

Unter Berücksichtigung insbesondere des polnischen Marktes geht die Emittentin von zumindest 200 potenziell geeigneten Städten/Standorten aus.

Investmentmarkt

Der Investmentmarkt für gute Projekte profitiert von diesem Nachfrage-Effekt (vgl. obige Ausführungen, Transaktionsumsätze in Deutschland), wobei insbesondere aufgrund von Lage und Mieterstruktur sehr gute Projekte nachgefragt werden. Die Anfangsnettoerrenditen liegen in Polen und Tschechien nach Ansicht der Emittentin zwischen 7,75 und 8,5 Prozent und somit doch deutlich über den Anfangsrenditen in Deutschland und Österreich. In Österreich und Deutschland können dagegen für sehr gute bis gute neue Fachmarktzentren Anfangsrenditen zwischen 6,5 und 7,25 Prozent erzielt werden.

5.11.3. Wettbewerbssituation Fachmarktzentren

Aufgrund der vergleichsweise geringen Gesamtinvestitionskosten von typischerweise 5 bis 10 Mio. EUR je Fachmarktzentrum gilt das Segment 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 Einschätzung der Emittentin einerseits aus lokalen Anbieter(gruppe)n, singulärer Projekte an einem bestimmten Standort, die aufgrund besonderer Konstellationen Zugriff auf ein geeignetes Grundstück erhalten konnten. Ihnen fehlt aber in der Regel der Marktzugang zu den Mietern. Andererseits gehören einige wenige, in Größe, Struktur und Geschäftsmodell durchaus mit der Emittentin vergleichbare Unternehmen in Österreich und Deutschland zu den Konkurrenten.

In Polen geht die Emittentin von einem Gesamtpotenzial von bis zu 200 Märkten aus. Basierend auf der bisherigen starken Marktpräsenz wird ein realistischer Marktanteil von ca. 10 – 15 Prozent erwartet bzw. angestrebt. In Tschechien sieht die Emittentin aufgrund der Größe des Marktes, der Regionalstruktur (Anzahl der Städte > 20.000 Einwohner) und des höheren Sättigungsgrades die Möglichkeit, neben der laufenden Pipeline zusätzlich etwa noch 5 – 10 Märkte errichten zu können.

5.11.4. Markt- und Wettbewerbssituation bei Logistikimmobilien

Ein entscheidender Wettbewerbsfaktor der CEE-Länder bei Produktionsverlagerungen und der Eröffnung von neuen Produktions-Logistikzentren sind laut der Immobilienfonds-Gesellschaft iii-investments die im Vergleich zu Kerneuropa immer noch sehr niedrigen Arbeitskosten ein entscheidender Wettbewerbsfaktor der CEE-Länder. Auch die Infrastruktur werde ständig verbessert, nicht

zuletzt durch die EU-Unterstützung. Laut iii-investments liegt der Fokus vieler Investoren weiterhin auf zentral gelegene und gut angebundene Core-Objekte mit langen Mietverträgen und bonitätsstarken Mietern (iii-investments, Immobilienmärkte Europa 2012, Stand November 2012, Seiten 78).

Zur Wettbewerbssituation: In den Zielregionen der Emittentin gibt es nach Einschätzung der Emittentin neben internationalen Logistikentwicklern und Speditionen (Unternehmen wie: CA-Immo AG, Panattoni, UBM, Immofinanz AG, Pro Logis, Hazley, Valartis, Orco, Kühne & Nagel) eine Vielzahl von weiteren Marktteilnehmern. Diese suchen ebenfalls selektiv Gelegenheiten und opportunistisch Projekte und stehen damit in diesem Segment in einem direkten Wettbewerb zur Emittentin. 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, erwarten die Emittentin sowie Marktexperten einen starken Nachfrageüberhang für moderne Logistikflächen (vgl. LeRoy Realty Consultants, Industrial Market&Trends Outlook, Seite 1-2, Dezember 2011).

Das Inflationsrisiko ist nach Einschätzung der Emittentin der größte volkswirtschaftliche Risikofaktor Serbiens. Serbien hat jedoch 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. Der Berater LeRoy erwartet auch für die kommenden Jahre eine starke Zunahme von Auslandsinvestitionen (vgl. LeRoy Realty Consultants, Industrial Market&Trends Outlook, Seite 1-2, Dezember 2011).

Auf der Angebotsseite nahmen viele Entwickler im Jahr 2011 ihre Projekte aufgrund der Wirtschafts- und Finanzkrise vom Markt, vor allem wegen mangelnder Finanzierbarkeit. Nach Einschätzung der Emittentin wird in den kommenden Jahren ein Angebotsengpass entstehen. 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 durch 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 eigenen genutzten 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 fertig gestellte Brückenneubau über die Save sind für die Infrastrukturentwicklung von großer Bedeutung.

Nachdem sich die industrielle Produktion nach der Krise wieder erholt hat, sehen die Analysten des Immobilienberaters Colliers eine besondere Wiederbelebung in den beiden osteuropäischen Märkten: Polen und Tschechien (vgl. Collier International, New Europe, Industrial Market Studie, Real Estate Review, Jahresbericht 2011, Dezember 2011, Seite 11/12).

Polen weist neben seiner günstigen geografischen Lage einen Binnenmarkt mit starker Nachfrage auf. In den vergangenen Jahren wurden rund 1,4 Mio. qm neue Logistik- und Industrieflächen realisiert (vgl. Collier International, New Europe, Industrial Market Studie, Real Estate Review, Jahresbericht 2011, Dezember 2011 Seite 11/12).

In Tschechien wurde nach Einschätzung der Emittentin in den vergangenen Jahren ein Volumen in der Größenordnung von 2/3 der neu realisierten Flächen Polens entwickelt. Vor allem internationale Logistikunternehmen sind hier aktiv. Darüber hinaus ist der Intrahandel der VISEGRAD Staaten (Tschechien, Polen, Ungarn und die Slowakei) sehr hoch. Deutschland ist mit über 30 Prozent der exportstärkste Nutzer für Industrie- und Lagerflächen in dieser Region, die neben ihrer Regionalnähe auch über ein bemerkenswertes Potenzial an ausgebildeten Facharbeitern verfügt (beispielsweise die KFZ- und KFZ-Zulieferbranche). Wenn man davon ausgeht, dass die Transportkosten in den relevanten Branchen bis zu 60 Prozent der Gesamtkosten verursachen (vgl. 30 Prozent Personalkosten), werden der Bedarf und die Notwendigkeit regionaler Distributionszentren augenscheinlich. Der Trend geht hin zu mehr Regionalität. So reduzieren beispielsweise internationale Handelsmarken ihre Flugtransportverkehre, um substanziell Energiekosten zu sparen. Der Zugtransport wird verstärkt in multimodale Transportprogramme aufgenommen, was zukünftig den Trend in Richtung regionale Logistikzentren stark im Vergleich zu früheren Megahubs (also überregionale Großlogistikzentren) aufwerten wird. Fazit aus Sicht der Experten ist, dass der Central Belt (Region Polen-Tschechien-Süddeutschland-NW-Österreich) weiter an Attraktivität zunehmen wird. Damit ist die Aussicht für Logistikimmobilien als sehr gut zu bezeichnen. (vgl. Collier International, New Europe, Industrial Market Studie, Real Estate Review, Jahresbericht 2011, Dezember 2011, Seite 11/12).

Aus diesen Gründen werden nach Einschätzung der Emittentin die großen Logistikimmobilienbetreiber und Eigennutzer (Lebensmittler, Textilketten) gezielt auf Partnerschaften mit Developern aus der Region setzen, um im Wettbewerb bestehen zu können. Dabei würde die Emittentin überwiegend als Service-Entwickler agieren und für die Errichtung und/oder die gesamte Immobilienentwicklung verantwortlich zeichnen. Gründe sind hier der Kostendruck der Betreiber und das geringere Risiko für die Emittentin.

Auf der Investmentseite kann nach Einschätzung der Emittentin seit dem zweiten Halbjahr 2011 eine verstärkte Nachfrage bei Core-Objekten und somit höhere erzielbare Verkaufspreise in Warschau, Prag und Bratislava und in der Folge eine Erhöhung der Ankaufspreise festgestellt werden, was die Gewinnmargen der Entwickler steigen lässt. Dabei ist der Abstand („Spread“) zwischen Top- und Bestandsobjekten in diesen Märkten wieder auseinander gegangen. Sowohl der Miet- als auch der Investmentmarkt werden 2014 maßgeblich von der konjunkturellen Entwicklung beeinflusst, da angebotsseitig kaum Veränderungen zu erwarten sind. Insofern rechnet die Emittentin mit stabilen Werten von Core-Immobilien in den europäischen Kernländern.

5.11.5. Markt- und Wettbewerbssituation bei Taylor Made Solutions

„Taylor Made Solutions“ oder so genannte „Built-To-Suit“-Projekte, d.h. maßgeschneiderte Auftragsprojekte, werden per definitionem nur bei Vorliegen von konkreten Mietvereinbarungen durchgeführt. Die Projektgewinnmargen für Entwickler sind in diesem Bereich geringer, da das Vermietungs- und Verwertungsrisiko wegfällt. Durch das Vorhandensein des Mieters vor Projektstart sind zudem die Finanzierungskosten geringer. Dieser Bereich liefert aber attraktive Deckungsbeiträge zum Gesamtergebnis und stärkt die Kundenbeziehungen.

Da in vielen Fällen der Ankaufspreis und die Sicherung der unbebauten Liegenschaft über den Erfolg eines Projektes entscheiden, muss die Emittentin über die Marktnähe und lokale Präsenz Vorteile bieten.

5.11.6. Markt- und Wettbewerbssituation bei Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich

Der Markt für Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich bieten attraktive Rahmenbedingungen für die Emittentin. Trotz Bevölkerungsrückgang steigen die Haushaltszahlen weiter. Zunehmende Alterung der Bevölkerung und Anstieg des Anteils der Ein- und Zweipersonenhaushalte sind dabei die bestimmenden Determinanten der Wohnraumnachfrage. Darüber hinaus besteht erheblicher Ersatzbedarf aufgrund der Alterung bestehender Wohngebäude. Im europäischen Vergleich weisen Deutschland und Österreich zudem eine der niedrigsten Wohneigentumsquoten auf (Eurostat/LBS Research).

Allein in Deutschland soll die Wohnflächennachfrage zwischen 2010 und 2025 um rund 6 Prozent auf 3,1 Mrd. Quadratmeter ansteigen und sich der Neubaubedarf auf bundesweit jährlich ca. 183.000 Wohneinheiten bis 2025 belaufen. Wachstumstreiber ist insbesondere der erhöhte Wohnraumbedarf in Ballungszentren („Wohnungsmarktbericht Deutschland 2013“ von Jones Lang LaSalle, Seite 18).

Der regionale Fokus der Emittentin liegt zunächst auf den Ballungsräumen der größten sieben Städte Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf. Die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach qualitativem Wohnbau in den Ballungsräumen macht diese Märkte auch für die nächsten Jahre sehr interessant. Die Emittentin fokussiert sich dabei auf die Entwicklung von mittleren

Projekten mit einem gesamten Projektvolumen von jeweils bis zu 20 Mio. Euro. In Ausnahmefällen werden auch größere Projekte umgesetzt.

Das Transaktionsvolumen auf dem Investmentmarkt für deutsche Wohnportfolios hat sich im Zeitraum 2010 bis 2012 mehr als verdreifacht. Niedrige Zinsen, fehlende sichere Anlagealternativen und ein aus internationaler Sicht attraktives Preisniveau beflügeln den Investmentmarkt für Wohnimmobilien. 2012 wurden rund 11,1 Mrd. Euro gehandelt, sodass das höchste Transaktionsvolumen der letzten fünf Jahre erreicht wurde („Wohnungsmarktbericht Deutschland 2013“ von Jones Lang LaSalle, Seite 23).

Auch die Nachfrage am österreichischen Wohnungsmarkt ist ungebrochen hoch und übersteigt nach wie vor das Angebot. Ausgelöst durch die Reurbanisierungswelle liegt das Wohnen in der Stadt wieder voll im Trend. Die Ballungsräume wachsen, immer mehr Menschen zieht es wieder vermehrt in die Stadt und man schätzt die Vorteile, die Wohnen, Arbeiten und Leben an einem Ort bieten können. Wohnimmobilien haben sich in den letzten Jahren zudem als beliebteste Anlageform erwiesen. Dabei pendeln sich die in den letzten Jahren stark angezogenen Wohnimmobilienpreise aktuell auf hohem Niveau ein (Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, Pressekonferenz vom 11. Dezember 2013).

In der Entwicklung von Wohnbauimmobilien in Österreich konzentriert sich die Emittentin auf die größeren österreichischen Städte wie Wien und Graz. Dabei wird die maximale mögliche Bebauung bestmöglich ausgenutzt um eine effiziente Flächennutzung zu generieren. Die Wohnungsgrößen der zu realisierenden Projekte liegen somit im Großteil zwischen 65 und 100m². Die Verwertung der Immobilien wird als klassisches Bauträgermodell im Einzelverkauf abgewickelt und verwertet. Die Ausführung und Ausstattung der Wohnungen liegt im Bereich der oberen Mittelklasse.

Die Wettbewerbssituation auf dem deutschen und österreichischen Wohnimmobilienmarkt ist nach Einschätzung der Emittentin stark fragmentiert und umfasst sowohl große wie 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.

5.11.7. Markt- und Wettbewerbssituation bei Pflegeimmobilien in Deutschland

Der Pflegeheimmarkt in Deutschland ist ein nachhaltiger Wachstumsmarkt. Haupttreiber ist die demografischen Entwicklung bzw. Alterung der Gesellschaft. Laut Mitteilung des Statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2011 rund 2,5 Millionen Menschen zu Hause und in stationären Einrichtungen der Altenhilfe versorgt, davon rund 743.000 Menschen und damit ca. 30 Prozent aller Pflegebedürftigen in 12.400 Pflegeheimen („Pflege Statistik 2011“, Statistisches Bundesamt, Januar 2013, Seite 5). Die

Anzahl der Pflegebedürftigen wird bis zum Jahr 2030 voraussichtlich auf über 3,3 Millionen Menschen um fast ein Drittel ansteigen, bis 2050 erwartet das Statistische Bundesamt 4,5 Millionen Pflegebedürftige. Hierdurch entsteht ein zusätzlicher Bedarf von rund 370.000 stationären Pflegeplätzen bis zum Jahr 2030. Das entspricht über 3.000 neuen Pflegeheimen, davon alleine etwa 2.000 bis zum Jahr 2020 („Pflegeheim Rating Report 2013“ von Accenture, dem Rheinisch-Westfälischen Institut für Wirtschaftsforschung und dem Institute for Health Care Business). Stärkstes Wachstum wird in NRW, Bayern, Baden-Württemberg, Niedersachsen und Hessen erwartet („Entwicklung der Anzahl von Pflegebedürftigen in Deutschland nach Bundesländern in den Jahren 2007 und 2030“, Statistisches Bundesamt).

Die erwarteten Nachfragezuwächse im Bereich der vollstationären Dauerpflege sollten der Realisierung von Pflegeimmobilien in den kommenden Jahren attraktive Möglichkeiten bieten. Betreuungspätze müssen entstehen, um die Nachfrage seitens der Pflegebedürftigen abzudecken. Gleichzeitig erwartet die Emittentin aufgrund des hohen Sanierungsstaus vieler Pflegeimmobilien einen erheblichen Revitalisierungs- bzw. Ersatzbedarf. Zudem sieht die Emittentin den Trend zu kombinierten Einrichtungen. Dies sind Seniorenzentren, die neben stationären Pflegeplätzen Wohnungen anbieten, für die auch ambulante Pflegeleistungen erbracht werden. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch der weitgehende Rückzug der öffentlichen Hände aus der Förderung von vollstationären Pflegeeinrichtungen. Von 2000 bis 2011 hat sie die Anzahl privater Einrichtungen fast verdoppelt, während öffentlich-rechtliche Pflegeplätze im stationären Bereich im selben Zeitraum um 28 Prozent rückläufig waren („Pflegeheim Rating Report 2013“ von Accenture, dem Rheinisch-Westfälischen Institut für Wirtschaftsforschung und dem Institute for Health Care Business). Damit wird der Status der privaten Betreiber unterstützt und bietet für Investoren attraktive Anlagemöglichkeiten.

Aufgrund des hohen Bedarfs und der langfristigen Mietverträge mit professionellen Betreibern wächst auch das Interesse von Investoren wie Pensionskassen oder Family Offices an Pflegeimmobilien. Da Pflegeheime Betreiberimmobilien sind, hängt der nachhaltige Erfolg neben dem richtigen Standort vor allem auch vom richtigen Konzept, der Professionalität und Bonitätsstärke des Betreibers ab.

Die Emittentin wird diesen Geschäftszweig intensiv entwickeln und den Schwerpunkt auf Seniorenzentren als vollstationäre Einrichtung aber auch auf kombinierte Angebote mit betreutem Wohnen und damit verbundenen ambulanten Dienstleistungen legen.

Die Wettbewerbssituation auf dem deutschen Pflegeimmobilienmarkt ist nach Einschätzung der Emittentin stark fragmentiert, verfügt aber nach Einschätzung der Emittentin über ein ausreichend großes Volumen, um die jährlich angestrebte Anzahl an Projekten sowie das insgesamt angestrebte Projektvolumen realisieren zu können.

5.12. Wesentliche Verträge

Im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wird von den Gesellschaften der EYEMAXX-Gruppe unter anderem eine Vielzahl von Miet-, Management- und Joint-Venture Verträgen sowie Verträge über Gesellschafterdarlehen abgeschlossen.

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

5.12.1 Darlehensverträge EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH

Zum 30.04.2014 bestehen Verbindlichkeiten der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH aus Mezzaninkreditverträgen in Höhe von insgesamt EUR 1,2 Mio. gegenüber der nach österreichischem Recht gegründeten Mathias Invest GmbH. Der auf den überwiegenden Teil des mit 31.12.2015 endfälligen Darlehens anwendbare Zinssatz beläuft sich auf EURIBOR +500bp.

5.12.2 Kreditvertrag EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH und Dr. Michael Müller

Es wurde Dr. Michael Müller seitens der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ein Darlehen über EUR 3 Mio. gewährt, welches zum 30.04.2014 mit einem Betrag in Höhe von EUR 2.946.000 valuiert. Das Darlehen unterliegt einem Zinssatz von 7,75% p.a. und ist zum 31. Mai 2016 endfällig. Als Sicherheit verpfändete Dr. Müller 50 % seines Kommanditanteiles an der Armona Birkart & Co GmbH Grundstücksverwaltungs KG, wobei die Werthaltigkeit der Besicherung durch die gem. IFRS Standards vom Wirtschaftsprüfer zusammengefasste Konsolidierung der Armona Birkart-Gruppe, basierend auf den testierten Bilanzen des Jahres 2012 für die Einzelgesellschaften der Gruppe nachgewiesen ist.

5.12.3 Durchführung erste Anleihe

Die EYEMAXX Real Estate AG hat am 22. Juli 2011 planmäßig das öffentliche Angebot für Ihre erste Anleihe mit einem Zinskupon von 7,5 Prozent p.a. (aktuelles Rating der Creditreform von BBB) erfolgreich abgeschlossen. Im Zuge der Besicherung dieser Anleihe haben verschiedene, überwiegend außerhalb der Emittentin stehende, mit dem Mehrheitsaktionär Herrn Dr. Michael Müller verbundene Gesellschaften, Immobilien zur Besicherung der Anleihe zur Verfügung gestellt. Dafür hat die Emittentin den immobilienhaltenden Gesellschaften über den Treuhänder Notar, Dr. Michael Mauler, bis zum 31.10.2011 Darlehen über einen Gesamtbetrag von EUR 3.908.214,20 und einer Laufzeit von fünf Jahren zu einem Darlehenszins von 7,50 % p.a. zur Lastenfreistellung der Liegenschaften gewährt. Über den Treuhänder wurden bis zum 31.10.2011 Immobiliarsicherheiten über einen Gesamtbetrag von EUR 10.160.000 zugunsten der Anleihegläubiger ausschließlich im ersten Rang in das Grundbuch eingetragen.

5.12.4 Durchführung zweite Anleihe

Die EYEMAXX Real Estate AG hat am 5. April 2012 planmäßig das öffentliche Angebot für Ihre zweite Anleihe mit einem Zinskupon von 7,75 Prozent p.a. (aktuelles Rating der Creditreform von BBB) erfolgreich abgeschlossen. Im Zuge der Besicherung dieser Anleihe haben verschiedene, überwiegend außerhalb der Emittentin stehende, mit dem Mehrheitsaktionär Herrn Dr. Michael Müller verbundene Gesellschaften, Immobilien zur Besicherung der Anleihe zur Verfügung gestellt. Dafür hat die Emittentin den immobilienhaltenden Gesellschaften Darlehen über einen Gesamtbetrag von EUR 1.587.343,96 und einer Laufzeit bis zum 15.10.2017 zu einem Darlehenszins von 7,75 % p.a. zur Lastenfreistellung der Liegenschaften gewährt. Über den Treuhänder wurden bis zum 31.12.2012 Immobiliarsicherheiten über einen Gesamtbetrag von EUR 12.163.000 zugunsten der Anleihegläubiger im ersten und zweiten Rang in das Grundbuch eingetragen.

5.12.5 Durchführung dritte Anleihe

Die EYEMAXX Real Estate AG hat am 26.03.2013 planmäßig das öffentliche Angebot für Ihre dritte Anleihe mit einem Zinskupon von 7,875 Prozent p.a. und einer Laufzeit bis 25.03.2019 dahingehend erfolgreich abgeschlossen, dass das gesamte Anleihevolumen in Höhe von EUR 15 Mio. gezeichnet wurde.

5.13. 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.

5.13.1 Vorstand

Der Vorstand der Emittentin besteht derzeit aus einem Mitglied:

Mag. Dr. (rer.soc.oec) Michael Müller

Studium der Wirtschaftswissenschaften an der Wirtschaftsuniversität Wien. Doktoratsstudium an der Wirtschaftsuniversität Wien (Promotion zum Doktor der Sozial- und Wirtschaftswissenschaften). Ausbildung zum geprüften Unternehmensberater und CMC (Certified Management Consultant).

1996 Gründung der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Wien (www.eyemaxx.com). Anfänglich Aktivitäten in der Optikbranche mit 17 weltweiten Tochtergesellschaften. Nach erfolgreicher Beendigung dieser Aktivitäten Entwicklung der Gesellschaft zu einer Holding Gesellschaft mit zahlreichen Tochtergesellschaften in Zentraleuropa für Immobilienentwicklungsprojekte im Bereich Gewerbeimmobilien.

2002 Gründung der VST Verbundschalungstechnik GmbH und Aufbau einer internationalen Firmengruppe im Baustoffbereich mit einigen Weltpatenten (www.vst-austria.at).

Daneben auch geschäftsführender Gesellschafter einer Bauträgergesellschaft für den Wohnbau sowie einiger Immobiliengesellschaften mit vermieteten Bestandsimmobilien im Wohnbau und im Logistikbereich.

Dr. Müller hält unmittelbar insgesamt 2.228.401 Aktien der Emittentin. Er ist unter der Geschäftsanschrift der Emittentin erreichbar.

5.13.2 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Emittentin besteht derzeit aus drei Mitgliedern.

Dr. Philip Jessich

-Vorsitzender des Aufsichtsrats-

Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Graz sowie Doktoratsstudium (Promotion zum Doktor der Rechtswissenschaften). Nach dem Studium Tätigkeit als Rechtsanwaltsanwärter in zwei renommierten Wiener Wirtschaftskanzleien.

Seit 2003 selbständiger Rechtsanwalt mit diversen übergreifenden Fachgebieten, insbesondere Liegenschafts- und Immobilienrecht.

Franz Gulz

- Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats -

Seit 1969 Unternehmer. Davor Vertriebsleiter bei Coca Cola und selbständiger Anlageberater für Neckermann, Frankfurt-Trust und Frankfurter Bank. Danach Einstieg in die Bereiche Finanzdienstleistung, Immobilien- und Wirtschaftsberatung, Projektentwicklung, Bauträger sowie Versicherungswirtschaft. Aufbau der „MAYREDER“ Wohnbau- und Grundstücksverwertungs-gesellschaft mbH. Gründung und Aufbau zahlreicher Unternehmen in Deutschland und Österreich:

Gulz & Partner Development GmbH, Gulz & Partner Property Investment GmbH, Schlosspark Oberiebenbrunn Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH, MMG Immobiliengesellschaft mbH (Gulz & Partner Development GmbH als Gesellschafter), Gulz & Partner Consulting GmbH, Prosperius Vermögensverwaltung GmbH. 1/3 Beteiligung an der BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in Deutschland.

Richard Fluck

- Mitglied des Aufsichtsrats -

1976 – 1982 Offizier und Militärpilot beim österreichischen Bundesheer. Seit 1985 Geschäftsführer verschiedener Unternehmen.

Seit 2004 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.

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

5.13.3 Potentielle Interessenkonflikte

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

Der derzeitige Alleinvorstand Dr. Michael Müller hält unmittelbar die Mehrheit der Aktien der Emittentin (69,84%). Aufgrund dieser Konstellation können sich möglicherweise Interessenkonflikte bei ihm zwischen seinen Verpflichtungen als Organmitglied der Emittentin einerseits und seinen Interessen als Aktionär andererseits ergeben. Beispielsweise könnte auf Seiten der Aktionäre ein erhöhtes Interesse an der Ausschüttung einer (möglichst hohen) Dividende bestehen, während es im Interesse der Emittentin und ihrer Organe liegen könnte, Gewinne zu thesaurieren.

Überdies ist Dr. Müller mehrheitlich an der nach deutschem Recht gegründeten Armona Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltungsges. KG beteiligt. Diese Gesellschaft hält Logistikimmobilien als Bestandsobjekte. Für den Fall, dass hinsichtlich dieser Logistikbestandsobjekte Mieter ausziehen und somit eine Nachbesetzung dieser Mieter notwendig wird, könnte sich unter der Voraussetzung, dass zeitgleich für von der EYEMAXX-Gruppe entwickelte Logistikimmobilien Mieter gesucht werden, theoretisch ein Interessenskonflikt ergeben.

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

5.14. Praktiken der Geschäftsführung

Ein Audit-Ausschuss wurde nicht eingerichtet. Eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht auf Seiten der Emittentin nicht.

Die Unternehmensführung der EYEMAXX Real Estate AG als börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft wird in erster Linie durch das Aktiengesetz und daneben durch die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex, herausgegeben von der „Regierungskommission Deutscher Corporate

Governance Kodex“, in seiner jeweils aktuellen Fassung bestimmt. Der Kodex enthält Empfehlungen und Anregungen, die dazu dienen sollen das deutsche Corporate Governance System transparent und nachvollziehbar zu machen. Eine Pflicht, den Empfehlungen und Anregungen des Kodex zu entsprechen besteht nicht. Gemäß § 161 AktG sind börsennotierte Aktiengesellschaften zur Abgabe einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex verpflichtet. Darin haben die Organe zu erklären, dass den Empfehlungen des Kodex entsprochen wurde und wird oder welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht. Die EYEMAXX Real Estate AG hat am 17.02.2014 eine Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2013/2014 wie folgt abgegeben:

Die EYEMAXX Real Estate AG wird den Empfehlungen der "Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex" in der Kodexfassung vom 13. Mai 2013, veröffentlicht im elektronischen Bundesanzeiger am 10. Juni 2013, mit folgenden Einschränkungen entsprechen:

- *Ziffer 3.8: Der Kodex empfiehlt, in einer D&O Versicherung für den Aufsichtsrat einen entsprechenden Selbstbehalt zu vereinbaren. Die Versicherung des Aufsichtsrates enthält keinen Selbstbehalt, weil die Gesellschaft dies nicht für sinnvoll erachtet. Hintergrund ist die Tatsache, dass auch der Selbstbehalt wiederum versichert werden kann, so dass er im Ergebnis letztlich leerläuft.*
- *Ziffer 4.1.5: Der Kodex empfiehlt, dass der Vorstand bei der Besetzung von Führungsfunktionen auf Vielfalt (Diversity) und insbesondere auf eine angemessene Berücksichtigung der Frauen achten soll. Der Vorstand wird sich bemühen bei der Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen auf eine angemessene Vielfalt Rücksicht zu nehmen, kann dies jedoch nicht als verbindliche Selbstverpflichtung akzeptieren.*
- *Ziffer 4.2.1: Der Kodex empfiehlt, dass der Vorstand aus mehreren Personen bestehen soll und in einer Geschäftsordnung die Zusammenarbeit zwischen den Vorständen geregelt wird. Aufgrund der geringen Größe der Gesellschaft besteht der Vorstand aus einer Person.*
- *Ziffer 5.1.2: Der Kodex empfiehlt, dass der Aufsichtsrat bei der Zusammensetzung des Vorstandes auf Vielfalt (Diversity) achten und eine angemessene Berücksichtigung von Frauen beachten soll. Aufgrund der geringen Größe der Gesellschaft gibt es nur einen Vorstand. Der Aufsichtsrat wird sich bemühen bei der Besetzung des Vorstandes auf eine angemessene Vielfalt Rücksicht zu nehmen, kann dies jedoch nicht als verbindliche Selbstverpflichtung akzeptieren.*
- *Ziffer 5.3.1: Der Kodex empfiehlt, dass der Aufsichtsrat abhängig von den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und der Anzahl seiner Mitglieder fachlich qualifizierte Aus-*

schüsse bilden soll. Die Einrichtung von Ausschüssen, ist aufgrund der Größe des Aufsichtsrats der EYEMAXX Real Estate AG mit lediglich drei Aufsichtsratsmitgliedern nicht sinnvoll.

- *Ziffer 5.3.2: Der Kodex empfiehlt, dass der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss (Audit Committee) einrichten soll. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses soll über besondere Kenntnisse und Fähigkeiten in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren verfügen. Die Einrichtung eines Prüfungsausschusses (Audit Committee) ist aufgrund der Größe des Aufsichtsrats der EYEMAXX Real Estate AG mit lediglich drei Aufsichtsratsmitgliedern nicht sinnvoll.*
- *Ziffer 5.3.3: Der Kodex empfiehlt, dass der Aufsichtsrat einen Nominierungsausschuss bilden soll, der ausschließlich mit Vertretern der Anteilseigner besetzt ist und dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vorschlägt. Die Einrichtung eines Nominierungsausschusses ist aufgrund der Größe des Aufsichtsrats der EYEMAXX Real Estate AG mit lediglich drei Aufsichtsratsmitgliedern nicht sinnvoll.*
- *Ziffer 5.4.1: Der Kodex empfiehlt, dass der Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen soll, die unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation die internationale Tätigkeit des Unternehmens, potentielle Interessenskonflikte, die Anzahl der unabhängigen Aufsichtsratsmitglieder im Sinne von Nummer 5.4.2., eine festzulegende Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder und Vielfalt (Diversity) berücksichtigen. Diese Ziele sollen insbesondere eine angemessene Beteiligung von Frauen vorsehen. Vorschläge des Aufsichtsrats an die zuständigen Wahlgremien sollen diese Ziele berücksichtigen. Die Zielsetzung des Aufsichtsrats und der Stand der Umsetzung sollen im Corporate Governance Bericht veröffentlicht werden. Aufgrund der geringen Größe der Gesellschaft, verzichtete der Aufsichtsrat auf die Benennung konkreter Ziele für seine Zusammensetzung. Demzufolge erfolgt auch keine Veröffentlichung der Ziele.*
- *Ziffer 5.4.2: Der Kodex empfiehlt, dass dem Aufsichtsrat eine angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder angehören. Dem Aufsichtsrat sollen nicht mehr als zwei Mitglieder des ehemaligen Vorstandes angehören. Aufsichtsratsmitglieder sollen keine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben. Die Gesellschaft wird sich bemühen, diese Empfehlung des Kodex umzusetzen, kann dies jedoch aufgrund der Größe des Aufsichtsrats von nur drei Mitgliedern derzeit nicht als verbindliche Selbstverpflichtung akzeptieren.*
- *Ziffer 7.1.2: Der Kodex empfiehlt den Konzernabschluss binnen 90 Tagen und die Zwischenberichte innerhalb von 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich zu machen. Die Gesellschaft wird sich bemühen, diese Empfehlung umzusetzen, kann dies jedoch nicht als verbindliche Selbstverpflichtung akzeptieren.*

5.15. Gerichts- und Schiedsverfahren

In den letzten zwölf Monaten bestanden weder staatliche Interventionen, Gerichts- oder Schiedsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), noch wurden solche Verfahren abgeschlossen, die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin und/oder der EYEMAXX-Gruppe auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben.

5.16 Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin

Wesentliche Änderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der EYEMAXX-Gruppe seit dem 30. April 2014 ergeben sich aus dem Erwerb eines Grundstücks in Polen. Auf diesem soll bis Ende des Jahres ein Fachmarktzentrum, welches sich bereits in der Bauphase befindet, mit einer Verkaufsfläche von rund 4.000 m² entstehen.

Ebenfalls nach Ende des Berichtszeitraums hat EYEMAXX ein weiteres Grundstück in Polen erworben und wird dort ein Fachmarktzentrum mit einer vermietbaren Fläche von ca. 4.200 Quadratmeter realisieren. Der Baustart wird voraussichtlich im Herbst 2014 sein.

Darüber hinaus hat EYEMAXX nach dem Berichtszeitraum im Juli 2014 mit dem Bau eines modernen Logistikzentrums mit einer Fläche von rund 17.800 Quadratmetern begonnen. Damit erfolgte der Start der der Entwicklung des im Eigentum des Unternehmens befindlichen rund 50 Hektar großen Grundstücks am Stadtrand von Belgrad.

Weiterhin hat EYEMAXX in Wien mit der Entwicklung einer Wohnhausanlage im 23. Bezirk im Juli 2014 begonnen. Das Projektgrundstück mit einer Fläche von 4.463 qm im Stadtteil Liesing, im südlichen Teil der österreichischen Hauptstadt, befindet sich bereits im Eigentum der EYEMAXX-Gruppe. Der Baubeginn soll im Frühjahr 2015 erfolgen. Das Projektvolumen liegt bei rund 29 Mio. Euro.

Ebenfalls im Juli 2014 hat EYEMAXX die Mehrheit an dem 2013 fertig gestellten Fachmarktzentrum mit einer Nettonutzfläche von über 10.600 Quadratmetern im österreichischen Kittsee an private Investoren abgegeben und hält selbst noch 49 %. Das auf das gesamte Projekt hochgerechnete Transaktionsvolumen lag bei rund 18,6 Mio. Euro. Bis zu einem möglichen Verkauf der übrigen 49 Prozent der Anteile wird EYEMAXX auch weiterhin an den attraktiven Mieteinnahmen des Fachmarktzentrums in einer Gesamthöhe von rund 1,3 Mio. Euro pro Jahr partizipieren.

Ferner waren dem Unternehmen keine wesentlichen Änderungen bekannt, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind und Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der EYEMAXX Real Estate AG haben könnten.

Im laufenden Geschäftsjahr gab es bisher keine Ereignisse die negative Auswirkungen auf den Geschäftsgang im laufenden Jahr erwarten lassen.

6. Trendinformation

Bei der Emittentin hat es seit dem 31.10.2013, dem Stichtag des letzten geprüften Abschlüsse, keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin gegeben.

7. Angaben zur Anleihe und über das öffentliche Angebot

Angeboten wird ein festverzinsliches Wertpapier zur Unternehmensfinanzierung in verbriefter Form. Es handelt sich um eine Anleihe, auch Schuldverschreibung genannt, mit einem Anlagevolumen von insgesamt EUR 30 Mio.

Im Gegensatz zu Aktien wird bei Anleihen keine gewinnabhängige Dividende, sondern ein fester Zinssatz für die gesamte Laufzeit gezahlt. Darüber hinaus sind die Zeichner der Schuldverschreibung, eingeteilt in Teilschuldverschreibungen, aufgrund der klar begrenzten Laufzeit grundsätzlich nicht auf den Verkauf der Wertpapiere auf dem Kapitalmarkt angewiesen; der Anspruch auf Rückzahlung des Kapitals am Ende der Laufzeit zum Nennwert unterliegt insoweit auch keinem Kursrisiko.

Die Konditionen der Anleihe ergeben sich aus den Anleihebedingungen, die unter Kapitel 8. in diesem Prospekt abgedruckt sind, und die die Rechtsgrundlage einer Zeichnung der Teilschuldverschreibungen darstellen. Die Wertpapiere wurden somit aufgrund von Rechtsvorschriften des deutschen Rechts geschaffen.

Das vorliegende öffentliche Angebot erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland und Österreich. Daneben erfolgt eine Privatplatzierung in ausgewählten europäischen Staaten. Ein Angebot der Teil-Schuldverschreibungen findet insbesondere in den Vereinigten Staaten von Amerika, Großbritannien, Kanada, Australien und Japan nicht statt. Eine Aufteilung des Angebots in verschiedene Tranchen erfolgt nicht.

Voraussetzung für den Kauf von Teilschuldverschreibungen ist das Vorhandensein eines Wertpapierdepots, in das die Teilschuldverschreibungen gebucht werden können. Sofern ein solches Depot nicht vorliegt, kann es bei einem Kreditinstitut eingerichtet werden. Über Gebühren der Depotführung und weitere Transaktionskosten sollte sich der Anleger vorab bei dem jeweiligen Kreditinstitut informieren.

7.1 Angaben zur Anleihe

7.1.1 Emissionstag

Die Anleihe wird voraussichtlich am 30. September 2014 begeben.

7.1.2 Identifikationsnummern

Die International Security Identification Number (ISIN) lautet DE000A12T374 die Wertpapier-Kennnummer (WKN): A12T37.

7.1.3 Rendite

Die nominelle 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. Die jährliche Verzinsung je Schuldverschreibung beträgt 8,00 % des Nennbetrags abzüglich der individuellen Transaktionskosten und etwaiger sonstiger Kosten bzw. Steuern. Die Emittentin stellt dem Anleihegläubiger keine Kosten oder Steuern in Rechnung.

Darüber hinaus erfolgt die Rückzahlung je Schuldverschreibung am 31. März 2020 zu 100 % des Nennbetrages von EUR 1.000,- je Teilschuldverschreibung zuzüglich des von der Gesellschaft in 2019 berechneten Inflationsanpassungsbetrags. Der Rückzahlungsbetrag kann bis zu 110% des Nennbetrages von EUR 1.000,- je Teilschuldverschreibung betragen, ist aber insgesamt auch auf maximal 110% des Nennbetrages von EUR 1.000,- je Teilschuldverschreibung begrenzt. Die Höhe des Rückzahlungsbetrags wird von der Emittentin spätestens 10 Tage vor Rückzahlungstermin berechnet. Der Rückzahlungsbetrag wird auf zwei Nachkommastellen gerundet.

7.1.4 Ermächtigungen, Beschlüsse

Die Schuldverschreibungen werden aufgrund des Beschlusses des Vorstands der Emittentin vom 11.8.2014 und der Zustimmung des Aufsichtsrats der Emittentin vom 11.8.2014 begeben.

7.1.5 Clearing und Abwicklung

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

7.1.6 Zahlstelle

Zahlstelle ist Bankhaus Gebr. Martin AG, Kirchstr. 35, 73033 Göppingen

7.1.7 Übertragbarkeit / Verkauf / Vererbung der Anleihen

Der Anleihegläubiger kann seine Schuldverschreibungen auch vor Ablauf der Laufzeit ohne Zustimmung der Emittentin ganz oder teilweise an Dritte übertragen, abtreten, belasten oder vererben. Die Übertragbarkeit der Teilschuldverschreibungen ist nicht beschränkt. Gemäß den Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG können die Anleihegläubiger die Teilschuldverschreibungen frei übertragen. Dabei werden jeweils die entsprechenden Miteigentumsrechte an der Globalurkunde auf den Erwerber übertragen.

7.1.8 Verbriefung

Die Teilschuldverschreibungen werden in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, in Girosammelverwahrung hinterlegt wird.

Aufgrund der Globalverbriefung ist ein Anspruch auf Ausdruck oder Auslieferung effektiver Teilschuldverschreibungen oder Zinsscheine während der gesamten Laufzeit der Anleihe ausgeschlossen.

7.2. Angaben über das öffentliche Angebot

7.2.1 Emissionsvolumen und Ausgabepreis

Das Angebot umfasst 30.000 Teilschuldverschreibungen. Der Ausgabepreis beträgt bis zur Aufnahme der Notierung des Handels der Teilschuldverschreibung im Open Market/Entry Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse 100% des Nominalbetrages je Teilschuldverschreibung (EUR 1.000,00). Die Emittentin wird dem Anleger keine Kosten und Steuern in Rechnung stellen.

Nach Aufnahme der Notierung des Handels der Teilschuldverschreibung entspricht der Ausgabepreis, so noch Teilschuldverschreibungen zu platzieren sind, dem jeweiligem Kurs, der über den Orderbuchmanager für die Teilschuldverschreibungen festgestellt wird und zu dem ein Kaufvertrag mit einem Interessenten geschlossen wird.

7.2.2 Umtauschangebot

Die Emittentin wird vom 10. September 2014 bis 23. September 2014 Inhabern der von ihr durch Beschluss vom 17. Februar 2013 begebenen EUR 15.000.000,00 Mio. Schuldverschreibung (ISIN DE000A1TM2T3) (die „Schuldverschreibungen 2013/ 2019“) im Rahmen eines freiwilligen Umtauschangebots anbieten, ihre Schuldverschreibungen 2013/ 2019 in die Teilschuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind, zu tauschen. Der Tausch erfolgt im Verhältnis 1:1. Ein Inhaber von Schuldverschreibungen 2013/ 2019, der das Tauschangebot wahrnehmen möchte, erhält je Schuldverschreibung 2013/ 2019 einen Teilschuldverschreibungen, der Gegenstand dieses Prospekts ist sowie die aufgelaufenen Stückzinsen der Schuldverschreibung 2013/ 2019. Die Annahme des Umtauschangebots ist durch Übermittlung eines Formulars, welches von der Emittentin auf ihrer Homepage (www.eyemaxx.de - Rubrik Investor Relations) veröffentlicht und über die Depotbanken den Anlegern zukommen lässt, durch Weiterleitung über die Depotbank des jeweiligen Anlegers möglich. Das Umtauschangebot ist auf ein Volumen von maximal EUR 15 Mio. nominal beschränkt. Sofern ein Betrag von weniger als EUR 15 Mio. zum Umtausch angeboten wird, reduziert sich das Gesamtvolumen der Anleihe entsprechend. Die auf diese Weise gezeichneten Teilschuldverschreibungen werden voraussichtlich am 30. September 2014 geliefert.

7.2.3 Öffentliches Angebot, Angebotszeitraum, Kategorien von Anlegern

Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich vom 15. September 2014 bis 26. September 2014 (der Angebotszeitraum) öffentlich angeboten. Das öffentliche Angebot endet jedoch vor Ablauf der vorgenannten Frist, sobald eine Überzeichnung vorliegt. Eine Überzeichnung liegt vor, wenn der Gesamtbetrag der an die Zahlstelle übermittelten Zeichnungsanträge den maximalen Gesamtnennbetrag der Anleihe übersteigt.

Sollte die gesamte mit diesem Wertpapierprospekt angebotene Anleihe platziert sein oder die Zeichnung zu einem früheren Zeitpunkt geschlossen werden, wird die Emittentin dies auf ihrer Internetseite www.eyemaxx.com bekannt machen.

In der Bundesrepublik Deutschland und Österreich sollen die Schuldverschreibungen durch die Emittentin im Rahmen eines öffentlichen Angebots platziert werden.

Die Teilschuldverschreibungen können über die jeweilige Depotbank des Anlegers in Deutschland und Österreich und das Zeichnungstool der Frankfurter Wertpapierbörse (wie nachstehend definiert) erworben werden. Daneben werden die Teilschuldverschreibungen im Rahmen einer Privatplatzierung bei ausgewählten institutionellen Investoren von registrierten Selling Agents in der Bundesrepublik Deutschland sowie in ausgewählten europäischen Staaten angeboten, die von den institutionellen Investoren Zeichnungsangebote entgegennehmen.

7.2.3 Zeichnung über das Xetra-Zeichnungstool der Frankfurter Wertpapierbörse

Bei Zeichnungen über die Zeichnungsfunktionalität der Frankfurter Wertpapierbörse müssen Anleger ihre Kaufangebote während des Angebotszeitraums über eine Depotbank stellen, die (i) bei der Frankfurter Wertpapierbörse als Handelsteilnehmer zugelassen ist oder über einen an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassenen Handelsteilnehmer Zugang zum Handel hat, (ii) über einen Xetra-Anschluss verfügt und (iii) zur Nutzung der Xetra Zeichnungsfunktionalität auf der auf der Grundlage der Nutzungsbedingungen der Deutschen Börse AG (die **Zeichnungsfunktionalität** oder das **Zeichnungstool**) berechtigt und in der Lage ist (der **Handelsteilnehmer**).

Der Handelsteilnehmer stellt in diesem Fall für den Anleger ein Kaufangebot über das Zeichnungstool ein. Die ICF Kursmakler AG Wertpapierhandelsbank, Kaiserstr.1, 60311 Frankfurt am Main als Orderbuchmanager (der Orderbuchmanager) sammelt in dem Orderbuch die Kaufangebote der Handelsteilnehmer, sperrt das Orderbuch während der Geschäftszeiten voraussichtlich mindestens einmal am Tag und übermittelt die in den jeweiligen vorangegangenen Zeitabschnitten eingegangenen Kaufangebote, ggf. nach einer Bearbeitung, an die Zahlstelle. Kaufangebote, die nach einem Zeitabschnitt eingestellt werden, werden im nächsten Zeitabschnitt berücksichtigt oder, wenn eine Überzeichnung vorliegt, ganz oder teilweise gelöscht.

Des Weiteren übermittelt der Orderbuchmanager spätestens um 17.45 Uhr die gesamten Kaufangebote des jeweiligen Handelstages an die Zahlstelle.

Die Zahlstelle nimmt die Kaufangebote im Namen und für Rechnung der Emittentin aufgrund einer Vereinbarung zwischen der Zahlstelle und der Emittentin (der **Zahlstellenvertrag**) an, indem sie börsentäglich nach Ablauf eines jeden Zeitabschnittes dem Orderbuchmanager per E-Mail entsprechende Zuteilung erteilt, der die Verkaufsangebote in das Orderbuch einstellt. Der Orderbuchmanager führt die Kaufangebote zum Ausgabepreis aus.

Durch die Zuteilung der Kaufangebote durch die Zahlstelle kommt der Kaufvertrag über die Schuldverschreibungen zustande, der unter der auflösenden Bedingung steht, dass die Schuldverschreibungen an dem Emissionstag nicht begeben werden. Erfüllungstag ist, vorbehaltlich einer Änderung durch die Emittentin, der 30. September 2014, der zugleich Valutatag ist.

Anleger in 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.

7.2.4 Orderbuchmanager und Zeichnung über den Lead Manager

Der Orderbuchmanager sammelt in dem Orderbuch die Kaufangebote der Handelsteilnehmer, sperrt das Orderbuch während der Geschäftszeiten voraussichtlich mindestens einmal am Tag und übermittelt die in den jeweiligen Zeitabschnitten eingegangenen Kaufangebote an die Zahlstelle. Kaufangebote von institutionellen Investoren oder Kaufangebote über Selling Agents, die dem Lead Manager direkt zugehen, werden separat an die Zahlstelle übermittelt oder, wenn eine Überzeichnung vorliegt, ganz oder teilweise gelöscht.

Durch die Annahme der Kaufangebote von institutionellen Investoren oder über Selling Agents durch den Lead Manager kommt der Kaufvertrag über die Schuldverschreibungen zustande, der unter der auflösenden Bedingung steht, dass die Schuldverschreibungen an dem Emissionstag nicht begeben werden. Erfüllungstag ist, vorbehaltlich einer Änderung durch die Emittentin, der 30. September 2014, der zugleich Valutatag ist.

7.2.5 Zuteilung und Lieferung der Teilschuldverschreibungen

Die Zuteilung erfolgt grundsätzlich nach dem Prinzip First Come — First Serve, d.h. die Wahrscheinlichkeit für eine Zuteilung erhöht sich für einen Anleger je früher er seinen Zeichnungsauftrag erteilt.

Dies bedeutet, dass solange keine Überzeichnung (wie unten definiert) vorliegt, werden die eingegangenen Zeichnungsanträge/Kaufangebote grundsätzlich jeweils vollständig zugeteilt. Der Anleger kann einen Zeichnungsauftrag nicht mehr reduzieren, wenn dieser der Emittentin und Zahlstelle vorliegt.

Sobald eine Überzeichnung vorliegt, werden die am Tag der Überzeichnung eingegangenen Kaufangebote in Abstimmung zwischen der Emittentin und Zahlstelle ganz oder teilweise zugeteilt. Die nicht zugeteilten Zeichnungen werden gelöscht.

Die Abwicklung der Geschäfte erfolgt am Tag der Primärvaluta, mithin zeitlich nach der Zuteilung, so dass eine Erstattung zu viel gezahlter Beträge nicht vorgesehen ist, da eine solche Überzahlung ausgeschlossen ist. Im Übrigen ist die Emittentin bzw. die Zahlstelle berechtigt, Zeichnungsanträge zu kürzen oder einzelne Zeichnungen zurückzuweisen. Zeichnungsrechte bestehen nicht bzw. sind nicht vereinbart.

Das öffentliche Angebot endet jedoch vor Ablauf der vorgenannten Frist, sobald eine Überzeichnung vorliegt. Eine Überzeichnung liegt bereits vor, wenn der Gesamtbetrag der an die Zahlstelle übermittelten Zeichnungsanträge betreffend das Neuplatzierungsvolumen in Höhe von EUR 15 Mio. übersteigt und zwar unabhängig von dem ebenfalls bestehenden Umtauschvolumen der Anleihe 2013 / 2019 von weiteren bis zu EUR 15 Mio., so dass insgesamt sich ein Nennbetrag der Anleihe von EUR 30 Mio. ergibt..

Anleger können bei ihrer Depotbank Informationen über die ihnen zugeteilte Anzahl an Schuldverschreibungen erhalten. Ansprüche in Bezug auf bereits erbrachte Zeichnungsgebühren und im Zusammenhang mit der Zeichnung entstandene Kosten eines Anlegers richten sich allein nach dem Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger und dem Institut, bei dem er sein Angebot abgegeben hat.

Die Lieferung der Teilschuldverschreibungen erfolgt auf Veranlassung der Zahlstelle durch die Clearstream Banking AG, Eschborn, Zug um Zug gegen Zahlung des Ausgabebetrages, durch Einbuchung in das Wertpapierdepot, das vom Zeichner der Anleihe im Rahmen der Kauforder angegeben wird. Die Einbuchung erfolgt per Erscheinen bzw. nach Ablauf der Zeichnungsfrist, spätestens aber bis zum Ablauf des 30. September 2014. Effektive Stücke werden nicht geliefert. Vielmehr erhält der Anleihegläubiger anteilig seiner Beteiligung Miteigentum an der Globalurkunde, die bei der Clearstream Banking AG hinterlegt ist.

7.3 Ergebnis des Angebotes/ Einbeziehung in den Börsenhandel

Das Ergebnis des Angebots der Teilschuldverschreibungen und das endgültige Emissionsvolumen wird die Emittentin nach Ablauf der Zeichnungsfrist festlegen, voraussichtlich am 30. September 2014 auf der Internetseite der Eyemaxx Gruppe www.eyemaxx.com veröffentlichen und bei der BaFin hinterlegen.

Die Emittentin plant, die Schuldverschreibungen per Erscheinen bzw. nach Ablauf der Zeichnungsfrist (voraussichtlich ab dem 30. September 2014) in den Teilbereich Entry Standard im Open Market an der Frankfurter Wertpapierbörse einzubeziehen.

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

8. Anleihebedingungen

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

**„Anleihebedingungen
8,00 % Anleihe von 2014-2020 (5,5 Jahre)
der
EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg**

ISIN DE000A12T374/ WKN A12T37

§ 1 Nennbetrag, Stückelung, Verbriefung

1. Die EYEMAXX Real Estate AG (nachstehend auch „Emittentin“) begibt eine Anleihe in Form einer Inhaberschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 30.000.000,00- (nachstehend auch die „Anleihe“). Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 30.000 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,- (nachstehend auch die „Teilschuldverschreibungen“). Die Mindestzeichnungsgröße beträgt EUR 1.000,-. Weitere Zeichnungsstufen erfolgen in Schritten von EUR 1.000,-. Jedem Inhaber einer Teilschuldverschreibung (nachstehend „Anleihegläubiger“) stehen daraus die in diesen Anleihebedingungen bestimmten Rechte zu.
2. Die Teilschuldverschreibungen einschließlich der Zinsansprüche sind für die gesamte Laufzeit der Anleihe in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, hinterlegt wird, bis alle Verpflichtungen der Emittentin aus den Teilschuldverschreibungen erfüllt sind. Ein Anspruch auf Ausdruck und Auslieferung effektiver Stücke oder von Zinsscheinen ist ausgeschlossen. Die Globalurkunde trägt die eigenhändige Unterschrift des allein zur gesetzlichen Vertretung der Emittentin berechtigten Person, Dr. Michael Müller. Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu, die gemäß den Bestimmungen der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, übertragbar sind.
3. Die Emittentin ist im Rahmen der für sie geltenden gesetzlichen Bestimmungen berechtigt, jederzeit Teilschuldverschreibungen zu erwerben und zu veräußern.

§ 2 Laufzeit, Rückzahlung

1. Die Laufzeit der Anleihe beginnt am 30. September 2014 (nachstehend der „**Laufzeitbeginn**“) und endet mit Ablauf des 30. März 2020 (nachstehend das „**Laufzeitende**“ und der Zeitraum vom Laufzeitbeginn zum Laufzeitende die „**Laufzeit**“).
2. Die Emittentin wird die Teilschuldverschreibungen am 31. März 2020 zu 100 % des Nennbetrages von EUR 1.000,- je Teilschuldverschreibung zuzüglich des von der Gesellschaft in 2020 berechneten Inflationsanpassungsbetrags, zusammen auch „**Rückzahlungsbetrag**“, zurückzahlen. Der Rückzahlungsbetrag ist auf 110% des Nennbetrages von EUR 1.000,- je Teilschuldverschreibung begrenzt. Die Höhe des Rückzahlungsbetrags wird von der Emittentin spätestens 10 Tage vor Rückzahlungstermin berechnet. Die Emittentin wird danach umgehend die beauftragte Zahlstelle über den an die Anleihegläubiger auszuschüttenden Gesamtbetrag informieren. Der Rückzahlungsbetrag wird auf zwei Nachkommastellen gerundet. Fällt der Fälligkeitstermin am Erfüllungsort auf einen Sonnabend, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, verschiebt sich der Fälligkeitstermin auf den nächstfolgenden Bankarbeitstag.
3. Der Inflationsanpassungsbetrag soll die tatsächlich höhere Inflation gegenüber der von der Europäischen Zentralbank festgelegten Zielinflation bei Rückzahlung der Anleihe vergüten. Der Inflationsanpassungsbetrag wird berechnet nach folgender Formel: Inflationsanpassungsbetrag = $N_0[(1 + I_0)^6 - (1 + I_0)^6]$

N_0 = Nominalbetrag der Schuldverschreibung (entspricht 100%)

I_0 = bei Laufzeitende ermittelte tatsächliche Inflation

I_0 = bereits festgelegte Zielinflation von 2%

Für die Berechnung des Inflationsanpassungsbetrags ist von der Emittentin die durchschnittliche Inflationsrate während der Laufzeit der Schuldverschreibung wie folgt zu bestimmen. Die durchschnittliche Inflationsrate I_0 wird nach dem geometrischen Mittel während der Laufzeit der Anleihe berechnet. Die Laufzeit beträgt 5,5 Jahre. Folgende Erhebungsdaten gehen in die Berechnung von I_0 ein: I_1 Inflationsrate im Januar 2015, I_2 Inflationsrate im Januar 2016, I_3 Inflationsrate im Januar 2017, I_4 Inflationsrate im Januar 2018, I_5 Inflationsrate im Januar 2019, I_6 Inflationsrate im Januar 2020. Der Vergleichszeitpunkt der Inflationsraten I_1 bis I_6 ist jeweils der Vorjahresmonat. Die Inflationsraten werden aus den Publikationen des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden („Destatis“) entnommen. Das statistische Bundesamt berechnet monatlich den harmonisierten Verbraucherpreisindex - Veränderungsraten zum Vorjahresmonat in % (HVPI) für Deutschland. Die Daten werden folgender Internetseite entnommen:

https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindex/Tabellen_/HarmonisierterVerbraucherpreisindex.html?cms_gtp=146600_list%253D2&https=1. Die Berechnungsformel für I_0 lautet danach:

$$I_0 = \left[\prod_{t=1}^6 (1 + I_t) \right]^{1/6}$$

Die durchschnittliche Inflationsrate I_0 wird auf vier Nachkommastellen kaufmännisch gerundet. Bei der Berechnung des Inflationsanpassungsbetrags wird eine durchschnittliche Inflationsrate in Höhe von $I_0=2,00\%$ jährlich unterstellt und ist damit unveränderlich. Diese unterstellte Inflationsrate ist die mittelfristige Zielinflation der Europäischen Zentralbank zum Zeitpunkt der Festlegung der Anleihebedingung. Bei einer durchschnittlichen Inflationsrate in Höhe von $I_0 > 2,00\%$ steigt der Inflationsanpassungsbetrag in Abhängigkeit von I_0 . Sollte die durchschnittliche Inflationsrate $I_0 \leq 2,00\%$ jährlich betragen, entspricht der Rückzahlungsbetrag der Nennbetrag von EUR 1.000,- je Teilschuldverschreibung. So ergibt sich beispielsweise bei einer tatsächlichen durchschnittlich jährlichen Inflation während der Laufzeit der Anleihe von 3,52%, welche zu einer kumulierten Gesamtinflation über sechs Jahre von 23,11% führt, unter Berücksichtigung der mittelfristigen Zielinflation von 2% ein Rückzahlungsbetrag von 110,50. Dies ergibt je Teilschuldverschreibung von EUR 1.000,- unter Beachtung der Begrenzung des Inflationsanpassungsbetrages auf 10% des Nennbetrages ein Rückzahlungsbetrag von 110% des Nennbetrages eine nominellen Rendite von 9,45 % jährlich allerdings ohne Berücksichtigung eines Kaufpreises abweichend vom Ausgabebetrag im Einzelfall und den individuellen Transaktionskosten.

§ 3 Verzinsung

1. Die Teilschuldverschreibungen werden vom Beginn der Laufzeit an gemäß § 2 Abs. 1 der Anleihebedingungen bis zum 30. März 2020 (jeweils einschließlich) bezogen auf ihren Nennbetrag (ohne Anwendung des Inflationsanpassungsbetrags) mit 8,00 % pro Jahr verzinst. Der erste Zinslauf beginnt am 30. September 2014 und endet am 29. September 2015; die darauf folgenden Zinsläufe umfassen jeweils den Zeitraum vom 30. September bis zum 29. September des darauf folgenden Jahres (jeweils einschließlich). Der letzte Zinslauf endet am 30. März 2020.
2. Die Zinsen sind nachträglich jeweils am 30. September eines Kalenderjahres fällig. Die erste Zinszahlung ist am 30. September 2015 fällig. Die letzte Zinszahlung ist am 31. März 2020 fällig. Fällt der Zahltag am Erfüllungsort auf einen Sonnabend, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, verschiebt sich der Zahltag auf den nächstfolgenden Bankarbeitstag.

3. Sofern die Emittentin die Verpflichtung zur Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht erfüllt, verlängert sich die Verzinsung der Teilschuldverschreibungen bis zu dem Tag der tatsächlichen Rückzahlung.
4. 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, d.h. nach ICMA actual/ actual.
5. Bankarbeitstag im Sinne dieser Anleihebedingungen bezeichnet einen Tag (außer Sonnabend und Sonntag), an dem die Geschäftsbanken in Frankfurt am Main Zahlungen abwickeln.

§ 4 Zahlstelle

1. Die Bankhaus Gebr. Martin AG, Kirchstr. 35, 73033 Göppingen, (nachstehend die „Zahlstelle“), ist als Zahlstelle für die Emittentin tätig.
2. Sollten Ereignisse eintreten, die nach Ansicht der Zahlstelle dazu führen, dass sie nicht mehr in der Lage ist, als Zahlstelle tätig zu sein, so ist sie berechtigt, eine andere Bank innerhalb der EU als Zahlstelle zu bestellen. Sollte die Zahlstelle in einem solchen Fall außer Stande sein, die Übertragung der Stellung als Zahlstelle vorzunehmen, so ist die Emittentin berechtigt und verpflichtet, dies zu tun. Dies gilt auch in dem Fall, dass der zwischen der Emittentin und der Zahlstelle geschlossene Zahlstellenvertrag von einer der Parteien beendet wird.
3. Die Bestellung einer anderen Zahlstelle ist von der Emittentin unverzüglich gemäß § 9 der Anleihebedingungen bekannt zu geben.

§ 5 Zahlungen

1. Die Emittentin verpflichtet sich, alle nach diesen Anleihebedingungen geschuldeten Beträge 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 Anleihegläubigerin die Abgabe einer gesonderten Erklärung oder die Erfüllung irgendeiner anderen Förmlichkeit verlangt werden darf. Die Zahlstelle ist nicht zur Vorleistung verpflichtet.
2. Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Clearstream Banking AG zur Zahlung an die Anleihegläubiger überweisen. Sämtliche Zahlungen der Emittentin über die Zahlstelle an die Clearstream Banking AG oder an deren Order befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten

Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Teilschuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern.

3. Sämtliche auf die Teilschuldverschreibungen zu zahlenden Zinsen werden zu den jeweils zum Ausschüttungszeitpunkt geltenden gesetzlichen Bestimmungen ausgezahlt.
4. Die Zahlstelle in ihrer Eigenschaft als solche handelt ausschließlich als Beauftragte der Emittentin und steht nicht in einem Auftrags- oder Treuhandverhältnis zu den Anleihegläubigern.

§ 6 Kündigungsrechte

1. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung durch Anleihegläubiger ist nicht möglich. Unter bestimmten Voraussetzungen sind Anleihegläubiger zur außerordentlichen Kündigung berechtigt.
2. Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine sämtlichen Forderungen aus der Teilschuldverschreibung durch außerordentliche Kündigung mit sofortiger Wirkung fällig zu stellen und Rückzahlung des Nennbetrags einschließlich bis zum Kündigungszeitpunkt aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn
 - a) die Emittentin Zinsen oder Rückzahlung aus der Anleihe nicht innerhalb von 30 Tagen nach dem jeweiligen Fälligkeitstermin zahlt;
 - b) die Emittentin allgemein ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt;
 - 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 mit der Gesamtheit ihrer Gläubiger anbietet oder durchführt;
 - d) die Emittentin aufgelöst wird, 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 eine andere Gesellschaft („Target“) übernimmt alle Verpflichtungen, die die Emittentin im Zusammenhang mit diesen Teilschuldverschreibungen eingegangen ist. Das Kündigungsrecht entfällt jedoch nur dann, wenn das Target über ein Unternehmensrating verfügt, das dem der Emittentin unmittelbar vor dem Auflösungsstatbestand entspricht oder besser ist;

- e) Drittverzug eintritt. Drittverzug liegt vor, wenn (i) eine oder mehrere bestehende oder zukünftige Zahlungsverpflichtungen der Emittentin oder einer mit ihr verbundenen Gesellschaften im Zusammenhang mit einer Kredit- oder sonstigen Geldaufnahme infolge einer Nichtleistung (unabhängig davon, wie eine solche definiert ist) in Höhe eines Gesamtbetrags von mindestens EUR 5.000.000 oder dessen Gegenwert in einer anderen Währung vorzeitig fällig (oder fällig gestellt) werden, oder (ii) eine solche Zahlungsverpflichtung in Höhe eines Gesamtbetrags von mindestens EUR 5.000.000 bei Fälligkeit oder nach Ablauf einer etwaigen Nachfrist nicht erfüllt wird, oder (iii) eine oder mehrere zur Besicherung bestehender oder zukünftiger Zahlungsverpflichtungen der Emittentin oder einer ihr verbundenen Gesellschaften aus Kredit- oder sonstigen Geldaufnahmen eingeräumte Sicherungsrechte von einem oder mehreren Gläubigern der Emittentin oder einer Tochtergesellschaft verwertet werden oder die Verwertung eingeleitet wird und dadurch die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus dieser Anleihe maßgeblich beeinträchtigt wird oder beeinträchtigt werden könnte (jeweils ein "Drittverzugsereignis"). Nach Eintritt eines Drittverzugsereignisses wird die Emittentin innerhalb von fünf Tagen, oder die Zahlstelle unverzüglich nach Kenntnis vom Eintritt eines Drittverzugsereignisses, eine entsprechende Mitteilung veröffentlichen, woraufhin ein Anleihegläubiger eine Kündigungserklärung an die Emittentin oder die Zahlstelle übermitteln kann. Eine Kündigungserklärung wegen Drittverzug nach (i) oder (ii) wird wirksam, sofern das Drittverzugsereignis nicht innerhalb von 30 Tagen nach Veröffentlichung der Mitteilung des Eintritts des Drittverzugsereignisses geheilt wird, wobei die Emittentin über die Heilung des Drittverzugsereignisses unverzüglich eine entsprechende Mitteilung veröffentlichen soll. Eine Kündigungserklärung hinsichtlich (iii) wird sofort wirksam.
- f) die Emittentin gegen die Verpflichtung aus § 8 Ziffer 2 verstößt.

Das Kündigungsrecht erlischt im Übrigen, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts weggefallen ist.

3. Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, sämtliche Forderungen aus der Teilschuldverschreibung durch Kündigung innerhalb von 3 Monaten vor dem jeweiligen nachfolgenden Fälligkeitstermin (jeweils 30.September) fällig zu stellen, wenn
- a) bei der Emittentin ein Wechsel des Mehrheitsgesellschafters durch Verkauf oder sonstige Maßnahmen stattfindet und sich das emittentenbezogene Corporate Rating, welches im Zeitpunkt des Wechsel des Mehrheitsgesellschafters vorliegt, dadurch verschlechtern sollte;

- b) die Emittentin die hier vereinbarte Ausschüttungssperre für Gesellschafter nicht beachtet, wonach durch eine Ausschüttung das IFRS-Eigenkapital gemäß Konzernabschluss der Emittentin unter EUR 18 Mio. fallen oder bleiben würde;

und Rückzahlung des Nennbetrages einschließlich bis zum Kündigungszeitpunkt aufgelaufener Zinsen zu verlangen.

Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts weggefallen ist.

4. Eine Kündigung ist vom Anleihegläubiger durch eingeschriebenen Brief ausschließlich an die Adresse der Emittentin zu richten und wird mit Zugang bei dieser wirksam. Der Kündigung muss ein nach deutschem Recht wirksamer Eigentumsnachweis in deutscher oder englischer Sprache (z.B. eine aktuelle Depotbestätigung der depotführenden Bank) beigelegt sein.

§ 7 Rang

Die Verpflichtungen gegenüber den Inhabern der Teilschuldverschreibungen stellen unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verpflichtungen der Emittentin dar, die im gleichen Rang mit allen anderen, nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben.

§ 8 Ausgabe weiterer Anleihen

1. Die Emittentin ist mit Ausnahme der in § 8 Ziffer 2. benannten Einschränkung berechtigt, jederzeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Teilschuldverschreibungen mit gleicher Ausstattung oder anderer Ausstattung (einschließlich solcher, die mit Options- oder Wandlungsrechten ausgestattet sind) oder andere Schuldtitel sowie Finanzprodukte zu begeben zu begeben.
2. Eine Besicherung möglicher zukünftiger Kapitalmarktverbindlichkeiten durch Sicherheiten der Emittentin beschränkt sich auf das Gesamtbesicherungsvolumen der aktuell begebenen Anleihen 2011/2016 sowie 2012/2017 mit einem Gesamtbesicherungswert von Euro 25 Mio.

§ 9 Bekanntmachungen

Alle diese Anleihe betreffenden Bekanntmachungen der Emittentin erfolgen ausschließlich im Bundesanzeiger, soweit gesetzlich nicht etwas anderes bestimmt ist. Einer besonderen Benachrichtigung der einzelnen Anleihegläubiger bedarf es nicht.

§ 10 Steuern

1. Alle Zahlungen, insbesondere Kapitalrückzahlungen und Zahlungen von Zinsen, erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Emittentin zum Abzug und/oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet ist. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, den Anleihegläubigern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.
2. 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 Abs. 1 Satz 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist wird für die Teilschuldverschreibungen auf zehn Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre von dem Ende der Vorlegungsfrist an.

§ 12 Änderungen der Anleihebedingungen

Für die Anleihe gelten – soweit in diesen Anleihebedingungen nicht zulässiger Weise abweichend geregelt – die Regelungen des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (SchVG). Die Anleihegläubiger können nach Maßgabe des SchVG in einer Gläubigerversammlung durch Mehrheitsbeschluss Änderungen der Anleihebedingungen zustimmen und zur Wahrung ihrer Rechte einen gemeinsamen Vertreter für alle Anleihegläubiger bestellen.

§ 13 Mehrheitsbeschlüsse der Anleihegläubiger

1. Beschlüsse der Anleihegläubigerversammlung gemäß § 5 SchVG werden auf der Anleihegläubigerversammlung mit einfacher Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte gefasst.
2. Beschlüsse, durch welche der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen geändert wird, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer Mehrheit von mindestens 75% der teilnehmenden Stimmrechte (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 der Teilschuldverschreibungen im Insolvenzverfahren der Emittentin;
 - e) die Umwandlung oder den Umtausch der Teilschuldverschreibung in Gesellschaftsanteile, andere Wertpapiere oder andere Leistungsversprechen;

- f) die Änderung der Währung der Anleihe;
- g) den Verzicht auf das Kündigungsrecht der Anleihegläubiger oder dessen Beschränkungen;
- h) die Schuldnerersetzung;
- i) die Änderung oder Aufhebung von Nebenbestimmungen der Teilschuldverschreibungen.

§ 14 Anleihegläubigerversammlung

Die Anleihegläubigerversammlung wird von der Emittentin oder dem gemeinsamen Vertreter der Anleihegläubiger einberufen. Sie ist einzuberufen, wenn Anleihegläubiger, deren Teilschuldverschreibungen zusammen 5 % der ausstehenden Teilschuldverschreibungen erreichen, dies schriftlich mit der Begründung verlangen, sie wollten einen gemeinsamen Vertreter bestellen oder abberufen, sie wollten nach § 5 Abs. 5 Satz 2 SchVG über das Entfallen der Wirkung der Kündigung beschließen oder sie hätten ein sonstiges besonderes Interesse an der Einberufung.

1. Die Anleihegläubigerversammlung wird von der Emittentin spätestens 14 Tage vor dem Tag, bis zu dessen Ablauf sich die Anleihegläubiger vor der Versammlung gemäß nachfolgendem Absatz 2 anmelden müssen, einberufen. Die Versammlung findet am Sitz der Emittentin statt. Die Einberufung muss die Firma, den Sitz der Emittentin, die Zeit und den Ort der Versammlung sowie die Bedingungen angeben, von denen die Teilnahme an der Versammlung und die Ausübung des Stimmrechts abhängen. Die Einberufung ist im elektronischen Bundesanzeiger öffentlich bekannt zu machen.
2. Die Teilnahme an der Anleihegläubigerversammlung und die Ausübung der Stimmrechte sind davon abhängig, dass die Anleihegläubiger sich vor der Versammlung unter Vorlage eines Nachweises ihrer Teilschuldverschreibungsinhaberschaft anmelden. Die Anmeldung samt Nachweis muss unter der in der Bekanntmachung der Einberufung mitgeteilten Adresse spätestens am dritten Tag vor der Anleihegläubigerversammlung zugehen. Der Nachweis der Berechtigung zur Teilnahme an der Anleihegläubigerversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts ist durch einen in Textform erstellten besonderen Nachweis des depotführenden Instituts zu erbringen.
3. Beschlüsse der Anleihegläubigerversammlung sind durch notarielle Niederschriften in entsprechender Anwendung des § 130 Abs. 2 bis 4 AktG zu beurkunden.

§ 15 Verschiedenes

1. Form und Inhalt der Teilschuldverschreibungen sowie sämtliche sich aus diesen Anleihebedingungen ergebenden Rechte und Pflichten bestimmen sich ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
2. Erfüllungsort ist der Sitz der Emittentin.

3. Gerichtsstand für alle sich aus den in diesen Anleihebedingungen geregelten Rechtsverhältnissen ergebenden Rechtsstreitigkeiten mit der Emittentin ist – soweit gesetzlich zulässig – der Sitz der Emittentin.
4. Änderungen und Ergänzungen der Anleihebedingungen bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für Änderungen dieser Schriftformklausel.
5. Sollte eine der vorstehenden Bestimmungen in diesen Anleihebedingungen unwirksam sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung gilt als durch eine Bestimmung ersetzt, die den von der Emittentin und den Anleihegläubigern erstrebten wirtschaftlichen Auswirkungen am nächsten kommt. Sollten sich diese Anleihebedingungen als lückenhaft erweisen, so gilt im Wege der ergänzenden Auslegung für die Ausfüllung der Lücke ebenfalls eine solche Bestimmung als vereinbart, die den von der Emittentin und den Anleihegläubigern erstrebten wirtschaftlichen Auswirkungen am nächsten kommt.

9. Besteuerung

Die hier gegebenen Hinweise stellen für Privatanleger wesentliche steuerliche Eckdaten auf der Grundlage des zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe 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 Teilschuldverschreibungen individuell beraten lassen. Die nachfolgenden allgemeinen steuerlichen Hinweise basieren auf dem Rechtsstand vom Datum des Prospekts.

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

9.1 Im Inland ansässige 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, vgl. unten unter Punkt 9.1.2.

9.1.1 Besteuerung von im Privatvermögen gehaltenen Teilschuldverschreibungen

Werden die Teilschuldverschreibungen 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 bei Zufluss als auch bei Einlösung oder Veräußerung der Teilschuldverschreibung – 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 Teilschuldverschreibung 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 auszahrenden 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 berücksichtigte Ersatzbemessungsgrundlage, ist eine Veranlagung durchzuführen (Änderung § 43. Abs. 5 S.1 i.V.m. § 52 a Abs. 1 EStG, gilt rückwirkend ab 2009). Der anzuwendende Kapitalertragsteuersatz beträgt einschließlich Solidaritätszuschlag 26,375 %. Besteht eine Kirchensteuerpflicht und beantragt der Steuerpflichtige bei der auszahrenden 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 Teilschuldverschreibung gemeinsam, ist ein übereinstimmender Antrag notwendig, wenn die Kirchensteuer bereits im Abzugsverfahren berücksichtigt werden soll. Sind die Teilschuldverschreibungen 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 01.01.2014 zufließen, ist ein automatisches Abzugsverfahren bei der Kirchensteuer geplant.

Verluste aus Kapitalvermögen werden grundsätzlich innerhalb der Einkunftsart im Rahmen des Kapitalertragsteuerabzugs von der auszahrenden Stelle verrechnet. Die nach Verrechnung verbleibenden Verluste werden, wenn der auszahrenden 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 auszahrenden 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 Einbeziehung der Kapitaleinkünfte in die Einkommensteuererklärung als Vorauszahlungen auf die deutsche Steuer des in Deutschland unbeschränkt Steuerpflichtigen angerechnet. Zuviel einbehaltene Beträge berechtigen die Inhaber der Teilschuldverschreibungen zur Anrechnung im Rahmen deren Steuerveranlagung.

9.1.2 Besteuerung der im Betriebsvermögen gehaltenen Teilschuldverschreibungen

Falls die Teilschuldverschreibungen 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 Teilschuldverschreibung 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 Teilschuldverschreibung sind daher im Rahmen der Steuerveranlagung anzugeben. Die einbehaltenen Beträge können unter bestimmten Voraussetzungen bei der Steuerveranlagung angerechnet werden.

9.2. Nicht in der Bundesrepublik Deutschland ansässiger Anleger

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. Die Emittentin selbst beabsichtigt, die Anleihe begrenzt auf die Bundesrepublik Deutschland und die Republik Österreich anzubieten.

9.2.1 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 Schuldtitel werden im Betriebsvermögen einer Betriebsstätte (einschließlich eines ständigen Vertreters) oder einer festen Einrichtung des Inhabers von Schuldtiteln 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.

9.2.2 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 Schuldtitel 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.

9.2.3 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Erbschaft- und Schenkungsteuer fällt nach deutschem Recht auf die Schuldtitel 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 Schuldtitel 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.

9.2.4 Andere Steuern

Im Zusammenhang mit der Emission, Ausgabe oder Ausfertigung der Schuldtitel fallen in Deutschland keine Stempel-, Emissions-, Registrierungssteuern oder ähnliche Steuern oder Abgaben an.

Vermögensteuer wird in Deutschland zurzeit nicht erhoben.

9.3. In Österreich steuerlich ansässige Anleger

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) Finanzmarktprodukten 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.

9.3.1. Besteuerung von ihm Privatvermögen gehaltenen Teilschuldverschreibungen

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 verbriefen und in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht bei ihrer Begebung einem unbestimmten Personenkreis angeboten werden, unterliegen gemäß § 27a Abs. 1 EStG der Einkommensteuer mit dem besonderen Steuersatz in der Höhe von 25%. 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 Kapitalertragsteuerabzuges 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 25% 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 25% 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.

9.3.2 Besteuerung der im Betriebsvermögen gehaltenen Teilschuldverschreibungen

Werden die Schuldverschreibungen im Betriebsvermögen gehalten, liegen betriebliche Einkünfte vor. Bei natürlichen Personen bleibt es bei der 25%igen Kapitalertragsteuer, wenn die Zinserträge aus den Schuldverschreibungen von einer inländischen kuponanzahlenden Stelle ausbezahlt werden, oder der Einkommensteuer mit dem besonderen Steuersatz in der Höhe von 25%, wenn keine inländische kuponanzahlende 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 25% 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 25%, falls diese nach dem 31.3.2012 veräußert werden. Negative Einkünfte aus Wertverlusten sind mit positiven Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen auszugleichen. Ein darüber hinaus gehender Rest darf nur zur Hälfte mit anderen Einkünften ausgeglichen werden (§ 6 Z 2 lit c EStG).

Im Fall einer Körperschaft als Investor, beträgt die Körperschaftsteuer ebenfalls 25%.

10. Glossar und Abkürzungsverzeichnis

u.a.: unter anderem

z.B.: zum Beispiel

SPV: Special Purpose Vehicle

Sp. z o.o.: SPOLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA

CEE: Central & Eastern Europe

Entry Standard im Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse ist ein nicht amtliches, sondern privatrechtliches Börsensegment nach § 57 Börsengesetz und ein Teilsegment des Open Market (und ist somit dem Freiverkehr zuzurechnen).

Altlasten: bezeichnen 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.

Covenants: Beim englischen Begriff Covenants handelt es sich im deutschen Sprachgebrauch um Klauseln oder auch (Neben-) Abreden in Kreditverträgen. Es sind vertraglich bindende Zusicherungen des Kreditnehmers während der Laufzeit eines Kredites.

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).

Track Record: Historische Leistungsbilanz

High Street Lagen: Sind Einzelhandelslagen in der City und an Hochfrequenzlagen (z.B. Fußgängerzonen)

Family Office: Der aus dem angelsächsischen Raum stammende Begriff **Family Office** bezeichnet Organisationsformen und Dienstleistungen, die sich mit der Verwaltung privater Großvermögen befassen

Stand Alone: sind einzelgenutzte Objekte im Gegensatz zu gemischt genutzten Objekten, d.h. ohne die Kombination mit Büro, Einzelhandel oder Wohnnutzungen.

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

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.

Regulationsplan: Detaillierter Flächenwidmungsplan, ähnlich dem Bebauungsplan

WISEGRAD: In der Erklärung von Visegrád vom Februar 1991 verpflichteten sich die Staatsschefs Ungarns, Polens und der Tschechoslowakei, sich dem politisch-wirtschaftlichen System Europas anzuschließen sowie ihre Zusammenarbeit auf den Gebieten Regionales, Wirtschaft und Kultur zu intensivieren. Sie bildeten damit eine Art ostmitteleuropäisches Pendant zu Benelux. Nach der Auflösung der Tschechoslowakei im Jahr 1993 bildeten dann deren Nachfolgestaaten Tschechien und Slowakei gemeinsam mit Ungarn und Polen die „Visegrád-Gruppe“ (V4). Das gemeinsam erreichte Ziel der V4-Staaten war die Mitgliedschaft in der EU und der NATO.

GUS: GUS ist die Abkürzung für Gemeinschaft Unabhängiger Staaten und bezeichnet den Zusammenschluss verschiedener Nachfolgestaaten der Sowjetunion (UdSSR) seit dem 8. Dezember 1991.

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.

ANHANG F

Finanzinformationen

Anhang F	Finanzinformationen	F 1
1.	Jahresabschluss EYEMAXX Real Estate AG 2011/2012 vom 01.11.2011 bis 31.10.2012 (geprüft nach HGB)	F 3
2.	Kapitalflussrechnung EYEMAXX Real Estate AG 2011/2012 vom 01.11.2011 bis 31.10.2012 (geprüft nach HGB)	F 39
3.	Konzernabschluss EYEMAXX Real Estate AG 2011/ 2012 vom 01.11.2011 bis 31.10.2012 (geprüft nach IFRS)	F 44
4.	Jahresabschluss EYEMAXX Real Estate AG 2012/ 2013 vom 01.11.2012 bis 31.10.2013 (geprüft nach HGB)	F 168
5.	Kapitalflussrechnung EYEMAXX Real Estate AG 2012/ 2013 vom 01.11.2012 bis 31.10.2013 (geprüft nach HGB)	F 208
6.	Konzernabschluss EYEMAXX Real Estate AG 2012/ 2013 vom 01.11.2012 bis 31.10.2013 (geprüft nach IFRS)	F 212
7.	Konzernhalbjahresabschluss EYEMAXX Real Estate AG 2013/2014 vom 01.11.2013 bis 30.04.2014 (nicht geprüft)	F 343

Jahresabschluss
EYEMAXX Real Estate AG

2011/2012
(geprüft nach HGB)

**Jahresabschluss und Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2011/2012**

EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg



Bilanz der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, zum 31. Oktober 2012

Aktiva

	Stand am 31.10.2012 EUR	Stand am 31.10.2011 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.735.081,00	0,00
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.499.500,00	2.527.500,00
2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	17.177.072,19	4.940.985,32
3. Sonstige Ausleihungen	5.203.400,19	2.859.639,16
	<u>24.879.972,38</u>	<u>10.328.124,48</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.568.376,96	193.119,94
2. Sonstige Vermögensgegenstände	149.560,41	44.810,88
	<u>2.717.937,37</u>	<u>237.930,82</u>
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	787.647,20	2.810.688,08
	<u>3.505.584,57</u>	<u>3.048.618,90</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	27.333,00	5.000,00
	<u>30.147.970,95</u>	<u>13.381.743,38</u>

Passiva

	Stand am 31.10.2012 EUR	Stand am 31.10.2011 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	2.650.642,00	2.550.642,00
II. Kapitalrücklage	405.114,20	5.114,20
III. Bilanzgewinn (i. V. Bilanzverlust)	1.496.649,59	-983.796,96
	<u>4.552.405,79</u>	<u>1.571.959,24</u>
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	38.600,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	82.800,00	53.000,00
	<u>121.400,00</u>	<u>53.000,00</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihe	24.584.000,00	11.482.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	109.094,18	43.571,46
3. Sonstige Verbindlichkeiten	776.319,98	231.212,88
	<u>25.469.414,16</u>	<u>11.756.784,34</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>4.751,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>30.147.970,95</u>	<u>13.381.743,58</u>

Gewinn- und Verlustrechnung
der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg,
für die Zeit vom 1. November 2011 bis zum 31. Oktober 2012

	2011/2012 EUR	2010/2011 EUR
1. Umsatzerlöse	229.910,56	141.000,00
- davon ausverbundenen Unternehmen: EUR 192.000,00 (i. V. EUR 141.000,00)		
2. Sonstige betriebliche Erträge	2.897.421,80	0,00
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	211.300,96	0,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	5.018,77	0,00
	<u>216.319,73</u>	<u>0,00</u>
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	14.919,00	0,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	819.133,45	732.494,39
6. Erträge aus Beteiligungen	1.000.000,00	0,00
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.302.123,16	108.096,09
- davon ausverbundenen Unternehmen: EUR 924.301,31 (i. V. EUR 58.728,60)		
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.898.636,79	359.036,32
- davon ausverbundenen Unternehmen: EUR 63.654,72 (i. V. EUR 49.991,62)		
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>2.480.446,55</u>	<u>-842.434,62</u>
- davon latente Steuern: ERU 0,00 (i. V. EUR 0,00)		
10. Sonstige Steuern	0,00	167,92
11. Jahresüberschuss (i. V. Jahresfehlbetrag)	<u>2.480.446,55</u>	<u>-842.602,54</u>
12. Verlustvortrag	-983.796,96	-141.194,42
13. Bilanzgewinn (i. V. Bilanzverlust)	<u>1.496.649,59</u>	<u>-983.796,96</u>

Entwicklung des Anlagevermögens der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, im Geschäftsjahr 2011/2012

	Stand am 1.11.2011 EUR	Anschaffungs-/Herstellungskosten			Stand am 31.10.2012 EUR
		Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	
Sachanlagen					
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	927.942,06	0,00	822.057,94	1.750.000,00
	0,00	927.942,06	0,00	822.057,94	1.750.000,00
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.527.500,00	3.500,00	31.500,00	0,00	2.499.500,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.940.985,32	12.972.162,23	736.075,36	0,00	17.177.072,19
Beteiligungen	0,00	10.000,00	10.000,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	2.859.639,36	3.237.991,32	72.172,55	-822.057,94	5.203.400,19
	10.328.124,68	16.223.653,55	849.747,91	-822.057,94	24.879.972,38
	10.328.124,68	17.151.595,61	849.747,91	0,00	26.629.972,38

Kumulierte Abschreibungen

Stand am 1.11.2011 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.10.2012 EUR

Buchwerte

Stand am 31.10.2012 EUR	Stand am 31.10.2011 EUR

0,00	14.919,00	0,00	14.919,00	1.735.081,00	0,00
0,00	14.919,00	0,00	14.919,00	1.735.081,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	2.499.500,00	2.527.500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	17.177.072,19	4.940.985,32
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	5.203.400,19	2.859.639,36
0,00	0,00	0,00	0,00	24.879.972,38	10.328.124,68
0,00	14.919,00	0,00	14.919,00	26.615.053,38	10.328.124,68

**Verbindlichkeitspiegel
der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg,
zum 31. Oktober 2012**

	Gesamtbetrag EUR	Erwartete Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	1-5 Jahre EUR
Anleihen* (im Vorjahr)	24.584.000,00 (11.482.000,00)		24.584.000,00 (11.482.000,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (im Vorjahr)	109.094,18 (43.571,46)	109.094,18 (43.571,46)	
Sonstige Verbindlichkeiten (im Vorjahr)	776.319,98 (231.212,88)	776.319,98 (231.212,88)	
	25.469.414,16 (11.756.784,34)	885.414,16 (274.784,34)	24.584.000,00 (11.482.000,00)

* davon durch Grundschulden besichert: TEUR 23.384 (i. V. TEUR 10.160)

EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011/2012

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der vorliegende Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften nach den geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Aktiengesetzes und des Wertpapierhandelsgesetzes aufgestellt.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und - soweit abnutzbar - um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die abnutzbaren Vermögensgegenstände wurden entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind zu Anschaffungskosten, die Ausleihungen mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Wertberichtigungen sind nicht vorzunehmen.

Die ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert angesetzt. Ausfallrisiken, die Wertberichtigungen erfordert hätten, haben nicht bestanden.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen haben in Höhe von TEUR 2.120 eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten sämtliche, nach vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung, erkennbare Risiken. Die Bewertung erfolgt zum Erfüllungsbetrag.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

2. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens einschließlich der im Geschäftsjahr vorgenommenen Abschreibungen wird im Anlagespiegel dargestellt. Der Anlagespiegel ist Bestandteil dieses Anhangs.

Ein bezüglich der Emission der Anleihen I und II entstandenes Disagio wird in der Bilanz als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 12) ausgewiesen. Das Disagio wird über die Laufzeit der entsprechenden Anleihe aufgelöst.

Auf der folgenden Seite sind die Unternehmen, an denen die EYEMAXX Real Estate AG i. S. d. § 271 HGB zum 31. Oktober 2012 unmittelbar sowie mittelbar beteiligt ist, sowie deren angabepflichtige Unternehmensdaten, dargestellt. Dabei besteht eine unmittelbare Beteiligung der EYEMAXX Real Estate AG ausschließlich an der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH.

Firma	Sitz	Land	Währung	Anteil in %	Eigenkapital in EUR	Stichtag letzter vorliegender Jahresabschluss	Jahresergebnis in EUR
EDEN LogCenter International S.a.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	100	- 721.589	31.10.2012	- 39.856
EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	100	- 16.189	31.10.2012	- 16.330
ERED Netherlands II B.V.	Amsterdam	Niederlande	EUR	100	- 192.863	31.10.2012	- 70.152
EYEMAXX Corporate Finance GmbH	Wien	Österreich	EUR	100	- 47.733	31.10.2012	- 12.904
EYEMAXX FMZ Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	40	- 6.665.067	31.10.2012	- 1.599
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100	- 4.321.073	31.10.2012	- 3.384.093
EYEMAXX Management GmbH	Wien	Österreich	EUR	100	- 232.764	31.10.2012	- 540.917
EYEMAXX Management Slovakia s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	85	- 26	31.10.2012	- 494
EYEMAXX MANAGEMENT SRL	Bukarest	Rumänien	RON	100	- 99.797	31.12.2011	- 89.492
Eden Slovakia Log Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	85	- 31.470	31.10.2012	- 897
Eden Slovakia Retail Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	85	- 1.077	31.10.2012	- 682
Eden Slovakia Retail Center 2 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	85	- 4.163	31.10.2012	- 77
Eyemaxx 4 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90	- 540	31.10.2012	- 1.706
Eyemaxx 5 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90	- 535	31.10.2012	- 1.702
Eyemaxx 6 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90	- 554	31.10.2012	- 1.720
EYEMAXX Kosice s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	73	- 238.320	31.10.2012	- 6.854
Retailcenter Management GmbH (vormals: STOP.SHOP Management GmbH)	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100	- 17.012	31.10.2012	- 159.332
EM Outlet Center GmbH	Wien	Österreich	EUR	99	- 137.194	31.10.2012	- 65.866
EYEMAXX MANAGEMENT DOO PRIVREDNO DRUSTVO ZA PROJEKTOVANJE IZGRADNJU IZDAVANJE I TRGOVINU NEKRETNOSTIMA	Novi Beograd	Serbien	RSD	100	- 1.152	31.12.2011	- 161.554
Log Center d.o.o.	Belgrad	Serbien	RSD	100	- 799.631	31.12.2011	- 18.743
EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.a.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	36	- 533.892	31.10.2012	- 64.222
Maramando Trading & Investment Ltd.	Nicosia	Zypern	EUR	50	- 1.813	31.12.2011	- 5.232
EYEMAXX Pelhrimov s.r.o.	Dolni Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	- 72.619	31.10.2012	- 11.706
EYEMAXX Cesky Krumlov s.r.o.	Dolni Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	- 4.569	31.10.2012	- 134.631
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Dolni Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	- 3.639	31.10.2012	- 29.535
EYEMAXX Havlickuv Brod s.r.o.	Dolni Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	- 13.502	31.10.2012	- 26.214
EYEMAXX Zd'ar nad Savavou s.r.o.	Dolni Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	- 13.605	31.10.2012	- 3.939
EYEMAXX Prerov s.r.o.	Dolni Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	- 12.704	31.10.2012	- 6.601
EYEMAXX Louny s.r.o. (vormals: STOP.SHOP Louny s.r.o.)	Dolni Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	- 134.580	31.10.2012	- 7.295
EYEMAXX Krmov s.r.o. (vormals: STOP.SHOP Krmov s.r.o.)	Dolni Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	- 308.764	31.10.2012	- 159.379
Retail Park Malbork z.o.o. (vormals: STOP.SHOP 2 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA)	Warschau	Polen	PLN	36	- 19.185	31.10.2012	- 9.323
EYEMAXX 3 Sp.z.o.o. (vormals: STOP.SHOP 3 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA)	Warschau	Polen	PLN	36	- 39.690	31.10.2012	- 7.311
Log Center Airport	Belgrad	Serbien	RSD	50	- 268.320	31.12.2011	- 393
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	Wien	Österreich	EUR	98	- 687.936	31.10.2012	- 153.956
FMZ Kitzsee GmbH	Leopoldsdorf bei Wien	Österreich	EUR	36	- 2.721.016	31.10.2012	- 108.273
RETAIL PARK OLAWA sp.z.o.o. (vormals: STOP.SHOP 1 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA)	Warschau	Polen	PLN	36	- 44.130	31.10.2012	- 6.638

Zu Beginn des Geschäftsjahres betrug das Grundkapital der Gesellschaft EUR 2.550.642,00. Es war eingeteilt in 2.550.642 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Auf Grund der in der insoweit durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27. November 2007 geänderten Satzung vom 4. Dezember 1998 erteilten Ermächtigung ist die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft gemäß § 4 Abs. 6 ihrer Satzung (Genehmigtes Kapital 2007/I) um EUR 100.000,00 auf EUR 2.650.642,00 durch Ausgabe von 100.000 Stück neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien erhöht. Durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 11. Mai 2012 ist die Satzung in § 4 (Grundkapital, Genehmigtes Kapital) geändert. Die Erhöhung des Kapitals wurde zum 22. Mai 2012 in das Handelsregister des Amtsgerichts Aschaffenburg eingetragen.

Die insgesamt 100.000 Stück neuen Stückaktien wurden zu einem Preis von EUR 5,00 je Aktie platziert. Der über den Nennwert der Stückaktien erzielte Platzierungserlös in Höhe von insgesamt EUR 400.000,00 wurde der Kapitalrücklage zugeführt. Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Oktober 2012 TEUR 405.

Zum 31. Oktober 2012 beträgt das Grundkapital der Gesellschaft EUR 2.650.642,00. Das Grundkapital ist eingeteilt in 2.650.642 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Das Genehmigte Kapital vom 27. November 2007 (Genehmigtes Kapital 2007/I) wurde aufgehoben. Der Vorstand ist durch die mit Beschluss der Hauptversammlung vom 29. Juni 2012 insoweit geänderten Satzung vom 4. Dezember 1998 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 28. Juni 2017 gegen Bar- und/oder Sacheinlage um insgesamt bis zu EUR 1.325.321,00 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2012/I). Die Festsetzung des Genehmigten Kapitals 2012/I wurde zum 17. August 2012 in das Handelsregister des Amtsgerichts Aschaffenburg eingetragen.

Zwischen der Festsetzung des genehmigten Kapitals 2012/I und dem Ende des Berichtsjahres sind keine weiteren Kapitalerhöhungen erfolgt. Das Genehmigte Kapital der Gesellschaft zum 31. Oktober 2012 beträgt somit EUR 1.325.321,00.

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 5.114.213,00, eingeteilt in bis zu 5.114.213 Stückaktien, bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2007).

Die Steuerrückstellungen betreffen der Höhe nach noch ungewisse Lohnsteuerzahlungen sowie Quellensteuer, für die die Gesellschaft Haftungsschuldner ist.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Aufwendungen für die Ausrichtung der anstehenden Hauptversammlung (TEUR 15), Pacht aufwendungen für das erworbene Erbbaurecht Eibach (Nürnberg) (TEUR 14), Eintragungsgebühren zur Besicherung der Anleihe (TEUR 5) und Abschluss-, Prüfungs- und Steuererklärungskosten (TEUR 40). Auf die Bilanzierung einer Rückstellung zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen wurde wegen Geringfügigkeit verzichtet.

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren bestehen in Höhe von TEUR 11.624. Diese betreffen in voller Höhe die Verbindlichkeiten bzgl. der im Berichtsjahr emittierten Anleihe II. Die Rückzahlung der Anleihe II erfolgt am 1. November 2017.

Die in den Verbindlichkeiten ausgewiesene Anleihen sind mit einem Gesamtbetrag in Höhe von TEUR 23.384 (Vorjahr TEUR 10.160) besichert.

3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bei den Umsatzerlösen der Gesellschaft i. H. v. TEUR 230 handelt es sich um die Vergütung der Leistungen der EYEMAXX Real Estate AG gegenüber der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH im Rahmen des abgeschlossenen Managementvertrags (TEUR 192) sowie um Erlöse aus der Vermietung eines Grundstückes nebst der darauf errichteten Speditionsumschlags-lagerhalle sowie Büroräumlichkeiten in Nürnberg (TEUR 38). Der Mietgegenstand wurde von der Gesellschaft mit notariellem Erbbaurechtskaufvertrag vom 12. Juni 2012 im Berichtsjahr erworben.

Der Bilanzgewinn zum 31. Oktober 2012 stellt sich wie folgt dar:

	<u>EUR</u>
Verlustvortrag aus dem Vorjahr	983.796,96
Jahresüberschuss 2011/2012	<u>2.480.446,55</u>
Bilanzgewinn (31. Oktober 2012)	<u><u>1.496.649,59</u></u>

Der Bilanzgewinn beläuft sich auf TEUR 1.497. Die Beschlussfassung über die Gewinnverwendung erfolgt durch die Hauptversammlung.

4. Sonstige Angaben

4.1 Organe

4.1.1 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht satzungsgemäß aus drei Mitgliedern. Er setzte sich im Berichtszeitraum bis zum 7. Mai 2012 wie folgt zusammen:

Thomas H. Knorr, Diplom Volkswirt, Diplom Kaufmann (FH), Bad Wiessee (Vorsitzender)
Franz Gulz, Versicherungsmakler, Wien, Österreich (Stellvertretender Vorsitzender)
Maximilian Pasquali, Magister (juris), LL.M., Prokurist, Leopoldsdorf, Österreich (Mitglied)

Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG:

Thomas H. Knorr, KIMED Investments & Management AG, Aufsichtsrat (Vorsitzender)

Mit Wirkung zum 7. Mai 2012 wurde Dr. Martin Piribauer zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats bestellt. Herr Thomas H. Knorr hat sein Amt niedergelegt. Der Aufsichtsrat setzt sich somit zum 31. Oktober 2012 wie folgt zusammen:

Mag. Dr. Martin Piribauer, Unternehmensberater, Wien (Vorsitzender)
Franz Gulz, Versicherungsmakler, Wien (Stellvertretender Vorsitzender)
Maximilian Pasquali, Magister (juris), LL.M., Prokurist, Leopoldsdorf, Österreich (Mitglied)

Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG bestehen zum 31. Oktober 2012 nicht.

4.1.2 Vorstand

Während des vollständigen Berichtszeitraums bestand der Vorstand aus folgendem alleinvertretungsberechtigtem Mitglied:

Dr. Michael Müller, Geschäftsführer, Leopoldsdorf, Österreich

Der Vorstand ist nicht von § 181 BGB befreit.

4.1.3 Angaben zum mitteilungspflichtigen Geschäft

Der Mitteilungspflicht über Geschäfte von Führungspersonen nach § 15a WpHG wurde entsprochen. Die mitteilungspflichtigen Geschäfte können auf der Website der EYEMAXX Real Estate AG unter www.eyemaxx.com/investor-relations öffentlich eingesehen werden.

4.2 Mitarbeiterzahl

Es wurden im Berichtszeitraum zwei Mitarbeiter beschäftigt.

4.3 Organbezüge

Als alleiniges Mitglied des Vorstands erhielt Herr Dr. Müller nach Abzug gewährter Leistungen von anderen Konzerngesellschaften gem. vertraglicher Vereinbarung im Berichtszeitraum eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 185. Variable Vergütungsanteile wurden nicht geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten im Berichtszeitraum eine feste Vergütung in Höhe von insgesamt TEUR 40. Variable Vergütungsanteile wurden nicht geleistet. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat im Berichtszeitraum eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 10, die anderen Aufsichtsratsmitglieder eine feste Vergütung von jeweils TEUR 15 erhalten.

4.4 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen jährliche Verpflichtungen aus dem Erbbaurecht Eibach (Nürnberg) in Höhe von TEUR 85 mit einer Restlaufzeit bis zum 12. Februar 2042. Die verbleibende Gesamtverpflichtung bis zum Ende der Restlaufzeit beträgt somit TEUR 2.489.

Haftungsverhältnisse i.S.d. § 251 HGB bestehen zum Abschlussstichtag in folgender Höhe:

Die EYEMAXX Real Estate AG hat eine unwiderrufliche selbständige und verschuldensunabhängige Gewinn- und Zahlungsgarantie gegenüber einem Dritten abgegeben. Die Gewinn- und Zahlungsgarantie beläuft sich auf TEUR 4.000 und hat eine Restlaufzeit bis spätestens zum 30. Juni 2017.

4.5 Honorar für Leistungen des Abschlussprüfers

Die Angaben zu dem Honorar für Leistungen des Abschlussprüfers gemäß § 285 Nr. 17 HGB sind im Konzernabschluss der EYEMAXX Real Estate AG enthalten.

4.6 Steuerliche Überleitung nach DRS 18

Ausgehend von einem Jahresüberschuss von TEUR 2.480 ergibt sich nach Hinzurechnung der steuerlich nicht abziehbaren Aufwendungen in Höhe von TEUR 20 sowie nach Abzug der steuerfreien Vermögensmehrungen in Höhe von TEUR 2.935 ein steuerlicher Verlust in Höhe von TEUR 435. Ausgehend von einem steuerlichen Verlust im Berichtsjahr in Höhe von TEUR 435 sowie eines bestehenden steuerlichen Verlustvortrags zum 31. Oktober 2011 in Höhe von TEUR 843 würde sich bei einem kumulierten Ertragssteuersatz von rund 30 % ein Ertrag in Höhe von TEUR 383 bei der Bildung von aktiven latenten Steuern ergeben. Eine Aktivierung dieser latenten Steuern in Ausübung des Wahlrechts gem. § 274 Abs. S. 2 HGB ist im Geschäftsjahr jedoch unterblieben.

4.7 Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben. Die Entsprechenserklärung ist auf der Homepage der Gesellschaft unter <http://www.eyemaxx.com/investor-relations/corporate-news/> einsehbar.

5. Wesentliche Tatsachen nach dem 31. Oktober 2012

Nach dem Bilanzstichtag 31. Oktober 2012 wurde eine Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts von 250.000 neuen Aktien bei Institutionellen Investoren im Rahmen eines Private Placements vollständig platziert. Der Ausgabepreis wurde mit EUR 5,50 festgesetzt. Die durch die Kapitalerhöhung zufließenden neuen Mittel in Höhe von brutto 1,375 Mio. Euro dienen vor allem der Finanzierung neuer, aussichtsreicher Projekte schwerpunktmäßig in Polen, Tschechien und Serbien. Infolge der Kapitalerhöhung steigt das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG auf EUR 2.900.642,00.

Aschaffenburg, 14. Februar 2013

EYEMAXX Real Estate AG
Der Vorstand

gez.

Dr. Michael Müller

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr vom 1.11.2011 bis 31.10.2012

EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg

I. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

1. Allgemein

Die EU-Schuldenkrise hat die wirtschaftliche Entwicklung sowohl im Euro-Raum als auch in Europa im Jahr 2012 deutlich belastet. Nach Angaben des europäischen Statistikamtes Eurostat ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der 17 Staaten des Euro-Raumes im dritten Quartal 2012 im Vergleich zum Vorquartal um 0,1 Prozent gefallen. Bereits im zweiten Quartal 2012 war das BIP um 0,2 Prozent zurückgegangen, nach einer Stagnation im Auftaktquartal 2012. In Europa wurde im dritten Quartal ein Wachstum von 0,1 Prozent erzielt, nachdem das BIP im zweiten Quartal 2012 um 0,2 Prozent und im ersten Quartal 2012 um 0,1 Prozent gefallen war.

Deutlich davon abgehoben hat sich die wirtschaftliche Entwicklung in einigen Zielmärkten der EYEMAXX Real Estate AG, wie zum Beispiel in Polen und auch in der Slowakei. In beiden Staaten konnte in allen drei Quartalen 2012 ein Wachstum erzielt werden. Dies gilt auch für Deutschland, allerdings war hier im Jahresverlauf 2012 eine Abkühlung des Wachstums zu spüren. In Tschechien hingegen ist die Wirtschaftsleistung bereits vier Quartale in Folge gefallen. Im dritten Quartal 2012 fiel das BIP im Vorquartalsvergleich um 0,3 Prozent.

Auch der Internationale Währungsfonds (IWF) stellt eine Abkühlung der globalen Wirtschaft fest und hat im Weltwirtschaftsausblick von Oktober 2012 seine Prognosen gesenkt.

Für das Gesamtjahr 2012 erwartet der IWF für den Euro-Raum nun einen BIP-Rückgang von 0,4 Prozent und für das Jahr 2013 lediglich ein Wachstum von 0,2 Prozent. Im Juli 2012 waren die Experten noch von einem Rückgang von 0,3 Prozent in 2012 und einem Wachstum von 0,7 Prozent in 2013 ausgegangen.

Die IWF-Prognosen für die Zielmärkte von EYEMAXX liegen für 2012 teilweise merklich über dem Durchschnitt der Euro-Zone und für 2013 klar darüber. Für Polen wird ein Wirtschaftswachstum von 2,4 Prozent für 2012 und 2,1 Prozent für 2013 prognostiziert. Die Wirtschaft in der Slowakei soll in 2012 um 2,6 Prozent wachsen und in 2013 sogar um 2,8 Prozent. Für die österreichische Wirtschaft wird ein Plus von 0,9 Prozent für 2012 und 1,1 Prozent für 2013 erwartet. Tschechien soll in 2012 zwar einen Rückgang der Wirtschaftsleistung um 1,0 Prozent verzeichnen, für 2013 sagt der IWF allerdings wieder ein Wachstum um 0,8 Prozent voraus. Für die serbische Wirtschaft erwarten die Experten einen Rückgang von 0,5 Prozent in 2012 und ein Wachstum um 2,0 Prozent in 2013.

2. Einzelhandelsimmobilienmarkt

Nach Berechnungen des Immobiliendienstleisters CB Richard Ellis (CBRE) hat sich das Investitionsvolumen in europäische Einzelhandelsimmobilien im dritten Quartal 2012 auf 7,1 Mrd. Euro belaufen. Im Vergleich zum zweiten Quartal sei dies eine Steigerung von 12 Prozent und damit der höchste Quartalswert dieses Jahres. Allerdings liegt das Volumen damit 18 Prozent unter dem Wert des Vorjahresquartals und auch unter dem Quartalsdurchschnitt der vergangenen drei Jahre. Hauptproblem ist laut CBRE das fehlende Angebot im Core-Segment für risikoaverse Investoren. Diese würden vor allem das vergleichsweise leistungsschwache Südeuropa meiden, die Investitionstätigkeit ging entsprechend weiter zurück. Die stärksten Zuwächse hingegen wurden den Angaben zufolge in Großbritannien und in den Benelux-Staaten verzeichnet. Beachtliche Investitionen wurden laut CBRE in den vergangenen Jahren in die Einzelhandelsimmobilienmärkte Deutschland und Polen getätigt. Aufgrund des mangelnden Angebots lagen die Investmentaktivitäten in 2012 allerdings unter dem Niveau von 2011 und 2010.

Die zur UniCredit Group gehörende Immobilienfonds-Gesellschaft iii-investments zeigt in ihrer Analyse „Immobilienmärkte Europa“ vom November 2012 auf, dass die CEE-Länder zu den bedeutendsten Investitionsländern neben Deutschland, Frankreich und Großbritannien in den ersten drei Quartalen 2012 gehörten. iii-investments rechnet mit einem weiterhin stabilen Investitionsvolumen im Laufe der kommenden Monate. Der Investoren-Fokus werde auch weiterhin insbesondere in Deutschland, Großbritannien, Nordeuropa und Polen liegen. Für 2012 erwartet iii-investments ein Investitionsvolumen von knapp 20 Mrd. Euro. Dies entspreche dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre.

Laut iii-investments steigt der Bestand an Einzelhandelsflächen in den meisten CEE-Ländern deutlich. Die Entwicklungstätigkeit verschiebt sich demnach allmählich von Großstädten, wo die Unterversorgung mit hochwertigen Flächen überwiegend gelöst wurde, hin zu B-Standorten mit dem Schwerpunkt auf Shopping Center. Dabei wird eine hohe Nachfrage bei neu fertiggestellten Shopping Center in zentralen Lagen verzeichnet.

3. Logistikimmobilienmarkt

Das Transaktionsvolumen im europäischen Logistikimmobiliensektor stieg laut iii-investments in 2012 im Vergleich zu 2011 nicht weiter an. iii-investments begründete dies unter anderem mit erhöhten Restriktionen von Seiter der Banken. Die Vermietungsumsätze auf den europäischen Logistikmärkten gingen in den ersten neun Monaten 2012 leicht zurück. Bremsend auf die Vermietungsaktivitäten habe sich die Entwicklung in der Euro-Zone ausgewirkt. Der Analyse zu Folge werden derzeit neue Projekte vor allem in Großbritannien und den CEE-Ländern initiiert. In der Regel werden diese nur mit Vorvermietungen begonnen.

In einigen Ländern der CEE-Region ist laut iii-investments eine Erholung der Mietermärkte zu beobachten. In Ländern wie Tschechien, Polen und Russland werden seit Beginn der Finanz- und Wirtschaftskrise erstmals wieder steigende Mietpreise verzeichnet. iii-investments führt dies auf einen Mangel an Spekulativbauten zurück.

Bei Produktionsverlagerungen und der Eröffnung von neuen Produktionszentren seien die im Vergleich zu Kerneuropa immer noch sehr niedrigen Arbeitskosten ein entscheidender Wettbewerbsfaktor der CEE-Länder. Auch werde dort die Infrastruktur ständig verbessert, auch durch die EU-Unterstützung. Laut iii-investments liegt der Fokus vieler Investoren weiterhin auf zentral gelegenen und gut angebundenen Core-Objekten mit langen Mietverträgen und bonitätsstarken Mietern.

II. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Das Geschäftsjahr 2011/12 war für die EYEMAXX Real Estate AG, welche als Dachgesellschaft der EYEMAXX Gruppedient, sehr erfolgreich. Dies spiegelt sich auch in den Zahlen wieder. So können für den Berichtszeitraum ein EBIT in Höhe von TEUR 3.077 sowie ein Ergebnis nach Steuern in Höhe von TEUR 2.480 ausgewiesen werden.

Als Dachgesellschaft der EYEMAXX Gruppe übernimmt die EYEMAXX Real Estate AG eine Finanzierungsfunktion für ihre operativen Tochtergesellschaften, welche gemeinsam mit Projektpartnern Gewerbeimmobilien in den Bereichen Fachmarktzentren, Logistikparks und „Taylor Made Solutions“ entwickeln. Dabei werden gemeinsam mit Partnern oder alleine Gewerbeimmobilien evaluiert, entwickelt und durchgeführt und grundsätzlich an Endinvestoren verkauft. Allerdings wird mit bestimmten Vorzeigeprojekten (derzeit in Serbien und Österreich) keine reine „develop and sell“ Strategie verfolgt, sondern sie werden in der Gruppe behalten, um durch die Vermietung Gewinne zu erzielen.

Um die Finanzierung der umfangreichen Projektpipeline der EYEMAXX Gruppe zu gewährleisten, wurde im März 2012 eine weitere Mittelstandsanleihe begeben. Die Eckdaten der Anleihe lauten wie folgt:

Volumen:	Bis EUR 15 Mio.
Laufzeit:	5,5 Jahre; endfällig per 31. Oktober 2017
Zinskupon:	7,75 % p.a.; Zinszahlung jährlich per 11. April sowie letzte Zinszahlung am 1. November 2017
Mittelverwendung:	Vorrangig zur Herstellung erstrangiger Grundschulden bei den Sicherungsobjekten der Anleihe. Verbleibende Mittel: • 80-85 % zur Realisierung von Immobilienprojekten • 15-20 % zur Sicherstellung des laufenden Liquiditätsbedarfs (working capital)
Besicherung:	- Dingliche Sicherheiten in Höhe von anteilig bis zu EUR 16 Mio. zu Gunsten des notariellen Treuhänders der Anleihezeichner - Ausschüttungssperre zur Erhaltung des Konzerneigenkapitals nach IFRS auf einem Niveau von EUR 14 Mio. - Verpfändung von Mieten in Höhe von anteilig bis zu EUR 0,6 Mio. p. a. aus externem Portfolio für Zinszahlungen
Rating:	BBB+ (Creditreform)

Die EYEMAXX Real Estate AG hat am 5. April 2012 planmäßig das öffentliche Angebot für ihre Anleihe 2012/17 abgeschlossen. Der Zeichnungsstand zum Bilanzstichtag beträgt TEUR 11.624. Darüber hinaus konnten im Berichtszeitraum weitere TEUR 1.478, der bereits in der Vorperiode begebenen Anleihe 2011/16, nachplatziert werden.

Abgesehen von der Finanzierung von Immobilienprojektentwicklungen wurden Mittel aus dem Emissionserlös der Anleihe 2012/17 genutzt um ein Erbbaurecht und eine darauf befindliche, voll vermietete, Logistikimmobilie in Nürnberg zum Kaufpreis von TEUR 1.750 zu erwerben. Durch den Erwerb der Logistikimmobilie im letzten Geschäftsquartal 2011/2012 fließen der EYEMAXX Real Estate AG laufende Mieteinnahmen von TEUR 227 p.a. (in 2011/2012 anteilig) zu, welchen neben Einkünften aus Managementdienstleistungen sowie Zinserträgen der Liquidität der Gesellschaft zur Verfügung stehen.

Ebenfalls im Berichtszeitraum wurden weitere 10% der Geschäftsanteile an der FMZ Kittsee erworben, welche in weiterer Folge gemeinsam mit den bereits in Besitz der Gesellschaft befindlichen 80% der Geschäftsanteile an die EYEMAXX FMZ Holding GmbH verkauft wurden. Der daraus resultierende positive Effekt von TEUR 2.089 wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position „sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen.

Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum zur weiteren Stärkung des Eigenkapitals der Gesellschaft sowie zur Erhöhung des „freefloats“ 100.000 Stück neue Aktien im Rahmen einer Barkapitalerhöhung zum Ausgabekurs von EUR 5,00 ausgegeben.

Im Berichtszeitraum gab es keine weiteren wesentlichen Geschäftsvorfälle.

III. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte zum Bilanzstichtag neben dem Vorstand zwei weitere Mitarbeiter.

IV. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft

Der Jahresabschluss der EYEMAXX Real Estate AG zum 31. Oktober 2012 wurde nach deutschen handelsrechtlichen Grundsätzen aufgestellt.

1. Vermögenslage

Aktiva

Das Anlagevermögen umfasst Sachanlagen in Höhe von TEUR 1.735 (VJ TEUR 0), darin enthalten ein Erbbaurecht in Nürnberg in der Höhe von TEUR 1.735. Die Finanzanlagen gliedern sich in Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 2.500 (VJ TEUR 2.528), Ausleihungen an verbundene Unternehmen von TEUR 17.177 (VJ TEUR 4.941) sowie sonstige Ausleihungen von TEUR 5.203 (VJ TEUR 2.859). Die Anteile an verbundenen Unternehmen bestehen aus Anteilen an der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH TEUR 2.500 (VJ TEUR 2.500).

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen bestehen aus drei Darlehen an die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH. Das erste Darlehen in der Höhe von TEUR 7.336 (VJ TEUR 4.266) mit einer Laufzeit bis zum 15. Juli 2016 und mit 7,75 % p. a. verzinst, das zweite Darlehen in Höhe von TEUR 9.150 (VJ TEUR 0) mit einer Laufzeit bis zum 15. Oktober 2017 und mit 7,75 % p. a. verzinst, das dritte Darlehen in Höhe von TEUR 190 (VJ TEUR 0) mit einer Laufzeit bis zum 15. Juli 2016 und mit 7,75 % p. a. verzinst, sowie einem Darlehen an die EM Outlet Center GmbH in Höhe von TEUR 501 (VJ TEUR 540) mit einer Laufzeit bis zum 15. Juli 2016 und mit 7,75 % p. a. verzinst.

Die sonstigen Ausleihungen beinhalten jene Darlehen, die zur Lastenfreistellung der Besicherungsobjekte der beiden EYEMAXX-Unternehmensanteile an die Besitzgesellschaften ausgereicht wurden. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

- ein Darlehen an die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in der Höhe von TEUR 663 (VJ TEUR 702) mit einer Laufzeit bis zum 15. Juli 2016 und mit 7,75 % p. a. verzinst,
- ein Darlehen an die Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in der Höhe von TEUR 2.157 (VJ TEUR 2.157) mit einer Laufzeit bis zum 15. Juli 2016 und mit 7,75 % p. a. verzinst,
- ein Darlehen an die Maxx BauernrichtungsgmbH in der Höhe von TEUR 670 (VJ TEUR 0) mit einer Laufzeit bis zum 15. Juli 2016 und mit 7,75 % p. a. verzinst,
- ein Darlehen an die Innovative Home GmbH in der Höhe von TEUR 430 (VJ TEUR 0) mit einer Laufzeit bis zum 15. Juli 2016 und mit 7,75 % p. a. verzinst,
- sowie Darlehen an die Lifestyle KG in Wien in der Höhe von TEUR 1.282 (VJ TEUR 0) mit einer Laufzeit bis zum 15. Oktober 2017 und ebenfalls mit 7,75 % p. a. verzinst.

Das Umlaufvermögen (incl. aktiver Rechnungsabgrenzungsposten) in Höhe von TEUR 3.533 (VJ TEUR 3.054) besteht im Wesentlichen aus einer Forderung wegen Anteilsverkaufs der FMZ Kitzsee GmbH an die EYEMAXX FMZ Holding GmbH in der Höhe von TEUR 2.120 (VJ TEUR 0) sowie einem Guthaben bei Kreditinstituten in der Höhe von TEUR 788 (VJ TEUR 2.811).

EYEMAXX Real Estate AG
Aufhofstrasse 25
D-63741 Aschaffenburg

T: + 49 6021 386 69 - 10
F: + 49 6021 386 69 - 15
E: office@eyemaxx.com
www.eyemaxx.com

Bankverbindung: Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien AG
BLZ: 32000, Kontonr.: 852301
BIC: RLNWAT33, IBAN: AT663200000000852301
HRB 11765, Amtsgericht Aschaffenburg

Vorstand: Dr. Michael Müller
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Martin Pirbauer

Passiva

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag ein gezeichnetes Kapital in Höhe von TEUR 2.651 (VJ TEUR 2.551) aus. Die Kapitalrücklage beläuft sich auf TEUR 405 (VJ TEUR 5). Der Anstieg des gezeichneten Kapitals sowie der Kapitalrücklage ist darauf zurückzuführen, dass EYEMAXX im Geschäftsjahr 100.000 Stück neue Aktien mit einem Nennwert von EUR 1,00 zu einem Kurs von EUR 5,00 ausgegeben hat. Der Bilanzgewinn beträgt TEUR 1.497, davon ein Jahresüberschuss von TEUR 2.480. In Summe beträgt das ausgewiesene Eigenkapital der Gesellschaft TEUR 4.552 (VJ TEUR 1.572).

Die Rückstellungen betragen per 31. Oktober 2012 TEUR 121 (VJ TEUR 53) und betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für die Ausrichtung der anstehenden Hauptversammlung, Abschluss-, Prüfungs- und Steuererklärungskosten, Pachtgebühren sowie ausstehende Abzugssteuern.

Die Verbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 25.469 (VJ TEUR 11.757) und beinhalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 109 (VJ TEUR 44), sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 776 (VJ TEUR 231) sowie die beiden Anleihen in Höhe von TEUR 24.584 (VJ TEUR 11.482).

2. Finanzlage

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug TEUR -16.333 (VJ TEUR -7.827) und besteht im Wesentlichen aus der Erhöhung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und sonstige Ausleihungen sowie aus dem Erwerb eines Erbbaurechts in Nürnberg.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit war zu einem großen Anteil durch den Zufluss liquider Mittel aus Anleiheemissionen in Höhe von TEUR 13.102 gekennzeichnet sowie einer Barkapitalerhöhung durch Ausgabe neuer Aktien in Höhe von TEUR 500 und betrug in Summe TEUR 13.602 (VJ TEUR 11.482).

Zum Bilanzstichtag verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von TEUR 788 (VJ TEUR 2.811).

3. Ertragslage

Die Erträge der Gesellschaft ergeben sich weitgehend aus Umsatzerlösen durch erbrachte Managementleistungen im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Kapital, der Übernahme der Verwaltung der Unternehmensanteile, sowie der Steuerung und Überwachung des operativen Geschäfts der EYEMAXX-Gruppe in Höhe von TEUR 192 (VJ TEUR 141), Mieteinnahmen in Höhe von TEUR 38 (VJ TEUR 0), dem Nettoverkaufserlös der Geschäftsanteile der FMZ Kittsee GmbH an die EYEMAXX FMZ Holding GmbH in Höhe von TEUR 2.089, einer Dividende der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH in Höhe von TEUR 1.000, Zinserträgen aus Ausleihungen und Zinserträgen aus laufenden Konten in Höhe von TEUR 1.302 (VJ TEUR 108) sowie sonstigen Erträgen aus weiterverrechneten Kosten und Rückstellungsaufösungen in Höhe von TEUR 808. Demgegenüber stehen Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 216 (VJ TEUR 0), Abschreibungen in Höhe von TEUR 15 (VJ TEUR 0), sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 819 (VJ TEUR 733) sowie Zinsen und weitere ähnliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.899 (VJ TEUR 359).

Der Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt TEUR 2.480 (VJ TEUR -843).

Zur besseren Übersicht über die wirtschaftliche Lage des Unternehmens soll folgende Zusammenstellung dienen:

Kennzahlen zur Ertragslage		2011	2012
Umsatzerlöse	TEUR	141	230
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)*	TEUR	-592	3.077
Umsatzrentabilität (ROS)	%	-419,90	1.338,33
Eigenkapitalrentabilität (ROE Basis EBIT)	%	-37,66	67,59
Eigenkapitalrentabilität (ROE Basis Jahresergebnis)	%	-53,60	54,49
Gesamtkapitalrentabilität (ROI Basis EBIT)	%	-4,42	10,18

Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

Eigenkapitalquote	%	14,87	15,06
Nettoumlaufvermögen (Working Capital)	TEUR	2.731	2.643
Nettoverschuldung (Net debt)	TEUR	8.671	23.796
Nettoverschuldungsgrad (Gearing)		5,52	5,23

Berechnung der Kennzahlen:

EBIT = Ergebnis vor Steuern + Zinsaufwand - Zinsertrag

ROS = EBIT x 100 / Umsatzerlöse

ROE_(EBIT) = EBIT x 100 / Eigenkapital

ROE_(Jahresergebnis) = Jahresergebnis x 100 / Eigenkapital

ROI_(EBIT) = EBIT x 100 / Gesamtkapital

Eigenkapitalquote = Eigenkapital / (Gesamtkapital- Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten)

Nettoumlaufvermögen = Umlaufvermögen (inkl. liquide Mittel) - langfristiges UV - kurzfristiges Fremdkapital (inkl. Bankkredite)

Nettoverschuldung = verzinsliches Fremdkapital - flüssige Mittel

Nettoverschuldungsgrad = Nettoverschuldung / Eigenkapital

V. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres 2011/2012

Zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung wurde eine geplante Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechtserfolgreich umgesetzt. Durch Ausgabe von 250.000 Stückneuen Aktien zu einem Kurs von EUR 5,50 konnte das Eigenkapital der Gesellschaft um TEUR 1.375 erhöht werden. Die durch die Kapitalerhöhung zugeflossenen neuen Mittel sollen vor allem der Finanzierung neuer, aussichtsreicher Projekte schwerpunktmäßig in Polen, Tschechien und Serbien dienen.

Darüberhinaus waren dem Unternehmen keine wesentlichen Änderungen bekannt, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind und Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der EYEMAXX Real Estate AG haben könnten.

VI. Risikobericht

Die EYEMAXX Real Estate AG dient im Wesentlichen als Finanzierungsholding der EYEMAXX-Gruppe und verfügt zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung, mit Ausnahme von Mieteinnahmen im Zusammenhang mit dem im Berichtsjahr erworbenen Erbbaurechts, über kein operatives Geschäft. Demzufolge lassen sich die Risiken der Gesellschaft in die Bereiche Liquiditätsrisiken und Ausfalls-/Kreditrisiken einteilen.

Liquiditätsrisiko

Die Liquidität der EYEMAXX Real Estate AG besteht im Wesentlichen aus der im Berichtszeitraum ausgegebenen Anleihe. Abgesehen von den jährlichen Kuponzahlungen für die begebenen Anleihen hat die Gesellschaft keinen bedeutenden Liquiditätsbedarf. Die fristgerechte Zahlung der Kuponzinsen wird zum größten Teil durch Einnahmen aus Zinserträgen für die Ausleihungen an verbundene Unternehmen sichergestellt. Darüber hinaus leisten Mieteinnahmen aus der vermieteten Logistikimmobilie in Nürnberg einen Beitrag zur Liquidität der EYEMAXX Real Estate AG.

Ausfalls-/Kreditrisiko

Kreditrisiken ergeben sich aus der Möglichkeit, dass die Gegenpartei einer Transaktion ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und dadurch ein finanzieller Schaden für die Gesellschaft entsteht. Die auf der Aktivseite ausgewiesenen Beträge für finanzielle Vermögenswerte stellen das maximale Ausfallsrisiko dar. Erkennbaren Ausfallsrisiken wird bei Bedarf durch die Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen. Die wesentlichen Forderungen der Gesellschaft beziehen sich auf Forderungen aus Ausleihungen an Tochtergesellschaften der EYEMAXX Real Estate AG sowie auf Forderungen an überwiegend im Eigentum des Mehrheitsaktionärs und Vorstands Dr. Michael Müller stehenden Gesellschaften, welche im Zusammenhang mit der Besicherung der von der EYEMAXX Real Estate AG begebenen Anleihen Darlehen zur Abdeckung vorher bestehender Bankbelastungen erhalten haben um damit die Besicherung der EYEMAXX-Anleihen zu ermöglichen.

Das Ausfallsrisiko der Forderungen gegenüber den Tochtergesellschaften der EYEMAXX Real Estate AG, welche überwiegend für Immobilienprojekte verwendet werden, hängt von der zukünftigen Geschäftsentwicklung dieser ab.

Die hohen Anforderungen an die Immobilienprojekte hinsichtlich Qualität und Vermietung sowie die langjährige Erfahrung und die herausragende Marktstellung der EYEMAXX-Tochtergesellschaften in Zentraleuropa sind klare Wettbewerbsvorteile dieser. Die bewährte Konzeption und Bautechnik, die hohe Standardisierung und dadurch kurze Realisierungszeiträume sowie internationale renommierte Mieter mit hoher Bonität sind die Grundpfeiler des Erfolgs und dürften auch künftig zu einer positiven Geschäftsentwicklung beitragen, weshalb der Vorstand das Ausfallsrisiko als sehr niedrig einschätzt.

VII. Ausblick / Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die EYEMAXX Real Estate AG ist als Dachgesellschaft der EYEMAXX-Gruppe über die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH an einer Vielzahl von voll- bzw. at-equity konsolidierten Gesellschaften mittelbar und unmittelbar beteiligt.

Das operative Geschäft erfolgt über die Tochtergesellschaften der EYEMAXX Real Estate AG, auf deren Ebene Erträge aus Dienstleistungen im Rahmen von Projektentwicklungen, Erträge aus der Vermietung sowie Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen realisiert werden. Zusammengefasst und gesteuert werden diese Objektgesellschaften überwiegend über Zwischenholdings.

Die EYEMAXX Real Estate AG und deren Tochtergesellschaften erwarten für die kommenden Geschäftsjahre 2012/13 und 2013/14 eine Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung und eine Steigerung des Gewinns nach Steuern. Wesentlich dazu beitragen soll das Geschäftsmodell mit zwei Säulen der Wertschöpfung. Zum einen werden durch die Entwicklung und den Verkauf von Gewerbeimmobilien attraktive Entwicklerrenditen erzielt. Dabei werden fertiggestellte Objekte in der Regel zu Portfolien gebündelt und bei geeigneter Marktlage zu besseren Preisen verkauft als Einzelobjekte. Zum anderen werden ausgewählte Gewerbeimmobilien im Bestand gehalten und somit laufende Mieterträge und ein kontinuierlicher Cashflow sichergestellt.

EYEMAXX hat im September 2012 Logistikimmobilien in Österreich und Deutschland erworben, die vorerst im Bestand gehalten werden. Dadurch fließen der EYEMAXX Mieterträge von jährlich rund 1,0 Mio. Euro zu. Auch künftig sollen Marktopportunitäten genutzt werden und das Bestandsportfolio um attraktive Objekte erweitert werden, um so laufende Einnahmen zu generieren. Gleichzeitig verfügt EYEMAXX über eine umfangreiche Pipeline von Entwicklungsprojekten, die sich momentan auf ein Volumen von ca. 100 Mio. Euro beläuft. Die vorhandenen Mittel aus den beiden Anleihen, die in 2011 und 2012 begeben wurden, sowie aus den Kapitalerhöhungen werden für die Umsetzung verwendet.

Der Fokus der Geschäftstätigkeit der EYEMAXX liegt nach wie vor auf den etablierten Märkten Deutschland und Österreich und wachstumsstarken Ländern wie Polen, Tschechien, Slowakei und auch Serbien. Dabei erfolgt die Finanzierung der Projekte auch künftig aus einem Mix aus Eigen- und Fremdkapital.

Voraussichtlich im Mai 2013 soll ein großes Fachmarktzentrum in Österreich mit einem Gesamtvolumen von rund 15 Mio. Euro und einer vermietbaren Fläche von 10.600 Quadratmeter fertiggestellt werden. Der Baubeginn erfolgte im Oktober 2012. Zum Ende des Berichtszeitraums war das Objekt bereits fast vollständig vermietet.

Ebenfalls in 2013 erwartet EYEMAXX die Fertigstellung von Fachmarktzentren in Polen und Tschechien und startet mit dem Bau eines Logistikzentrums in Serbien. Dort sind darüber hinaus weitere Gewerbeimmobilien wie ein Factory Outlet Center und ein Fachmarktzentrum geplant. Das gesamte Investitionsvolumen der Projekte in Serbien beläuft sich auf über 40 Mio. Euro.

Nach Ende des Berichtszeitraums hat EYEMAXX ein weiteres Grundstück in Polen erworben und wird dort gemeinsam mit einem anderen Immobilienentwickler aus Österreich ein Fachmarktzentrum mit einer vermietbaren Fläche von ca. 6.000 Quadratmeter realisieren. Der Baustart wird voraussichtlich im Herbst 2013 sein.

VIII. Erläuternder Bericht des Vorstands zu den Angaben nach §§ 289 Abs. 4 HGB

Der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG erläutert nach § 289 Abs. 4 HGB in dem Lagebericht wie folgt:

1. Gezeichnetes Kapital, Stimmrechtsbeschränkungen und Aktien mit Sonderrechten

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG belief sich am 31. Oktober 2012 auf EUR 2.650.642,00 eingeteilt in 2.650.642 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Zum 31. Oktober 2012 hielt die Gesellschaft keinen Bestand an 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. Kapitalbeteiligungen und Stimmrechtskontrolle

Die direkte Beteiligung von Herrn Dr. Müller am Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 86,6%. Angaben zur Stimmrechtskontrolle sind somit nicht erforderlich.

3. Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands

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 Mitglieder. 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.

4. Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe von Aktien

Bis zum 17.08.2012 bestand die folgende Befugnis:

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27. November 2007 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital in der Zeit bis zum 26. November 2012 um bis zu insgesamt EUR 5.114.213,00 einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2007). Der Vorstand machte von diesem Recht am 5. Mai 2011 Gebrauch, indem er eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen aus genehmigtem Kapital um EUR 2.499.500,00 unter Ausschluss des Bezugsrechts durch Ausgabe von 2.499.500 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden, Aktien der EYEMAXX Real Estate AG, mit Gewinnberechtigung ab dem 1. November 2006, ausgab. Die Kapitalerhöhung wurde am 17. Juni 2011 im Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg eingetragen und ist damit wirksam geworden. Somit beträgt das genehmigte Kapital zum Bilanzstichtag noch bis zu EUR 2.614.713,00, eingeteilt in bis zu 2.614.713 Stückaktien, welche bis zum 26. November 2012 ausgegeben werden können.

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

- a. zum Ausgleich von Spitzenbeträgen;
- b. bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere in Form von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen, Unternehmensteilen oder sonstigen Vermögensgegenständen;
- c. für die Gewährung von Bezugsrechten an Inhaber von zu begebenden Optionen, Wandelschuldverschreibungen oder Wandelgenussrechten;
- d. bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals insgesamt 10 % des vorhandenen Grundkapitals nicht überschreitet, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch im Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien, und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet.

Bei der Berechnung der 10 %-Grenze ist der anteilige Betrag am Grundkapital abzusetzen, der auf neue oder zurückerworbene Aktien entfällt, die seit dem 27. November 2007 unter vereinfachtem Bezugsrechtsausschluss gemäß oder entsprechend § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert worden sind.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienausgabe festzulegen.

Das Grundkapital ist von EUR 51.142,00 um bis zu EUR 5.114.213,00, eingeteilt in bis zu 5.114.213 Stückaktien, bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2007). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft bis zum 26. November 2012 aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 27. November 2007 gegen bar ausgegeben worden sind, von ihren Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber der Wandelschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen und soweit nicht eigene Aktien 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 bedingten Kapitalerhöhung und ihre Durchführung festzusetzen.

Ab dem 17.08.2012 bestand die folgende Befugnis:

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital in der Zeit bis zum 28. Juni 2017 um bis zu insgesamt EUR 1.325.321,00 einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2012). Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können auch von durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

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 Aufsichtsrates 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 2012 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

5. Befugnisse des Vorstands zum Rückkauf von Aktien

Ab dem 29.06.2012 bestand die folgende Befugnis:

- a. Der Vorstand wird gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG 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. Die Vorgaben in § 71 Abs. 2 S. 2 und 3 AktG sind zu beachten.

Der Erwerb darf nur über die Börse oder mittelseines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Erwerbsangebots erfolgen und muss dem Grundsatz der Gleichbehandlung der Aktionäre (§ 53 a AktG) genügen.

Erfolgt der Erwerb über die Börse, darf der von der Gesellschaft gezahlte Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Durchschnitt der Schlussauktionspreise im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den jeweils drei dem Erwerb bzw. der Begründung der Verpflichtung zum Erwerb vorangehenden Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten.

Erfolgt der Erwerb mittels eines öffentlichen Erwerbsangebots, darf der von der Gesellschaft gezahlte Angebotspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Durchschnitt der Schlussauktionspreise im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den jeweils drei der Veröffentlichung des Kaufangebots vorangehenden Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Sofern die Gesamtzahl der auf ein öffentliches Erwerbsangebot angedienten Aktien dessen Volumen überschreitet, kann der Erwerb nach dem Verhältnis der angedienten Aktien (Andienungsquoten) erfolgen; darüber hinaus können eine bevorrechtigte Annahme geringer Stückzahlen (bis zu 50 Aktien je Aktionär) sowie zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien eine Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen vorgesehen werden. Der Vorstand ist ermächtigt, ein etwaiges Andienungsrecht der Aktionäre insoweit auszuschließen.

- b. Die Ermächtigung kann vollständig oder in mehreren Teilbeträgen verteilt auf mehrere Erwerbszeitpunkte ausgenutzt werden, bis das maximale Erwerbsvolumen erreicht ist. Der Erwerb kann auch durch von der Gesellschaft im Sinne von § 17 AktG abhängige Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte durchgeführt werden. Die Ermächtigung kann unter Beachtung der gesetzlichen Voraussetzungen zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck, insbesondere in Verfolgung eines oder mehrerer der in lit. c) genannten Zwecke, ausgeübt werden. Ein Handel in eigenen Aktien darf nicht erfolgen.
- c. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die nach vorstehender Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes entweder allen Aktionären zum Erwerb anzubieten oder über die Börse zu veräußern. Der Vorstand wird weiter ermächtigt, die nach vorstehender Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrates
 - i. in anderer Weise als über die Börse oder durch ein Angebot an alle Aktionäre zu veräußern unter der Voraussetzung, dass die Veräußerung gegen Barzahlung und zu einem Preis erfolgt, der den Börsenkurs von Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der Festlegung des Veräußerungspreises nicht wesentlich unterschreitet. Diese Verwendungsermächtigung ist beschränkt auf eine Anzahl an Aktien, die insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen darf, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch – falls dieser Wert geringer ist – im Zeitpunkt der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung.

Die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals vermindert sich um die Anzahl an Aktien, die nach dem Beginn des 29. Juni 2012 unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß oder entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals vermindert sich ferner um die Anzahl an Aktien, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandelrechten bzw. -pflichten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen während der nach dem Beginn des 29. Juni 2012 unter Ausschluss des Bezugsrechts in sinngemäßer Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden; oder

- ii. gegen Sacheinlagen im Rahmen des Zusammenschlusses mit anderen Unternehmen oder im Rahmen des Erwerbs von Unternehmen, Teilen von Unternehmen oder Beteiligungen daran anzubieten und zu übertragen; oder
- iii. ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen. Die Einziehung führt zur Kapitalherabsetzung; der Vorstand kann abweichend hiervon bestimmen, dass das Grundkapital bei der Einziehung unverändert bleibt und sich stattdessen durch die Einziehung der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital gemäß § 8 Abs. 3 AktG jeweils erhöht; der Vorstand wird ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalherabsetzung anzupassen.

Die vorgenannten Ermächtigungen zur Verwendung zuvor erworbener eigener Aktien können ganz oder in Teilen, einmal oder mehrmals, einzeln oder gemeinsam ausgenutzt werden. Die eigenen Aktien dürfen jeweils für einen oder mehrere der vorgenannten Zwecke verwendet werden.

Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die eigenen Aktien wird insoweit ausgeschlossen, als diese Aktien gemäß den vorstehenden Ermächtigungen unter lit. aa. und bb. verwendet werden. Soweit eigene Aktien durch ein Angebot an alle Aktionäre veräußert werden, kann der Vorstand das Bezugsrecht der Aktionäre auf die eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrates auch für Spitzenbeträge ausschließen.

- d. Von den Ermächtigungen in lit. c aa) und c bb) darf der Vorstand nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates Gebrauch machen. Im Übrigen kann der Aufsichtsrat bestimmen, dass Maßnahmen des Vorstands aufgrund dieses Hauptversammlungsbeschlusses nur mit seiner

Zustimmung vorgenommen werden dürfen.

6. 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 der Satzung ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital zu ändern.

7. 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.

IX. Angaben nach § 289a Abs. 1 HGB: Erklärung zur Unternehmensführung

1. Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Unternehmensführung der EYEMAXX Real Estate AG als börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft wird in erster Linie durch das Aktiengesetz und daneben durch die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner jeweils aktuellen Fassung bestimmt.

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften unterliegt das Unternehmen dem sog. „dualen Führungssystem“. Dieses ist durch eine strikte personelle Trennung zwischen dem Vorstand als Leitungsorgan und dem Aufsichtsrat als Überwachungsorgan gekennzeichnet. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten dabei im Unternehmensinteresse eng zusammen.

Der Vorstand leitet die EYEMAXX-Gruppe mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung in eigener Verantwortung. Der Vorstand entwickelt gemeinsam mit dem Management-Team die Unternehmensstrategie und sorgt in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat für deren Umsetzung.

Grundsätzlich gilt der Grundsatz der Gesamtverantwortung, d.h. der Vorstand trägt für die Geschäftsführung die Verantwortung. Gegenwärtig besteht der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG jedoch nur aus einem Mitglied, wobei die im Rahmen der vom Vorstand verantworteten Geschäftsführung zu treffenden Entscheidungen stets im Management-Team beraten und abgestimmt werden.

Das Management-Team besteht neben dem Vorstand aus weiteren dem Management der EYEMAXX-Gruppe zuzurechnenden Führungskräften mit den Ressorts (i) Personal, Finanzen und Controlling, (ii) Projektentwicklung, Projektmanagement und Vertrieb sowie (iii) Recht und Compliance.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen wesentlichen Aspekte der Geschäftsentwicklung, bedeutende Geschäftsvorfälle sowie die aktuelle Ertragssituation einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von früher aufgestellten Planungen und Zielen werden ausführlich erläutert und begründet. Außerdem berichtet der Vorstand regelmäßig über das Thema Compliance, also die Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und unternehmensinterner Richtlinien, das gleichfalls im Verantwortungsbereich des Vorstands liegt.

Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens und überwacht seine Tätigkeit. Er bestellt und entlässt die Mitglieder des Vorstands, beschließt das Vergütungssystem für den Vorstand und setzt dessen Gesamtvergütung fest. Er wird in alle Entscheidungen eingebunden, die für die EYEMAXX Real Estate AG von grundlegender Bedeutung sind. Der Aufsichtsrat der EYEMAXX Real Estate AG besteht aus drei Mitgliedern. Derzeit bestehen bei der EYEMAXX Real Estate AG auf Grund der relativ geringen Unternehmensgröße keine Ausschüsse.

2. Entsprechenserklärung des Deutschen Corporate Governance Kodex

Aufgrund der Börsennotierung im Sinne des Aktiengesetzes ist die Gesellschaft zur Abgabe einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex verpflichtet (§§ 3 Abs. 2, 161 AktG) und hat auf ihrer Website (www.eyemaxx.com) am 19. Dezember 2011 eine Entsprechenserklärung abgegeben.

3. Zusätzliche Unternehmensführungspraktiken

Die EYEMAXX Real Estate AG ist sich ihrer Rolle in der Gesellschaft und ihrer Verantwortung gegenüber Kunden und Geschäftspartnern sowie Aktionären bewusst und hat eine eigene konzernweite Compliance-Organisation zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und des Deutschen Corporate Governance Kodex installiert.

X. Angaben über die Mitglieder der Unternehmensorgane

Der alleinvertretungsbefugte Vorstand der Gesellschaft, Dr. Michael Müller, bestellt am 27. Mai 2011, hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit als Vorstand von der EYEMAXX Real Estate AG nach Abzug von gewährten Leistungen von anderen Konzerngesellschaften in Höhe von TEUR 87 eine Vergütung in Höhe von TEUR 185 erhalten (Vorjahr: TEUR 0). Für frühere Mitglieder des Vorstandes wurden im laufenden Geschäftsjahr keine Bezüge ausbezahlt.

Mit Wirkung zum 7. Mai 2012 ist der bisherige Vorsitzende des Aufsichtsrats der Gesellschaft (Herr Thomas Knorr) zurückgetreten. Das Amtsgericht Nürnberg bestellte am gleichen Tag Herrn Dr. Martin Piribauer als neues Mitglied des Aufsichtsrats, welcher im Rahmen der Hauptversammlung am 29. Juni 2012 von den Aktionären gewählt wurde. Herr Dr. Piribauer verfügt über langjährige Erfahrung in Leitungspositionen bei renommierten Immobilien-, Finanz- und Industrieunternehmen in Österreich. Er ist u.a. auf die Bereiche Immobilienbewertung und Immobilienfinanzierung spezialisiert.

Die weiteren Mitglieder des Aufsichtsrats, Herr Franz Gulz (stellvertretender Vorsitzender), sowie Herr Maximilian Pasquali wurden im Rahmen der Hauptversammlung wiederbestellt.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit eine Vergütung in Höhe von TEUR 40 erhalten (Vorjahr: TEUR 0).

Aschaffenburg, 14. Februar 2013

EYEMAXX Real Estate AG
Der Vorstand

gez.

Dr. Michael Müller

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg**, für das Geschäftsjahr vom 1. November 2011 bis 31. Oktober 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handels- und aktienrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Bonn, 15. Februar 2013

Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez.
Torsten Janßen
Wirtschaftsprüfer

gez.
Burkhard Völkner
Wirtschaftsprüfer

Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichender 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.

EYEMAXX Real Estate AG
Aufhofstrasse 25
D-63741 Aschaffenburg

T: + 49 6021 386 69 - 10
F: + 49 6021 386 69 - 15
E: office@eyemaxx.com
www.eyemaxx.com

Bankverbindung: Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien AG
BLZ: 32000, Kontonr.: 852301
BIC: RLNWATWW, IBAN: AT663200000000852301
HRB 11755, Amtsgericht Aschaffenburg

Vorstand: Dr. Michael Müller
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Martin Piribauer

Kapitalflussrechnung

EYEMAXX Real Estate AG

01.11.2011 bis 31.10.2012

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr
vom
1. November 2011 bis zum 31. Oktober 2012
der
EYEMAXX Real Estate AG,
Aschaffenburg

Bescheinigung

An die EYEMAXX Real Estate AG

"Wir haben die von der EYEMAXX Real Estate AG aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. November 2011 bis zum 31. Oktober 2012 sowie der zugrunde liegenden Buchführung abgeleitete Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. November 2011 bis zum 31. Oktober 2012 geprüft. Die Kapitalflussrechnung ergänzt den auf Grundlage der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellten Jahresabschluss der EYEMAXX Real Estate AG für das Geschäftsjahr vom 1. November 2011 bis zum 31. Oktober 2012.

Die Aufstellung der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. November 2011 bis zum 31. Oktober 2012 nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. November 2011 bis zum 31. Oktober 2012 ordnungsgemäß aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. November 2011 bis zum 31. Oktober 2012 sowie der zugrunde liegenden Buchführung nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften abgeleitet wurde. Nicht Gegenstand dieses Auftrages ist die Prüfung des zugrunde liegenden Jahresabschlusses sowie der zugrunde liegenden Buchführung.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des IDW Prüfungshinweises: Prüfung von zusätzlichen Abschlusselementen (IDW PH 9.960.2) so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehler bei der Ableitung der Kapitalflussrechnung aus dem Jahresabschluss sowie der zugrunde liegenden Buchführung mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse wurde die Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. November 2011 bis zum 31. Oktober 2012 ordnungsgemäß aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. November 2011 bis zum 31. Oktober 2012 sowie der zugrunde liegenden Buchführung nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften abgeleitet."

Bonn, den 15. Februar 2013

Ebner Stolz Mönnig Bachem GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft


Torsten Janßen
Wirtschaftsprüfer


Burkhard Völkner
Wirtschaftsprüfer

EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg
Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2011/2012

	2011/2012 EUR	2010/2011 EUR
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	2.480	-843
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	15	0
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	32	0
+/- Zunahme/Abnahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	68	-26
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.501	-242
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	615	268
Cashflow auf laufender Geschäftstätigkeit	709	-843
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-928	0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	818	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-16.224	-7.828
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-16.334	-7.828
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung (Kapitalerhöhung, Verkauf eigener Anteile, etc.)	500	0
+/- Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	13.102	11.482
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	13.602	11.482
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-2.023	2.811
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.811	0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	788	2.811

Konzernabschluss

EYEMAXX Real Estate AG

2011/2012

vom 01.11.2011 bis 31.10.2012

(geprüft nach IFRS)

KONZERNABSCHLUSS FÜR
DAS GESCHÄFTSJAHR
2011/2012



EYEMAXX Real Estate AG (vormals: Amictus AG (HRB 16054))

Sitz: D-63741 Aschaffenburg, Auhofstraße 25

Handelsregister B Aschaffenburg: HRB 11755

ISIN DE000A0V9L94 (Aktie)

ISIN DE000A1K0FA0 (Anleihe 2011)

ISIN DE000A1MLWH7 (Anleihe 2012)

KONZERNLAGEBERICHT

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die EU-Schuldenkrise hat die wirtschaftliche Entwicklung sowohl im Euro-Raum als auch in Europa im Jahr 2012 deutlich belastet. Nach Angaben des europäischen Statistikamtes Eurostat ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der 17 Staaten des Euro-Raumes im dritten Quartal 2012 im Vergleich zum Vorquartal um 0,1 Prozent gefallen. Bereits im zweiten Quartal 2012 war das BIP um 0,2 Prozent zurückgegangen nach einer Stagnation im Auftaktquartal 2012. In Europa wurde im dritten Quartal ein Wachstum von 0,1 Prozent erzielt, nachdem das BIP im zweiten Quartal 2012 um 0,2 Prozent und im ersten Quartal 2012 um 0,1 Prozent gefallen war.

Deutlich davon abgehoben hat sich die wirtschaftliche Entwicklung in einigen Zielmärkten der EYEMAXX Real Estate AG wie zum Beispiel in Polen und auch in der Slowakei. In beiden Staaten konnte in allen drei Quartalen 2012 ein Wachstum erzielt werden. Dies gilt auch für Deutschland, allerdings war hier im Jahresverlauf 2012 eine Abkühlung des Wachstums zu spüren. In Tschechien hingegen ist die Wirtschaftsleistung bereits vier Quartale in Folge gefallen. Im dritten Quartal 2012 fiel das BIP im Vorquartalsvergleich um 0,3 Prozent.

Auch der Internationale Währungsfonds (IWF) stellt eine Abkühlung der globalen Wirtschaft fest und hat im Weltwirtschaftsausblick von Oktober 2012 seine Prognosen gesenkt.

Für das Gesamtjahr 2012 erwartet der IWF für den Euro-Raum nun einen BIP-Rückgang von 0,4 Prozent und für das Jahr 2013 lediglich ein Wachstum von 0,2 Prozent. Im Juli 2012 waren die Experten noch von einem Rückgang von 0,3 Prozent in 2012 und einem Wachstum von 0,7 Prozent in 2013 ausgegangen.

Die IWF-Prognosen für die Zielmärkte von EYEMAXX liegen für 2012 teilweise merklich über dem Durchschnitt der Euro-Zone und für 2013 klar darüber. Für Polen wird ein Wirtschaftswachstum von 2,4 Prozent für 2012 und 2,1 Prozent für 2013 prognostiziert. Die Wirtschaft in der Slowakei soll in 2012 um 2,6 Prozent wachsen und in 2013 sogar um 2,8 Prozent. Für die österreichische Wirtschaft wird ein Plus von 0,9 Prozent für 2012 und 1,1 Prozent für 2013 erwartet. Tschechien soll in 2012 zwar einen Rückgang der Wirtschaftsleistung um 1,0 Prozent verzeichnen. In 2013 sagt der IWF allerdings wieder ein Wachstum um 0,8 Prozent voraus. Für die serbische Wirtschaft erwarten die Experten einen Rückgang von 0,5 Prozent in 2012 und ein Wachstum um 2,0 Prozent in 2013.

Einzelhandelsimmobilienmarkt

Nach Berechnungen des Immobiliendienstleisters CB Richard Ellis (CBRE) hat sich das Investitionsvolumen in europäische Einzelhandelsimmobilien im dritten Quartal 2012 auf 7,1 Mrd. Euro belaufen. Im Vergleich zum zweiten Quartal sei dies eine Steigerung von 12 Prozent und damit der höchste Quartalswert dieses Jahres. Allerdings liegt das Volumen damit 18 Prozent unter dem Wert des Vorjahresquartals und auch unter dem Quartalsdurchschnitt der vergangenen drei Jahre. Hauptproblem ist laut CBRE das fehlende Angebot im Core-Segment für risikoaverse Investoren. Diese würden vor allem das vergleichsweise leistungsschwache Südeuropa meiden, die Investitionstätigkeit ging entsprechend weiter zurück. Die stärksten Zuwächse hingegen wurden den Angaben zufolge in Großbritannien und in den Benelux-Staaten verzeichnet. Beachtliche Investitionen wurden laut CBRE in den vergangenen Jahren in die Einzelhandelsimmobilienmärkte Deutschland und Polen getätigt. Aufgrund des mangelnden Angebots lagen die Investmentaktivitäten in 2012 allerdings unter dem Niveau von 2011 und 2010.

Die zur UniCredit Group gehörende Immobilienfonds-Gesellschaft iii-investments zeigt in ihrer Analyse „Immobilienmärkte Europa“ vom November 2012 auf, dass die CEE-Länder zu den bedeutendsten Investitionsländern neben Deutschland, Frankreich und Großbritannien in den ersten drei Quartalen 2012 gehörten. iii-investments rechnet mit einem weiterhin stabilen Investitionsvolumen im Laufe der kommenden Monate. Der Investoren-Fokus werde auch weiterhin insbesondere in Deutschland, Großbritannien, Nordeuropa und Polen liegen. Für 2012 erwartet iii-investments ein Investitionsvolumen von knapp 20 Mrd. Euro. Dies entspreche dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre.

Laut iii-investments steigt der Bestand an Einzelhandelsflächen in den meisten CEE-Ländern deutlich. Die Entwicklungstätigkeit verschiebt sich demnach allmählich von Großstädten, wo die Unterver sorgung mit hochwertigen

Flächen überwiegend gelöst wurde, hin zu B-Standorten mit dem Schwerpunkt auf Shopping Center. Dabei wird eine hohe Nachfrage bei neu fertiggestellten Shopping Center in zentralen Lagen verzeichnet.

Logistikimmobilienmarkt

Das Transaktionsvolumen im europäischen Logistikimmobiliensektor stieg laut iiii-investments in 2012 im Vergleich zu 2011 nicht weiter an. iiii-investments begründete dies unter anderem mit erhöhten Restriktionen von Seiten der Banken. Die Vermietungsumsätze auf den europäischen Logistikmärkten gingen in den ersten neun Monaten 2012 leicht zurück. Bremsend auf die Vermietungsaktivitäten habe sich die Entwicklung in der Euro-Zone ausgewirkt. Der Analyse zu Folge werden derzeit neue Projekte vor allem in Großbritannien und den CEE-Ländern initiiert. In der Regel werden diese nur mit Vorvermietungen begonnen.

In einigen Ländern der CEE-Region ist laut iiii-investments eine Erholung der Mietermärkte zu beobachten. In Ländern wie Tschechien, Polen und Russland werden seit Beginn der Finanz- und Wirtschaftskrise erstmals wieder steigende Mietpreise verzeichnet. iiii-investments führt dies auf einen Mangel an Spekulativbauten zurück.

Bei Produktionsverlagerungen und der Eröffnung von neuen Produktionszentren seien die im Vergleich zu Kerneuropa immer noch sehr niedrigen Arbeitskosten ein entscheidender Wettbewerbsfaktor der CEE-Länder. Auch werde dort die Infrastruktur ständig verbessert, auch durch die EU-Unterstützung. Laut iiii-investments liegt der Fokus vieler Investoren weiterhin auf zentral gelegene und gut angebundene Core-Objekte mit langen Mietverträgen und bonitätsstarken Mietern.

2. Geschäftsmodell

Die EYEMAXX Real Estate AG ist ein führender Entwickler und Betreiber von Gewerbeimmobilien in Mittel- und Zentraleuropa mit langjähriger Erfahrung in diesem Bereich. Allein seit 2006 hat EYEMAXX Objekte im Volumen von mehr als 200 Mio. Euro realisiert und veräußert.

EYEMAXX projektiert, entwickelt, verträgt und verwertet Fachmarktzentren, Logistikimmobilien und nach Kundenwunsch errichtete Objekte (Tailormade Solutions). Der Fokus liegt auf etablierten Märkten wie Österreich und Deutschland sowie den aussichtsreichen Wachstumsmärkten Polen, Tschechien, der Slowakei und Serbien.

Das Kerngeschäft ist der Bereich Fachmarktzentren. EYEMAXX arbeitet dabei mit den großen internationalen Marken des Filialeinzelhandels zusammen. Zu den langjährigen Partnern gehören zum Beispiel dm, kik, C&A, Takko und Deichmann. EYEMAXX fokussiert in diesem Segment besonders mittlere und kleine Städte mit 20.000 bis 50.000 Einwohnern und profitiert somit von einem schwachen Wettbewerb in den Zielregionen. Das Investitionsvolumen beläuft sich je nach Standort zwischen 5 und 15 Mio. Euro. Durch die hohe Standardisierung und die vielfach bewährte Konzeption und Bautechnik werden zum einen kurze Realisierungszeiträume gewährleistet und zum anderen Risiken bei den Investitionskosten minimiert.

Auch im Bereich Tailormade Solutions besitzt EYEMAXX eine gute Erfahrung. So wurde ein Baumarkt für BAUHAUS in Budweis (CZ) errichtet und erfolgreich an einen Investor verkauft.

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX Real Estate AG basiert auf zwei Säulen: Der Schwerpunkt liegt im Bereich Entwicklung und Verkauf von Gewerbeimmobilien. Dabei werden fertiggestellte Fachmarktzentren zu Portfolien gebündelt und dann zu deutlich besseren Preisen verkauft als Einzelobjekte. Eine zweite Säule des Geschäftsmodells umfasst Bestandsimmobilien. Dabei werden Marktopportunitäten genutzt, ausgewählte Gewerbeimmobilien im eigenen Portfolio gehalten und dadurch laufende Mieterträge erzielt. Damit verbindet die EYEMAXX Real Estate AG attraktive Entwicklerrenditen mit einem zusätzlichen Cashflow aus Bestandsimmobilien.

EYEMAXX verfügt über ein erfahrenes und eingespieltes Management-Team mit einem breiten Kontaktnetzwerk und Expertise der regionalen Gegebenheiten. Dies ist besonders bei der optimalen Standortwahl, dem Kontakt zu Mietern und Projektpartnern und der Umsetzung der Projekte von großem Vorteil.

EYEMAXX steht für eine langjährige erfolgreiche Geschäftsentwicklung und eine dynamische Gewinnentwicklung. Auch für die Zukunft ist die Gesellschaft gut gerüstet: Die aktuelle Pipeline umfasst attraktive Projekte im Volumen von rund 100 Mio. Euro, die zum Teil bereits realisiert werden.

Die EYEMAXX-Aktie ist in Deutschland im General Standard gelistet. Zudem notieren zwei Unternehmensanleihen im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse und können somit – wie die Aktie – börsentäglich gehandelt werden.

3. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2011/2012 war für die EYEMAXX Real Estate AG sehr erfolgreich. Dies spiegelt sich auch in den Zahlen wieder. Das EBIT hat sich in der Periode von TEUR 1.777 im Vorjahreszeitraum auf nunmehr TEUR 4.829 mehr als verdoppelt. Das Ergebnis nach Steuern stieg von TEUR 1.315 auf TEUR 2.573. Operativ war die Geschäftsentwicklung insbesondere durch Entwicklungsarbeiten in den wesentlichen Zielländern des EYEMAXX-Konzerns Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien und Serbien geprägt.

Zu Beginn der Berichtsperiode wurde das Einkaufszentrum Liptovsky Mikulas, welches am 11. November 2010 eröffnet wurde, mit einer Gesamtfläche von 12.852 m² und 145 Tiefgaragenplätzen verkauft. Im Unterschied zu den Fachmarktprojekten, die sich üblicherweise an Stadtrandlagen befinden, wurde – um das teure, innerstädtische Grundstück besser auszunutzen – ein zweigeschossiges Gebäudelayout mit Mall und Tiefgarage realisiert. Auf Grund der verhältnismäßig geringen Belegung und lückenhafter vertraglicher Bestimmungen waren besonders schwierige Verhandlungen mit dem Exit-Partner zu verzeichnen, die im Endeffekt zu einem unterplanmäßig geringen Kaufpreis geführt haben, der allerdings dennoch einen Projektgewinn ergeben hat.

Das Fachmarktzentrum Dolny Kubin wurde am 14. April 2011 eröffnet. Es weist eine vermietbare Fläche von 5.803 m² auf, die zum Eröffnungszeitpunkt zufrieden stellend belegt war. Das Projekt wurde gemeinsam mit einem Entwicklungspartner realisiert und wurde nach dem Berichtszeitraum am 15. November 2011 planmäßig an den Exit-Partner verkauft.

In Österreich wurde intensiv an der Entwicklung des Fachmarktzentrums Kittsee gearbeitet. Das in unmittelbarer Nähe zur slowakischen Hauptstadt Bratislava befindliche Fachmarktzentrum befindet sich derzeit in der Bauphase und wird aller Voraussicht nach zum Zeitpunkt der geplanten Fertigstellung im Mai 2013 voll vermietet sein.

Ebenfalls sehr große Bemühungen hat der EYEMAXX-Konzern im Berichtszeitraum auf die Entwicklung von Fachmarktzentren in Polen und Tschechien gelegt, wo sich derzeit mehrere Fachmarktzentren in unterschiedlichen Phasen der Projektentwicklung befinden.

Ferner wurden im Berichtszeitraum auch die Projektentwicklungsaktivitäten in Serbien planmäßig fortgesetzt. Im Januar 2012 wurde der „PUD“ (urbanistischen Detailplan) von der Gemeinde Stara Pazova mit Gemeinderatsbeschluss bewilligt. Dies versetzt den EYEMAXX-Konzern nun konkret in die Lage, auf einem Teil der im Rahmen des „PUD“ bewilligten Gesamtflächen von ca. 40 Hektar mit den konkreten Vorbereitungen für die geplanten Einzelhandels- und Logistikprojekte zu beginnen.

Um die Wertschöpfungskette auszuweiten, wurde das Geschäftsmodell der EYEMAXX im abgelaufenen Geschäftsjahr erweitert. Neben der ersten Säule der Geschäftstätigkeit, der Entwicklung und dem Verkauf von Gewerbeimmobilien, wurde eine zweite Säule „Bestandsimmobilien“ aufgebaut. Dabei werden Marktopportunitäten genutzt und ausgewählte Gewerbeimmobilien gekauft und in weiterer Folge im eigenen Portfolio gehalten. In Folge dessen generiert der EYEMAXX-Konzern zunehmend auch laufende Mieterträge, die zu attraktiven Entwicklerrenditen hinzukommen. So konnte sich der EYEMAXX-Konzern im Berichtszeitraum ein attraktives Portfolio aus Logistikimmobilien in Österreich und Deutschlandsichern. Es handelt sich dabei um Logistikimmobilien, die einen laufenden jährlichen Mietertrag von rd. 1,0 Mio. Euro erwirtschaften. Neben laufenden Mieterträgen aus der Vermietung führte die Fair Value Bewertung der Immobilien ebenfalls zu einem positiven Ergebniseffekt im EYEMAXX-Konzern.

In Summe verfügt EYEMAXX zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung über eine umfangreiche Pipeline von Entwicklungsprojekten, die sich momentan auf ein Volumen von ca. 100 Mio. Euro beläuft sowie über weitere in Prüfung befindliche Objekte zum Ausbau des Bestandsimmobilien-Portfolios.

Um die Finanzierung der umfangreichen Projektpipeline der EYEMAXX Gruppe zu gewährleisten, wurde im März 2012 eine weitere Mittelstandsanleihe begeben. Die Eckdaten der Anleihe lauten wie folgt:

Die Eckdaten der Anleihe lauten wie folgt:

Volumen:	Bis EUR 15 Mio.
Laufzeit:	5,5 Jahre; endfällig per 31. Oktober 2017
Zinskupon:	7,75 % p.a.; Zinszahlung jährlich per 11. April sowie letzte Zinszahlung am 1. November 2017
Mittelverwendung:	Vorrangig zur Herstellung erstrangiger Grundschulden bei den Sicherungsobjekten der Anleihe. Verbleibende Mittel: • 80-85 % zur Realisierung von Immobilienprojekten • 15-20 % zur Sicherstellung des laufenden Liquiditätsbedarfs (working capital)
Besicherung:	- Dingliche Sicherheiten in Höhe von anteilig bis zu EUR 16 Mio. zu Gunsten des notariellen Treuhänders der Anleihezeichner - Ausschüttungssperre zur Erhaltung des Konzerneigenkapitals nach IFRS auf einem Niveau von EUR 14 Mio. - Verpfändung von Mieten in Höhe von anteilig bis zu EUR 0,6 Mio. p. a. aus externem Portfolio für Zinszahlungen
Rating:	BBB+ (Creditreform)

Die EYEMAXX Real Estate AG hat am 5. April 2012 planmäßig das öffentliche Angebot für ihre Anleihe 2012/17 abgeschlossen. Der Zeichnungsstand zum Bilanzstichtag beträgt TEUR 11.624. Darüber hinaus konnten im Berichtszeitraum weitere TEUR 1.478, der bereits in der Vorperiode begebenen Anleihe 2011/16, nachplatziert werden.

Darüber hinaus konnte EYEMAXX im abgelaufenen Geschäftsjahr auch ihre Eigenkapitalposition durch die Platzierung von 100.000 Stück neuen Aktien mit einem Nennwert von EUR 1,00 zu einem Kurs von EUR 5,00 weiterhin stärken.

Ferner konnte der EYEMAXX-Konzern im Berichtszeitraum die Finanzierung der Immobilienentwicklungsprojekte weiter optimieren. Um eine größere Anzahl der vorhandenen Opportunitäten im Bereich der Immobilienprojektentwicklung nutzen zu können, wird ein Teil der Entwicklungsprojekte nun unter Einbezug eines Finanzinvestors als Co-Investor realisiert, dessen Anteil an der Gewinnverteilung jedoch auf eine fixe Verzinsung seines jeweils eingesetzten Kapitals fixiert ist.

Zusammenfassend weist der EYEMAXX-Konzern am Ende eines sehr erfolgreichen Geschäftsjahres 2011/12 ein Periodenergebnis nach Steuern von TEUR 2.573 aus.

4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das Geschäftsjahr des Konzerns beginnt am 1. November und endet am 31. Oktober (GJ 2011/2012). Als Vergleichsperiode wird das Rumpfgeschäftsjahr 2011 (RGJ 2011) mit einem Zeitraum vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Oktober 2011 dargestellt. Aufgrund der unterschiedlichen Zeiträume der Berichts- und der Vergleichsperiode sind die dargestellten Beträge nicht vollständig vergleichbar.

4.1 Ertragslage

Die Umsatzerlöse lagen mit TEUR 1.534 unter dem Vorjahreswert von TEUR 4.232. In den Umsatzerlösen des Rumpfgeschäftsjahres 2011 befanden sich Erlöse aus dem Verkauf des Grundstückes der EYEMAXX Kosice sro, Slowakei, in Höhe von TEUR 1.547. Zudem beinhalten die Umsatzerlöse des Vorjahres Erlöse in Höhe von TEUR 1.461 aus der bereits verkauften Projektgesellschaft STOP.SHOP Liptovsky Mikulas s.r.o., Slowakei.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	2011/2012	RGJ 2011 *
Umsatzerlöse	1.534	4.232
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.385	0
Betriebserfolg	300	1.555
Ergebnisse aus Beteiligungen nach Equity-Methode bewertet	4.503	213
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	26	9
Betriebsergebnis (EBIT)	4.829	1.777
Finanzerfolg	-1.642	-644
Ergebnis vor Steuern	3.187	1.133
Ertragsteuern	-614	182
Periodenergebnis	2.573	1.315
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile	-38	-36
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens	2.611	1.351

Im Geschäftsjahr 2012 wurden Änderungen des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 2.385 (Vorjahr: keine) erzielt. Diese Erträge resultieren aus drei bebauten und einem unbebauten Grundstück. Alle drei 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.

Der Materialaufwand in Höhe von TEUR 497 (Vorjahr: TEUR 1.150) bezieht sich hauptsächlich auf die Abschreibung der bisher aktivierten Anschaffungskosten in der Aircargo Logistikcenter NIS d.o.o. in Höhe von TEUR 217, da es bei diesem Projekt zu Verzögerungen in der Umsetzung gekommen ist. Im Rumpfgeschäftsjahr 2011 besteht der maßgebliche Anteil der Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe aus der bereits verkauften Projektgesellschaft STOP.SHOP Liptovsky Mikulas s.r.o., Slowakei.

* Das Rumpfgeschäftsjahr 2011 bezieht sich auf den Zeitraum 01. Januar 2011 bis 31. Oktober 2011

Das Ergebnis aus Beteiligungen nach Equity-Methode in Höhe von TEUR 4.503 setzt sich wie folgt zusammen:

- In Österreich wurde intensiv an der Entwicklung des Fachmarktzentrums Kittsee gearbeitet. Das in unmittelbarer Nähe zur slowakischen Hauptstadt Bratislava befindliche Fachmarktzentrum konnte bereits bis zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2012 zum Großteil vermietet werden. Die Fertigstellung und Eröffnung ist bereits für Mai 2013 geplant. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich im Geschäftsjahr 2011/2012 auf TEUR 2.673.
- Mit Wirkung zum 24. Juli 2012 wurden 98 % der Kommanditanteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, erworben. Diese besitzt eine vermietete Immobilie wie auch drei Superädifikate auf vermieteten Immobilien, welche in den wichtigsten Städten Österreichs liegen. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich im Geschäftsjahr 2011 / 2012 auf TEUR 1.927.
- Aus den restlichen assoziierten Unternehmen ergibt sich ein negatives Ergebnis aus Beteiligung in Höhe von TEUR 97.

Das Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen in Höhe von TEUR 26 (Vorjahr: TEUR 9) betrifft den Abgang der STOP.SHOP. DOLNY KUBIN s.r.o., Bratislava, welche mit Wirkung zum 15. November 2011 verkauft wurde.

Das Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung in Höhe von TEUR 275 (Vorjahr: TEUR 3.614) setzt sich aus der Entkonsolidierung der polnischen Gesellschaften in Höhe von TEUR 131, der tschechischen Gesellschaften in Höhe von TEUR 165 und der AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, in Höhe von TEUR -21 zusammen. Im Rumpfgeschäftsjahr 2011 belief sich das Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung auf TEUR 3.614.

Das Finanzergebnis des EYEMAXX-Konzerns beläuft sich von TEUR -1.642 (Vorjahr: TEUR -644). Die Veränderung des Zinsaufwandes ist einerseits auf den Zinsaufwand aus der Begebung der zweiten Anleihe im Geschäftsjahr 2011/2012 mit einem Kupon von 7,75 % und einer Effektivverzinsung von 10,82% zurückzuführen, wie auch die Nachplatzierung der ersten Anleihe mit einem Kupon von 7,5 % und einer Effektivverzinsung von 11,20%. Die Veränderung der Anleihenzeichnungsstände beläuft sich auf TEUR 13.102. Zudem befindet sich in der EYEMAXX-Konzernbilanz eine finanzielle Verbindlichkeit aus dem eingezahlten Kapital des zweiten Gesellschafters bei der EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg, in Höhe von TEUR 4.009 (Vorjahr: keine). Die Effektivverzinsung des Darlehens beläuft sich auf 13,69%

In Summe weist der EYEMAXX-Konzern am Ende des Geschäftsjahres 2011/2012 ein Periodenergebnis nach Steuern von TEUR 2.573 (Vorjahr: TEUR 1.315) aus.

4.2 Vermögenslage

4.2.1. Bilanzstruktur

Die Bilanzsumme hat sich von TEUR 35.172 auf TEUR 51.524 erhöht. Die gesamten langfristigen Vermögenswerte lagen zum 31. Oktober 2012 bei TEUR 43.723 nach TEUR 23.833 im Vorjahr. Die immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagevermögen stiegen von TEUR 1.334 auf TEUR 1.431. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erhöhten sich um TEUR 5.366 von TEUR 14.693 auf TEUR 20.059. Dieser Anstieg resultiert unter anderem aus den Zugängen bei den als at-equity konsolidierten Gesellschaften in Höhe von TEUR 7.520 und positiven Effekten aus der at-Equity Bewertung in Höhe von TEUR 4.617. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stiegen von TEUR 14.693 auf TEUR 20.059. Die Veränderung resultiert unter anderem aus den Zugängen in Österreich, Deutschland und Serbien in Höhe von TEUR 4.365. Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte stiegen von TEUR 7.421 auf TEUR 10.155. Die aktive latente Steuer konnte im Geschäftsjahr 2011/2012 mit den passiven latenten Steuern saldiert werden (Vorjahr: TEUR 357).

KONZERNBILANZ

in TEUR	31. Oktober	
	2012	2011
Langfristige Vermögenswerte	43.723	23.833
Kurzfristige Vermögenswerte	7.801	11.156
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte	0	182
Summe AKTIVA	51.524	35.172
Eigenkapital	16.548	14.849
Langfristige Verbindlichkeiten	31.253	15.760
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3.723	4.563
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	0	0
Summe PASSIVA	51.524	35.172

Die kurzfristigen Vermögenswerte sanken von TEUR 11.156 auf TEUR 7.801. Maßgeblich dafür ist der Rückgang der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 3.753 auf TEUR 227.

Die liquiden Mittel haben sich zum 31. Oktober 2012 auf TEUR 4.362 von TEUR 4.052 zum 31. Oktober 2011 erhöht.

Das IFRS-Eigenkapital hat sich von TEUR 14.849 um TEUR 1.699 auf TEUR 16.548 verbessert. Maßgeblich für den Anstieg war das Periodenergebnis in Höhe von TEUR 2.573. Zudem wurde im Mai 2012 eine Kapitalerhöhung bei der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, in Höhe von TEUR 500 platziert. Negative Kurseffekte in Höhe von TEUR 1.368 resultieren aus den serbischen Gesellschaften.

Das gesamte Fremdkapital des EYEMAXX-Konzerns betrug zum Stichtag TEUR 34.976 (Vorjahr: TEUR 20.323).

Die Veränderung der langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 15.493 auf TEUR 31.253 resultiert aus der Begebung der Anleihe 2012/2017 und damit der Anstieg der langfristigen Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 12.082 auf TEUR 22.332. Gleichzeitig konnten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um TEUR 1.069 reduziert werden. Zudem befindet sich in der EYEMAXX-Konzernbilanz eine finanzielle Verbindlichkeit aus dem eingezahlten Kapital des zweiten Gesellschafter bei der EYEMAXX FMZ Holding, Aschaffenburg in Höhe von TEUR 4.009 (Vorjahr: keine). Dieser Gesellschafter hat das Recht, ab 01. Juli 2017 zeitlich unbegrenzt die Geschäftsanteile an der Gesellschaft der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, oder der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, anzudienen (Put-Optionsrecht). Aus diesem Grund wird das eingezahlte Kapital in Höhe gemäß IAS 32.23 und IAS 39.AG8 als finanzielle Verbindlichkeit zum Barwert des Ausübungsbetrags in der Bilanz in Höhe von TEUR 4.009 angesetzt.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sanken um TEUR 840 auf TEUR 3.723. Diese resultieren aus der Reduzierung der Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 592 auf TEUR 812, dem Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 566 auf TEUR 867 und des Abbaus der sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 698 auf TEUR 592. Zu einer Erhöhung trug der kurzfristige Anteil der Anleihe 2012/2017 in Höhe von TEUR 533 bei. Die kurzfristigen Rückstellungen stiegen im Geschäftsjahr 2011/2012 um TEUR 431 auf TEUR 611. Die Verbindlichkeiten aus laufender Ertragssteuer betragen zum 31. Oktober 2012 TEUR 77 nach TEUR 25 im Vorjahr.

4.3 Vermögens- und Finanzlage

4.3.1. Finanzierung

Generell umfasst das Finanzmanagement des EYEMAXX-Konzerns das Kapitalstrukturmanagement sowie das Liquiditätsmanagement. Aufgabe des Kapitalstrukturmanagements ist die Gestaltung einer ausgewogenen Mischung aus Eigen- und Fremdkapital. Die bereinigte Eigenkapitalquote des EYEMAXX-Konzerns belief sich zum Bilanzstichtag auf 35,09 % (Vorjahr: 47,72%)*. Mittel- bis langfristig strebt der EYEMAXX-Konzern eine bereinigte Eigenkapitalquote von mehr als 30 % an. Bezüglich der Angaben gem. § 315 Abs. 4 HGB wird auf das Kapitel „Erläuterungen zum Konzernabschluss - Eigenkapital“ im Konzernanhang verwiesen.

Ziel des Liquiditätsmanagements ist es ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und der Sicherstellung der Flexibilität durch Nutzung von Projektkrediten zu bewahren. Zu diesem Zweck werden Liquiditätsvorschaurechnungen erstellt, die es ermöglichen, über die freiwerdende Liquidität aus Immobilienveräußerungen und den erforderlichen Finanzmittelbedarf für Akquisitionen und Projektneuentwicklungen entsprechend zu disponieren. Die Liquiditätssteuerung der Tochtergesellschaften erfolgt über im Rahmen der Konzernliquiditätsplanung festgelegte Budgets, wobei die Verwendung der genehmigten Finanzmittel ebenfalls regelmäßig auf Konzernebene kontrolliert wird.

NETTOFINANZVERSCHULDUNG

in TEUR	31. Oktober	
	2012	2011 **
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	30.057	14.705
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1.576	1.635
	31.633	16.340
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-4.362	-4.052
Nettofinanzverschuldung	27.271	12.288

Die Veränderung der Nettofinanzverschuldung resultiert aus der Erhöhung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten durch die Begebung der Anleihe 2012/2017.

* Eigenkapitalquote = Eigenkapital / (Gesamtkapital- Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten)

** Ausweisänderung: Die Vorjahreszahl der Nettofinanzverschuldung wurde um die Ausweisänderung der finanziellen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4.230 angepasst – siehe Konzernanhang Kapitel „Der Konzern“ 1.2 Ausweisänderung.

NETTOUMLAUFVERMÖGEN

in TEUR	31. Oktober	
	2012	2011
Vorräte	1.168	632
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	227	3.980
Finanzielle kurzfristige Forderungen	205	1.455
Sonstige kurzfristige Forderungen	1.839	1.037
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.362	4.052
	7.801	11.156
Kurzfristiger Anteil der Anleihen	-764	-231
Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	-812	-1.404
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-867	-1.433
Kurzfristige Anteil der Rückstellungen	-611	-180
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-592	-1.290
Kurzfristige Steuerschuld	-77	-25
Nettoumlaufvermögen	4.078	6.593

Das Nettoumlaufvermögen wurde im Geschäftsjahr 2011/2012 durch die Reduktion der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 3.753 und gleichzeitiger Reduktion der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.856 geprägt.

4.3.2. Geldflussrechnung

Der Geldfluss aus der operativen Geschäftstätigkeit drehte im Berichtszeitraum von TEUR -5.027 auf TEUR 45. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug TEUR -12.863 nach TEUR 164 im Vorjahr. Der Geldfluss aus der Investitionstätigkeit war vor allem geprägt durch die Investition in das Fachmarktpjekt Kittsee in Höhe von TEUR 2.859 sowie den Ankauf des Erbbaurechts in Nürnberg in Höhe von TEUR 1.750 und den Erwerb des Logistikzentrums in Linz mittels Leasingfinanzierung in Höhe von TEUR 2.553. Zudem wurden Beteiligungen an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, in Höhe von TEUR 4.070 gekauft.

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

in TEUR	2011/2012	2011
Kapitalfluss aus der operativen Geschäftstätigkeit	45	-5.027
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-12.863	164
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	13.090	8.111

Der Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 13.090 war vorwiegend durch die Begebung der Anleihe in Höhe von TEUR 13.102 und Zahlung der Zinsen der Anleihe 2011/2012 in Höhe von TEUR 972 geprägt.

Der EYEMAXX-Konzern verfügte zum Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von TEUR 4.362 nach TEUR 4.052 zum 31. Oktober 2011. Die liquiden Mittel beinhalten eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und –äquivalente in welcher sich Mieteinnahmen aus dem Objekt in Nürnberg in Höhe von TEUR 38 befinden, die für die Couponzahlungen der zweiten Anleihe auf einem Ansparkonto für die Anleihegläubiger angespart werden.

Zur besseren Übersicht über die wirtschaftliche Lage des Unternehmens soll folgende Zusammenstellung dienen:

Kennzahlen zur Ertragslage

		2011/2012	2011
Umsatzerlöse	TEUR	1.534	4.232
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	TEUR	2.385	0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT*)	TEUR	4.829	1.777
Umsatzrentabilität (ROS)	%	314,80%	41,99%
Eigenkapitalrentabilität (ROE Basis Jahresergebnis)	%	15,55%	8,86%
Gesamtkapitalrentabilität (ROI Basis EBIT)	%	9,37%	5,05%

Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

			31. Oktober
in TEUR		2012	2011 *
Nettofinanzverschuldung (Net debt)	TEUR	27.271	12.288
Eigenkapitalquote	%	35,09%	47,72%
Nettoverschuldungsgrad (Gearing)		1,65	0,83
Nettoumlaufvermögen (Working Capital)	TEUR	4.078	6.593

* Ausweisänderung: Die Vorjahreszahl der Nettofinanzverschuldung wurde um die Ausweisänderung der finanziellen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4.230 angepasst – siehe Konzernanhang Kapitel „Der Konzern“ 1.2 Ausweisänderung.

Berechnung der Kennzahlen:

EBIT = Ergebnis vor Steuern + Zinsaufwand – Zinsertrag

ROS = EBIT x 100 / Umsatzerlöse

ROE (Jahresergebnis) = Jahresergebnis x 100 / Eigenkapital

ROI (EBIT) = EBIT x 100 / Gesamtkapital

Eigenkapitalquote = Eigenkapital / (Gesamtkapital- Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten)

Nettoumlaufvermögen = Umlaufvermögen (inkl. liquide Mittel) – langfristiges UV – kurzfristiges Fremdkapital (inkl. Bankkredite)

Nettofinanzverschuldung = verzinsliches Fremdkapital – flüssige Mittel

Nettoverschuldungsgrad = Nettoverschuldung / Eigenkapital

5. Personalbericht

Qualifizierte und motivierte Mitarbeiter bilden den Grundstein für den Erfolg des Unternehmens. Der EYEMAXX-Konzern fördert seine Mitarbeiter und bietet ihnen ein motivierendes und leistungsorientiertes Arbeitsumfeld. Bei der Auswahl neuer Mitarbeiter wird neben den erforderlichen Qualifikationen insbesondere auf soziale Kompetenz geachtet.

Mitarbeiteranzahl, Beschäftigungsdauer und Altersstruktur

Der EYEMAXX-Konzern beschäftigte im Berichtszeitraum durchschnittlich 25 Mitarbeiter (Vorjahr: 26), davon 6 als Teilzeitangestellte. Der Anteil der Frauen im Unternehmen belief sich dabei auf 52%, was sich insbesondere auf die hohe Vereinbarkeit von Job und Familie zurückführen lässt. So bietet der EYEMAXX-Konzern neben einer variablen Arbeitszeit auch die Möglichkeit von Teilzeitmodellen an. Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer liegt wie in den Vorperioden bei knapp 3 Jahren, was auf die hohe Dynamik der Branche schließen lässt.

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter liegt bei 39 Jahren, was einem leichten Anstieg gegenüber dem Vorjahr entspricht.

6. Nachtragsbericht

Wesentliche Änderungen in der Finanzlage des EYEMAXX-Konzerns seit dem 31. Oktober 2012 ergeben sich aus einer zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung bereits erfolgreich umgesetzten, Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts. Durch Ausgabe von 250.000 Stück neuen Aktien zu einem Kurs von EUR 5,50 konnte das Eigenkapital der Gesellschaft um TEUR 1.375 erhöht werden. Die durch die Kapitalerhöhung zugeflossenen neuen Mittel sollen vor allem der Finanzierung neuer, aussichtsreicher Projekte dienen.

Ebenfalls nach Ende des Berichtszeitraums hat EYEMAXX ein weiteres Grundstück in Polen erworben und wird dort gemeinsam mit einem anderen Immobilienentwickler aus Österreich ein Fachmarktzentrum mit einer vermietbaren Fläche von ca. 6.000 Quadratmeter realisieren. Der Baustart wird voraussichtlich im Herbst 2013 sein.

Darüber hinaus hat EYEMAXX im laufenden Geschäftsjahr 2012/13 einen Geschäftsanteil in Höhe von 90% an der nach österreichischem Recht gegründeten Gesellschaft Marland Bauträger GmbH erworben. Diese Gesellschaft hält Anteile an einer vermieteten Wohn- und Geschäftsimmobilie in Graz in Ihrem Eigentum. Durch den Erwerb kann EYEMAXX laufende Mietzinsen generieren. Zudem hat sich EYEMAXX im laufenden Geschäftsjahr eine Kaufoption für den Erwerb einer weiteren Geschäfts- und Wohnimmobilie gesichert.

Da sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für luxemburgische Holdinggesellschaften mit 1. Januar 2013 geändert haben, hat sich der EYEMAXX-Konzern zu einer Strukturierungs- bzw. Konsolidierungsänderung in Bezug auf seine polnischen Projektgesellschaften entschlossen. Mit Stichtag 20. Dezember 2012 hat der EYEMAXX-Konzern diese Umstrukturierung dahingehend abgeschlossen, dass Zypern/Luxemburg als diesbezüglichen Holdingstandort abgelöst hat. Derart ersetzt nunmehr die nach zypriotischem Recht gegründete Gesellschaft MALUM LIMITED die nach luxemburgischem Recht inkorporierte Gesellschaft EDEN LogCenter INTERNATINAL Alpha S.à.r.l. und hält erstgenannte seither die Beteiligungen an den nach polnischem Recht gegründeten Projektgesellschaften, welche wiederum mittelbar at-equity in den EYEMAXX-Konzern einbezogen werden.

Ferner haben sich im laufenden Geschäftsjahres 2012/13 für den EYEMAXX-Konzern eine Vielzahl von konkreten Opportunitäten ergeben, einerseits, das Kerngeschäft auszubauen, sowie andererseits das Geschäftsfeld „Bestandhaltung“ zu erweitern weshalb EYEMAXX sich dazu entschlossen hat eine weitere Mittelstandsanleihe zu begeben. Der Emissionserlös der Anleihe soll insbesondere zur Implementierung/Finanzierung dieser Opportunitäten dienen. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Jahresabschlusses waren die Vorbereitungen für diese Emission in vollem Gange.

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.

7. Angaben über die Mitglieder der Unternehmensorgane der EYEMAXX Real Estate AG

Der alleinvertretungsbefugte Vorstand der Gesellschaft, Dr. Michael Müller bestellt am 27. Mai 2011, hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit als Vorstand von der EYEMAXX Real Estate AG nach Abzug von gewährten Leistungen von anderen Konzerngesellschaften in Höhe von TEUR 87 eine Vergütung in Höhe von TEUR 185 erhalten (Vorjahr: TEUR 0). Für frühere Mitglieder des Vorstandes wurden im laufenden Geschäftsjahr keine Bezüge ausbezahlt.

Mit Wirkung zum 7. Mai 2012 ist der bisherige Vorsitzende des Aufsichtsrats (Herr Thomas Knorr) der Gesellschaft zurückgetreten. Das Amtsgericht Nürnberg bestellte am gleichen Tag Herrn Dr. Martin Piribauer als neues Mitglied des Aufsichtsrats, welcher im Rahmen der Hauptversammlung am 29. Juni 2012 von den Aktionären gewählt wurde. Herr Dr. Piribauer verfügt über langjährige Erfahrung in Leitungspositionen bei renommierten Immobilien-, Finanz- und Industrieunternehmen in Österreich. Er ist u.a. auf die Bereiche Immobilienbewertung und Immobilienfinanzierung spezialisiert.

Die weiteren Mitglieder des Aufsichtsrats, Herr Franz Gulz (stellvertretender Vorsitzender), sowie Herr Maximilian Pasquali wurden im Rahmen der Hauptversammlung wiederbestellt.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von TEUR 40 erhalten (Vorjahr: TEUR 0).

8. Angaben nach § 289a Abs. 1 HGB: Erklärung zur Unternehmensführung

Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Unternehmensführung der EYEMAXX Real Estate AG als börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft wird in erster Linie durch das Aktiengesetz und daneben durch die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner jeweils aktuellen Fassung bestimmt.

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften unterliegt das Unternehmen dem sog. „dualen Führungssystem“. Dieses ist durch eine strikte personelle Trennung zwischen dem Vorstand als Leitungsorgan und dem Aufsichtsrat als Überwachungsorgan gekennzeichnet. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten dabei im Unternehmensinteresse eng zusammen.

Der Vorstand leitet das Unternehmen mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung in eigener Verantwortung. Der Vorstand entwickelt gemeinsam mit dem Management-Team der EYEMAXX Real Estate AG die Unternehmensstrategie und sorgt in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat für deren Umsetzung.

Grundsätzlich gilt der Grundsatz der Gesamtverantwortung, d.h. der Vorstand trägt für die Geschäftsführung die Verantwortung. Gegenwärtig besteht der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG jedoch nur aus einem Mitglied, wobei die im Rahmen der vom Vorstand verantworteten Geschäftsführung zu treffenden Entscheidungen stets im Management-Team beraten und abgestimmt werden. Das Management-Team besteht neben dem Vorstand aus weiteren dem Management der Gesellschaft zuzurechnenden Führungskräften mit den Ressorts (i) Personal, Finanzen und Controlling, (ii) Projektentwicklung, Projektmanagement und Vertrieb sowie (iii) Recht und Compliance.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen wesentlichen Aspekte der Geschäftsentwicklung, bedeutende Geschäftsvorfälle sowie die aktuelle Ertragssituation einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von früher aufgestellten Planungen und Zielen werden ausführlich erläutert und begründet. Außerdem berichtet der Vorstand regelmäßig über das Thema Compliance, also die Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und unternehmens-interner Richtlinien, das gleichfalls im Verantwortungsbereich des Vorstands liegt.

Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens und überwacht seine Tätigkeit. Er bestellt und entlässt die Mitglieder des Vorstands, beschließt das Vergütungssystem für den Vorstand und setzt dessen Gesamtvergütung fest. Er wird in alle Entscheidungen eingebunden, die für die EYEMAXX Real Estate AG von grundlegender Bedeutung sind. Der Aufsichtsrat der EYEMAXX Real Estate AG besteht aus drei Mitgliedern. Derzeit bestehen bei der EYEMAXX Real Estate AG auf Grund der relativ geringen Unternehmensgröße keine Ausschüsse.

Entsprechenserklärung des Deutschen Corporate Governance Kodex

Aufgrund der Börsennotierung im Sinne des Aktiengesetzes ist die Gesellschaft zur Abgabe einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex verpflichtet (§§ 3 Abs. 2, 161 AktG) und hat auf ihrer Website (www.eyemaxx.com) am 19. Dezember 2011 eine Entsprechenserklärung abgegeben.

Zusätzliche Unternehmensführungspraktiken

Die EYEMAXX Real Estate AG ist sich ihrer Rolle in der Gesellschaft und ihrer Verantwortung gegenüber Kunden und Geschäftspartnern sowie Aktionären bewusst und hat eine eigene konzernweite Compliance-Organisation zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und des Deutschen Corporate Governance Kodex installiert.

9. Risikobericht

Die Risikoüberwachung ist auch für den EYEMAXX-Konzern wesentlicher Bestandteil des Geschäftsprozesses mit dem Ziel, Risiken frühzeitig zu erkennen und bestehende Risiken gezielt zu steuern.

Um Fehlerquellen frühzeitig zu identifizieren, verfügt die Gesellschaft über ein rechnungslegungsbezogenes Risikomanagementsystem, welches gewährleistet, dass Geschäftsverfälle richtig erfasst und entsprechend den gesetzlichen Standards in die Rechnungslegung übernommen werden.

Ausgangspunkt hierbei ist die Planung, auf deren Basis unter Hinzuziehung der rechnungslegungsbezogenen Zahlen, regelmäßige Abweichungsanalysen erstellt werden. Die Abschlusspositionen werden dann mit den Budgetverantwortlichen abgestimmt, um Risiken frühzeitig zu erkennen und rechtzeitig geeignete Maßnahmen setzen zu können.

Die zur Finanzberichterstattung eingesetzten Systeme sind durch entsprechende Einrichtungen im EDV-Bereich gegen unbefugte Zugriffe geschützt.

9.1 Marktrisiko

Der EYEMAXX-Konzern unterliegt durch seine Geschäftstätigkeit und die Konzentration der Aktivitäten auf die östlichen Länder 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 Liegenschaftsakkquisitionen, die Entwicklung des deutschen, österreichischen sowie des internationalen Finanzmarktumfelds, die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst, die demographische Entwicklung in den CEE und SEE Ländern, die Entwicklung der Energiekosten.

Der Erfolg des EYEMAXX-Konzerns ist von diesen, sich fortlaufend ändernden Faktoren abhängig und stets von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die der EYEMAXX-Konzern keinen Einfluss hat. Durch die Konzentration auf ertragsstarke Gewerbeimmobilien in speziellen Segmenten verfügt der EYEMAXX-Konzern jedoch über eine angemessene Diversifizierung der Risiken. Der EYEMAXX-Konzern beobachtet fortlaufend die Änderungen

seines wirtschaftlichen Umfelds und die sich ändernden Entscheidungsgrößen, bewertet die Situation kontinuierlich neu und trifft die entsprechenden Entscheidungen.

Zusätzlich sieht das konzernweit installierte Risikomanagementsystem auch im Finanzbereich neben der Identifizierung, Analyse und Bewertung von Risiken und Chancen die Festlegung von damit zusammenhängend getroffenen Maßnahmen vor, was im Eintrittsfall zu einer Gewinnabsicherung bzw. Schadensbegrenzung führen soll.

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.

Ein Marktrisiko besteht hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften der Log Center d.o.o. Beograd, der Logistikimmobilie in Linz, dem Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg sowie der EYEMAXX Outlet Center. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 2.006 (Vorjahr: TEUR 1.469) geführt. Zudem besteht ein Marktrisiko hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in den assoziierten Gesellschaften Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, FMZ Kittsee GmbH und Retail Park Olawa Sp. z o.o. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 1.373 (Vorjahr: keins) geführt. In Folge hätte sich das Eigenkapital um TEUR 3.379 (Vorjahr: TEUR 1.469) verringert.

9.2 Finanzielle Risiken

9.2.1. Ausfall-/Kreditrisiko

Kreditrisiken 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. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch die Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen. Aufgrund der breiten Streuung und der permanenten Bonitätsprüfungen kann das Ausfallrisiko bei den Forderungen als gering eingestuft werden.

Die Kundenforderungen beziehen sich auf Forderungen aus Projektverkäufen und Forderungen aus Projektentwicklungsdienstleistungserlösen, wobei letztere im Gesamtbudget banken- und eigenkapitalseitig mitfinanziert sind und ein Ausfall als unwahrscheinlich anzusehen ist.

Die wesentlichen Forderungen des EYEMAXX-Konzerns beziehen sich auf Forderungen aus Ausleihungen im Zusammenhang mit der Besicherung der im Berichtszeitraum begebenen Anleihe. Die Forderungen gegen die überwiegend im Eigentum des Mehrheitsaktionärs und Vorstands Dr. Michael Müller stehenden Gesellschaften, die ihrerseits ihre Grundstücke zur Eintragung erstrangiger Grundschulden zur Besicherung der EYEMAXX Anleihe zur Verfügung gestellt haben, sind im Zuge der Abdeckung vorher bestehender Bankbelastungen zur Erlangung eben dieser Besicherung der EYEMAXX Anleihe entstanden. Die sonstige Forderungen des EYEMAXX-Konzerns sind überwiegend werthaltig besichert.

Das Ausfallrisiko der Forderungen gegenüber den Tochtergesellschaften der EYEMAXX Real Estate AG, welche überwiegend für Immobilienprojekte verwendet werden, hängt von der zukünftigen Geschäftsentwicklung dieser ab.

Die hohen Anforderungen an die Immobilienprojekte hinsichtlich Qualität und Vermietung sowie die langjährige Erfahrung und die herausragende Marktstellung der EYEMAXX-Tochtergesellschaften in Zentraleuropa sind klare Wettbewerbsvorteile dieser. Die bewährte Konzeption und Bautechnik, die hohe Standardisierung und dadurch kurze Realisierungszeiträume sowie internationale renommierte Mieter mit hoher Bonität sind die Grundpfeiler des Erfolgs und dürften auch künftig zu einer positiven Geschäftsentwicklung beitragen weshalb der Vorstand das Ausfallrisiko als sehr niedrig einschätzt.

9.2.2. Zinsänderungsrisiko

Der EYEMAXX-Konzern 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. 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 sind 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.

Marktzinssatzänderungen 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 2012 um 100 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Ergebnis um etwa TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 17) geringer gewesen.

Die Zinssätze für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern betragen:

in TEUR	31. Oktober		31. Oktober	
	2012	2011	2012	2011
	Buchwert	Buchwert	Zinssatz	Zinssatz
Verbindlichkeiten gegenüber Anleihegläubigern	23.096	10.481	7,5 % - 7,75 %	7,5 %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	638	1.629	3,125 %	3,00 % - 4,375 %
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	1.789	0	1,3 %	0
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern	6.110	4.230	5,2 % - 12,75 %	5,0 % - 12,0 %
Finanzverbindlichkeiten	31.633	16.340		

Aus den nachfolgenden Tabellen sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ersichtlich:

Zum 31. Oktober 2012

in TEUR	Buchwert	2013		2014		2015		2016		2017	
		Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	638	20	78	21	90	18	90	14	90	11	90
Gesamt	638	20	78	21	90	18	90	14	90	11	90

Zum 31. Oktober 2011

in TEUR	Buchwert	2012		2013		2014		2015		2016	
		Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.629	60	881	32	126	27	125	22	124	16	92
Gesamt	1.629	60	881	32	126	27	125	22	124	16	92

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 größtenteils um sogenannte non-recourse Projektfinanzierungen auf Ebene der Projektgesellschaften. Detaillierte Angaben zu den Bankverbindlichkeiten des EYEMAXX-Konzerns finden sich im Konzernanhang.

9.2.3. Währungsrisiken

Durch die Aktivitäten des EYEMAXX-Konzerns 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 die Tochterunternehmen erfasst werden. Unterstellt man jeweils eine Veränderung der Transaktionswährung zur funktionalen Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft von 10 % ergeben sich die folgenden Effekte:

in TEUR	CZK	PLN	RSD	RON	Summe
Erfolgswirksam erfasst	0	0	77	7	84
Erfolgsneutral erfasst	0	0	412	0	412
Summe zum 31. Oktober 2012	0	0	489	7	496

in TEUR	CZK	PLN	RSD	RON	Summe
Erfolgswirksam erfasst	39	8	103	6	156
Erfolgsneutral erfasst	0	0	418	0	418
Summe zum 31. Oktober 2011	39	8	521	6	574

Währungsrisiken können trotzdem als relativ gering angesehen werden, da zwar kostenseitig teilweise Verbindlichkeiten in anderen Währungen entstehen, aber Werkverträge (insbesondere auch mit Generalbauunternehmen) in Euro abgeschlossen werden und somit kein Risiko hinsichtlich der Bedienung von Finanzierungen, die ebenfalls in Euro abgeschlossen sind, besteht. Da die Aktiva (Immobilien, bzw. Beteiligungen an Immobilienunternehmen) in Euro bewertet werden und bei einem Verkauf in Euro Verbindlichkeiten in derselben Währung zu bedienen sind, beschränken sich diese Währungsrisiken auf die oben genannten Kosten und sind bei Betrachtung des Gesamtprojekts von geringerer Bedeutung.

9.2.4. Liquiditätsrisiko

Die Liquiditätsrisiken bestehen für den EYEMAXX-Konzern darin, dass fertiggestellte Projekte für den Eigenbestand als Portfolioinvestments errichtet oder nach Fertigstellung und Vermietung zu „Paketen“ für den Verkauf an internationale Investoren zusammengestellt werden. 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 am Markt angeboten wird. Der EYEMAXX-Konzern beginnt daher mit der Errichtung von Projekten deshalb 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 auch weitestgehend gewährleistet, dass vereinbarte Eröffnungstermine auch 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. Zur Sicherung des Liquiditätsbedarfs bestehen ausreichende Kreditrahmen überwiegend bei österreichischen Banken.

9.2.5. Sonstiges Preisrisiko

Die Gesellschaft minimiert das Preisrisiko bei den Mieteinnahmen durch eine weitgehende Indexbindung der Mietverträge. Auch alle anderen wesentlichen Leistungsverträge unterliegen einer permanenten Indexierung. Das sonstige Preisrisiko ist für den Konzern von untergeordneter Bedeutung.

10. Prognosebericht

Die EYEMAXX Real Estate AG erwartet für die kommenden Geschäftsjahre 2012/2013 und 2013/2014 eine Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung und eine Steigerung des Gewinns nach Steuern. Wesentlich dazu beitragen sollte das Geschäftsmodell mit zwei Säulen der Wertschöpfung. Zum einen werden durch die Entwicklung und den Verkauf von Gewerbeimmobilien attraktive Entwicklerrenditen erzielt. Dabei ist geplant fertiggestellte Objekte in der Regel zu Portfolios zu bündeln und bei geeigneter Marktlage zu besseren Preisen als Einzelobjekte zu verkaufen. Zum anderen werden ausgewählte Gewerbeimmobilien im Bestand gehalten und somit laufende Mieterträge und ein kontinuierlicher Cashflow sichergestellt.

EYEMAXX hat im September 2012 Logistikimmobilien in Österreich und Deutschland erworben, die vorerst im Bestand gehalten werden. Dadurch fließen der Gesellschaft Mieterträge von jährlich rund 1,0 Mio. Euro zu. Auch künftig sollen Marktopportunitäten genutzt werden und das Bestandsportfolio um attraktive Objekte erweitert werden, um so laufende Einnahmen zu generieren. Gleichzeitig verfügt EYEMAXX über eine umfangreiche Pipeline von Entwicklungsprojekten, die sich momentan auf ein Volumen von ca. 100 Mio. Euro beläuft. Die vorhandenen Mittel aus den beiden Anleihen, die in 2011 und 2012 begeben wurden, sowie aus den Kapitalerhöhungen werden für die Umsetzung verwendet.

Der Fokus der Geschäftstätigkeit der EYEMAXX Real Estate AG liegt nach wie vor auf den etablierten Märkten Deutschland und Österreich und wachstumsstarken Ländern wie Polen, Tschechien, Slowakei und auch Serbien. Dabei erfolgt die Finanzierung der Projekte auch künftig aus einem Mix aus Eigen- und Fremdkapital.



Voraussichtlich im Mai 2013 soll ein großes Fachmarktzentrum in Österreich mit einem Gesamtvolumen von rund 15 Mio. Euro und einer vermietbaren Fläche von 10.600 Quadratmeter fertiggestellt werden. Der Baubeginn erfolgte im Oktober 2012. Es ist davon auszugehen, dass bei der für Mitte Mai 2013 geplanten Eröffnung weitestgehend Vollvermietung erreicht sein wird.

Ebenfalls in 2013 erwartet EYEMAXX die Fertigstellung von Fachmarktzentren in Polen und Tschechien und plant den Bau eines Logistikzentrums in Serbien zu starten. Dort sind darüber hinaus weitere Gewerbeimmobilien wie ein Factory Outlet Center und ein Fachmarktzentrum geplant. Das gesamte Investitionsvolumen der Projekte in Serbien beläuft sich auf über 40 Mio. Euro.

Nach Ende des Berichtszeitraums hat EYEMAXX ein weiteres Grundstück in Polen erworben und wird dort gemeinsam mit einem anderen Immobilienentwickler aus Österreich ein Fachmarktzentrum mit einer vermietbaren Fläche von ca. 6.000 Quadratmeter realisieren. Der Baustart wird voraussichtlich im Herbst 2013 sein.

Die langjährige Erfahrung und die herausragende Marktstellung von EYEMAXX in Zentraleuropa sind klare Wettbewerbsvorteile der Gesellschaft. Die bewährte Konzeption und Bautechnik, die hohe Standardisierung und dadurch kurze Realisierungszeiträume sowie internationale renommierte Mieter mit hoher Bonität sind die Grundpfeiler des Erfolgs und dürften auch künftig zu einer positiven Geschäftsentwicklung beitragen.

Aschaffenburg, am 15. Februar 2013

gez.

Dr. Michael Müller

(Vorstand)

**KONZERNANHANG FÜR
DAS GESCHÄFTSJAHR
2011/2012**

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2011/2012	RGJ 2011
Umsatzerlöse	1.1	1.534	4.232
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.2	2.385	0
Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.3	905	-1.616
Aktiviert Eigenleistungen	1.4	8	0
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellerleistungen	1.5	-497	-1.150
Personalaufwand	1.6	-1.760	-1.203
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1.7	-136	-175
Sonstige betriebliche Erträge	1.8	921	881
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.9	-3.335	-3.028
Ergebnis aus der Erst-/ und Entkonsolidierung	1.10	275	3.614
Betriebserfolg		300	1.555
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	1.11	4.503	213
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	1.11	26	9
Ergebnis aus Beteiligungen		4.529	222
Betriebsergebnis (EBIT)		4.829	1.777
Finanzierungserträge	1.12	1.061	383
Finanzierungsaufwendungen	1.12	-2.703	-1.027
Finanzerfolg		-1.642	-644
Ergebnis vor Steuern		3.187	1.133
Ertragsteuern	1.13	-614	182
Periodenergebnis		2.573	1.315
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile		-38	-36
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens		2.611	1.351

Das Rumpfgeschäftsjahr 2011 (RGJ 2011) bezieht sich auf den Zeitraum 01. Januar 2011 – 31. Oktober 2011.

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2011/2012	RGJ 2011
Periodenergebnis		2.573	1.315
Sonstige Ergebnisrechnung			
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	2.11	-1.366	-38
Sonstige Ergebnisrechnung		-1.366	-38
Gesamtergebnis	2.11	1.207	1.277
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile		-5	-26
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens		1.212	1.303
Gesamtergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht		1.212	1.303
Gesamtergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht		0	0
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens pro Aktie in EUR	1.14	0,47	0,52
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht		0,47	0,52
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus aufgegebenen Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht		0,00	0,00

Das Rumpfgeschäftsjahr 2011 (RGJ 2011) bezieht sich auf den Zeitraum 01. Januar 2011 – 31. Oktober 2011.

KONZERNBILANZ

Zum 31. Oktober 2011 und 2012

AKTIVA

		31. Oktober	
in TEUR	Anhang	2012	2011
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	2.1	21	14
Sachanlagevermögen	2.2	1.410	1.320
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.3	20.059	14.693
Anteile an einem assoziierten Unternehmen	2.4	12.078	28
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.5	10.155	7.421
Latente Steuer	2.6	0	357
		43.723	23.833
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	2.7	1.168	632
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.8	227	3.980
Sonstige Forderungen	2.9	1.839	1.037
Finanzielle Forderungen	2.5	205	1.455
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.10	4.362	4.052
		7.801	11.156
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte			
		0	182
Summe AKTIVA		51.524	35.172

PASSIVA

		31. Oktober	
in TEUR	Anhang	2012	2011
Eigenkapital			
Grundkapital		2.651	2.551
Kapitalrücklage		-1.505	-1.905
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung		-1.462	-63
Kumulierte Ergebnisse		16.917	14.294
Auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		16.601	14.877
Anteil ohne beherrschenden Einfluss		-53	-28
	2.11	16.548	14.849
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anleihen	2.12	22.332	10.250
Finanzverbindlichkeiten	2.13	7.725	4.455
Sonstige Verbindlichkeiten	2.14	15	0
Latente Steuerschulden	2.6	1.181	1.055
		31.253	15.760
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Anleihen	2.12	764	231
Finanzverbindlichkeiten	2.13	812	1.404
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.14	867	1.433
Rückstellungen	2.15	611	180
Sonstige Verbindlichkeiten	2.14	592	1.290
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	1.13	77	25
		3.723	4.563
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte			
		0	0
Summe PASSIVA		51.524	35.172

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapitalrücklage	Währungs- umrechnung	Kumuliertes Ergebnis	Anteil des Mehrheitsgesellschafters	Nicht beherrschender Anteil	Eigenkapital
Stand am 1. Januar 2011		145	331	-14	12.979	13.441	710	14.151
Periodenergebnis RGJ 2011		0	0	0	1.351	1.351	-36	1.315
Ergebnis aus der Währungsumrechnung		0	0	-49	0	-49	10	-39
Gesamtergebnis		0	0	-49	1.351	1.302	-26	1.276
Consideration aus der reverse acquisition		2.406	-2.236	0	0	170	0	170
Veränderung im Anteilsbesitz		0	0	0	-38	-38	0	-38
Veränderung des Konsolidierungskreises		0	0	0	2	2	-712	-710
Stand am 31. Oktober 2011	2.11	2.551	-1.905	-63	14.294	14.877	-28	14.849
Periodenergebnis GJ 2011/2012		0	0	0	2.611	2.611	-38	2.573
Ergebnis aus der Währungsumrechnung		0	0	-1.399	0	-1.399	33	-1.366
Gesamtergebnis		0	0	-1.399	2.611	1.212	-5	1.207
Kapitalerhöhung		100	400	0	0	500	0	500
Veränderung im Anteilsbesitz		0	0	0	0	0	20	20
Veränderung des Konsolidierungskreises		0	0	0	12	12	-40	-28
Stand am 31. Oktober 2012	2.11	2.651	-1.505	-1.462	16.917	16.601	-53	16.548

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

in TEUR	2011/2012	2011
Ergebnis nach Steuern	2.573	1.315
Ergebnisübernahme aus assoziierten Unternehmen	-4.503	-213
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	136	175
Gewinne/Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	-7	142
Gewinne/Verluste aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen	171	-9
Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.642	643
Veränderung latente Steuern	376	-202
Erträge aus Zuschreibungen	-2.385	0
Ergebniseffekte aus der Erst- und Entkonsolidierung	-275	-3.614
Sonstige nicht zahlungswirksame Transaktionen	191	0
Kapitalfluss aus dem Ergebnis	-2.080	-1.763
Veränderung Vorräte	-734	1.555
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.654	-3.825
Veränderung sonstige Aktiva	245	2.731
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	179	-140
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-631	-555
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten	-733	-3.001
Währungsumrechnungsbedingte Veränderungen	146	-29
Kapitalfluss aus der operativen Geschäftstätigkeit	45	-5.027
Investitionen ins Anlagevermögen	-4.774	-1.468
Investitionen ins Finanzanlagevermögen	-7.552	-25
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	16	141
Veränderung gewährter Darlehen	-978	0
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/Entkonsolidierung	375	1.097
Restricted Cash	38	0
Anteilsveränderung	12	418
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-12.863	164
Veränderung Minderheiten durch Änderung Konsolidierungskreis	0	-377
Kapitalerhöhung	500	0
Begebung Anleihen	10.634	10.181
Veränderung externer Darlehen	1.956	-1.693
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	13.090	8.111
Veränderung der liquiden Mittel	272	3.248
Anfangsbestand der liquiden Mittel	4.052	805
Endbestand der liquiden Mittel	4.324	4.052

ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS

		Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellkosten								
in TEUR	Anhang	Stand am 1. November 2011	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidierungskreises	Währungsumrechnungs- differenzen	Wertänderung des beizulegenden Zeitwertes	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Umbuchungen	Stand am 31. Oktober 2012
Immaterielle Vermögenswerte										
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen		286	25	-12	0	0	0	0	0	299
Firmenwert		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geleistete Anzahlungen		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe		286	25	-12	0	0	0	0	0	299
Sachanlagevermögen										
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund		1.608	54	-83	0	0	0	0	-3	1.576
Grundstücke und Gebäude aus Finanzierungsleasing							0			0
Technische Anlagen und Maschinen		450	46	-125	0	0	0	0	-28	343
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		346	115	-8	0	-3	0	0	31	481
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau		0	72	-5	-67	0	0	0	0	0
Summe		2.404	287	-221	-67	-3	0	0	0	2.400
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien										
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		14.693	4.465	0	0	-1.484	2.385	0	0	20.059
Summe		14.693	4.465	0	0	-1.484	2.385	0	0	20.059
Gesamt		17.383	4.777	-233	-67	-1.487	2.385	0	0	22.758

	Stand am 1. November 2011	Abschreibung des laufenden Geschäftsjahres	Abgänge	Kumulierte Abs Außerplanmäßige Abschreibung
	272	17	-11	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	272	17	-11	0
	404	52	-79	0
	360	34	-123	0
	320	33	-11	0
	0	0	0	0
	1.084	119	-213	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	1.356	136	-224	0

Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellkosten

in TEUR	Anhang	Stand am 1. Januar 2011	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidierungskreises	Währungsumrechnungs- differenzen	Wertänderung des beizulegenden Zeitwertes	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Umbuchungen	Stand am 31. Oktober 2011
Immaterielle Vermögenswerte										
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen		286	6	-6	0	0	0	0	0	286
Firmenwert		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geleistete Anzahlungen		109	0	-15	-5	3	0	-92	0	0
Summe		395	6	-21	-5	3	0	-92	0	286
Sachanlagevermögen										
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund		984	851	-168	-13	2	0	-48	0	1.608
Grundstücke und Gebäude aus Finanzierungsleasing							0			0
Technische Anlagen und Maschinen		351	99	0	0	0	0	0	0	450
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		336	10	0	0	0	0	0	0	346
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau		96	3	-94	-1	3	0	-7	0	0
Summe		1.767	963	-262	-14	5	0	-55	0	2.404
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien										
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		0	500	0	14.193	0	0	0	0	14.693
Summe		0	500	0	14.193	0	0	0	0	14.693
Gesamt		2.162	1.469	-283	14.174	8	0	-147	0	17.383

Kumulierte A

	Stand am 1. Januar 2011	Abschreibung des laufenden Geschäftsjahres	Abgänge	Außerplanmäßige Abschreibung
	228	44	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	228	44	0	0
	340	64	0	0
	331	29	0	0
	282	38	0	0
	0	0	0	0
	953	131	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	1.181	175	0	0

A. 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

Im Rumpfgeschäftsjahr 2011 wurden die Geschäftsanteile der österreichischen EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH (Sitz: A-2333 Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, FN 146544g) in den Börsenmantel der EYEMAXX Real Estate AG (vormals: Amictus AG) mittels einer Sachkapitalerhöhung im Rahmen des genehmigten Kapitals gegen Ausgabe von 2.499.500 Inhaberaktien übertragen. Die Transaktion wurde mit Zustimmung des Aufsichtsrates vom 5. Mai 2011 beschlossen und am 17. Juni 2011 mit der Eintragung im Handelsregister rechtskräftig.

Diese Transaktion wird als „reverse acquisition“ eingestuft, da der Alt-Eigentümer der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, nach der Transaktion mit einem Anteil von rund 98 % die Mehrheit an der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, hält. In analoger Anwendung von IFRS 3 („reverse acquisition“) gilt die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, damit als wirtschaftlicher Erwerber. Aus diesem Grund wird der bisherige Konzernjahresabschluss der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, fortgeschrieben.

Seit 31. Mai 2011 ist Dr. Michael Müller als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG berufen. Am 7. Mai 2012 wurde mit Dr. Martin Piribauer ein neues Aufsichtsratsmitglied bestellt. Dr. Martin Piribauer wurde in der Hauptversammlung am 29. Juni 2012 zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Die Bestellung von Herrn Dr. Piribauer erfolgte gemäß § 104 Abs. 1 AktG durch das Amtsgericht Aschaffenburg, nachdem der bisherige Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Thomas H. Knorr, mit Wirkung zum 7. Mai 2012 sein Amt niedergelegt hat. Somit sind die Aufsichtsräte der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, Herr Dr. Piribauer, am 29. Juni 2012 zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates bestellt, und Herr Franz Gulz sowie Herr Maximilian Pasquali, am 8. Juni 2011 vom Amtsgericht Nürnberg als Aufsichtsräte bestellt.

1.1 Geschäftstätigkeit

Der EYEMAXX-Konzern ist als internationaler Immobilienentwickler in den neuen Wachstumsmärkten Polen, Tschechien, Slowakei, Serbien, Slowenien und natürlich auch Österreich und Deutschland, mit dem Fokus auf die Entwicklung von Handels-, Logistik- und Hotelimmobilien aktiv. Gemeinsam mit Projektpartnern werden Gewerbeimmobilien in den Bereichen Fachmarktzentren, Logistkpark, Hotels und „build to suite“-Projekten evaluiert, entwickelt und durchgeführt und grundsätzlich an Endinvestoren verkauft. Allerdings wird mit bestimmten Prestigeprojekten (derzeit in Serbien und Österreich) keine reine „develop and sell“-Strategie verfolgt, sondern sie werden in der Gruppe behalten, um durch die Vermietung Gewinne zu erzielen. Die Abwicklung der Projekte erfolgt in eigenen Projektgesellschaften (SPV – special purpose vehicle).

Die Finanzierung der Projekte ist unter anderem durch Kapitalerhöhungen, die Ausgabe von Anleihen sowie durch Mezzaninfinanzierungsmodelle und Co-Finanzierungspartner gesichert.

1.2 Berichterstattung

Der Konzernabschluss zum 31. Oktober 2012 wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, erstellt und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens.

Als Konzernwährung gilt 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 (GJ 2011/2012). Als Vergleichsperiode wird das Rumpfgeschäftsjahr 2011 (RGJ 2011) mit einem Zeitraum vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Oktober 2011 dargestellt. Aufgrund der unterschiedlichen Zeiträume der Berichts- und der Vergleichsperiode sind die dargestellten Beträge nicht vollständig vergleichbar. Das Geschäftsjahr der wesentlichen im Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen endet am 31. Oktober.

Ausweisänderung bei den Vorjahreszahlen

Im Vergleich zum Konzernabschluss des Vorjahres gab es hinsichtlich dreier Themengebiete Ausweisänderungen bei den Vorjahreszahlen:

Grundkapital und Kapitalrücklage gemäß IFRS 3.B22

Im Geschäftsbericht des Vorjahres wurde in der Position „Grundkapital“ das Stammkapital in Höhe von TEUR 145 des wirtschaftlichen Eigentümers angegeben. Gemäß IFRS 3.B22 ist in der Position „Grundkapital“ das des rechtlichen Erwerbers in Höhe von TEUR 2.551 darzustellen (weiterführende Erläuterung unter „Erläuterungen zum Konzernanhang“ 2.11 Eigenkapital). Die Vorjahreszahlen des Grundkapitals und der Kapitalrücklage wurden im aktuellen Konzernabschluss angepasst.

Ausweisänderung der Vorjahreszahlen im Eigenkapital

per 31. Oktober 2011 in TEUR	gemäß Vorjahresbericht	gemäß Aktuellen Bericht	Veränderung
Grundkapital	145	2.551	-2.406
Kapitalrücklage	501	-1.905	2.406
Gesamt	646	646	0

Finanzverbindlichkeiten

Im Vorjahresabschluss wurden Darlehen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 4.230 in der Position „sonstige Verbindlichkeiten“ ausgewiesen. Im aktuellen Konzernabschluss wurde eine Aufgliederung in sonstige Verbindlichkeiten und Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten vorgenommen. Die Änderung ist wie folgt:

Ausweisänderung der Finanzverbindlichkeiten

per 31. Oktober 2011 in TEUR	gemäß Vorjahresbericht	gemäß Aktuellen Bericht	Veränderung
langfristige Finanzverbindlichkeiten	748	4.455	-3.707
langfristige sonstige Verbindlichkeiten	3.707	0	3.707
kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	881	1.404	-523
kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	1.813	1.290	523
Gesamt	2.694	2.694	0

Aufgrund des geänderten Ausweises der Darlehen gegenüber Dritten wurde auch die Kennzahl der Nettofinanzverschuldung und des Nettoumlaufvermögens angepasst.

Finanzverbindlichkeiten

Im aktuellen Abschluss werden die Effekte aus der Erst- und Entkonsolidierung separat in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung dargestellt. Daraus ergibt sich eine Änderung des Ausweises der Vorjahreszahlen wie folgt:

Ausweisänderung der Ergebnisse aus Erst- / Entkonsolidierung			
per 31. Oktober 2011	gemäß	gemäß	
in TEUR	Vorjahresbericht	Aktuellen Bericht	Veränderung
Sonstige betriebliche Erträge	4.768	881	3.887
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.301	-3.028	-273
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	3.614	-3.614
Gesamt	1.467	1.467	0

1.3 Veröffentlichung

Dieser Konzernabschluss nach IFRS wird am 15. Februar 2013, nach Freigabe durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft, auf der Homepage (www.eyemaxx.com) veröffentlicht.

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Oktober 2012 wurde am 15. Februar 2013 durch den Beschluss des Vorstandes zur Veröffentlichung freigegeben. Eine Änderung des Konzernabschlusses durch ein anderes Organ nach Veröffentlichung ist nicht mehr möglich.

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 2012.

2.2 Vollkonsolidierung

Im Berichtsjahr wurden zwei deutsche Gesellschaften (Vorjahr: 1) und 19 ausländische Gesellschaften (Vorjahr: 27) vollkonsolidiert.

ÄNDERUNG DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

	Vollkonsolidierung	Equity-Konsolidierung	Nicht einbezogene Gesellschaften	Gesamtsumme
Stand am 1. Januar 2011	35	9¹	22	66
Im RGJ 2011 erstmals einbezogen	2	1	0	3
Abgang bzw. Verschmelzung	-9	-2	-9	-20
Änderung der Konsolidierungsmethode	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2011	28	8	13	49
Im GJ 2011/2012 erstmals einbezogen	4	1	0	5
Abgang bzw. Verschmelzung	-2	-1	0	-3
Änderung der Konsolidierungsmethode	-9	9	0	0
Stand am 31. Oktober 2012	21	17	13	51

¹Im Berichtsjahr 2010 wurde eine Equity-Gesellschaft in den Angaben im Anhang nicht berücksichtigt, daher hat sich der Anfangswert der Equity-Gesellschaften zu Beginn der Periode um 1 verändert.

Im Geschäftsjahr 2011/2012 befinden sich 51 Konzernunternehmen im EYEMAXX-Konzern (Vorjahr: 49). Die Anzahl der wegen Unwesentlichkeit nicht in den Konzernabschluss mit einbezogenen Unternehmen blieb unverändert (Vorjahr: 13).

VOLLKONSOLIDIERTE GESELLSCHAFTEN

	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %	direkter Anteil am Kapital in %
Holding					
EYEMAXX Real Estate AG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR		100
EDEN LogCenter International S.à.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	100	
EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	100	
ERED Netherlands II B.V.	Amsterdam	Niederlande	EUR	100	
EYEMAXX Corporate Finance GmbH	Wien	Österreich	EUR	100	
EYEMAXX FMZ Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100 *	
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100	
EYEMAXX Management GmbH	Wien	Österreich	EUR	100	

VOLLKONSOLIDIERTE GESELLSCHAFTEN

	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %	direkter Anteil am Kapital in %
EY EMAXX Management Slovakia s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	85	
EY EMAXX MANAGEMENT SRL	Bukarest	Rumänien	RON	100	

Gewerbeimmobilien

EDEN Slovakia Log Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	85	
EDEN Slovakia Retail Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	85	
EDEN Slovakia Retail Center 2 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	85	
EY EMAXX 4 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90	
EY EMAXX 5 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90	
EY EMAXX 6 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90	
EY EMAXX Kosice s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	73	
Retailcenter Management GmbH (vormals: STOP.SHOP. Management GmbH)	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100	

Bestandsimmobilien

EM Outlet Center GmbH	Wien	Österreich	EUR	99	
EY EMAXX MANAGEMENT DOO PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE IZGRADNJU IZDAVANJE I TRGOVINU NEKRETNINAMA	Novi Beograd	Serbien	RSD	100	
Log Center d.o.o.	Belgrad	Serbien	RSD	100	

*) Wirtschaftlicher Anteil. Erläuterungen siehe „Der Konzern: 2.2.1 Gründung EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg“.

2.2.1. Erstkonsolidierungen

Änderungen im Geschäftsjahr 2011/2012

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2011/2012 neu gegründet:

VOLLKONSOLIDIERTE GESELLSCHAFTEN

in TEUR	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %	direkter Anteil am Kapital in %
Holding					
EYEMAXX FMZ Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100 *)	
Gewerbeimmobilien					
EYEMAXX 4 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90	
EYEMAXX 5 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90	
EYEMAXX 6 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90	

*) Wirtschaftlicher Anteil. Erläuterungen siehe „Der Konzern: 2.2.1 Gründung EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg“.

Gründung EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg

Mit 26. Juni 2012 wurde die EYEMAXX FMZ Holding GmbH mit Sitz in Aschaffenburg gegründet. An dieser Gesellschaft hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, 40 % der Anteile. Im Gesellschaftsvertrag vom 18. Juli 2012 wurde geregelt, dass die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, 100 % des Gewinnes oder Verlustes der EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg, zugewiesen bekommt. Die Gesellschafter der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, haben das Recht, gegen einen zuvor vereinbarten Preis bis zum 30. Juni 2017 die verbleibenden 60 % der Anteile zu erwerben. Der zweite Gesellschafter erhält eine fixe Verzinsung seines eingezahlten Kapitals. Zusätzlich hat der zweite Gesellschafter das Recht, ab 1. Juli 2017 zeitlich unbegrenzt die Geschäftsanteile an der Gesellschaft der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, oder der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, anzukufen (Put-Optionsrecht). Die nicht beherrschenden Anteile aus der EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg, werden im EYEMAXX-Konzernabschluss gemäß IAS 32.23 und IAS 39.AG8 als finanzielle Verbindlichkeit zum Barwert des Ausübungsbetrags in der Bilanz angesetzt.

Gründung EYEMAXX 4 Sp.z.o.o., EYEMAXX 5 Sp.z.o.o. und EYEMAXX 6 Sp.z.o.o., Warschau

Mit Wirkung zum 27. August 2012 wurden die drei polnischen Gesellschaften EYEMAXX 4 Sp.z.o.o., Warschau, EYEMAXX 5 Sp.z.o.o., Warschau, und EYEMAXX 6 Sp.z.o.o., Warschau gegründet. An diesen Gesellschaften hält die EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G., Luxemburg, zum 31. Oktober 2012 90 % der Anteile und die AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, 10 % der Anteile.

Änderungen im Rumpfgeschäftsjahr 2011

Folgende Gesellschaften wurden im Rumpfgeschäftsjahr 2011 erworben:

VOLLKONSOLIDIERTE GESELLSCHAFTEN

	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %	direkter Anteil am Kapital in %
Holding					
EYEMAXX Real Estate AG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR		100
Bestandsimmobilien					
EM Outlet Center GmbH	Wien	Österreich	EUR	99	

Im Zuge der Erstkonsolidierung wurden im Rumpfgeschäftsjahr 2011 folgende zu Zeitwerten bewertete Vermögenswerte und Schulden übernommen:

AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

in TEUR	EYEMAXX Real Estate AG	EM Outlet Center GmbH	Summe
Liquide Mittel	0	3	4
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	0
Immobilienvermögen	0	1.293	1.293
Sachanlagevermögen	0	0	0
Finanzanlagevermögen	0	0	0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0	62	62
Aktive Steuerabgrenzungen	0	0	0
Rückstellungen	-42	-3	-45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-51	-2	-53
Sonstige Verbindlichkeiten	0	-615	-615
Passive Steuerabgrenzungen	0	-168	-168
Minderheiten	0	-6	-6
Übernommenes Nettovermögen	-93	564	473
Passiver/Aktiver Unterschiedsbetrag	92	-265	-173
Offener Kaufpreis	0	0	0
Kaufpreis bar entrichtet	170	300	470
Abzüglich übernommene liquide Mittel	0	-3	-4
Nettokaufpreis für Objektgesellschaften	170	297	466

Die EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, hat durch Sacheinlage 100 % der Anteile an der österreichischen EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH (Sitz: A-2333 Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, FN 146544g) erworben.

Da die EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, zum Zeitpunkt der Sacheinlage über keinen operativen Geschäftsbetrieb verfügte, liegt kein Business im Sinne von IFRS 3.B 7ff. vor. Folglich kommen die Regelungen von IFRS 3 nicht unmittelbar sondern nur analog zur Anwendung. Die Transaktion wurde als „reverse acquisition“ eingestuft, da der Alteigentümer nach der Transaktion rund 98 % der Anteile und der Stimmrechte an der EYEMAXX Real Estate AG hält. In analoger Anwendung von IFRS 3.B19 gilt die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, somit als wirtschaftlicher Erwerber. Die EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, wurde mit 17. Juni 2011 erstkonsolidiert. Der sich im Rahmen dessen ergebende positive Unterschiedsbetrag von TEUR 262 wurde auf wandswirksam erfasst.

An der EM Outlet Center GmbH, Wien, wurden zum 10. Oktober 2011 99 % der Anteile zu einem Preis von TEUR 300 erworben. Wesentlicher Vermögensbestandteil der EM Outlet Center GmbH, Wien, ist ein sich zu einem Drittel im Besitz der Gesellschaft befindendes Bürohaus mit Wohnebene in A-5700 Zell am See, welche als eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie im Sinne des IAS 40 eingestuft wurde. Aufgrund eines mittels Gutachten nachgewiesenen Verkehrswertes der vermieteten Immobilie wurde aus dem Kauf ein passiver Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 265 realisiert, was neben der Generierung von Mieteinnahmen und der Schaffung von weniger konjunkturanfälligen Einnahmen der Hauptgrund für die Transaktion war. Beim Kauf des Objektes wurde vereinbart, dass die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, nach Fertigstellung der nötigen Umbauarbeiten und Vermietung, dieses zur langfristigen Veranlagung zu einem unter dem Marktpreis liegenden Übernahmepreis kaufen kann.

2.2.2. Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel

Änderungen im Geschäftsjahr 2011/2012

Im Geschäftsjahr 2011/2012 kam es zu folgender Abwärtskonsolidierung:

VOLLKONSOLIDIERTE GESELLSCHAFTEN

	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %	direkter Anteil am Kapital in %
Holding					
EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	90	
Gewerbeimmobilien					
EYEMAXX 3 Sp. z o.o. (vormals: STOP.SHOP 3 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA)	Warschau	Polen	PLN	90	
EYEMAXX Gský Krumlov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Havlíčkův Brod s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Prerov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Zd'ár nad Sázavou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
Retail Park Malbork z.o.o. (vormals: STOP.SHOP 2 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA)	Warschau	Polen	PLN	90	

Bestandsimmobilien

RETAIL PARK OLAWA Sp.z.o.o. (vormals:
STOP.SHOP 1 SPOLKA Z ORGANICZONA
ODPOWIEDZIALNOSCIA)

Warschau

Polen

PLN

90

Abwärtskonsolidierung von EYEMAXX Český Krumlov s.r.o., Prag, EYEMAXX Havlíckuv Brod s.r.o., Prag, EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o., Prag, EYEMAXX Prerov s.r.o., Prag, und EYEMAXX Zdár nad Sávou s.r.o., Prag

Mit Gesellschaftsvertrag vom 17. Juli 2012 wurde zwischen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, und der AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, vereinbart, dass wesentliche Entscheidungen nur mit 100%-iger Zustimmung aller Gesellschafter durchzuführen sind. Daraus ergibt sich, dass trotz 90 %-iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft durch diese Transaktion verloren ging. Aus Vereinfachungsgründen wurden EYEMAXX Český Krumlov s.r.o., Prag, EYEMAXX Havlíckuv Brod s.r.o., Prag, EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o., Prag, EYEMAXX Prerov s.r.o., Prag, und EYEMAXX Zdár nad Sávou s.r.o., Prag, mit Wirkung zum 31. Juli 2012 aus dem Vollkonsolidierungsbereich in den at-equity-Bereich umgegliedert.

Abwärtskonsolidierung von EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l., Luxemburg, und deren polnischen Tochterunternehmen

Mit Wirkung zum 27. Juli 2012 wurden 90 % der Anteile der EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l., Luxemburg, von der EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G., Luxemburg, an die FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg, verkauft. Die restlichen 10 % der Anteile wurden an die AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, verkauft. Im Gesellschaftsvertrag wurde vereinbart, dass wesentliche Entscheidungen nur mit 100%-iger Zustimmung aller Gesellschafter durchzuführen sind. Daraus ergibt sich, dass trotz 90%-iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft durch den Gesellschaftsvertrag verloren ging. Die EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l., Luxemburg, ist zum 31. Oktober 2012 100%-iger Gesellschafter der polnischen Gesellschaften EYEMAXX 3 Sp.z.o.o. (vormals: STOP.SHOP 3 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA), Warschau, Retail Park Malbork z.o.o. (vormals: STOP.SHOP 2 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA), Warschau, und RETAIL PARK OLAWA Sp.z.o.o. (vormals: STOP.SHOP 1 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA), Warschau. Aufgrund der Abwärtskonsolidierung des Mutterunternehmens werden auch die Tochterunternehmen at-equity konsolidiert. Aus Vereinfachungsgründen wurde diese Transaktion mit 31. Juli 2012 aus dem Vollkonsolidierungsbereich in den at-equity-Bereich umgegliedert.

Abwärtskonsolidierung von EYEMAXX Krnov s.r.o., Tschechien, und EYEMAXX Louny s.r.o., Tschechien

Durch den Zukauf von Anteilen an den Gesellschaften EYEMAXX Krnov s.r.o., Prag, Tschechien, (18. Januar 2012) und EYEMAXX Louny s.r.o., Prag, Tschechien, (16. Dezember 2011) kam es zu einer Umgliederung aus dem at-equity-Bereich in den Vollkonsolidierungsbereich. Mit Gesellschaftsvertrag vom 17. Juli 2012 wurde zwischen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, und der AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, vereinbart, dass wesentliche Entscheidungen nur mit 100%-iger Zustimmung aller Gesellschafter durchzuführen sind. Daraus ergibt sich, dass trotz 90 %-iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft durch diese Transaktion verloren ging. Aus Vereinfachungsgründen wurden EYEMAXX Krnov s.r.o., Prag, Tschechien, und EYEMAXX Louny s.r.o., Prag, Tschechien, mit Wirkung zum 31. Juli 2012 aus dem Vollkonsolidierungsbereich in den at-equity-Bereich umgegliedert.

Durch die Abwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden ausgebucht:

AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

in TEUR	Tschechische Gesellschaften	EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l. inklusive der polnischen Tochterunternehmen	Summe
Zahlungsmittel & Zahlungsmitteläquivalente	48	128	176
Immaterielle Vermögensgegenstände	52	0	52
Sachanlagevermögen	69	275	344
Kurzfristiges Vermögen	2	31	33
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-173	-68	-241
Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-320	-21	-341
Kurzfristige Rückstellungen	-4	0	-4
Sonstige Verbindlichkeiten	-6	-19	-25
Nicht beherrschende Anteile	33	0	33
Abgegebenes Nettovermögen	-299	326	27

Änderungen im Rumpfgeschäftsjahr 2011

Bei folgenden Unternehmen kam es im Rumpfgeschäftsjahr 2011 zu einer Aufwärtskonsolidierung:

VOLLKONSOLIDIERTE GESELLSCHAFTEN

	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %	direkter Anteil am Kapital in %
Bestandsimmobilien					
Log Center d.o.o.	Belgrad	Serbien	RSD	100	

Durch die Aufwärtskonsolidierung wurden folgende zu Zeitwerten bewertete Vermögenswerte und Schulden übernommen:

AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

in TEUR	Log Center d.o.o. Beograd
Zahlungsmittel & Zahlungsmitteläquivalente	11
Sachanlagevermögen	12.900
Kurzfristiges Vermögen	595
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-359
Sonstige Verbindlichkeiten	-4.938
Passive Rechnungsabgrenzung	-888
Übernommenes Nettovermögen	7.321
Passiver/Aktiver Unterschiedsbetrag	-3.521
Kaufpreis bar entrichtet	139
Abzüglich übernommene Zahlungsmittel & Zahlungsmitteläquivalente	-11
Nettokaufpreis für Objektgesellschaft	128

Per 26. Oktober 2011 wurden die restlichen 50 % der Anteile an der Log Center d.o.o. Beograd, Belgrad, zu einem Preis von TEUR 139 erworben, wodurch die Kontrolle über die Gesellschaft erlangt wurde. Die bisher nach der Equity Methode bilanzierte Gesellschaft wurde daher per 31. Oktober 2011 erstmalig vollkonsolidiert. Die Log Center d.o.o. Beograd, Belgrad, ist Eigentümerin eines 49 ha großen Grundstückes in Serbien. Auf diesem Grundstück sollen mehrere Projekte realisiert werden. Unter anderem sollen auf diesem Grundstück ein Logistik-Zentrum (in mehreren Etappen), ein Factory Outlet Center sowie ein Fachmarktzentrum errichtet werden. Die Projektplanungen für diese Projekte sind zum Teil bereits weit fortgeschritten. Aus diesem Grund wurden neben dem Grundstück auch bereits angefallene, kapitalisierte Projektkosten aktiviert. Bedingt durch die durch ein externes Gutachten nachgewiesene Bewertung des Grundstückes zum Fair Value und dem daraus resultierenden Nettowert des erhaltenen Vermögens kam es zu einem passivischen Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 3.521, der in der Vorjahresbilanz ertragswirksam aufgelöst wurde. Der Ertrag wurde in der Vorjahresbilanz unter den sonstigen betrieblichen Erträgen (siehe Kapitel Erläuterungen zum Konzernabschluss: 1.8 Sonstige betriebliche Erträge) ausgewiesen. Da sich der ehemalige Projektpartner aus dem Markt Serbien zurückgezogen hat und ein Vorkaufsrecht für den EYEMAXX-Konzern bestanden hatte, konnten die Anteile des Mitgesellschafters zu sehr günstigen Konditionen erworben werden.

Der passive Unterschiedsbetrag errechnet sich aus dem Zeitwert des erhaltenen Nettovermögens in Höhe von TEUR 7.321 abzüglich des Kaufpreises von TEUR 139 sowie des Fair Values des bisherigen Anteils in Höhe von TEUR 3.661. Der Buchwert der Beteiligung, die bisher nach der Equity-Methode erfasst wurde, entspricht durch die bisherige Bilanzierung der Liegenschaft im Gesellschaftsvermögen zum Fair Value gemäß IAS 40 dem Verkehrswert der Beteiligung zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung. Aus der Bewertung des zuvor gehaltenen Anteils zum Zeitpunkt der Kontrollerlangung zum Fair Value resultiert ein Ertrag in Höhe von TEUR 61, welcher unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst ist.

2.2.3. Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel

Änderungen im Geschäftsjahr 2011/2012

Bei folgenden Gesellschaften kam es im Geschäftsjahr 2011/2012 zu mehrheitswahrenden Aufstockungen und Anteilsveräußerung ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

VOLLKONSOLIDIERTE GESELLSCHAFTEN

	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %	direkter Anteil am Kapital in %
Holding					
EYEMAXX Corporate Finance GmbH	Wien	Österreich	EUR	100	
Gewerbeimmobilien					
EYEMAXX Kosice s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	73	

Die restlichen nicht beherrschten Anteile der Gesellschaft EYEMAXX Corporate Finance GmbH, Wien, wurden um TEUR 25 erworben. Aufgrund des Verkaufes der AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, wurde deren Anteil an der EYEMAXX Kosice s.r.o., Slowakei, um 15 % auf den nicht beherrschenden Anteil umgebucht.

Änderungen im Rumpfgeschäftsjahr 2011

Bei folgenden Gesellschaften kam es im Rumpfgeschäftsjahr 2011 zu mehrheitswahrenden Aufstockungen ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

VOLLKONSOLIDIERTE GESELLSCHAFTEN

	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %	direkter Anteil am Kapital in %
Gewerbeimmobilien					
AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH	Wien	Österreich	EUR	100	
Retailcenter Management GmbH (vormals: STOP.SHOP. Management GmbH)	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100	

Die restlichen nicht beherrschten Anteile der Gesellschaften Retailcenter Management GmbH (vormals: STOP.SHOP. Management GmbH), Leopoldsdorf, (30 % um TEUR 287) und der AHM Management Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, (15 % um TEUR 3) wurden im Rumpfgeschäftsjahr 2011 erworben. Der daraus resultierende aktivische Unterschiedsbetrag von TEUR 93 wurde direkt im Eigenkapital erfasst.

Durch die mehrheitswahrende Aufstockung an der Retailcenter Management GmbH (vormals: STOP.SHOP. Management GmbH), Leopoldsdorf, sowie an der AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, kam es bei den von diesen Gesellschaften gehaltenen Tochtergesellschaften mittelbar ebenfalls zu mehrheitswahrenden Aufstockungen.

An den beiden Gesellschaften war bis zur Aufstockung der für die Entwicklung der STOP.SHOP.-Projekte verantwortliche Mitarbeiter beteiligt. Durch die Änderung des Geschäftsmodells sowie die Beendigung der Zusammenarbeit mit dem bisherigen Projektpartner wurden die verbleibenden Anteile an den beiden Gesellschaften übernommen, wobei der bisher beteiligte Mitarbeiter nach wie vor im Unternehmen tätig ist und die Entwicklung von Fachmarktzentren weiterhin vorantreibt.

2.2.4. Entkonsolidierung bzw. Fusionierungen

Änderungen im Geschäftsjahr 2011/2012

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2011/2012 entkonsolidiert beziehungsweise fusioniert:

VOLLKONSOLIDIERTE GESELLSCHAFTEN

	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %	direkter Anteil am Kapital in %
Holding					
EDEN INTERNATIONAL RETAIL CENTER S.à.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	0	
Gewerbeimmobilien					
AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH	Wien	Österreich	EUR	0	

Fusion der EDEN INTERNATIONAL RETAIL CENTER S.à.r.l., Luxemburg, in die EDEN LogCenter International S.à.r.l., Luxemburg

In der Berichtsperiode wird im Vollkonsolidierungskreis die Verschmelzung der Firmen EDEN LogCenter International S.à.r.l. (absorbierende Gesellschaft) und der EDEN INTERNATIONAL RETAIL CENTER S.à.r.l. (absorbierte Gesellschaft) abgebildet. Sie wurde am 24. April 2012 rechtskräftig fusioniert und die Salden rückwirkend per 1. November 2011 übernommen.

Verkauf der AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien

Am 26. April 2012 wurden 100 % an der vollkonsolidierten AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, verkauft. Dadurch wurde auch der Anteil an der Firma EYEMAXX Kosice s.r.o., Slowakei, um 15 % vermindert.

Kaufpreisnachbesserung

Die STOP.SHOP. Kyjov s.r.o., Prag, wurde aufgrund des Verkaufes per 30. Juni 2011 entkonsolidiert. Aufgrund der sehr guten Entwicklung des Fachmarktzentrums wurde gemäß des Vertrages am 12. September 2012 eine

Kaufpreisanpassung durchgeführt. Die nachträgliche Zahlung in Höhe von TEUR 391 ist unter den sonstigen betrieblichen Erträgen in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung angeführt.

Die Gesamtauswirkung aus der Entkonsolidierung im Geschäftsjahr 2011/2012 zeigt die unten stehende Tabelle:

AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

in TEUR	AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH
Zahlungsmittel & Zahlungsmitteläquivalente	0
Finanzanlagevermögen	22
Kurzfristiges Vermögen	295
Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-193
Kurzfristige Rückstellungen	-2
Abgegebenes Nettovermögen	122

Änderungen im Rumpfgeschäftsjahr 2011

Folgende Gesellschaften wurden im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr 2011 entkonsolidiert, wobei eine Gesellschaft nunmehr nach der Equity-Methode bilanziert wird:

VOLLKONSOLIDIERTE GESELLSCHAFTEN

	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %	direkter Anteil am Kapital in %
Gewerbeimmobilien					
ERED Netherlands B.V.	Amsterdam	Niederlande	EUR	100	
EYEMAXX Corporate Finance Management S.à.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	97	
EYEMAXX Private Equity Developer S.C.A., SICAR	Luxemburg	Luxemburg	EUR	80	
EYEMAXX Brandys nad Labem s.r.o. (vormals: STOP.SHOP. Brandys nad Labem s.r.o.)	Dolní Chabry, Prag8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Kadan s.r.o. (vormals: STOP.SHOP. Kadan s.r.o. // Sokolov)	Dolní Chabry, Prag8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Pelhřimov s.r.o. (vormals: STOP.SHOP. Pelhřimov s.r.o.)	Dolní Chabry, Prag8	Tschechien	CZK	90	
STOP.SHOP. Bruntal s.r.o.	Dolní Chabry, Prag8	Tschechien	CZK	90	
STOP.SHOP. Kralupy nad Vltavou s.r.o. (vormals: STOP.SHOP. Jindřichuv Hradec)	Dolní Chabry, Prag8	Tschechien	CZK	90	
STOP.SHOP. Kyjov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag8	Tschechien	CZK	90	
STOP.SHOP. Liptovský Mikuláš s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	66,5	

Die Gesamtauswirkung aus der Entkonsolidierung im Rumpfgeschäftsjahr 2011 zeigt die unten stehende Tabelle:

AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

in TEUR	STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas s.r.o.	Diverse	Summe
Zahlungsmittel & Zahlungsmitteläquivalente	1.441	5	1.446
Immaterielle Vermögenswerte	0	5	5
Immobilienvermögen	0	14	14
Sachanlagevermögen	0	1	1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	16.414	43	16.457
Aktive Steuerabgrenzungen	234	0	234
Rückstellungen	0	-3	-3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-92	-3	-96
Sonstige Verbindlichkeiten	-16.951	-82	-17.033
Passive Steuerabgrenzungen	0	-4	-4
Minderheiten	-350	1	-349
Abgegebenes Nettovermögen	695	-25	670
Passiver/Aktiver Unterschiedsbetrag	0	-40	-40
Offener Kaufpreis	695	0	695
Kaufpreis bar entrichtet	0	7	7
Abzüglich übernommene liquide Mittel	-1.441	-5	-1.446
Nettokaufpreis für Objektgesellschaften	-745	2	-743

Die STOP.SHOP. Kyjov s.r.o., Prag, wurde aufgrund des Verkaufes per 30. Juni 2011 entkonsolidiert. Die STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas s.r.o., Bratislava, wurde am 28. Oktober 2011 an einen nahestehenden Investor verkauft. Der Verkaufspreis für die Anteile an den beiden Gesellschaften beläuft sich auf insgesamt TEUR 702.

Folgende Verschmelzungen wurden in der Republik Tschechien sowie in den Niederlanden durchgeführt. Im Zuge der Verschmelzung in Tschechien wurden folgende Projektgesellschaften zusammengeführt:

- EYEMAXX Brandy s nad Labem s.r.o.
- EYEMAXX Kadan s.r.o.
- STOP.SHOP. Bruntal s.r.o.
- STOP.SHOP. Kralupy nad Vltavou s.r.o.

Die Gesellschaften wurden in die EYEMAXX Cesky Krumlov s.r.o., Prag, als aufnehmende Gesellschaft übertragen. Die Verschmelzung ist per 1. August 2011 rückwirkend zum 1. Januar 2011 durchgeführt worden.

Die zweite Verschmelzung betrifft die ERED Netherlands B.V., Amsterdam, die mit der ERED Netherlands II B.V., Amsterdam, als aufnehmende Gesellschaft verschmolzen wurde. Die Verschmelzung ist per 12. August 2011 rückwirkend zum 1. Januar 2011 durchgeführt worden.

Die EYEMAXX Private Equity Developer S.C.A, SICAR, Luxemburg, und die EYEMAXX Corporate Finance Management S.à.r.l., Luxemburg, wurden per 30. Juni 2011 liquidiert. Die Kosten der Liquidation trägt die Teilkonzernmutter EYEMAXX Corporate Finance GmbH, Wien.

2.3 Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen

Die bilanzielle Behandlung der **Gemeinschaftsunternehmen** erfolgt nach der Equity-Methode. Bei den Gemeinschaftsunternehmen besteht zwar wirtschaftliche Kapitalmehrheit, jedoch aufgrund der Bestimmungen in den Gesellschaftsverträgen besteht keine Beherrschung, sodass die Geschäfte gemeinschaftlich i.S.d. 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 **assoziiertes Unternehmen** 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 assoziierten Unternehmen beträgt das Stimmgewicht mehr als 20 %.

GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN UND ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %	direkter Anteil am Kapital in %
Holding					
EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	90 *)	
Maramando Trading & Investment Ltd.	Nicosia	Zypern	EUR	50	
Euro-Luna-Park	Kiew	Ukraine	UAH	50	
Gewerbeimmobilien					
EYEMAXX Pelhrimov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Český Krumlov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Havlíčkův Brod s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Zd'ár nad Sázavou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Prerov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Louňy s.r.o. (vormals: STOP.SHOP. Louňy s.r.o.)	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Křivov s.r.o. (vormals: STOP.SHOP. Křivov s.r.o.)	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
Retail Park Malbork z.o.o. (vormals: STOP.SHOP. 2 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA)	Warschau	Polen	PLN	90 *)	
EYEMAXX 3 Sp.z.o.o. (vormals: STOP.SHOP. 3 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA)	Warschau	Polen	PLN	90 *)	
LOGCENTER AIRPORT d.o.o. Beograd (vormals: STOP.SHOP. 3 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA)	Belgrad	Serbien	RSD	50 *)	

Bestandsimmobilien

Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	Wien	Österreich	EUR	98
FMZ Kittsee GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	90 *)
RETAIL PARK OLAWA Sp.z.o.o. (vormals: STOP.SHOP 1 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA)	Warschau	Polen	PLN	90 *)

*) Wirtschaftlicher Anteil. Erläuterungen siehe „Der Konzern: 2.2.1 Gründung EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg“.

Aufgrund der Änderung der Gesellschaftsverträge der Projektgesellschaften EYEMAXX Český Krumlov s.r.o., Prag, EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o., Prag, EYEMAXX Havlíčkův Brod s.r.o., Prag, EYEMAXX Zd'ár nad Sázavou s.r.o., Prag, und EYEMAXX Prerov s.r.o., Prag, am 17. Juli 2012 können nunmehr wesentliche Entscheidungen nur mit 100-%-iger Zustimmung aller Gesellschafter durchgeführt werden. Daraus ergibt sich, dass trotz 90-%-iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft durch diese Transaktion verloren ging.

Mit Wirkung zum 27. Juli 2012 wurden 90 % der Anteile der EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l., Luxemburg, von der EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G., Luxemburg, an die FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg, verkauft. Im Gesellschaftsvertrag wurde vereinbart, dass wesentliche Entscheidungen nur mit 100-%-iger Zustimmung aller Gesellschafter durchzuführen sind. Daraus ergibt sich, dass trotz 90-%-iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft durch den Gesellschaftsvertrag verloren ging. Die EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l., Luxemburg, war zum Bilanzstichtag 100-%-iger Gesellschafter der polnischen Gesellschaften EYEMAXX 3 Sp.z.o.o. (vormals: STOP.SHOP 3 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA), Warschau, Retail Park Malbork z.o.o. (vormals: STOP.SHOP 2 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA), Warschau, und RETAIL PARK OLAWA Sp.z.o.o. (vormals: STOP.SHOP 1 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA), Warschau. Aufgrund der Abwärtskonsolidierung des Mutterunternehmens werden auch die Tochterunternehmen at-equity konsolidiert.

Durch den Zukauf von Anteilen an den Gesellschaften EYEMAXX Krnov s.r.o., Prag, Tschechien, (18. Januar 2012) und EYEMAXX Louny s.r.o., Prag, Tschechien, (16. Dezember 2011) kam es zu einer Umgliederung aus dem at-equity-Bereich in den Vollkonsolidierungsbereich. Mit Gesellschaftsvertrag vom 17. Juli 2012 wurde vereinbart, dass wesentliche Entscheidungen nur mit 100-%-iger Zustimmung aller Gesellschafter durchzuführen sind. Daraus ergibt sich, dass trotz 90 %-iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft durch diese Transaktion verloren ging. Aus Vereinfachungsgründen wurden EYEMAXX Krnov s.r.o., Prag, Tschechien, und EYEMAXX Louny s.r.o., Prag, Tschechien, mit Wirkung zum 31. Juli 2012 aus dem Vollkonsolidierungsbereich in den at-equity-Bereich umgegliedert.

Folgende Unternehmen wurden nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss mit einbezogen:

- Maramando Trading & Investment Ltd., Nicosia
- Euro-Luna-Park LLC, Kiev

Der Zugang im Geschäftsjahr 2011/2012 betrifft 98 % der Kommanditanteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien. Der Abgang betrifft die STOP.SHOP.DOLNY KUBIN s.r.o., Bratislava, welche mit Wirkung zum 15. November 2011 verkauft wurde. Die Änderungen des Konsolidierungskreises betreffen die fünf tschechischen Gesellschaften EYEMAXX Český Krumlov s.r.o., Prag, EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o., Prag, EYEMAXX Havlíčkův Brod s.r.o., Prag, EYEMAXX Zd'ár nad Sázavou s.r.o., Prag, und EYEMAXX Prerov s.r.o., Prag. Zusätzlich wurde auch die EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l., Luxemburg, mit ihren zum Bilanzstichtag gehaltenen drei polnischen Tochtergesellschaften Retail Park Malbork z.o.o. (vormals: STOP.SHOP 3 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA), EYEMAXX 3 Sp.z.o.o. (vormals: STOP.SHOP 2 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA) und RETAIL PARK OLAWA Sp.z.o.o. (vormals: STOP.SHOP 1 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA) an die EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg, verkauft.

2.3.1. Erstkonsolidierung

Änderungen im Geschäftsjahr 2011/2012

Mit Wirkung zum 24. Juli 2012 wurden 98 % der Kommanditanteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, erworben. Im Gesellschaftsvertrag wurde geregelt, dass wesentliche Entscheidungen nur mit Zustimmung des Komplementärs und der Kommanditistenmehrheit getroffen werden können. Daraus ergibt sich, dass trotz 98-%iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft durch diese Transaktion verloren ging. Aus Vereinfachungsgründen wurde die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, mit Wirkung zum 31. Juli 2012 erstkonsolidiert.

GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN UND ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %	direkter Anteil am Kapital in %
Bestandsimmobilien					
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	Wien	Österreich	EUR	98	

Änderungen im Rumpfgeschäftsjahr 2011

GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN UND ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %	direkter Anteil am Kapital in %
Gewerbeimmobilien					
EYEMAXX Pelhrimov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
FMZ Kittsee GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	90	

2.3.2. Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel

Änderungen im Geschäftsjahr 2011/2012

GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN UND ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %	direkter Anteil am Kapital in %
Holding					
EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	90	
Gewerbeimmobilien					
EYEMAXX Český Krumlov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Havlíčkův Brod s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Zd'ár nad Sázavou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Prerov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
Retail Park Malbork z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90	
EYEMAXX 3 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90	
Bestandsimmobilien					
RETAIL PARK OLAWA Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90	

2.3.3. Entkonsolidierung

Änderungen im Geschäftsjahr 2011/2012

GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN UND ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %	direkter Anteil am Kapital in %
Bestandsimmobilien					
STOP.SHOP. DOLNY KUBIN s.r.o.	Bratislava	Slowakei	0	45	

Verkauf der STOP.SHOP. Dolny Kubin s.r.o., Bratislava, Slowakei

Mit Wirkung zum 15. November 2012 wurde das at-equity konsolidierte Fachmarktzentrum STOP.SHOP. Dolny Kubin s.r.o., Bratislava, Slowakei, verkauft. Die Auswirkungen des Verkaufs wurden bereits in den Vorperioden nach der „Percentage of Completion“-Methode berücksichtigt, da es sich um einen „forward sale“ gehandelt hat.

Änderungen im Rumpfgeschäftsjahr 2011

GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN UND ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %	direkter Anteil am Kapital in %
Gewerbeimmobilien					
STOP.SHOP. Znojmo s.r.o.	Znojmo	Tschechien	CZK	0	
STOP.SHOP. Galanta s.r.o.	Bratislava	Tschechien	CZK	0	

Die Projektgesellschaft STOP.SHOP. Znojmo s.r.o. wurde per 18. Mai 2011 mit einem Kaufpreis von TEUR 1.494 verkauft und entkonsolidiert.

Die STOP.SHOP. Galanta s.r.o. ist per 31. Oktober 2011 liquidiert und aus dem Equity-Kreis ausgeschieden.

B. ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

1. Allgemeine Angaben

Die EY EMAXX 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). Als Vergleichsperiode wird das Rumpfgeschäftsjahr 2011 (RGJ 2011) mit einem Zeitraum vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Oktober 2011 dargestellt. Aus den unter Kapitel „Der Konzern: 1. Allgemeine Angaben“ erläuterten Gründen ist die Vergleichsperiode ein Konzernrumpfgeschäftsjahr.

Der wesentliche Teil der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften hat ihren Regelbilanzstichtag mittlerweile auf den 31. Oktober umgestellt.

Zum Abschlussstichtag wurden sechs vollkonsolidierte Gesellschaften (Vorjahr: neun) mit vom Konzern abweichendem Geschäftsjahr miteinbezogen, wofür ein Zwischenabschluss der Gesellschaften aufgestellt wurde.

Fakturen werden in der Währung des ausstellenden Unternehmens erstellt.

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.

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.

1.1 Erstmalige Anwendung neuer IFRS-Rechnungslegungsstandards

Gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Oktober 2011 haben sich folgende Standards und Interpretationen geändert beziehungsweise waren aufgrund der Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmalig verpflichtend anzuwenden:

Neue und geänderte IFRS-Rechnungslegungsstandards und Interpretationen

Standard	verbindliche Anwendung	Veröffentlichung
Änderungen an IFRS 7, Finanzinstrumente: Angaben	ab 1. Juli 2011	am 22. November 2011

Änderungen an IFRS 7, Finanzinstrumente: Angaben

Am 28. November 2011 wurden die Amendments zu IFRS 7, Financial Instruments: Disclosures, in europäisches Recht (EU-Verordnung Nr. 1205/2011) übernommen. Durch die Änderungen zu IFRS 7 wurden die Anhangsangaben bei der Ausbuchung von finanziellen Vermögenswerten erweitert. Die Änderungen von IFRS 7 sind verpflichtend für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen, anzuwenden. Eine frühere freiwillige Anwendung ist möglich. Aus dieser Änderung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

1.2 Noch nicht angewendete neue Rechnungslegungsstandards

Folgende IFRS wurden bis zum Bilanzstichtag vom IASB beziehungsweise IFRIC veröffentlicht, sind aber erst in späteren Berichtsperioden verpflichtend anzuwenden beziehungsweise wurden bisher nicht in EU-Recht übernommen. Der EYEMAXX-Konzern hat sich bei den erst in späteren Berichtsperioden verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen dazu entschlossen, von einem möglichen Wahlrecht zur vorzeitigen Anwendung keinen Gebrauch zu machen.

Noch nicht angewendete neue Rechnungslegungsvorschriften

Standard	verbindliche Anwendung	Veröffentlichung
IFRS 9, Finanzinstrumente, und Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7, Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangsangaben bei Übergang	ab 1. Januar 2015	noch nicht von der EU übernommen
IFRS 10, Konzernabschluss	ab 1. Januar 2013 *)	noch nicht von der EU übernommen
IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen	ab 1. Januar 2013 *)	noch nicht von der EU übernommen
IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen	ab 1. Januar 2013 *)	noch nicht von der EU übernommen
IFRS 13, Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert	ab 1. Januar 2013	noch nicht von der EU übernommen
Neue Fassung des IAS 27, Einzelabschlüsse	ab 1. Januar 2013 *)	noch nicht von der EU übernommen
Neue Fassung des IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	ab 1. Januar 2013 *)	noch nicht von der EU übernommen

Änderungen	verbindliche Anwendung	Veröffentlichung
Änderung des IAS 1, Darstellung einzelner Posten des sonstigen Ergebnisses	ab 1. Juli 2012	am 6. Juni 2012
Änderung des IAS 19, Leistungen an Arbeitnehmer	ab 1. Januar 2013	am 6. Juni 2012
Änderung des IAS 12, Latente Steuern: Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte	ab 1. Januar 2012	noch nicht von der EU übernommen
Änderung an IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards - Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten bei erstmaliger Anwendung des IFRS	ab 1. Juli 2011	noch nicht von der EU übernommen
Änderung an IFRS 7, Finanzinstrumente: Angaben - Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten	ab 1. Januar 2013	noch nicht von der EU übernommen
Änderung des IAS 32, Finanzinstrumente: Darstellung - Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten	ab 1. Januar 2014	noch nicht von der EU übernommen
Änderung an IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards - Darlehen der öffentlichen Hand	ab 1. Januar 2013	noch nicht von der EU übernommen
Verbesserung der International Financial Reporting Standards (Mai 2012)	ab 1. Januar 2013	noch nicht von der EU übernommen
Änderung an IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, und IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen - Übergangsregelungen	ab 1. Januar 2013	noch nicht von der EU übernommen
Änderung an IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, und IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen - Investmentgesellschaften	ab 1. Januar 2014	noch nicht von der EU übernommen
Interpretationen	verbindliche Anwendung	Veröffentlichung
IFRIC 20, Kosten der Abraumbeseitigung während des Abbaubetriebes im Tagebau	ab 01. Januar 2013	noch nicht von der EU übernommen

*) Die EFRAG plant, sich für eine Übernahme dieser Standards auszusprechen, jedoch hält sie eine verpflichtende Anwendung der neuen Regelungen ab dem 1. Januar 2013 für nicht realistisch. Sie spricht sich für ein Inkrafttreten der neuen Vorschriften nicht vor dem 1. Januar 2014 aus.

IFRS 9, Finanzinstrumente, und Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7, Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangsangaben bei Übergang

Der am 12. November 2009 veröffentlichte Standard ist der erste Teil des Projektes, den Standard IAS 39 zu ersetzen. IFRS 9 regelt die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten. Regelungen zur Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten waren noch ausgeklammert. Die bisherigen Kategorien „loans and receivables“, „held to maturity“, „available for sale“ und „at fair value through profit or loss“ sollen durch die neuen Kategorien „fair value“ und „at amortised cost“ ersetzt werden. Eine Einstufung eines Finanzinstrumentes in die Kategorie „at amortised cost“ richtet sich dabei sowohl nach dem Geschäftsmodell des Unternehmens als auch nach den Produktmerkmalen des einzelnen Finanzinstrumentes. Eine Nichterfüllung der Kriterien führt zur erfolgswirksamen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert. Ausnahmsweise dürfen ausgewählte Eigenkapitalinstrumente erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Jegliche Änderungen im Zeitwert sind allerdings im sonstigen Gesamtergebnis einzuführen und werden nicht mehr erfolgswirksam. Am 28. September 2010 wurde IFRS 9 um Vorgaben zur Bilanzierung finanzieller Verbindlichkeiten ergänzt und damit die Phase „Klassifizierung und Bewertung“ für Finanzinstrumente abgeschlossen.

Am 16. Dezember 2011 wurde die erstmalige verpflichtende Anwendung von IFRS 9 auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen, verschoben. Die künftigen Auswirkungen dieses neuen Standards werden derzeit untersucht.

IFRS 10, Konzernabschluss, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen sowie neue Fassungen des IAS 27, Einzelabschlüsse, und IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Am 12. Mai 2011 vervollständigte der IASB mit der Veröffentlichung des IFRS 10, Consolidated Financial Statements, IFRS 11, Joint Arrangements, und IFRS 12, Disclosure of Interests in Other Entities, sowie den überarbeiteten Standards IAS 27 und IAS 28 seine Verbesserungen zu den Anforderungen an außerbilanzielle Aktivitäten und Joint Arrangements.

IFRS 10 führt zur Einführung eines einheitlich anzuwendenden Konsolidierungsmodells und basiert auf den vorhandenen Prinzipien zur Identifizierung des beherrschenden Einflusses, nach denen ein (Tochter-) Unternehmen in den Konsolidierungskreis eines (Mutter-) Unternehmens aufgenommen werden muss. Zudem gibt der Standard weitere Hinweise die bei der Feststellung des beherrschenden Einflusses hilfreich sein sollen. Mit der Einführung des IFRS 10 werden SIC-12 und Teiles des IAS 27 ersetzt.

IFRS 11 soll den Fokus auf eine stärkere Konzentration auf Ansprüche und Verpflichtungen bei Gemeinschaftsunternehmen legen und eine realitätsnähere bilanzielle Darstellung ermöglichen. Der Standard gestattet nur noch eine zulässige Bilanzierungsmethode von Gemeinschaftsunternehmen. Mit dem Inkrafttreten des IFRS 11 werden SIC-13 sowie IAS 31 und damit die Quotenkonsolidierung aufgehoben. Zu beachten sind die Änderungen von Begrifflichkeiten und der Typisierung des IAS 28, nach dem die Equity-Methode durchzuführen ist.

IFRS 12 bildet einen neuen Standard bezüglich der Anforderungen an Angabepflichten im Anhang für alle Arten von gemeinschaftlich geführten Unternehmen inklusive Gemeinschaftsunternehmen, assoziierte Unternehmen, Zweckgesellschaften und weitere außerbilanzielle Instrumente.

Die neuen Standards sind für Geschäftsjahre mit Beginn 1. Januar 2013 verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist möglich. Die Übernahme der Änderungen durch die Europäische Union steht jedoch noch aus. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden zurzeit geprüft.

IFRS 13, Bewertung zum beizulegenden Zeitwert

Am 12. Mai 2011 hat der IASB den IFRS 13, Fair Value Measurement, verabschiedet. Der Standard regelt, wie zum Fair Value bewertet wird, wenn ein anderer IFRS eine Fair-Value-Bewertung oder Fair-Value-Angabe vorschreibt. Welcher Posten der Bilanz zum Fair Value zu bewerten oder anzugeben ist, ist jedoch nicht in IFRS 13, sondern in den einzelnen Standards geregelt. Es gilt darüber hinaus eine neue Fair-Value-Definition, die den Fair Value als Veräußerungspreis einer tatsächlichen oder hypothetischen Transaktion zwischen beliebigen unabhängigen Marktteilnehmern unter marktüblichen Bedingungen charakterisiert.

Die Änderung tritt für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Die Übernahme der Änderungen durch die Europäische Union steht jedoch noch aus. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden zurzeit geprüft.

Änderungen an IAS 1, Darstellung einzelner Posten des sonstigen Ergebnisses

Am 16. Juni 2011 wurde die Änderung an IAS 1 vom IASB verabschiedet. Mit 6. Juni 2012 hat die Europäische Union die Änderung in EU-Recht übernommen. Gemäß der Änderung müssen Unternehmen die im sonstigen Ergebnis dargestellten Posten nach zwei Kategorien unterteilen – in Abhängigkeit davon, ob sie in Zukunft über die Gewinn- und Verlustrechnung gebucht werden (sogenanntes Recycling) oder nicht. Posten, die nicht recycelt werden, beispielsweise Neubewertungsgewinne aus Sachanlagen, sind getrennt von Posten darzustellen, die zukünftig recycelt werden, wie zum Beispiel abgegrenzte Gewinne und Verluste aus der Absicherung von Zahlungsströmen. Werden die Posten des sonstigen Ergebnisses vor Steuern dargestellt, so müssen Unternehmen den zugehörigen Steuerbetrag getrennt nach den beiden Kategorien ausweisen. Der in IAS 1 für die Gesamtergebnisrechnung verwendete Begriff wurde in „Gewinn- und Verlustrechnung und sonstiges Ergebnis“ geändert. Nach IAS 1 sind jedoch auch weiterhin andere Bezeichnungen zulässig.

Die Änderungen sind verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnen, wobei eine freiwillige frühere Anwendung erlaubt ist. Aus dieser Änderung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen des IAS 19, Leistungen an Arbeitnehmer

Am 16. Juni 2011 wurde die Änderung an IAS 19 vom IASB verabschiedet. Mit 6. Juni 2012 hat die Europäische Union die Änderung in EU-Recht übernommen. Aufgrund der aktuellen Zinssatzentwicklung sind relevante versicherungsmathematische Verluste für 2012 zu erwarten, und daher könnte eine vorzeitige Anwendung in folgenden Fällen vorteilhaft sein. Hat ein Unternehmen in der Kategorie „Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses“ (Pensionen, Abfertigungen, usw.) bisher die versicherungsmathematischen Gewinne oder Verluste direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung oder nach einer beschleunigten Korridormethode (zum Beispiel doppelte Korridormethode) erfasst, so ist nach IAS 19 (revised) nunmehr ausschließlich deren Erfassung im Eigenkapital (Other Comprehensive Income) erlaubt. Demzufolge könnte durch vorzeitige Anwendung eine Entlastung der Gewinn- und Verlustrechnung erzielt werden.

Die Änderungen sind für ab 1. Januar 2013 beginnende Geschäftsjahre verpflichtend anzuwenden, wobei eine freiwillige frühere Anwendung erlaubt ist. Aus dieser Änderung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderung an IAS 12, Latente Steuern: Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte

Mit 20. Dezember 2011 hat der IASB die Änderungen zu IAS 12, Ertragsteuern, verabschiedet. Durch die Änderung des IAS 12 bezüglich der Behandlung von steuerlichen Differenzen bei der Bewertung von „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ wird SIC-21, Ertragsteuern, obsolet. Nunmehr ist bei Investment Properties stets von einer Umkehrung der temporären Differenzen durch Veräußerung (anstelle einer fortgeführten Nutzung) auszugehen.

Die Änderungen werden verpflichtend für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2012 beginnen, anzuwenden sein. Eine frühere Anwendung der Neuerungen ist zulässig. Das Endorsement durch die Europäische Union steht noch aus. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden zurzeit geprüft.

Änderungen an IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards - Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten bei erstmaliger Anwendung des IFRS

Mit 20. Dezember 2010 hat der IASB die Änderungen zu IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards, verabschiedet. Die Änderungen des IFRS 1 betreffen zum einen den Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung der IFRS. Geändert wurde „1. Januar 2004“ in „Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS“. Darüber hinaus wird ein mit den IFRS konformer Abschluss nicht zwingend erforderlich, sofern das Unternehmen aufgrund einer Hyperinflation seiner Währung zur konformen Aufstellung gehemmt ist.

Voraussichtlich werden die Änderungen verpflichtend für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01. Juli 2011 beginnen, anzuwenden sein. Eine frühere Anwendung der Neuerungen ist zulässig. Das Endorsement durch die Europäische Union steht noch aus. Die Änderungen haben auf den Konzernabschluss der EYEMAXX-Gruppe keine Auswirkung.

Änderung an IFRS 7, Finanzinstrumente: Angaben - Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten und Änderung an IAS 32, Finanzinstrumente: Darstellung - Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

Mit 16. Dezember 2011 hat der IASB die Ergänzungen zu IAS 32 Finanzinstrumente: Ausweis sowie zu IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben verabschiedet. Mit der Änderung stellt der IASB die Saldierungsvorschriften für Finanzinstrumente klar. Bestehende Inkonsistenzen in der Auslegung der bestehenden Vorschriften zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten sollen mit der Verabschiedung beseitigt werden. Ergänzend sollen Unternehmen in Zukunft Brutto- und Nettobeträge aus der Saldierung sowie Beträge für bestehende Saldierungsrechte, die nicht den bilanziellen Saldierungskriterien genügen, angeben.

Die Klarstellung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend rückwirkend anzuwenden. Die Zusatzangaben sind jedoch bereits für Geschäftsjahre bzw. Zwischenperioden ab dem 1. Januar 2013 verpflichtend rückwirkend anzuwenden. Das Endorsement durch die Europäische Union steht noch aus. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden zurzeit geprüft.

Änderungen an IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards - Darlehen der öffentlichen Hand

Am 13. März 2012 hat der IASB die Änderungen an IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards, verabschiedet. Mit der Änderung soll klargestellt werden, wie ein Darlehen der öffentlichen Hand mit einem nicht dem Marktniveau entsprechenden Zinssatz von einem IFRS-Erstanwender zum Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS zu bilanzieren ist. Diese Darlehen sind von der vollen retrospektiven Anwendung der IFRS beim Übergang auf IFRS ausgenommen. Durch die Anpassung des IFRS 1 soll erreicht werden, dass IFRS-Erstanwender von den gleichen Erleichterungsvorschriften Gebrauch machen können, wie sie IFRS-Anwender in Bezug auf IAS 20, Bilanzierung und Darstellung von Zuwendungen der öffentlichen Hand, gewährt werden.

Diese Änderung ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist gestattet. Die Übernahme durch die Europäische Kommission steht allerdings noch aus. Die künftigen Auswirkungen werden für den EYEMAXX-Konzern nicht relevant sein.

Verbesserung der International Financial Reporting Standards (Mai 2012)

Am 17. Mai 2012 hat der IASB die jährlichen Verbesserungen (Annual Improvements) 2009-2011 endgültig verabschiedet. Folgende Standardänderungen haben sich daraus ergeben:

- IFRS 1, Erstmalige Anwendung der IFRS: Zulässigkeit der wiederholten Anwendung von IFRS 1; Angabe von Vorjahresvergleichsinformationen bei Fremdkapitalkosten in Bezug auf qualifizierende Vermögenswerte, bei denen der Aktivierungszeitpunkt vor dem Übergang auf IFRS liegt
- IAS 1, Darstellung des Abschlusses: Klarstellung bezüglich des Erfordernisses von Vorjahresvergleichsinformationen
- IAS 16, Sachanlagen: Klarstellung der Klassifizierung von Wartungsgeräten
- IAS 32, Finanzinstrumente: Ausweis: Bilanzierung der Ertragsteuerwirkung von Ausschüttungen an den Inhaber eines Eigenkapitalinstruments muss in Übereinstimmung mit IAS 12, Ertragsteuern, erfolgen
- IAS 34, Zwischenberichterstattung: Stetigkeit der Angaben in Bezug auf das Gesamtsegmentvermögen zur Verbesserung der Konsistenz mit IFRS 8 Geschäftssegmente

Diese Änderung ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist gestattet. Die Übernahme durch die Europäische Kommission steht allerdings noch aus. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden zurzeit geprüft.

Änderung an IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, und IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen – Übergangsregelungen

Am 28. Juni 2012 hat der IASB die Änderungen zu IFRS 10, Consolidated Financial Statements, IFRS 11, Joint Arrangements, und zu IFRS 12, Disclosure of Interests in Other Entities, verabschiedet. Mit den Änderungen erfolgt eine Klarstellung der Übergangsvorschriften für die erstmalige Anwendung des IFRS 10. Weiterhin werden mit den Änderungen an IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 Erleichterungen für die erstmalige Anwendung dieser Standards eingeräumt, sodass angepasste Vergleichsinformationen nun lediglich für die direkt vorangegangene Vergleichsperiode anzugeben sind. Außerdem wird das Erfordernis zur Angabe von Vergleichsinformationen im Zusammenhang mit nicht konsolidierten, strukturierten Gesellschaften für Perioden vor der erstmaligen Anwendung des IFRS 12 gestrichen.

Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist gestattet. Die Übernahme durch die Europäische Kommission steht allerdings noch aus. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden zurzeit geprüft.

Änderung an IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, und IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen – Investmentgesellschaften

Mit 31. Oktober 2012 hat der IASB die Änderungen der Standards IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27 verabschiedet. Diese Änderungen sind für Unternehmen anzuwenden, die die Definitionen von Investmentgesellschaften erfüllen (zum Beispiel bestimmte Investmentfonds). Investmentgesellschaften konsolidieren die von ihnen beherrschten Unternehmen nicht in ihrem Konzernabschluss, sondern bewerten die zu Investitionszwecken gehaltenen Beteiligungen zum Fair Value. Anders als im Exposure Draft von 2001 vorgeschlagen ist die Definition einer Investmentgesellschaft nunmehr weniger restriktiv.

Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Eine freiwillige vorzeitige Anwendung ist zulässig. Der Erstanwendungszeitpunkt der Standardänderungen stimmt somit mit dem von der EFRAG vorgeschlagenen Erstanwendungszeitpunkt für die Konsolidierungsstandards IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 überein. Das Endorsement durch die EU-Kommission steht jedoch jeweils noch aus. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden zurzeit geprüft.

IFRIC 20, Kosten der Abraumbeseitigung während des Abbaubetriebes im Tagebau

Am 19. Oktober 2011 hat der IASB den IFRIC 20, Stripping Costs in the Production Phase of a Surface Mine, verabschiedet. Die vom IFRS Interpretations Committee erarbeitete Interpretation regelt die Bilanzierung von Abraumbeseitigungskosten während der Produktionsphase im Tagebergbau. Die Interpretation stellt klar, wann Abraumbeseitigungskosten für einen Vermögenswert anzusetzen sind und wie die Erst-, sowie die Folgebewertung erfolgen soll.

IFRIC 20 ist erstmals für Geschäftsjahre die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden. Eine freiwillige frühere Anwendung ist möglich. Das Endorsement durch die EU-Kommission steht jedoch jeweils noch aus. Die künftigen Auswirkungen dieser neuen Interpretation werden für den Konzern nicht relevant sein.

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 Konsolidierungskreises 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 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)

Vom EYEMAXX-Konzern erworbene Objektgesellschaften weisen in ihrer Bilanz in erster Linie Immobilienvermögen und die dazugehörige Finanzierung aus. Der Kaufpreis der Gesellschaften entspricht daher im Wesentlichen dem beizulegenden Zeitwert des gehaltenen Immobilienvermögens abzüglich der in den Gesellschaften vorhandenen Schulden zum Erwerbszeitpunkt.

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 Gewinnes 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 Fremdanparts als „Zugang Konsolidierungskreis“ ausgewiesen. Minderheitenanteile werden entsprechend dem in IAS 27.4 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 IAS 31.38 das Wahlrecht zum Ansatz der Anteile nach der Equity-Methode angewandt.

2.2 Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel

Übergangskonsolidierungen ohne Statuswechsel sind Auswirkungen von Anteilsverschiebungen zwischen den Anteilseignern der Muttergesellschaft (EYEMAXX) und den Minderheitsgesellschaften 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 IAS 27 bilanziert der EYEMAXX-Konzern eine Änderung des Anteils ohne beherrschenden Einfluss als Eigenkapitaltransaktion zwischen Anteilseignern. Differenzen zwischen dem Buchwert des betreffenden Anteils ohne beherrschenden Einfluss und der zahlbaren Gegenleistung 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 assoziierten Unternehmen 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 Doppelverfassung 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. 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 Stichtags- und Durchschnittskurse verwendet:

		Stichtagskurs		Durchschnittskurs	
1 EUR entspricht		31.10.2012	31.10.2011	2011/2012	RGJ 2011
Tschechische Krone	CZK	25,0640	24,8010	25,1824	24,4092
Serbischer Dinar	RSD	113,2836	100,4852	111,3245	101,5864
Polnischer Zloty	PLN	4,1390	4,3447	4,2407	4,0536
Rumänischer Leu	RON	4,5420	4,3348	4,4318	4,2183

4. Immaterielle Vermögenswerte

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 ihrem Buchwert, wird ein Wertminderungsaufwand erfasst. Der erzielbare Betrag entspricht dem höheren Wert aus Nutzungswert und Nettozeitwert (beizulegender Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten).

Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen

Erworbene 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. Aktivierter 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.

5. 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:

	2011/2012
Grundstücke und Gebäude	10 - 50 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	5 - 10 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	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.

6. 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 Erwerb, 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 substantiellen 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.

Der EYEMAXX-Konzern lässt jährlich Bewertungsgutachten von unabhängigen Sachverständigen nach international anerkannten Bewertungsverfahren erstellen. Die in diesen Gutachten ermittelten Verkehrswerte stellen die Obergrenze für die von EYEMAXX für die einzelnen Entwicklungsprojekte bilanzierten beizulegenden Zeitwerte dar. Handelt es sich bei der Immobilie um eine Bestandsimmobilie, deren Vermietungsgrad sich nicht verändert hat und bereits im Vorjahr im Konzern mit einem Gutachten belegt wurde, so wird der Ertragswert mittels aktualisierter Parameter nachberechnet.

Der EYEMAXX-Konzern 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 in der Immobilienbranche und daher auch des EYEMAXX-Konzerns basiert somit prinzipiell auf Sachverständigengutachten. Auf diese Werte werden vom EYEMAXX-Konzern – falls erforderlich - die nachfolgend aufgelisteten Risikoabschläge vorgenommen.

In der Risikomatrix werden folgende Risiken bewertet:

- Grundstücksrisiko
- Finanzierungsrisiko
- Vermietungsgradrisiko
- Baukostenrisiko

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von Bestandsimmobilien basiert auf Gutachten, erstellt von unabhängigen Sachverständigen nach international anerkannten Bewertungsverfahren.

Die bestellten Gutachter der bewerteten Bestandsimmobilien sind:

- Raiffeisen-Immobilien Steiermark G.m.b.H. – Die Bewertungsgruppe der Raiffeisen-Landesbank Steiermark für die Bestandsimmobilie in der EM Outlet Center GmbH
- Ing. Erich Forstner für die Industrieimmobilie mit Logistikcenter in der EYEMAXX International Holding und Consulting GmbH
- Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg in der EYEMAXX Real Estate AG
- EHL Bewertung und Analyse der Bank Austria Gruppe für die Log Center d.o.o. Beograd

Die bestellten Gutachter der bewerteten Fachmarktzentren - angesetzt in den assoziierten Unternehmen - sind:

- EHL Bewertung und Analyse der Bank Austria Gruppe für die at-equity-Gesellschaft RETAIL PARK OLAWA Sp.z.o.o. (vormals: STOP.SHOP 1 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA)
- EHL Bewertung und Analyse der Bank Austria Gruppe für die at-equity-Gesellschaft FMZ Kittsee GmbH

Der beizulegende Zeitwert wird mindestens jährlich zum festgesetzten Stichtag ermittelt. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes werden erfolgswirksam unter Berücksichtigung der damit in Zusammenhang stehenden Steuerlatenz erfasst.

Der EYEMAXX-Konzern hält drei (Vorjahr: ein) bebaute und ein unbebautes Grundstück als Finanzinvestition. Alle drei 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 eingestuft Immobilien zur zukünftigen Erzielung von Mieteinnahmen gehalten werden und keine Eigennutzung vorliegt.

7. 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 dem EYEMAXX-Konzern 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 bestimmbar 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 Schuldtitel, 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 Schuldtiteln 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 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, substantielle 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.

Assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen werden mit ihrem anteiligen Eigenkapital (Equity-Methode) bilanziert.

Bei Fertigungsaufträgen innerhalb von assoziierten Unternehmen 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 der EYEMAXX-Konzern 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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 Geschäftsvorfalles 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 durch einen Abgrenzungsposten berücksichtigt, wenn mit hinreichender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden kann, dass in Zukunft steuerpflichtige Erträge in ausreichender Höhe zur Verrechnung mit den Verlustvorträgen zu erwarten sind. Soweit eine Verrechnung 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.

Bei der Bemessung der latenten Steuern wurde von folgenden Ertragsteuersätzen ausgegangen:

STEUERSATZ		
Land	31. Oktober 2012	31. Oktober 2011
Deutschland	30,00 %	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 %	10,00 %
Slowakei	23,00 %	19,00 %
Tschechien	19,00 %	19,00 %

11. 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 nach dem Gesetz der großen Zahl 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 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 der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ erfasst.

12. 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.

13. Projektbewertung

Das Geschäftsmodell des EYEMAXX-Konzerns 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. Die Projekte werden selbst erstellt oder mit Partnern entwickelt. Die bilanzielle Bewertung erfolgt nun folgendermaßen:

- (a) Projekte in den Vorräten: In vollkonsolidierten Projektgesellschaften werden sämtliche Positionen der Investitionskosten 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 – Bürogebäude
- Log Center d.o.o. Beograd – Liegenschaft, Gebäude
- Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg – Bürogebäude und Logistikhalle
- Logistikcenter in Linz

Projekte in vollkonsolidierten Unternehmen, bewertet nach IAS 2, Vorräte:

- EYEMAXX 4 Sp.z.o.o.
- EYEMAXX 5 Sp.z.o.o.
- EYEMAXX 6 Sp.z.o.o.

C. 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 aus diesen Schätzungen sich 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:

Ertragsteuer

Der Beurteilung der Werthaltigkeit latenter Steueransprüche für Verlustvorträge liegt die Annahme zugrunde, dass in Zukunft ausreichende steuerliche Einkünfte zur Verwendung erzielt werden.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Festlegung des beizulegenden Zeitwertes von Finanzimmobilien aufgrund von Marktpreisentwicklungen, Vermietungsgrad, Mietpreisentwicklung und Entwicklung der Zinslandschaft wurde durch Gutachten von unabhängigen Sachverständigen validiert. Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie bei den vollkonsolidierten Unternehmen beläuft sich zum 31. Oktober 2012 auf TEUR 20.059 (Vorjahr: TEUR 14.693). Der anteilige Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie bei assoziierten Unternehmen beläuft sich auf TEUR 16.036 (Vorjahr: keine). Die zuvor genannten bewertungsrelevanten Daten unterliegen dabei zum Teil nicht unerheblichen Schätzunsicherheiten.

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.

Nutzungsdauer

Die Nutzungsdauer von Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögenswerten stützt sich auf Erfahrungswerte der Vergangenheit und Annahmen seitens der Unternehmensführung.

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.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

1. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung

1.1 Umsatzerlöse

Die Zusammensetzung der Umsatzerlöse ist wie folgt:

UMSATZERLÖSE		
in TEUR	2011/2012	RGJ 2011
Erlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen	1.348	2.367
Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengeschäften	0	1.574
Sonstige Erlöse	186	291
Gesamt	1.534	4.232

Die Erlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen enthalten im Rumpfgeschäftsjahr 2011 Erlöse in Höhe von TEUR 1.461 aus der bereits verkauften Projektgesellschaft STOP.SHOP. Liptovský Mikuláš s.r.o., Slowakei.

In den Erlösen aus der Veräußerung von Immobiliengeschäften im Rumpfgeschäftsjahr 2011 ist der Verkauf des Grundstückes der EYEMAXX Kosice s.r.o., Slowakei, mit TEUR 1.574 enthalten.

1.2 Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

ÄNDERUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTES DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN		
in TEUR	2011/2012	RGJ 2011
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.385	0
Gesamt	2.385	0

Bei den Änderungen des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien handelt es sich um Ergebniseffekte aus folgenden Immobilien:

- EM Outlet Center GmbH – Bürogebäude
- Log Center d.o.o. Beograd – Liegenschaft, Gebäude
- Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg – Bürogebäude und Logistikhalle
- Logistikcenter in Linz

1.3 Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen

VERÄNDERUNG DES BESTANDES AN FERTIGEN UND UNFERTIGEN ERZEUGNISSEN

in TEUR	2011/2012	RGJ 2011
Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	905	-1.616
Gesamt	905	-1.616

Bei der Veränderung des Bestandes handelt es sich um projektbezogene Herstellungskosten, die für die tschechischen, polnischen und österreichischen Gesellschaften angefallen sind. Diese Kosten stellen direkt zurechenbare Kosten dar, die im Rahmen von Managementverträgen nicht abgedeckt sind.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2011 resultiert die wesentliche Veränderung der Bestände (TEUR 1.256) aus dem Verkauf des Vorratsgrundstückes (IAS 2) der EYEMAXX Kosice s.r.o., Slowakei, welches am 3. Oktober 2011 gewinnbringend verkauft werden konnte. Ferner wurden TEUR 411 Entwicklungskosten für laufende Projekte verrechnet.

Für Hotelentwicklung wurden im Rumpfgeschäftsjahr 2011 TEUR 50 zusätzlich in den Beständen erfasst, sodass dafür insgesamt TEUR 200 aktiviert waren. Im laufenden Geschäftsjahr konnte das in Bearbeitung stehende Projekt doch nicht realisiert werden, sodass unter diesem Titel als „stranded cost“ und im Zuge des Impairment-Tests TEUR 200 abgeschrieben werden mussten.

1.4 Aktivierte Eigenleistungen

AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN

in TEUR	2011/2012	RGJ 2011
Aktivierte Eigenleistungen	8	0
Gesamt	8	0

1.5 Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellerleistungen

AUFWENDUNGEN FÜR MATERIAL UND SONSTIGE BEZOGENE HERSTELLERLEISTUNGEN		
in TEUR	2011/2012	RGJ 2011
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Ware	86	885
Aufwendungen für bezogene Leistung	182	265
Wertberichtigungen von Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen und für bezogene Ware sowie für bezogene Leistung	229	0
Gesamt	497	1.150

Unter diesem Posten werden sämtliche im Zusammenhang mit der Erzielung der Umsatzerlöse verbrauchten Materialien und bezogenen Leistungen ausgewiesen. Im Rumpfgeschäftsjahr 2011 besteht der maßgebliche Anteil der Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe aus der bereits verkauften Projektgesellschaft STOP.SHOP. Liptov sky Mikulas s.r.o., Slowakei.

Die Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 229 (Vorjahr: TEUR 0) beziehen sich hauptsächlich auf die Abschreibung der bisher aktivierten Anschaffungskosten in der Aircargo Logistikcenter NIS d.o.o. in Höhe von TEUR 217, da es bei diesem Projekt zu Verzögerungen in der Umsetzung gekommen ist.

1.6 Personalaufwendungen

PERSONALAUFWAND		
in TEUR	2011/2012	RGJ 2011
Gehaltsaufwendungen	1.403	960
Gesetzliche Sozialabgaben und Pflichtbeiträge	356	242
Sonstige Sozialaufwendungen	1	1
Gesamt	1.760	1.203

Im Berichtsjahr wurden im Konzern durchschnittlich 28 (Vorjahr: 26) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 3 Arbeiter (Vorjahr: 3 Arbeiter) und 25 Angestellte (Vorjahr: 23 Angestellte).

Für den Vorstand sowie für leitende Angestellte in Schlüsselpositionen wurden folgende Zahlungen getätigt:

in TEUR	2011/2012	2011
Anzahl der leitenden Angestellten	4	5
Laufende Gehälter für den Vorstand und leitende Angestellte	499	354
Mitarbeitervorsorgekasse für leitende Angestellte	4	4

In den österreichischen Gesellschaften wurden aufgrund des betrieblichen Mitarbeitervorsorgegesetzes (BMVG) sowie vertraglicher Zusagen beitragsorientierte Zahlungen in Höhe von TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 11) 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 4 (Vorjahr: TEUR 118) aus erfolgsabhängiger Vergütung. Im Vorjahr gab es außerdem TEUR 48 aus langfristig fälligen erfolgsabhängigen Vergütungen und TEUR 4 aus anteilsbasierter Vergütung.

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:

ABSCHREIBUNG AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEVERMÖGEN		
in TEUR	2011/2012	RGJ 2011
Abschreibung auf immaterielle Anlagen	17	44
Abschreibung auf Sachanlagen	119	131
Gesamt	136	175

1.8 Sonstige betriebliche Erträge

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge ist folgendermaßen:

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		
in TEUR	2011/2012	RGJ 2011
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	7	0
Mieterträge	84	25
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	18	28
Erträge aus Umrechnungsdifferenzen	68	404
Nachträgliche Kaufpreisanpassung	391	0
Übrige	353	424
Gesamt	921	881

Kursdifferenzen sind wie im Vorjahr in serbischen Gesellschaften und der rumänischen Gesellschaft entstanden.

Die STOP.SHOP. Kyjov s.r.o., Prag, wurde aufgrund des Verkaufes per 30. Juni 2011 entkonsolidiert. Aufgrund der sehr guten Entwicklung des Fachmarktzentrums wurde gemäß des Vertrages am 12. September 2012 eine Kaufpreisanpassung durchgeführt. Die nachträgliche Zahlung in Höhe von TEUR 391 ist unter den sonstigen betrieblichen Erträgen in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung angeführt.

1.9 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		
in TEUR	2011/2012	RGJ 2011
Aufwendungen aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	142
Leasing, Miete und Pacht	624	317
Rechts- und Beratungsaufwand	1.143	490
Reise- und Fahraufwendungen	196	223
Kommunikationskosten	78	96
Werbeaufwand	36	31
Instandhaltung und Wartung	186	408
Provisionen	191	110
Versicherungsaufwendungen	20	20
Gebühren und Abgaben	78	44
Wertberichtigung zu Forderungen	209	109
Kursaufwand aus Umrechnungsdifferenzen	66	278
Fair Value Loss on Loans and Receivables at Fair Value through Profit and Loss	36	0
Übrige	472	760
Gesamt	3.335	3.028

Der Anstieg des Leasingaufwandes von TEUR 317 auf TEUR 624 resultiert aus der im Geschäftsjahr 2011/2012 geleasteten Logistikimmobilie in Linz. Die Wertberichtigung zu Forderungen resultiert aus der zum 31. Oktober 2012 bestehenden finanziellen Forderung in Höhe von TEUR 118 (Vorjahr: TEUR 118) gegenüber Log Center Airport welche im Geschäftsjahr 2011/2012 zu 100 % wertberichtigt wurde. Im Aufwand zur Instandhaltung und Wartung befanden sich im Vorjahr TEUR 374 Aufwand aus der bereits entkonsolidierten STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas s.r.o..

1.10 Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung

Die Zusammensetzung des Ergebnisses aus der Erst- und Entkonsolidierung ist folgendermaßen:

ERGEBNIS AUS DER ERST- UND ENTKONSOLIDIERUNG		
in TEUR	2011/2012	RGJ 2011
Gewinne aus der Erst- und Entkonsolidierung	414	3.887
Verluste aus der Erst- und Entkonsolidierung	-139	-273
Gesamt	275	3.614

Mit Wirkung zum 27. Juli 2012 wurden 90 % der Anteile der EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l., Luxemburg, von der EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G., Luxemburg, an die FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg, verkauft. Die restlichen 10 % der Anteile hält die AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien. Mit der Änderung des Gesellschaftsvertrages und der dementsprechenden Strukturänderung mit Statuswechsel ergab sich daraus ein Entkonsolidierungsergebnis in Höhe von TEUR 131.

Mit der Änderung der Gesellschaftsverträge der tschechischen Gesellschaften am 17. Juli 2012 ergab sich ein Verlust der Beherrschung im Sinne von IAS 27. Das Entkonsolidierungsergebnis aufgrund der Strukturänderung mit Statuswechsel beläuft sich auf TEUR 165.

Am 26. April 2012 wurden 100% an der vollkonsolidierten AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, verkauft. Daraus ergab sich ein negativer Konsolidierungseffekt in Höhe von TEUR 21.

Der Haupteffekt im Konsolidierungsergebnis des Rumpfgeschäftsjahres 2011 kommt aus dem Zukauf der restlichen 50 % der Projektgesellschaft Log Center d.o.o. Beograd, in welcher sich ein als Finanzinvestition gehaltenes Grundstück befindet (TEUR 3.582). Ferner wurden von der Gesellschaft EM Outlet Center GmbH 99 % der Anteile von Peter Müller zu einem Preis von TEUR 300 gekauft. Der in dieser Gesellschaft befindliche Anteil an einem Büro- und Wohngebäude wurde zum Zeitpunkt der Kontrollerlangung zum Fair Value von TEUR 1.293 angesetzt, woraus sich ein positives Konsolidierungsergebnis von TEUR 265 ergibt. Negative Konsolidierungseffekte wurden durch die Erstkonsolidierung der EYEMAXX Real Estate AG in der Höhe von TEUR 262 (negatives Eigenkapital bei Sacheinlage der Gesellschaft) verbucht. Weitere Effekte in der Höhe von TEUR 11 aus Liquidationen und Umgliederungen im Vollkonsolidierungskreis sind ergebniswirksam berücksichtigt.

1.11 Ergebnis aus Beteiligungen

Die Zusammensetzung des Ergebnisses aus Beteiligungen ist folgendermaßen:

ERGEBNIS AUS BETEILIGUNGEN		
in TEUR	2011/2012	RGJ 2011
Ergebnis aus Beteiligungen nach at-equity-Methode bewertet	4.503	213
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	26	9
Gesamt	4.529	222

Das Ergebnis aus Beteiligungen wurde vor allem durch das attraktive Immobilienprojekt in Kittsee, wie auch durch den günstigen Kauf von 98 % der Kommanditanteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, geprägt.

In Österreich wurde intensiv an der Entwicklung des Fachmarktzentrums Kittsee gearbeitet. Das in unmittelbarer Nähe zur slowakischen Hauptstadt Bratislava befindliche Fachmarktzentrum konnte bereits bis zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2012 zum Großteil vermietet werden. Mitte Oktober ist der erste Spatenstich für das Fachmarktzentrum mit insgesamt 10.600 Quadratmetern Handelsfläche erfolgt. Die Fertigstellung und Eröffnung ist bereits für Mai 2013 geplant. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich im Geschäftsjahr 2011/2012 auf TEUR 2.673.

Mit Wirkung zum 24. Juli 2012 wurden 98 % der Kommanditanteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, erworben. Im Gesellschaftervertrag wurde geregelt, dass wesentliche Entscheidungen nur mit Zustimmung des Komplementärs und der Kommanditistenmehrheit getroffen werden können. Daraus ergibt sich, dass trotz 98-%-iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft durch diese Transaktion nicht gegeben ist. Die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, besitzt eine vermietete Immobilie wie auch drei Superädifikate auf vermieteten Immobilien, welche in den wichtigsten Städten Österreichs liegen. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich im Geschäftsjahr 2011/2012 auf TEUR 1.927.

Aus den restlichen assoziierten Unternehmen ergibt sich ein negatives Ergebnis aus Beteiligung in Höhe von TEUR 97.

Das Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen in Höhe von TEUR 26 betrifft den Abgang der STOP.SHOP. DOLNY KUBIN s.r.o., Bratislava, welche mit Wirkung zum 15. November 2011 verkauft wurde.

1.12 Finanzerfolg

Das in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesene Finanzergebnis hat folgende Zusammensetzung:

FINANZERFOLG		
in TEUR	2011/2012	RGJ 2011
Zinserträge	1.061	383
Zinsaufwendungen	-2.703	-1.027
Gesamt	-1.642	-644

Die Nachplatzierung der Anleihe 2011/2016 wurde im Dezember 2011 beendet. Der Kupon beträgt 7,5 % per anno und wird am 26. Juli ausbezahlt. Die Effektivverzinsung der Anleihe beträgt 11,20 % (Vorjahr: 10,86 %). Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurde eine weitere Anleihe (2012/2017) begeben. Der Kupon beträgt 7,75 % per anno und wird am 11. April ausbezahlt. Die Effektivverzinsung der Anleihe beträgt 10,82 %.

Die Anleihen wurden unter anderem durch Grundbuchpfandrechte besichert. Dafür wurde bei den Eigentümern eine Umschuldung von Bankverbindlichkeit auf Darlehen von der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, durchgeführt. Daraus erhält die EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, jährlich Zinserträge mit einer Verzinsung von 7,75 %

1.13 Steuern von Einkommen und Ertrag

Als Ertragsteuern sind die in den einzelnen Ländern gezahlten oder geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag sowie die latenten Steuerabgrenzungen ausgewiesen.

Der Berechnung liegen Steuersätze zugrunde, die gemäß den geltenden Steuergesetzen oder gemäß Steuergesetzen, deren Inkraftsetzung im Wesentlichen abgeschlossen ist, zum voraussichtlichen Realisierungszeitpunkt anzuwenden sein werden.

STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG		
in TEUR	2011/2012	RGJ 2011
Tatsächlicher Steueraufwand	-24	-20
Latenter Steuereffekt	-590	202
Gesamt	-614	182

Der ausgewiesene tatsächliche Steueraufwand in Höhe von TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 20) enthält keinen Aufwand für Vorperioden und betrifft im Wesentlichen die bezahlte Mindestkörperschaftsteuern. Der passive latente Steuereffekt in Höhe von TEUR 1.351 ergibt sich aus der Bewertung der zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Deutschland, Österreich und Serbien, wie auch aus der Änderung des serbische Steuersatz von 10 % auf 15 %. Der Effekt aus der Anpassung des latenten Steueraufwands in Serbien beläuft sich auf TEUR 401. Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurden latenten Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von TEUR 761 aktiviert.

Die Überleitungsrechnung zwischen dem tatsächlichen in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Ertragsteueraufwand und dem Produkt aus bilanziell Periodenergebnis und dem anzuwendenden Steuersatz des Konzerns für das Geschäftsjahr 2011/2012 setzt sich wie folgt zusammen:

ÜBERLEITUNGSRECHNUNG

in TEUR	2011/2012	RGJ 2011
Ergebnis vor Steuern	3.187	1.133
Rechnerischen Ertragsteueraufwand	-797	-283
Abweichende ausländische Steuersätze	-1	-34
Steuersatzänderung	-401	0
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	695	989
Auswirkungen der Verlustvortragsänderung und nicht aktivierbaren Verlustvorträge	-110	-489
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-614	182

Im Jahr 2010 war die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Österreich, die Konzernmuttergesellschaft und daher 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. Aufgrund der Tatsache, dass wesentliche steuerliche Effekte auf Ebene der österreichischen Gesellschaften ihre Wirkung entfalten, wurde das Konzernergebnis auch im Geschäftsjahr 2011/2012 mit dem für Österreich anzuwendenden Körperschaftsteuersatz von 25 % multipliziert.

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 „2.6. Latente Steuern“ abgebildet.

1.14 Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie nach IAS 33 wird als Quotient aus dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Konzerngesamtergebnis von TEUR 1.212 (Vorjahr: TEUR 1.303) und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt und beträgt für das Berichtsjahr EUR 0,47 (Vorjahr: EUR 0,52).

Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie sind im abgelaufenen Geschäftsjahr identisch.

Für die Berechnung des Durchschnittes je Aktie wurden für das Berichtsjahr vom 1. November 2011 bis 31. Oktober 2012 bis zum 22. Mai 2012 2.550.642 Aktien herangezogen. Am 22. Mai 2012 wurde durch Ausgabe von 100.000 neuer Aktien der Aktienstand auf 2.650.642 Aktien erhöht.

Für die Berechnung des Durchschnittes je Aktie wurden für das Berichtsjahr vom 1. Januar bis 31. Oktober 2011 bis zum Stichtag der „reverse acquisition“ (17. Juni 2011) 2.499.500 Inhaberaktien aus der Sacheinlage und ab der Rechtskraft der Einbringung der Aktien (2.550.642 Aktien) der EYEMAXX Real Estate AG heran gezogen.

Das führt zu einem gewogenen Durchschnitt für das Berichtsjahr von 2.594.904 Stück (Vorjahr: 2.522.531 Stück).

2. Erläuterungen zur Konzernbilanz

2.1 Immaterielle Vermögenswerte

Das immaterielle Vermögen des EYEMAXX-Konzerns zum Bilanzstichtag setzt sich wie folgt zusammen:

PATENTE UND LIZENZEN

in TEUR	31. Oktober	
	2012	2011
Anschaffungskosten	7	9
Kumulierte Abschreibungen	-7	-7
Buchwerte	0	2

SOFTWARE

in TEUR	31. Oktober	
	2012	2011
Anschaffungskosten	292	277
Kumulierte Abschreibungen	-271	-265
Buchwerte	21	12

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 UND BAUTEN

	31. Oktober	
in TEUR	2012	2011
Anschaffungskosten	1.576	1.608
Kumulierte Abschreibungen	-374	-404
Buchwerte	1.202	1.204

DAVON MIETEINBAUTEN

	31. Oktober	
in TEUR	2012	2011
Anschaffungskosten	828	879
Kumulierte Abschreibungen	-136	-179
Buchwerte	692	700

TECHNISCHE ANLAGEN UND MASCHINEN

	31. Oktober	
in TEUR	2012	2011
Anschaffungskosten	343	451
Kumulierte Abschreibungen	-243	-360
Buchwerte	100	91

ANDERE ANLAGEN, BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG

	31. Oktober	
in TEUR	2012	2011
Anschaffungskosten	481	346
Kumulierte Abschreibungen	-373	-320
Buchwerte	108	26

Kursdifferenzen aus der Umrechnung von Sachanlagen in die Konzernwährung sind im abgelaufenen Geschäftsjahr TEUR -1 (Vorjahr: TEUR 3) verbucht.

2.3 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

	31. Oktober	
in TEUR	2012	2011
Anschaffungskosten	20.059	14.693
Buchwerte	20.059	14.693

AUFTEILUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

	31. Oktober	
in TEUR	2012	2011
Österreich	4.384	1.293
Deutschland	2.160	0
Serbien	13.515	13.400
Gesamt	20.059	14.693

ZUGANG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

	31. Oktober	
in TEUR	2012	2011
Österreich	2.653	0
Deutschland	1.750	0
Serbien	62	500
Gesamt	4.465	500

Die Grundstücke der Log Center d.o.o. Beograd wurden im Rahmen der Kaufpreisallokation mit dem Fair Value von TEUR 12.899 bewertet. Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurden weitere Grundstücke angekauft, wodurch sich ein beizulegender Zeitwert zum 31. Oktober 2012 von TEUR 13.007 ergibt. Zusätzlich wurden TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 501) und somit TEUR 508 aus den Vorräten in der Position „Grundstücke und Gebäude – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ für die Projekte der Log Center d.o.o. Beograd umgegliedert.

Außerdem wurde die EM Outlet Center GmbH in Österreich im Rumpfgeschäftsjahr 2011 erstkonsolidiert, welche einen Anteil an einem Bürogebäude mit Wohnflächen in ihrem Besitz hält. Im Rahmen der Kaufpreisallokation wurde diese Immobilie mit dem Fair Value von TEUR 1.293 (Vorjahr: TEUR 1.293) bewertet.

Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurde zudem eine vermietete Logistikimmobilie in Linz übernommen, welche zum Bilanzstichtag mit einem Fair Value von TEUR 3.091 bewertet ist.

Mit Erbbaurechtskaufvertrag vom 12. Juni 2012 hat die EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, (Käufer) das Erbbaurecht am Grundstück Gemarkung Eibach (Nürnberg), Duisburger Straße, mit einer grundbücherlich angegebenen Größe von 16.540 m² von der LYRA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH (Verkäufer), Aschaffenburg, erworben. Diese Immobilie wurde mit einem Fair Value von TEUR 2.160 bewertet.

Kursdifferenzen aus der Umrechnung von Sachanlagen in die Konzernwährung sind im abgelaufenen Geschäftsjahr mit TEUR -1.484 (Vorjahr: TEUR 1) verbucht. Diese sind zur Gänze dem Grundstück in Serbien zuzuweisen.

2.4 Beteiligungen an nach der Equity-Methode bilanzierten assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen

Anteile an assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bewertet und jährlich entsprechend dem von der Muttergesellschaft gehaltenen Kapitalanteil um die anteiligen Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert.

Die folgenden Übersichten zeigen verdichtete Finanzinformationen in Bezug auf die assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen:

GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN UND ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN ZUM 31.10.2012

in TEUR	Österreich	Tschechien	Polen	Serbien	Zypern	Gesamt
Vermögenswerte	18.800	2.997	807	868	26	23.498
Verbindlichkeiten	6.820	3.589	277	1.116	28	11.830
Nettovermögen	11.980	-592	530	-248	-2	11.668
Umsatzerlöse	255	2	0	0	0	257
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	8.271	308	111	0	-5	8.685

GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN UND ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN ZUM 31.10.2011

in TEUR	Österreich	Tschechien	Slowakei	Serbien	Sonstige	Gesamt
Vermögenswerte	35	148	7.698	979	26	8.886
Verbindlichkeiten	2	190	7.538	1.258	23	9.011
Nettovermögen	33	-42	160	-279	3	-125
Umsatzerlöse	0	0	139	0	0	139
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-2	-12	663	0	-10	639

2.5 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Zusammensetzung der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte gliedert sich wie folgt:

LANGFRISTIGE FINANZIELLE FORDERUNGEN

in TEUR	31. Oktober	
	2012	2011
Finanzielle Forderungen gegenüber Dritten	347	9
Finanzielle Forderungen gegenüber Nahestehenden	6.909	7.412
Finanzielle Forderungen gegenüber Assoziierten	4.028	0
Wertberichtigungen finanzieller Forderungen	-1.129	0
Gesamt	10.155	7.421

Die Zusammensetzung der sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte gliedert sich wie folgt:

KURZFRISTIGE FINANZIELLE FORDERUNGEN

in TEUR	31. Oktober	
	2012	2011
Finanzielle Forderungen gegenüber Dritten	66	420
Finanzielle Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	139	335
Finanzielle Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	118	700
Wertberichtigungen	-118	0
Gesamt	205	1.455

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

WERTBERICHTIGUNG VON FINANZIELLEN FORDERUNGEN

in TEUR	31. Oktober	
	2012	2011
Stand am 1. November 2011 / 1. Januar 2011	0	0
Zuführung	209	
Verbrauch	-16	
Umgliederung von sonstigen Forderungen	1.054	
Stand am 31. Oktober 2012 / 31. Oktober 2011	1.247	0

Im Rumpfgeschäftsjahr 2011 wurden die Wertberichtigungen von finanziellen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 1.054 unter den sonstigen Forderungen ausgewiesen. Der Aufwand im Geschäftsjahr 2011/2012 in der Höhe von TEUR 209 (Vorjahr: TEUR 109) betrifft im Wesentlichen eine Forderung in der ERED Netherlands II B.V., Amsterdam.

Die Aufgliederung der Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Aufgliederung der Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen wird im Punkt „3.2 Assoziierte Unternehmen“ näher erläutert.

Die Fristigkeit der langfristigen finanziellen Vermögenswerte und kurzfristigen finanziellen Forderungen zum 31. Oktober 2012 ist wie folgt:

in TEUR	Finanzielle Forderungen gegenüber Dritten	Finanzielle Forderungen gegenüber Nahestehenden	Finanzielle Forderungen gegenüber Assoziierten	Wertberichtigungen	Gesamtsumme per 31. Oktober 2012
Brutto	413	7.048	4.146		11.607
Wertberichtigung	0	-938	-309		-1.247
Buchwert	413	6.110	3.837		10.360
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	0	938	266	-1.129	75
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	0	0	0	0	0
Überfällig zwischen 31 - 90 Tagen	0	0	0	0	0
Überfällig zwischen 91 - 180 Tagen	0	0	0	0	0
Überfällig zwischen 181 - 360 Tagen	0	0	0	0	0
Überfällig nach mehr als 360 Tagen	0	0	118	-118	0
Summe	0	938	384	-1.247	75
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	413	6.110	3.697		10.220
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	0	0	0		0
Überfällig zwischen 31 - 90 Tagen	0	0	0		0
Überfällig zwischen 91 - 180 Tagen	0	0	1		1
Überfällig zwischen 181 - 360 Tagen	0	0	0		0
Überfällig nach mehr als 360 Tagen	0	0	64		64
Summe	413	6.110	3.762		10.285

Die Fristigkeit der langfristigen finanziellen Vermögenswerte und kurzfristigen finanziellen Forderungen zum 31. Oktober 2011 ist wie folgt:

in TEUR	Finanzielle Forderungen gegenüber Dritten	Finanzielle Forderungen gegenüber Nahestehenden	Finanzielle Forderungen gegenüber Assoziierten	Gesamtsumme per 31. Oktober 2011
Brutto	429	7.747	700	8.876
Wertberichtigung	0	0	0	0
Buchwert	429	7.747	700	8.876
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	429	7.747	700	8.876
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	0	0	0	0
Überfällig zwischen 31 - 90 Tagen	0	0	0	0
Überfällig zwischen 91 - 180 Tagen	0	0	0	0
Überfällig zwischen 181 - 360 Tagen	0	0	0	0
Überfällig nach mehr als 360 Tagen	0	0	0	0
Summe	429	7.747	700	8.876

2.6 Latente Steuern

In der Konzernbilanz werden keine aktiven latente Steuern (Vorjahr: TEUR 357) und passive latente Steuern in der Höhe von TEUR 1.181 (Vorjahr: TEUR 1.055) ausgewiesen. Die Summe der nicht genutzten Verlustvorträge beträgt im Geschäftsjahr TEUR 6.176 (Vorjahr: TEUR 4.884). Davon verfallen TEUR 551 (Vorjahr: keine) in den Jahren 2012 - 2022.

Der Ermittlung der latenten Steuerabgrenzung liegen die in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen beschriebenen Steuersätze zugrunde.

LATENTE STEUERN

	31. Oktober	
in TEUR	2012	2011
Aktive latente Steuern	0	357
Passive latente Steuern	1.181	1.055
	-1.181	-698

In der Vorjahresbilanz resultierten die aktiven latenten Steuern im Wesentlichen aus aktivierten steuerlichen Verlustvorträgen der österreichischen Gesellschaften. Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurden steuerliche Verlustvorträge maximal in jener Höhe aktiviert, wie passive latente Steuern gebildet wurden.

In Österreich besteht zum 31. Oktober 2011 eine steuerliche Unternehmensgruppe i.S.d. § 9 ÖKStG. Gruppenträger ist die EYEMAXX International Holding und Consulting GmbH. Gruppenmitglieder zum 31. Oktober 2011 sind die EYEMAXX Management GmbH sowie die EYEMAXX Corporate Finance GmbH. Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurden zudem die Retailcenter Management GmbH wie auch die EM Outlet Center GmbH in die steuerliche Unternehmensgruppe einbezogen.

Die passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 1.181 (Vorjahr: TEUR 889) betreffen zur Gänze die zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltene Immobilie in Serbien. Im Vorjahr betrafen die passiven latenten Steuern zudem die im Rahmen der Erstkonsolidierung zum Fair Value bewerteten Liegenschaften in Zell am See in Höhe von TEUR 166, welche in der EM Outlet Center GmbH abgebildet sind. Aufgrund des Beitritts der EM Outlet Center GmbH zur Steuergruppe konnten diese passiven latenten Steuern mit aktivierten steuerlichen Verlustvorträgen ausgeglichen werden.

Die Zusammensetzung und die Entwicklung der Steuerabgrenzung sind aus der folgenden Tabelle ersichtlich:

ENTWICKLUNG DER LATENTEN STEUER

in TEUR	Summe	Aktiva		Passiva		
		Ingangsetzungs- aufwendungen	Verlustvorträge	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Anteile an einem assoziierten Unternehmen	Verlustvorträge
Stand am 1. Januar 2011	363	9	356	2	0	0
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	202		202			
Erstkonsolidierungszugänge	-1.055		-2	1.053		
Entkonsolidierungsabgänge	-208	-9	-199			
Stand am 31. Oktober 2011	-698	0	357	1.055	0	0
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	-590		771	879	482	
Kursdifferenzen	107			-107		
Stand am 31. Oktober 2012	-1.181	0	1.128	1.827	482	0

Die Zugänge der latenten Steuern in der Vorjahresbilanz betreffen die passiven latenten Steuern, welche aufgrund der unterschiedlichen Wertansätze der Grundstücke in Serbien und Zell am See gebildet wurden. Die in der Vorjahresbilanz angeführten Entkonsolidierungsabgänge betreffen latente Steuern auf Verlustvorträgen der STOP.SHOP. Liptovský Mikuláš s.r.o., welche im Berichtsjahr aktiviert wurden.

2.7 Vorräte

Die Vorräte des Konzerns setzten sich folgendermaßen zusammen:

VORRÄTE		
		31. Oktober
in TEUR	2012	2011
Geleistete Anzahlungen	11	4
Noch nicht abgerechnete Leistungen	1.157	628
Gesamt	1.168	632

Die noch nicht abgerechneten Leistungen beziehen sich auf folgende projektbezogene Leistungen:

Aircargo Logistikcenter NIS: Da es bei diesem Projekt zu Verzögerungen in der Umsetzung gekommen ist, wurden die Anschaffungskosten im Zuge des Impairment-Tests wertberichtigt (bis zum 31. Oktober 2011 aktivierte Anschaffungskosten: TEUR 217).

Für Hotelentwicklung in Deutschland wurden im Rumpfgeschäftsjahr 2011 insgesamt TEUR 200 aktiviert. Im laufenden Geschäftsjahr konnte das in Bearbeitung stehende Projekt doch nicht realisiert werden, sodass unter diesem Titel als „stranded cost“ und im Zuge des Impairment-Tests eine Abschreibung von TEUR 200 vorgenommen werden musste.

Mitarbeiter der Management-Gesellschaften innerhalb des EYEMAXX-Konzerns 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 2011/2012 sind projektbezogene Aufwendungen in den tschechischen Projekten in Höhe von TEUR 710, in den polnischen Projekten in Höhe von TEUR 362 und im österreichischen Projekt in Höhe von TEUR 85 aktiviert worden.

2.8 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Art folgendermaßen:

FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
		31. Oktober
in TEUR	2012	2011
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	331	2.628
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	1.352
Wertberichtigung	-104	0
Gesamt	227	3.980

Die Aufgliederung der Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

WERTBERICHTIGUNG VON FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in TEUR	31. Oktober	
	2012	2011
Stand am 1. November 2011 / 1. Januar 2011	0	0
Zuführung	0	
Verbrauch	0	
Umgliederung von sonstigen Forderungen	104	
Stand am 31. Oktober 2012 / 31. Oktober 2011	104	0

Im Rumpfgeschäftsjahr 2011 wurden die Wertberichtigungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 104 unter den sonstigen Forderungen ausgewiesen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Fristigkeit zum 31. Oktober 2012 folgendermaßen:

in TEUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	Wertberichtigung	Gesamtsumme zum 31. Oktober 2012
Brutto	331	0		331
Wertberichtigung	-104	0		-104
Buchwert	227	0		227
Wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	79	0	-79	0
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	0	0	0	0
Überfällig zwischen 31 - 90 Tagen	0	0	0	0
Überfällig zwischen 91 - 180 Tagen	0	0	0	0
Überfällig zwischen 181 - 360 Tagen	0	0	0	0
Überfällig nach mehr als 360 Tagen	25	0	-25	0
Summe	104	0	-104	0

Nicht wertberichtigte Forderungen			
Nicht überfällig	163	0	163
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	21	0	21
Überfällig zwischen 31 - 90 Tagen	3	0	3
Überfällig zwischen 91 - 180 Tagen	0	0	0
Überfällig zwischen 181 - 360 Tagen	0	0	0
Überfällig nach mehr als 360 Tagen	40	0	40
Summe	227	0	227

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Fristigkeit zum 31. Oktober 2011 folgendermaßen:

in TEUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	Gesamtsumme zum 31. Oktober 2011
Brutto	2.628	1.352	3.980
Wertberichtigung	0	0	0
Buchwert	2.628	1.352	3.980
Nicht wertberichtigte Forderungen			
Nicht überfällig	2.045	1.352	3.397
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	0	0	0
Überfällig zwischen 31 - 90 Tagen	5	0	5
Überfällig zwischen 91 - 180 Tagen	5	0	5
Überfällig zwischen 181 - 360 Tagen	573	0	573
Überfällig nach mehr als 360 Tagen	0	0	0
Summe	2.628	1.352	3.980

2.9 Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Art folgendermaßen:

SONSTIGE FORDERUNGEN

in TEUR	31. Oktober	
	2012	2011
Sonstige Forderungen gegenüber Dritten	325	460
Sonstige Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	1.226	1.693
Sonstige Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	288	42
Wertberichtigungen	0	-1.158
Gesamt	1.839	1.037

Die Aufgliederung der Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Aufgliederung der Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen wird im Punkt „3.2 Assoziierte Unternehmen“ näher erläutert.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2011 wurden die Wertberichtigungen von finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 1.054 und von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 104 unter den sonstigen Forderungen ausgewiesen. Diese Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 1.158 wurden im Geschäftsjahr 2011/2012 von den sonstigen Forderungen einerseits auf die finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 1.054 und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 104 umgegliedert.

Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch in Zahlungsverzug befindlichen Bestandes der Forderungen deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Die Wertberichtigung im Rumpfgeschäftsjahr 2011 in Höhe von TEUR 109 betrifft im Wesentlichen eine Forderung der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, und der EDEN LogCenter International S.à.r.l., Luxemburg.

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Fristigkeit zum 31. Oktober 2012 folgendermaßen:

in TEUR	Sonstige Forderungen gegenüber Dritten	Sonstige Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	Sonstige Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	Gesamtsumme per 31. Oktober 2012
Brutto	325	1.226	288	1.839
Wertberichtigung	0	0	0	0
Buchwert	325	1.226	288	1.839
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	278	1.144	280	1.702
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	4	19	8	31
Überfällig zwischen 31 - 90 Tagen	0	0	0	0
Überfällig zwischen 91 - 180 Tagen	0	38	0	38
Überfällig zwischen 181 - 360 Tagen	4	25	0	29
Überfällig nach mehr als 360 Tagen	39	0	0	39
Summe	325	1.226	288	1.839

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Fristigkeit zum 31. Oktober 2011 folgendermaßen:

in TEUR	Sonstige Forderungen gegenüber Dritten	Sonstige Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	Sonstige Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	Gesamtsumme per 31. Oktober 2011
Brutto	460	1.693	42	2.195
Wertberichtigung	0	0	0	0
Buchwert	460	1.693	42	2.195
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	460	1.378	42	1.880
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	0	0	0	0
Überfällig zwischen 31 - 90 Tagen	0	0	0	0
Überfällig zwischen 91 - 180 Tagen	0	0	0	0
Überfällig zwischen 181 - 360 Tagen	0	0	0	0
Überfällig nach mehr als 360 Tagen	0	315	0	315
Summe	460	1.693	42	2.195

Die sonstigen Forderungen gegenüber Dritten gliedern sich folgendermaßen:

SONSTIGE FORDERUNGEN GEGENÜBER DRITTEN

in TEUR	31. Oktober	
	2012	2011
Steuern	118	97
Abgrenzungen	133	287
Sonstige Forderungen	74	76
Gesamt	325	460

2.10 Liquide Mittel

Die liquiden Mittel setzen sich wie folgt zusammen:

ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE		
		31. Oktober
in TEUR	2012	2011
Kassa und Bankguthaben	4.324	4.052
Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente	38	0
Gesamt	4.362	4.052

In der Position „Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und –äquivalente“ befinden sich Mieteinnahmen aus dem Objekt in Nürnberg in Höhe von TEUR 38, die für die Couponzahlungen der zweiten Anleihe auf einem Ansparkonto für die Anleihegläubiger angespart werden.

2.11 Eigenkapital

Mit Datum vom 5. Mai 2011 hat die EYEMAXX Real Estate AG (vormals: Amictus AG) mit Herrn Dr. Michael Müller, Hennersdorf bei Wien, Österreich, einen Sacheinlagevertrag bezüglich sämtlicher ausgegebener Geschäftsanteile der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, eingetragen im Firmenbuch der Republik Österreich Nr. FN 146544g, abgeschlossen. Als Gegenleistung für die Sacheinlage der EYEMAXX-Anteile hat sich die EYEMAXX Real Estate AG verpflichtet, neue Aktien an Herrn Dr. Michael Müller auszugeben. Zu diesem Zwecke hat der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG mit Zustimmung des Aufsichtsrates am 5. Mai 2011 beschlossen, eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen aus genehmigtem Kapital um EUR 2.499.500,00 unter Ausschluss des Bezugsrechts durch Ausgabe von 2.499.500 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Aktien der EYEMAXX Real Estate AG, mit Gewinnberechtigung ab dem 1. November 2006, auszugeben. Die Kapitalerhöhung wurde am 17. Juni 2011 im Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg eingetragen und ist damit wirksam geworden.

Die vorliegende Transaktion wurde als „reverse acquisition“ eingestuft, da die Alt-Eigentümer der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH nach der Transaktion die Mehrheit an der EYEMAXX Real Estate AG halten. Im Konzerngrundkapital wird das Grundkapital der rechtlichen Mutter und somit der EYEMAXX Real Estate AG dargestellt. Die Summe aus Grundkapital und Kapitalrücklage leitet sich gemäß IFRS 3.B22 aus dem Grundkapital und der Kapitalrücklage des wirtschaftlichen Erwerbers unmittelbar vor dem Unternehmenszusammenschluss sowie den Kosten des Zusammenschlusses her. Sie beträgt somit TEUR 646 und ergibt sich aus TEUR 145 (Stammkapital der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf) zuzüglich TEUR 331 und den Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses in Höhe von TEUR 170. In Folge des Ausweises des Grundkapitals in Höhe von TEUR 2.551 ermittelt sich die Kapitalrücklage somit residual aus TEUR 646 abzüglich TEUR 2.551 mit TEUR -1.905.

Grundkapital

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG belief sich am 31. Oktober 2012 auf EUR 2.650.642,42 (Vorjahr: EUR 2.550.642,00), eingeteilt in 2.650.642 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Zum 31. Oktober 2012 hielt die Gesellschaft keinen Bestand an 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. Nach Ende des Berichtszeitraumes, im Dezember 2012, wurde eine weitere Kapitalerhöhung platziert und 250.000 neue Aktien zum Preis von EUR 5,50 ausgegeben. Dadurch erhöhte sich das Grundkapital auf nunmehr EUR 2.900.642 eingeteilt in 2.900.642 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Kapitalrücklage

Die ungebundene Kapitalrücklage in Höhe von TEUR -1.505 (Vorjahr: TEUR -1.905) setzt sich aus Einzahlungen von Gesellschaftern in Höhe von TEUR 731 (TEUR 331) und der oben angesprochenen Anpassung in Folge der „reverse acquisition“ in Höhe von TEUR -2.236 (Vorjahr: TEUR -2.551) der EYEMAXX Real Estate AG zusammen.

Die Veränderung der ungebundenen Kapitalrücklage im Geschäftsjahr 2011/2012 resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhung vom 11. Mai 2012 in der EYEMAXX Real Estate AG durch Ausgabe von 100.000 Stück neuer Aktien zu einem Preis von EUR 5,00 je Aktie, davon EUR 1,00 je Aktie Nominale, unter Ausschluss des Bezugsrechts.

Währungsumrechnungsrücklage

Die Währungsumrechnungsrücklage in Höhe von TEUR -1.462 (Vorjahr: TEUR -63) resultiert aus der Umrechnung der funktionalen Währung ausländischer Gesellschaften in die Konzernwährung (EUR) in Höhe von TEUR -859 (Vorjahr: TEUR -63), welche direkt im sonstigen Ergebnis erfasst und in der Währungsausgleichsposition im Eigenkapital kumuliert dargestellt wird und aus Fremdwährungsbewertungseffekten aus der Umrechnung von als Nettoinvestition in Tochterunternehmen gewidmeten Finanzierungen in die funktionale Währung der jeweiligen Gesellschaft in Höhe von TEUR -603 (Vorjahr: TEUR 0).

VERÄNDERUNG DER WÄHRUNGSDIFFERENZEN

in TEUR	31. Oktober	
	2012	2011
Stand am 01. November 2011/01. Januar 2011	-63	-14
Net Investments	-603	0
Veränderung der unrealisierten Gewinne und Verluste	-796	-49
Gesamt	-1.462	-63

Nicht beherrschender Anteil

Als Anteile anderer Gesellschafter von TEUR -53 (Vorjahr: TEUR -28) werden die nicht dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Anteile am Eigenkapital von Tochtergesellschaften ausgewiesen.

ZUSAMMENSETZUNG DES NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILS

in TEUR	31. Oktober	
	2012	2011
Österreich	6	14
Slowakei	-59	-19
Tschechien	0	-23
Gesamt	-53	-28

Die Entwicklung des Konzerneigenkapitals im Geschäftsjahr 2012 wird im Eigenkapitalspiegel dargestellt.

Da es sich bei der rechtlichen Muttergesellschaft des Konzerns um eine AG handelt, wird in der Folge das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG erläutert.

Gezeichnetes Kapital, Stimmrechtsbeschränkungen und Aktien mit Sonderrechten

Kapitalbeteiligungen und Stimmrechtskontrolle

Die direkte Beteiligung von Herrn Dr. Müller am Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG beträgt zum Bilanzstichtag rund 88 %. Nach der Kapitalerhöhung im Dezember 2012 reduzierte sich die direkte Beteiligung um rund 9 % auf 78,7 %.

Angaben zur Stimmrechtskontrolle sind somit nicht erforderlich.

Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von Aktien

Bis zum 17.08.2012 bestand die folgende Befugnis:

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27. November 2007 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital in der Zeit bis zum 26. November 2012 um bis zu insgesamt EUR 5.114.213,00 einmalig oder mehrmals durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2007). Der Vorstand machte von diesem Recht am 5. Mai 2011 Gebrauch, in dem er eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen aus genehmigtem Kapital um EUR 2.499.500,00 unter Ausschluss des Bezugsrechts durch Ausgabe von 2.499.500 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Aktien der EYEMAXX Real Estate AG, mit Gewinnberechtigung ab dem 1. November 2006, ausgab. Die Kapitalerhöhung wurde am 17. Juni 2011 im Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg eingetragen und ist damit wirksam geworden. Somit beträgt das genehmigte Kapital zum Bilanzstichtag noch bis zu EUR 2.614.713,00, eingeteilt in bis zu 2.614.713 Stückaktien, welche bis zum 26. November 2012 ausgegeben werden können.

Der Vorstand wurde weiterhin ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- zum Ausgleich von Spitzenbeträgen;
- bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere in Form von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen, Unternehmensteilen oder sonstigen Vermögensgegenständen;
- für die Gewährung von Bezugsrechten an Inhaber von zu begebenden Optionen Wandelschuldverschreibungen oder Wandelgenussrechten;
- bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals insgesamt 10 % des vorhandenen Grundkapitals nicht überschreitet, und zwar weder zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch zum Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien, und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Bei der Berechnung der 10-%-Grenze ist der anteilige Betrag am Grundkapital abzusetzen, der auf neue oder zurückerworbene Aktien entfällt, die seit dem 27. November 2007 unter vereinfachtem Bezugsrechtsausschluss gemäß oder entsprechend § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert worden sind.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienausgabe festzulegen.

Das Grundkapital ist von EUR 51.142,00 um bis zu EUR 5.114.213,00, eingeteilt in bis zu 5.114.213 Stückaktien, bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2007). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft bis zum 26. November 2012 aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 27. November 2007 gegen Bar ausgegeben worden sind, von ihren Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber der Wandelschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen und soweit nicht eigene Aktien 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 Aufsichtsrates, die weiteren Einzelheiten der bedingten Kapitalerhöhung und ihre Durchführung festzusetzen.

Ab dem 17.08.2012 bestand die folgende Befugnis:

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital in der Zeit bis zum 28. Juni 2017 um bis zu insgesamt EUR 1.325.321,00 einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2012). Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können auch von durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

Der Vorstand wird weiterhin ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- zum Ausgleich von Spitzenbeträgen;
- bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen, Unternehmensteilen oder sonstigen Vermögensgegenständen;
- 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;
- 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 zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien zum Zeitpunkt der Festlegung des Ausgabebetrages 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 Aufsichtsrates 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 2012 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

Befugnisse des Vorstandes zum Rückkauf von Aktien

Ab dem 29.06.2012 bestand die folgende Befugnis:

- a) Der Vorstand wird gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, bis zum 28. Juni 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmal oder mehrmals eigene Aktien zu erwerben. Die aufgrund 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 ausmachen. Die Vorgaben in § 71 Abs. 2 S. 2 und 3 AktG sind zu beachten.

Der Erwerb darf nur über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Erwerbsangebots erfolgen und muss dem Grundsatz der Gleichbehandlung der Aktionäre (§ 53 a AktG) genügen.

Erfolgt der Erwerb über die Börse, darf der von der Gesellschaft gezahlte Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Durchschnitt der Schlussauktionspreise im Xetra-Handel (oder einem

(vergleichen Nachfolgesystem) an den jeweils drei dem Erwerb bzw. der Begründung der Verpflichtung zum Erwerb vorangehenden Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten.

Erfolgt der Erwerb mittels eines öffentlichen Erwerbsangebots, darf der von der Gesellschaft gezahlte Angebotspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Durchschnitt der Schlussauktionspreise im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den jeweils drei der Veröffentlichung des Kaufangebots vorangehenden Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Sofern die Gesamtzahl der auf ein öffentliches Erwerbsangebot angelegten Aktien dessen Volumen überschreitet, kann der Erwerb nach dem Verhältnis der angelegten Aktien (Andienungsquoten) erfolgen; darüber hinaus können eine bevorrechtigte Annahme geringer Stückzahlen (bis zu 50 Aktien je Aktionär) sowie zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien eine Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen vorgesehen werden. Der Vorstand ist ermächtigt, ein etwaiges Andienungsrecht der Aktionäre insoweit auszuschließen.

- b) Die Ermächtigung kann vollständig oder in mehreren Teilbeträgen verteilt auf mehrere Erwerbszeitpunkte ausgenutzt werden, bis das maximale Erwerbsvolumen erreicht ist. Der Erwerb kann auch durch von der Gesellschaft im Sinne von § 17 AktG abhängige Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte durchgeführt werden. Die Ermächtigung kann unter Beachtung der gesetzlichen Voraussetzungen zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck, insbesondere in Verfolgung eines oder mehrerer der in lit. c) genannten Zwecke, ausgeübt werden. Ein Handel in eigenen Aktien darf nicht erfolgen.
- c) Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die nach vorstehender Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes entweder allen Aktionären zum Erwerb anzubieten oder über die Börse zu veräußern. Der Vorstand wird weiter ermächtigt, die nach vorstehender Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrates

- in anderer Weise als über die Börse oder durch ein Angebot an alle Aktionäre zu veräußern unter der Voraussetzung, dass die Veräußerung gegen Barzahlung und zu einem Preis erfolgt, der den Börsenkurs von Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der Festlegung des Veräußerungspreises nicht wesentlich unterschreitet. Diese Verwendungsermächtigung ist beschränkt auf eine Anzahl an Aktien, die insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen darf, und zwar weder zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch – falls dieser Wert geringer ist – zum Zeitpunkt der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung.

Die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals vermindert sich um die Anzahl an Aktien, die nach dem Beginn des 29. Juni 2012 unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß oder entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals vermindert sich ferner um die Anzahl an Aktien, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandelrechten bzw. -pflichten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen während oder nach dem Beginn des 29. Juni 2012 unter Ausschluss des Bezugsrechts in sinngemäßer Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden; oder

- gegen Sacheinlagen im Rahmen des Zusammenschlusses mit anderen Unternehmen oder im Rahmen des Erwerbs von Unternehmen, Teilen von Unternehmen oder Beteiligungen daran anzubieten und zu übertragen; oder
- ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen. Die Einziehung führt zur Kapitalherabsetzung; der Vorstand kann abweichend hiervon bestimmen, dass das Grundkapital bei der Einziehung unverändert bleibt und sich stattdessen durch die Einziehung der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital gemäß § 8 Abs. 3 AktG jeweils erhöht; der Vorstand wird ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalherabsetzung anzupassen.

Die vorgeannten Ermächtigungen zur Verwendung zuvor erworbener eigener Aktien können ganz oder in Teilen, einmal oder mehrmals, einzeln oder gemeinsam ausgenutzt werden. Die eigenen Aktien dürfen jeweils für einen oder mehrere der vorgeannten Zwecke verwendet werden.

Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die eigenen Aktien wird insoweit ausgeschlossen, als diese Aktien gemäß den vorstehenden Ermächtigungen unter lit. aa. und bb. verwendet werden. Soweit eigene Aktien durch ein Angebot an alle Aktionäre veräußert werden, kann der Vorstand das Bezugsrecht der Aktionäre auf die eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrates auch für Spitzenbeträge ausschließen.

- d) Von den Ermächtigungen in lit. c aa) und c bb) darf der Vorstand nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates Gebrauch machen. Im Übrigen kann der Aufsichtsrat bestimmen, dass Maßnahmen des Vorstandes aufgrund dieses Hauptversammlungsbeschlusses nur mit seiner Zustimmung vorgenommen werden dürfen.

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 der Satzung ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital zu ändern.

2.12 Anleihen

Der EYEMAXX-Konzern hat im Geschäftsjahr 2011/2012 eine zweite Unternehmensanleihe ausgegeben. Somit bestehen per 31. Oktober 2012 zwei Anleihen. Die Eckdaten für beide Anleihen sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Die Eckdaten der Anleihen lauten wie folgt:

	Anleihe I (2011/2016)	Anleihe II (2012/2017)
Volumen:	bis 25 MEUR	bis 15 MEUR
Laufzeit:	5 Jahre; endfällig per 25.07.2016	5,5 Jahre; endfällig per 31.10.2017
Zinskupon:	7,5 % p.a.; Zinszahlung per 26.07.	7,75 % p.a.; Zinszahlung per 11.04.
Erstnotiz:	Entry Standard 26.07.2011	Entry Standard 11.04.2012
Rating:	BBB+ (Creditreform)	BBB+ (Creditreform)
Zeichnungsstand am Abschlussstichtag	12.960.000,--	11.624.000,--

Anleihe I

Die EYEMAXX Real Estate AG hat am 22. Juli 2011 planmäßig das öffentliche Angebot für ihre erste Anleihe erfolgreich abgeschlossen. Im Zuge der Besicherung dieser Anleihe haben verschiedene, überwiegend außerhalb der Emittentin stehende, mit dem Mehrheitsaktionär, Herrn Dr. Michael Müller, verbundene Gesellschaften, Immobilien zur Besicherung der Anleihe zur Verfügung gestellt. Dafür hat die Emittentin den immobilienhaltenden Gesellschaften über den Treuhänder Notar, Dr. Michael Mauler, im Geschäftsjahr Darlehen über einen Gesamtbetrag von TEUR 3.908 und mit einer Laufzeit von fünf Jahren zu einem Darlehenszins von 7,75 % (Vorjahr: 7,50 %) p.a. zur Lastenfreistellung der Liegenschaften gewährt. Die Nachplatzierung der Anleihe 2011/2016 wurde im Dezember 2011 beendet. Der Zeichnungsstand per 31. Oktober 2012 beträgt TEUR 12.960 (Vorjahr: TEUR 11.482).

Anleihe II

Die EYEMAXX Real Estate AG hat am 5. April 2012 planmäßig das öffentliche Angebot für ihre zweite Anleihe erfolgreich abgeschlossen. Im Zuge der Besicherung dieser Anleihe haben verschiedene mit dem Mehrheitsaktionär Herrn Dr. Michael Müller verbundene Gesellschaften, Immobilien zur Besicherung der Anleihe zur Verfügung gestellt. Dafür hat die Emittentin den immobilienhaltenden Gesellschaften im Geschäftsjahr Darlehen über einen Gesamtbetrag von TEUR 2.339 und mit einer Laufzeit von fünf Jahren zu einem Darlehenszins von 7,75 % p.a. zur Lastenfreistellung der Liegenschaften gewährt. Die Nachplatzierung der Anleihe 2012/2017 wurde im September 2012 beendet. Der Zeichnungsstand per 31. Oktober 2012 beträgt TEUR 11.624.

Nach IFRS wird die Effektivzinismethode nach IAS 39 für den bilanziellen Ausweis angewendet, welche zum Stichtag folgendes Bild aufweist:

ANLEIHEVERBINDLICHKEITEN

	31. Oktober	
in TEUR	2012	2011
Anleiheverbindlichkeit langfristiger Anteil	22.332	10.250
Anleiheverbindlichkeit kurzfristiger Anteil	764	231
Gesamt	23.096	10.481

Die Entwicklung der Anleihe stellt sich wie folgt dar:

ENTWICKLUNG ANLEIHEN

	31. Oktober	
in TEUR	2012	2011
Stand am 1. November 2011 / 1. Januar 2011	10.481	0
Zugang Anleihen	13.102	11.482
Transaktionskosten	-1.496	-1.301
Zinsaufwand	1.981	300
Zinszahlung	-972	
Gesamt	23.096	10.481

Der Effektivzinssatz der ersten Anleihe beträgt 11,20 % (Vorjahr: 10,86 %) und der zweiten Anleihe 10,82 %.

Die Fristigkeiten sind wie folgt:

in TEUR	31. Oktober	
	2012	2011
Buchwert	23.096	10.481
< 1 Jahr	764	231
1 - 5 Jahre	22.332	10.250
>5 Jahre	0	0
Summe	23.096	10.481

2.13 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

FINANZVERBINDLICHKEITEN

in TEUR	31. Oktober	
	2012	2011
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	6.110	4.230
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	638	1.629
Leasingverbindlichkeiten	1.789	0
Gesamt	8.537	5.859

Die verzinslichen Darlehen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 6.110 (Vorjahr: TEUR 4.230) bestehen aus dem Darlehen der Mathias Invest GmbH in Höhe von TEUR 1.648 (Vorjahr: TEUR 1.607), Verbindlichkeiten gegenüber MITAS in Höhe von TEUR 404 (Vorjahr: keine) und der Verbindlichkeit gegenüber Partnerfonds in Höhe von TEUR 4.009 (Vorjahr: keine). Weitere verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 49 (Vorjahr: keine) bestehen gegen mehrere unterschiedliche Darlehensgeber. Der Zukauf der Log Center d.o.o. Beograd (Übernahme des Gesellschafterdarlehens von TEUR 2.255) in der Höhe von TEUR 2.100 wurde im November und Dezember 2011 vollständig bezahlt. Das Darlehen der VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH in der Höhe von TEUR 523 wurde im Geschäftsjahr 2011/2012 getilgt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen aus einem Bankkredit der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, in Höhe von TEUR 638 (Vorjahr: TEUR 670). Zudem gab es im Vorjahr zwei Banken mit Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 959, welche im Geschäftsjahr 2011/2012 zurückgeführt wurden.

Im Sachanlagevermögen sind Betriebs- und Geschäftsausstattungen in Höhe von TEUR 127 (Vorjahr: keine) aus Finanzierungs-Leasingverhältnissen angesetzt. Demgegenüber steht eine Leasingverbindlichkeit zum 31. Oktober 2012 in Höhe von TEUR 93. Zudem besteht ein Finance-Leasingverhältnis in Höhe von TEUR 3.510 (Vorjahr: keines) beim zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Logistikzentrum in Linz. Aufgrund von Anzahlungen beläuft sich die korrespondierende Leasingverbindlichkeit zum 31. Oktober 2012 auf TEUR 1.696.

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Fristigkeit per 31. Oktober 2012 wie folgt zusammen:

in TEUR	Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Leasingverbindlichkeiten	Gesamtsumme zum 31. Oktober 2012
Buchwert	6.110	638	1.789	8.537
< 1 Jahr	583	78	151	812
1 - 5 Jahre	5.527	360	1.638	7.525
> 5 Jahre	0	200	0	200
Summe	6.110	638	1.789	8.537

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Fristigkeit per 31. Oktober 2011 wie folgt zusammen:

in TEUR	Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Leasingverbindlichkeiten	Gesamtsumme zum 31. Oktober 2011
Buchwert	4.230	1.629	0	5.859
< 1 Jahr	523	881	0	1.404
1 - 5 Jahre	3.707	475	0	4.182
> 5 Jahre	0	273	0	273
Summe	4.230	1.629	0	5.859

2.14 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

	31. Oktober	
in TEUR	2012	2011
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	867	1.342
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	91
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	126	581
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	4	0
Personalverbindlichkeiten	10	17
Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzbehörde	139	448
Sozialversicherungsbeiträge	65	47
Passive Rechnungsabgrenzung	11	60
Sonstige Verbindlichkeiten	252	137
Verbindlichkeit aus laufender Ertragsteuer	77	25
Gesamt	1.551	2.748

Zu den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 477 (Vorjahr: TEUR 709) zählen Personalverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 17), Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzbehörde in Höhe von TEUR 139 (Vorjahr: TEUR 448), Verbindlichkeiten aus Sozialversicherungsbeiträgen in Höhe von TEUR 65 (Vorjahr: TEUR 47), passive Rechnungsabgrenzungen in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 60) und sonstige übrige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 252 (Vorjahr: TEUR 137).

Die sonstigen übrigen Verbindlichkeiten per 31. Oktober 2012 von TEUR 252 (Vorjahr: TEUR 137) betreffen die Kauttionen in der Höhe von TEUR 62 (Vorjahr: TEUR 62), Verbindlichkeiten aus diversen Verrechnungskonten in der Höhe von TEUR 88 (Vorjahr: TEUR 218), sowie weitere sonstige Verbindlichkeiten für nicht bezahlte Leistungen im Geschäftsjahr in der Höhe von TEUR 102 (Vorjahr: TEUR 55). Zusätzlich beinhalten die sonstigen Verbindlichkeiten per 31. Oktober 2011 Vorstandsbezüge in Höhe von TEUR 20 (31. Oktober 2012: keine).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten zum 31. Oktober 2012 setzen sich nach Fristigkeit wie folgt zusammen:

in TEUR	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden	Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	Sonstige Verbindlichkeiten	Gesamtsumme zum 31. Oktober 2012
Buchwert	867	0	126	4	477	1.474
< 1 Jahr	867	0	126	4	462	1.459
1 - 5 Jahre	0	0	0	0	15	15
> 5 Jahre	0	0	0	0	0	0
Summe	867	0	126	4	477	1.474

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten zum 31. Oktober 2011 setzen sich nach Fristigkeit wie folgt zusammen:

in TEUR	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden	Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	Sonstige Verbindlichkeiten	Gesamtsumme zum 31. Oktober 2011
Buchwert	1.342	91	581	0	709	2.014
< 1 Jahr	1.342	91	581	0	709	2.014
1 - 5 Jahre	0	0	0	0	0	0
> 5 Jahre	0	0	0	0	0	0
Summe	1.342	91	581	0	709	2.014

2.15 Rückstellungen

Der Rückstellungsspiegel zeigt folgendes Bild:

in TEUR	Nicht konsumierte Urlaube	Steuerrückstellung	Rechtsstreitigkeiten	Beratungskosten	Sonstige Rückstellung	Gesamtsumme
Zum 1. Januar 2011	47	4	0	204	21	276
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	44	66	110
Dotierung	14	1	0	55	38	108
Verwendung	0	-4	0	-202	-80	-286
Auflösung	-28	0	0	0	0	-28
Zum 31. Oktober 2011	33	1	0	101	45	180
Veränderung Konsolidierungskreis	1	0	0	0	-11	-10
Dotierung	44	49	314	126	65	598
Verwendung	0	-4	0	-100	-35	-139
Auflösung	-8	0	0	0	-10	-18
Zum 31. Oktober 2012	70	46	314	127	54	611

Zum 31. Oktober 2012 befand sich die Log Center d.o.o. mit der MV Inzenjering d.o.o. in zwei Gerichtsstreitigkeiten (Klagesumme: TEUR 314). MV Inzenjering d.o.o. war mit der Erbringung von Planungs- und Projektierungsleistungen beauftragt. Für diese Leistungen wurden Vorauszahlungen getätigt, die den getätigten Leistungsumfang wesentlich übersteigen. Dies wurde in einem Sachverständigengutachten auch so bestätigt. Aufgrund einer Verzögerung des Projektes kam es zu Leistungsverzögerung und zur Klage durch den Auftragnehmer. Ein negativer Ausgang des Klageverfahrens für den EYEMAXX-Konzern wird seitens des Managements auf Basis der rechtsanwältischen Einschätzungen als gering eingestuft. Im Falle, dass der Ausgang der Gerichtsprozesse bei der Log Center d.o.o. den Einschätzungen nicht entsprechen sollte, verfügt der EYEMAXX-Konzern über eine Haftungserklärung, welche die daraus resultierende Ansprüche übernimmt. Gleichzeitig bestehen im EYEMAXX-Konzern wertberichtigte Forderungen gegen MV Inzenjering d.o.o., die wesentlich die Klagesumme übersteigen. Die Forderung aus dem Rückgriffsanspruch ist unter den sonstigen Forderung gegenüber nahestehende Unternehmen ausgewiesen.

3. Sonstige Erläuterungen

3.1 Nahestehende Unternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen sind wie folgt:

NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN

	31. Oktober	
in TEUR	2012	2011
Finanzielle Forderungen	7.048	7.747
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	1.352
Sonstige Forderungen	1.226	1.693
Wertberichtigung	-938	-1.003
Gesamt Forderungen	7.336	9.789
Finanzielle Verbindlichkeiten	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	91
Sonstige Verbindlichkeiten	126	581
Gesamt Verbindlichkeiten	126	672
Netto	6.896	9.117

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verpflichtungen gegenüber dem Aufsichtsrat in Höhe von TEUR 33 (Vorjahr: TEUR 0) enthalten.

In den finanziellen Forderungen befinden sich Forderungen gegenüber Geschäftsführern in Höhe von TEUR 69 (Vorjahr: TEUR 359). Zudem bestehen sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 52) gegen die Geschäftsführer. Im Vorjahr gab es zudem Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 5.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2011 gab es zudem Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 56 (31. Oktober 2012: keine).

Durch den Verkauf der AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, am 26. April 2012 kam es zu einer Umgliederung aus dem Vollkonsolidierungskreis zu nahestehenden Unternehmen. Per 31. Oktober 2012 hat der EYEMAXX-Konzern Forderungen gegenüber der AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, in Höhe von TEUR 222 (Vorjahr: TEUR 237). Diese gliedern sich in finanzielle Forderungen in Höhe von TEUR 216 (Vorjahr: TEUR 227) und sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 10).

Gegenüber der Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg, weist der EYEMAXX-Konzern Forderungen in Höhe von TEUR 2.181 (Vorjahr: TEUR 2.225) und Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 0) aus. Diese Forderung ist im Zusammenhang mit der Anleihe 2011-2016 dadurch entstanden, dass die Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg gestattet hat, zwei ihrer Liegenschaften als Besicherung ihrer Anleihe zu verpfänden. Für die Freistellung der erstrangigen Grundschuld war die Abdeckung von Hypothekarkrediten der Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG erforderlich. Dafür hat die EYEMAXX Real Estate AG der Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG ein langfristiges Darlehen gewährt, das am 15.07.2016 fällig wird.

Die Forderung gegenüber Conterra Leasing & Immobilienberatung GmbH, Leopoldsdorf, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 250 (Vorjahr: TEUR 644). Die Reduktion der Forderung ergibt sich aus Forderungsabtretungen in Höhe von TEUR 466. Die Forderung gliedert sich in eine finanzielle Forderung in Höhe von TEUR 196 (Vorjahr: TEUR 644) und sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 54.

Die Forderung gegenüber Herrn Dr. Michael Müller beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 1.591 (Vorjahr: TEUR 3.241). Die Verringerung der Forderung ergibt sich aus den Zahlungen, die Herr Dr. Müller an den EYEMAXX-Konzern im Geschäftsjahr 2011/2012 getätigt hat. Im Vorjahr bestand zudem eine Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 53.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die finanzielle Forderung gegenüber der EYEMAXX Management Ukraine TOB, Kiew, nur geringfügig verändert. Im Vorjahr stand eine voll wertberichtigte Forderung in Höhe von TEUR 843 zu Buche. Zum 31. Oktober 2012 beträgt die voll wertberichtigte Forderung TEUR 867.

Mit 24. Juni 2012 wurden 5,53 % der Kommanditanteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, von der ERED Finanzierungsconsulting GmbH gekauft. Dieser Verkauf war mitunter ein Grund, dass sich die Forderung von TEUR 368 (Vorjahr) auf TEUR 131 reduziert hat.

Die sonstige Forderung gegenüber Hamco Gewerbeflächenentwicklungs GmbH, in Höhe von TEUR 165 (Vorjahr) wurde im Geschäftsjahr 2011/2012 in voller Höhe bezahlt.

Die Verbindlichkeit gegenüber Hämmerle Annika GmbH, Wien, in Höhe von TEUR 6 blieb unverändert.

Der EYEMAXX-Konzern wies im Vorjahr eine Forderung in Höhe von TEUR 1.135 gegen Herglotz Consulting GmbH, Wien, aus. Diese wurde von Herglotz Consulting GmbH, Wien, an Dritte abgetreten. Da der EYEMAXX-Konzern gegenüber der neuen Partei Verbindlichkeiten auswies, konnte die Forderung gegen die Verbindlichkeit aufgerechnet werden. Zusätzlich besteht mit Geschäftsjahresende eine Verbindlichkeit gegenüber Herglotz Consulting GmbH, Wien, in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 1).

Es besteht eine Besicherung durch drei Eigentumswohnungen in 1110 Wien, welche im Eigentum der Innovative Home Bauträger GmbH, Wien, sind. Durch die Ablöse des Bankkredits ergibt sich eine Forderung des EYEMAXX-Konzerns gegenüber der Innovative Home Bauträger GmbH, Wien, in Höhe von TEUR 449 (Vorjahr: TEUR 0). Diese Forderung ist im Zusammenhang mit der Anleihe 2011-2016 dadurch entstanden, dass die Innovative Home Bauträger GmbH, Wien, der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg gestattet hat, drei Eigentumswohnungen in 1110 Wien als Besicherung ihrer Anleihe zu verpfänden. Für die Freistellung der erstrangigen Grundschild war die Abdeckung von Hypothekarkrediten der Innovative Home Bauträger GmbH, Wien erforderlich. Dafür hat die EYEMAXX Real Estate AG der Innovative Home Bauträger GmbH, Wien ein langfristiges Darlehen gewährt, das am 15.07.2016 fällig wird.

Mit 24. Juni 2012 wurden 92,47% der Kommanditanteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, von der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf, gekauft. Dieser Verkauf war mitunter ein Grund, dass sich die Forderung von TEUR 845 (Vorjahr) auf TEUR 96 reduziert hat. Zudem besteht eine Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 36 (Vorjahr: TEUR 18).

Zum 31. Oktober 2012 bestanden Forderungen gegenüber LYRA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH in Höhe von TEUR 32 (Vorjahr: keine).

Die Forderung gegenüber der Marland Bauträger Gesellschaft mbH, Graz in Höhe von TEUR 306 (Vorjahr: keine) begründet sich durch die Übernahme der Verbindlichkeit von der Conterra Leasing & Immobilienberatung GmbH, Leopoldsdorf, zur Marland Bauträger Gesellschaft mbH, Graz.

Zwei Wohneinheiten der Maxx Bauerrichtungs GmbH, Wien, stellen Sicherheiten für die Anleihe dar. Dadurch weist der EYEMAXX-Konzern eine finanzielle Forderung in Höhe von TEUR 687 (Vorjahr: keine) aus. Diese Forderung ist im Zusammenhang mit der Anleihe 2011-2016 dadurch entstanden, dass die Maxx Bauerrichtungs GmbH, Wien, der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, gestattet hat, ihre zwei Wohneinheiten als Besicherung ihrer Anleihe zu verpfänden. Für die Freistellung der erstrangigen Grundschild war die Abdeckung eines Hypothekarkredites der Maxx Bauerrichtungs GmbH, Wien, erforderlich. Dafür hat die EYEMAXX Real Estate AG der Maxx Bauerrichtungs GmbH, Wien, ein langfristiges Darlehen gewährt, das am 15.07.2016 fällig wird. Zusätzlich besteht eine sonstige Verbindlichkeit von TEUR 3 (Vorjahr: keine).

Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurde ein Darlehen an North Pannonia Trade s.r.o., Bratislava, in Höhe von TEUR 87 (Vorjahr: keines) vergeben.

Zum 31. Oktober 2012 besteht eine Forderung gegenüber der Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG, in Höhe von TEUR 681 (Vorjahr: TEUR 714). Diese Forderung ist im Zusammenhang mit der Anleihe 2011-2016 dadurch entstanden, dass die Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg gestattet hat, ihr Büro- und Wohngebäude als Besicherung ihrer Anleihe zu verpfänden. Für die Freistellung der erstrangigen Grundschild war die Abdeckung eines Hypothekarkredites der Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG erforderlich. Dafür hat die EYEMAXX Real Estate AG der Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG ein langfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 681 (Vorjahr: TEUR 714) gewährt, das am 15.07.2016 fällig wird. Zum 31. Oktober 2012 bestehen zudem Verbindlichkeiten gegenüber der Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr: keine).

Die Forderung gegen SL Invest Beteiligungs GmbH in Höhe von TEUR 150 (Vorjahr: TEUR 150) blieb unverändert.

Die sonstigen Forderungen aus dem Rückgriffsanspruch in Höhe von TEUR 314 sind unter 2.15 Rückstellungen näher erläutert. Das Darlehen gegen TC Real Estate Development Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 71 (Vorjahr: TEUR 71) ist, wie im Vorjahr, zu 100% wertberichtigt. Zudem besteht eine Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 8).

Die Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 521 und Forderung in Höhe von TEUR 7 gegen die VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH wurde im Geschäftsjahr 2011/2012 beglichen. Unter anderem wurde die Verbindlichkeit durch Abtretung der Forderung gegenüber Conterra Leasing & Immobilienberatung GmbH, Leopoldsdorf, reduziert.

Die Forderung gegenüber der VST Verbundschalungstechnik AG, Wien, hat sich von TEUR 26 auf TEUR 92 erhöht. Die Verbindlichkeit beläuft sich auf TEUR 1 (Vorjahr: keine).

Die Verbindlichkeit gegenüber der VST Verbundschalungstechnik s.r.o., Nitra, in Höhe von TEUR 8 wurde im Geschäftsjahr 2011/2012 beglichen.

Die Anleihen wurden unter anderem durch Grundbuchpfandrechte besichert. Im Zuge der Besicherung dieser Anleihe haben verschiedene mit dem Mehrheitsaktionär Herrn Dr. Michael Müller verbundene Gesellschaften, Immobilien zur Besicherung der Anleihe zur Verfügung gestellt.

3.2 Assoziierte Unternehmen

ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

in TEUR	31. Oktober	
	2012	2011
Finanzielle Forderungen	4.146	700
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0
Sonstige Forderungen	288	42
Wertberichtigung	-309	0
Gesamt Forderungen	4.125	742
Finanzielle Verbindlichkeiten	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	4	0
Gesamt Verbindlichkeiten	4	0
Netto	4.121	742

Der Anstieg der Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen ergibt sich aus der Umgliederung der tschechischen Gesellschaften und des EDEN LogCenter-Konzerns (inklusive der polnischen Gesellschaften) vom Vollkonsolidierungskreis in die at-equity-Bewertung sowie aus dem Kauf der Kommanditanteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien.

Die finanzielle Forderung gegenüber der EDEN LogCenter International S.à.r.l., Luxemburg, beläuft sich auf TEUR 64. Zudem besteht eine sonstige Forderung in Höhe von TEUR 85.

Die finanzielle Forderung gegen Euro-Luna-Park, Kiew, stieg von TEUR 142 auf TEUR 164. Zudem wurde sie im Geschäftsjahr 2011/2012 zu 100% wertberichtigt.

Zum 31. Oktober 2012 besteht eine sonstige Forderung in Höhe von TEUR 19 (Vorjahr: keine) gegenüber FMZ Kittsee GmbH, Leopoldsdorf.

Der Anstieg der finanziellen Forderungen gegenüber den tschechischen Gesellschaften ist durch Investitionen in die Projekte wie Grundstückskauf begründet. Die finanziellen Forderungen gegenüber EYEMAXX Krnov s.r.o., Prag, stiegen von TEUR 212 auf TEUR 796. Die sonstigen Forderungen veränderten sich vom Vorjahreswert TEUR 3 auf TEUR 2 (31. Oktober 2012). Die Forderungen gegenüber EYEMAXX Louny s.r.o., Prag, stiegen von TEUR 179 (davon TEUR 140 finanzielle Forderung und TEUR 39 sonstige Forderung) auf TEUR 1.477 (davon TEUR 1.438 finanzielle Forderung und TEUR 39 sonstige Forderung). Die Forderungen gegenüber EYEMAXX Pelhrimov s.r.o., Prag, erhöhten sich geringfügig auf TEUR 144 (Vorjahr: TEUR 86). Die Forderungen gegenüber den restlichen tschechischen Gesellschaften belaufen sich auf TEUR 117. Davon sind TEUR 27 wertberichtigt. Gegen die polnischen Gesellschaften werden sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr: keine) ausgewiesen.

Zum 31. Oktober 2012 besteht eine finanzielle Forderung in Höhe von TEUR 118 (Vorjahr: TEUR 118) gegenüber Log Center Airport, welche im Geschäftsjahr 2011/2012 zu 100 % wertberichtigt wurde.

Die Anleihen wurden unter anderem durch Grundbuchpfandrechte in den Bestandsimmobilien der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, besichert. Im Zuge der Besicherung wurde bei der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, eine Umschuldung von Bankverbindlichkeit auf Darlehen von der

EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, durchgeführt. Die Forderungen gegenüber der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, betragen TEUR 1.445 (Vorjahr: TEUR keine). Davon sind TEUR 1.306 finanzielle Forderungen und TEUR 139 sonstige Forderungen. Zudem bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 28).

3.3 Erläuterungen zur Konzerngeldflussrechnung

Die Darstellung des Cashflows erfolgt nach der indirekten Methode und zwar getrennt nach den Zahlungsströmen resultierend aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungsaktivitäten. Der Finanzmittelfonds umfasst ausschließlich den Kassenbestand und Bankguthaben, über die in der Gruppe frei verfügt werden kann, und entspricht dem in der Bilanz für liquide Mittel angesetzten Wert.

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 Geldfluss aus Investitionstätigkeit eliminiert. Unwesentliche Positionen aus Finanzierungsleasing sind in der Geldflussrechnung nicht eliminiert.

3.4 Segmentberichterstattung

Im EYEMAXX-Konzern werden die Segmente Gewerbeimmobilien, Bestandsimmobilien und Holding als Segmente geführt. Die Klassifizierung in die einzelnen Segmente erfolgt aufgrund der Unterschiede in der Bewertung der gehaltenen Immobilien.

Im Bereich Gewerbeimmobilien sind jene Unternehmen subsumiert, die ihre Immobilien gemäß IAS 2, Vorräte, darstellen. Die Grundstücke befinden sich im Wesentlichen in Polen.

Der Bereich Bestandsimmobilien besteht aus jenen Immobilien, die als Finanzinvestitionen gehalten werden, und betreffen im Wesentlichen Grundstücke in Deutschland, Österreich und in Serbien.

Die Intrasegmentumsätze umfassen im Wesentlichen Managementleistungen und Kostenumlagen der Holdinggesellschaften.

Zum 31. Oktober 2012

in TEUR	Gewerbe- immobilien	Bestands- immobilien	Holding und Sonstige	Konzern- eliminierung	EYEMAXX Konzern 2012
Außenumsatz	562	114	858		1.534
Innenumsatz	85	0	123	-208	0
Umsatz Gesamt	647	114	981	-208	1.534
EBITDA	539	1.215	3.211		4.965
Abschreibungen	-13	-2	-121		-136
EBIT	526	1.213	3.090		4.829
Ergebnis aus Konsolidierung	7	0	268		275
Ergebnis aus Beteiligungen	0	0	4.529		4.529
Fremdkapital	897	8.140	32.768	-6.829	34.976
Vermögen	754	15.311	44.220	-8.761	51.524
Investitionen im Anlagevermögen	96	67	4.614		4.777

Zum 31. Oktober 2011

in TEUR	Gewerbe- immobilien	Bestands- immobilien	Holding und Sonstige	Konzern- eliminierung	EYEMAXX Konzern 2011
Außenumsatz	3.240	0	992	0	4.232
Innenumsatz	218	0	699	-917	0
Umsatz gesamt	3.458	0	1.691	-917	4.232
EBITDA	-226	41	2.486	-572	1.729
Abschreibungen	-10	-1	-164		-175
EBIT	-236	40	2.323	-572	1.555
Ergebnis aus Konsolidierung	143	0	3.775	-304	3.614
Ergebnis aus Beteiligungen	186	27	0	0	213
Fremdkapital	3.714	9.690	23.387	-16.468	20.323
Vermögen	3.184	0	36.411	-4.423	35.172
Investitionen im Anlagevermögen	10	501	957	0	1.468

INVESTITIONEN NACH LÄNDERN

in TEUR	2011/2012	2011
Deutschland	1.750	0
Österreich	2.888	966
Serbien	67	501
Slowakei	0	0
Sonstige Länder	72	1
Gesamt	4.777	1.468

UMSATZ NACH LÄNDERN

in TEUR	2011/2012	2011
Deutschland	0	141
Österreich	1.529	969
Serbien	0	0
Slowakei	0	3.039
Sonstige Länder	5	83
Gesamt	1.534	4.232

Vermögen nach Ländern

in TEUR	2011/2012	2011
Deutschland	2.160	0
Österreich	5.807	3.122
Serbien	13.523	12.905
Gesamt	21.490	16.027

3.5 Sonstige Angaben

3.5.1. Eventualverbindlichkeiten

In den Eventualverbindlichkeiten sind übernommene Bürgschaften und Garantien der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH enthalten.

EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

in TEUR	2011/2012	2011
Bürgschaften, Garantien, sonstige Haftungen	1.210	1.077

Im Geschäftsjahr 2011/2012 reduzierten sich die Eventualverbindlichkeiten aus einer Haftung in der Höhe von TEUR 814 für die EYEMAXX Krnov s.r.o., Tschechien, betreffend die Rückführung der IMMOEAST-Finanzierung aufgrund der Ausgliederung durch die IMMOEAST Beteiligungs GmbH. Per 15. November 2011 wurde das Mezzaninfinanzierungsdarlehen der EYEMAXX Krnov s.r.o., Tschechien, durch die EYEMAXX International Holding & Consulting rechtswirksam rückgeführt und daher bestehen die Eventualverbindlichkeiten ab diesem Zeitpunkt nicht mehr.

Im Geschäftsjahr 2011/2012 stiegen die Eventualverbindlichkeiten für eine Garantieerklärung der EYEMAXX Krnov s.r.o., Tschechien, und der EYEMAXX Pelhrimov s.r.o., Tschechien, gegenüber MITAS auf TEUR 943.

Im Zuge des Projektfortschritts und Baubeginns bei der FMZ Kittsee GmbH, Leopoldsdorf, wurde ein Abstattungskredit unterzeichnet. Im Rahmen dieses Kredites ist seitens der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, eine Patronatserklärung in Höhe von TEUR 1.000 unterschrieben worden. In den Eventualverbindlichkeiten wurde die Patronatserklärung mit einem Wert von TEUR 4 angesetzt, da zum 31. Oktober 2012 die Ausnützung des Kredites seitens der FMZ Kittsee GmbH, Leopoldsdorf, TEUR 4 betrug. Die Rückgabe der Patronatserklärung erfolgt bei 90 % Vorverwertung zu Planpreisen durch rechtswirksame Mietverträge mit branchenüblichen Kündigungsverzichten.

Ferner betreffen davon TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 55) eine Garantie gegenüber der IMMOEAST Beteiligungs GmbH aus dem Erwerb der Geschäftsanteile der STOP.SHOP. Puchov.

Weitere TEUR 208 (Vorjahr: TEUR 208) betreffen eine Gewährleistung aus dem Verkauf der Gesellschaft STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas s.r.o. gegenüber dem Käufer für mögliche Mietzinsausfälle innerhalb von 36 Monaten ab Eröffnung (November 2010). Da zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Abschlusses keine Gründe für Mietzinsausfälle gegeben sind, werden nur noch 30 % des möglichen Gesamtvolumens des Gewährleistungsbetrages als Eventualverbindlichkeit angesetzt.

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH besteht darin, Immobilienprojekte (zum Beispiel Fachmarktzentren, Logistikzentren) 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.

3.5.2. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahe stehende Personen im Sinne des IAS 24 werden Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen des EYEMAXX-Konzerns verstanden. Personen und Unternehmen die einen maßgeblichen Einfluss auf den EYEMAXX-Konzern 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 größtenteils 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 durchgeführten Verrechnungen mit Drittvergleichen abgeglichen werden.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden Mieten, Betriebskosten, Beratungskosten sowie Kosten für die Buchhaltung (Büroservice) und die Verrechnung von laufenden Kosten in der Höhe von TEUR 837 (Vorjahr: TEUR 219) aufwandswirksam erfasst und Erträge in der Höhe von TEUR 572 (Vorjahr: TEUR 643) an nahestehende Unternehmen verrechnet. Unternehmen, mit denen die wesentlichen Transaktionen getätigt wurden, sind die Hämmerle Annika GmbH (Österreich), Innovative Home GmbH & Co KG (Österreich), Lifestyle Realbesitz-Verwertungs GmbH & Co KG (Österreich), AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH (Österreich), Banacherau Finance S.a.r.l. (Luxemburg), VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH (Österreich) sowie die VST-Verbundschalungstechnik AG (Österreich).

Für Projektfinanzierung 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 der EYEMAXX-Konzern auch Beratungen für andere Unternehmen.

Für die VST-Verbundschalungstechnik AG (Österreich), VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH (Österreich) sowie VST Verbundsystemtechnik s.r.o. (Slowakei) werden Zementspanplatten der CIDEM Hranice a.s. bezogen und monatlich mit Aufschlag an die VST Verbundsystemtechnik s.r.o. verrechnet, um den Einkaufspreis der VST-Gruppe zu erhöhen. Im laufenden Geschäftsjahr waren die Einkäufe im Wert von TEUR 172 (Vorjahr: TEUR 463).

Zum 31. Oktober 2012 befand sich die Log Center d.o.o. mit der MV Inzenjering d.o.o. in zwei Gerichtsstreitigkeiten (Klagesumme: TEUR 314). MV Inzenjering d.o.o. war mit der Erbringung von Planungs- und Projektierungsleistungen beauftragt. Für diese Leistungen wurden Vorauszahlungen getätigt, die den getätigten Leistungsumfang wesentlich übersteigen. Dies wurde in einem Sachverständigen Gutachten auch so bestätigt. Aufgrund einer Verzögerung des Projektes kam es zu Leistungsverzögerung und zur Klage durch den Auftragnehmer. Ein negativer Ausgang des Klageverfahrens für den EYEMAXX-Konzern wird seitens des Managements auf Basis der rechtsanwältischen

Einschätzungen als gering eingestuft. Im Falle, dass der Ausgang der Gerichtsprozesse bei der Log Center d.o.o. den Einschätzungen nicht entsprechen sollte, verfügt der EYEMAXX-Konzern über eine Haftungserklärung, welche die daraus resultierende Ansprüche übernimmt. Gleichzeitig bestehen im EYEMAXX-Konzern wertberichtigte Forderungen gegen MV Inzenjering d.o.o., die wesentlich die Klagesumme übersteigen.

Daher wird garantiert, dass die Log Center d.o.o. aus diesen zwei Gerichtsverfahren keinen Schaden erlangen wird.

Im Berichtszeitraum wurden 98% der Kommanditanteile an der Lifestyle Realbesitz Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, mit Sitz in Wien, übernommen welche sich bis dahin im Eigentum der ERED Finanzierungsconsulting GmbH, Wien, und der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Hennersdorf, befand. Im Zuge der Transaktion und der damit verbundenen Fair Value Bewertung ergab sich für den EYEMAXX-Konzern ein positiver Ergebniseffekt in Höhe von TEUR 552. Dieser ergab sich aus den zum Fair Value bewerteten Immobilien in Höhe von TEUR 9.474 zuzüglich der sonstigen Aktiva in Höhe von TEUR 2.125 abzüglich des übernommenen Fremdkapitals in Höhe von TEUR 6.884. Daraus ergab sich ein Nettovermögen in Höhe von TEUR 4.716 welches zu 98 % dem EYEMAXX-Konzern zuzurechnen ist. Das anteilige Nettovermögen in Höhe von TEUR 4.622 abzüglich des Kaufpreises in Höhe von TEUR 4.070 ergab einen positiven Ergebniseffekt in Höhe von TEUR 552. Darüber hinaus entstehen durch laufende Mieterträge der erworbenen Gesellschaft substantielle Gewinnzuweisungen für den EYEMAXX-Konzern.

Zusätzlich konnte der EYEMAXX-Konzern im abgelaufenen Geschäftsjahr das Erbbaurecht für ein Grundstück in Nürnberg erwerben, welches bis dahin im Eigentum der nahestehenden Firma LYRA Grundstücksvermietungsgesellschaft m.b.H. war. Neben laufenden Mieteinnahmen aus der auf dem Grundstück befindlichen Logistikimmobilie weist der EYEMAXX-Konzern im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Ergebnis in Höhe von TEUR 287 aus der Fair Value Bewertung dieses Erbbaurechts aus. Das Ergebnis aus der Fair Value Bewertung setzt sich aus dem Fair Value des Erbbaurechts in Höhe von TEUR 2.160 abzüglich des Kaufpreises in Höhe von TEUR 1.750 und reduziert um die latente Steuer in Höhe von TEUR 123 (30 %) zusammen.

Ferner konnte sich der EYEMAXX-Konzern im Berichtszeitraum weitere 10% der Geschäftsanteile an der FMZ Kittsee GmbH von der nahestehenden Herglotz Consulting GmbH sichern.

Für die Besicherung der im Geschäftsjahr aufgenommenen Anleihe wurden Darlehen an nahestehende Unternehmen in der Höhe von TEUR 6.307 (Vorjahr: TEUR 3.908) vergeben, um dadurch die für die Anleihe erforderliche grundpfandrechtliche Besicherung herzustellen. Die Darlehen der ersten Anleihe in Höhe von TEUR 3.905, die für die Besicherung gewährt wurden, sind zum Endzeitpunkt im August 2016 vollständig zurück zu zahlen. Die Darlehen der zweiten Anleihe in Höhe von TEUR 2.399, die für die Besicherung gewährt wurden, wurden in Höhe von TEUR 830 im Rahmen des Kaufs des Erbbaurechts in Nürnberg gegenverrechnet. Der verbleibende Teil in Höhe von TEUR 1.569 ist im Oktober 2017 vollständig zurück zu zahlen. Die Zinsen betragen 7,75 % (Vorjahr: 7,5 %) und werden zweimal jährlich, zum 30. Juni und zum 31. Dezember, bezahlt. Im Rahmen dieser Darlehensvergabe wurden im Geschäftsjahr 2011/2012 Zinserträge in Höhe von TEUR 289 erfasst. Aufgrund der Bereitstellung der Besicherung wurden im Geschäftsjahr 2011/2012 in diesem Zusammenhang Haftungsprovisionen in Höhe von TEUR 170 verrechnet.

Durch gewährte Darlehen an nahestehende und assoziierte Unternehmen, welche nicht die Besicherung der Anleihe betreffen, konnten im Geschäftsjahr 2011/2012 Zinserträge in Höhe von TEUR 407 verrechnet werden. Aufgrund von erhaltenen Darlehen von nahestehenden und assoziierten Unternehmen wurde ein Zinsaufwand in Höhe von TEUR 54 verbucht.

Die gesamten Forderungen gegenüber Dr. Michael Müller betragen zum Stichtag TEUR 1.587 (Vorjahr: TEUR 3.188) und sind durch werthaltige Anteile an der Armona Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG besichert. Das Darlehen kann jederzeit vor dem Ende der Laufzeit auf Wunsch einer der Parteien unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist, spätestens jedoch am 30. Juni 2016, zurückgezahlt werden. Die Zinsen betragen 7,75 % (Vorjahr: 7,5 %) und sind einmal jährlich zum 31. Dezember fällig.

Wertberichtigungen im Zusammenhang mit nahestehenden Personen und Unternehmen betreffen in Höhe von TEUR 867 die bereits in Vorjahren durchgeführten Wertberichtigungen gegenüber der früher vollkonsolidierten Konzerntochter der EYEMAXX Management Ukraine TOB, Kiew. Insgesamt und unter Berücksichtigung dieser früher vorgenommenen Wertberichtigung bestehen zum Bilanzstichtag 31.10.2013 Wertberichtigungen unter dieser Position in Höhe von TEUR 938 (Vorjahr: TEUR 914). Der Aufwand des laufenden Geschäftsjahres beträgt TEUR 209 (Vorjahr: TEUR 122).

Auf Transaktionen zwischen vollkonsolidierten Unternehmen wird hier nicht weiter eingegangen, da diese im Konzern bereits eliminiert sind.

3.5.3. Finanzielle Verpflichtungen und sonstige Verpflichtungen

Im Rahmen von Operating-Leasingverträgen wurden im Geschäftsjahr Aufwendungen in Höhe von TEUR 209 (Vorjahr TEUR 76) erfasst.

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

in TEUR	31. Oktober				31. Oktober		
	Miete	Leasing	Erbbaurecht		Miete	Leasing	2011
Für das folgende Geschäftsjahr	234	22	85	341	341	0	54
Für die fünf folgenden Geschäftsjahre	936	33	340	1.309	1.309	0	76
Für spätere Geschäftsjahre	1.020	0	2.064	3.084	3.084	0	0
Gesamt	2.190	55	2.489	4.734	4.734	0	130

3.5.4. Honorar des Abschlussprüfers

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen TEUR 43 (Vorjahr: TEUR 29). Diese betreffen mit TEUR 43 (Vorjahr: TEUR 25) die Prüfung des Abschlusses und keine (Vorjahr: TEUR 4) Beratungstätigkeiten.

3.5.5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Kapitalerhöhung

Wesentliche Änderungen in der Finanzlage des EYEMAXX-Konzerns seit dem 31. Oktober 2012 ergeben sich aus einer zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung bereits erfolgreich umgesetzten Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts. Durch Ausgabe von 250.000 neuen Aktien zu einem Kurs von EUR 5,50 konnte das Eigenkapital der Gesellschaft um TEUR 1.375 erhöht werden. Die durch die Kapitalerhöhung zugeflossenen neuen Mittel sollen vor allem der Finanzierung neuer, aussichtsreicher Projekte dienen. Dadurch erhöht sich das Grundkapital auf nunmehr EUR 2.900.642 und der Streubesitz auf 21,3 Prozent. Der Unternehmensgründer und CEO der EYEMAXX Real Estate AG, Dr. Michael Müller, hält nun 78,7 % der Anteile der Gesellschaft.

Anleihe III

Im laufenden Geschäftsjahr 2012/2013 hat sich für den EYEMAXX-Konzern eine Vielzahl von konkreten Opportunitäten ergeben, einerseits das Kerngeschäft auszubauen sowie andererseits das Geschäftsfeld „Bestandshaltung“ zu erweitern, weshalb EYEMAXX sich dazu entschlossen hat eine weitere Mittelstandsanleihe zu begeben. Der Emissionserlös der Anleihe soll insbesondere zur Implementierung/Finanzierung dieser Opportunitäten dienen. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Jahresabschlusses waren die Vorbereitungen für diese Emission in vollem Gange.

Strukturierungs- bzw. Konsolidierungsänderung

Da sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für luxemburgische Holdinggesellschaften mit 1. Januar 2013 geändert haben, hat sich der EYEMAXX-Konzern zu einer Strukturierungs- bzw. Konsolidierungsänderung in Bezug auf seine polnischen Projektgesellschaften entschlossen. Mit Stichtag 20. Dezember 2012 hat der EYEMAXX-Konzern diese Umstrukturierung dahingehend abgeschlossen, dass Zypern/Luxemburg als diesbezüglichen Holdingstandort abgelöst hat. Derart ersetzt nunmehr die nach zypriotischem Recht gegründete Gesellschaft MALUM LIMITED die nach luxemburgischem Recht inkorporierte Gesellschaft EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l. und hält erstgenannte seither die Beteiligungen an den nach polnischem Recht gegründeten Projektgesellschaften, welche wiederum mittelbar at-equity in den EYEMAXX-Konzern einbezogen werden.

Kauf von und Option auf Wohn- und Geschäftsanteilen

Darüber hinaus hat EYEMAXX im laufenden Geschäftsjahr 2012/2013 einen Geschäftsanteil in Höhe von 90% an der nach österreichischem Recht gegründeten Gesellschaft Marland Bauträger GmbH, mit dem Sitz in Leopoldsdorf und der Geschäftsanschrift Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf, eingetragen im Firmenbuch unter FN 257359w, erworben. Diese Gesellschaft hält Anteile an einer vermieteten Wohn- und Geschäftsimmobilie in ihrem Eigentum. Durch den Erwerb kann EYEMAXX laufende Mietzinsen generieren. Zudem hat sich EYEMAXX im laufenden Geschäftsjahr eine Kaufoption für den Erwerb einer weiteren Geschäfts- und Wohnimmobilie gesichert.

Fachmarktzentrum in Polen

Nach Ende des Berichtszeitraumes hat EYEMAXX ein weiteres Grundstück in Polen erworben und wird dort gemeinsam mit einem anderen Immobilienentwickler aus Österreich ein Fachmarktzentrum mit einer vermietbaren Fläche von ca. 6.000 Quadratmetern realisieren. Der Baustart wird voraussichtlich im Herbst 2013 sein.

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.

3.5.6. Erklärung gemäß § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben. Die Entsprechungserklärung ist auf der Homepage der Gesellschaft unter <http://www.eyemaxx.com/investor-relations/news/corporate-news/> einsehbar.

3.5.7. 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.

Der Vorstand hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit eine Vergütung von TEUR 272 (Vorjahr: TEUR 20) erhalten. Für frühere Mitglieder des Vorstandes wurden im laufenden Geschäftsjahr keine Bezüge ausbezahlt.

E. 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, Termingeschäfte, 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 im Geschäftsjahr begebene Anleihe, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie zum Teil sonstige Verbindlichkeiten.

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 und Verbindlichkeiten.

FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	Kredite und Forderungen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	31. Oktober 2012 Gesamtsumme	Kredite und Forderungen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	31. Oktober 2011 Gesamtsumme
Langfristiges Vermögen				
Finanzielle Forderungen gegenüber Dritten	347	347	9	9
Finanzielle Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	6.909	6.909	7.412	7.412
Finanzielle Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	4.028	4.028	0	0
Kurzfristiges Vermögen				
Finanzielle Forderungen gegenüber Dritten	66	66	420	420
Finanzielle Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	139	139	335	335
Finanzielle Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	118	118	700	700
Sonstige Forderungen gegenüber Dritten	325	325	460	460
Sonstige Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	1.225	1.225	1.693	1.693
Sonstige Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	288	288	42	42
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	331	331	2.628	2.628
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	0	1.352	1.352
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.362	4.362	4.052	4.052
Finanzielle Vermögenswerte	18.138	18.138	19.103	19.103

Der beizulegende Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte entspricht weitgehend den ausgewiesenen Buchwerten. Wertberichtigungen auf finanzielle Vermögenswerte wurden nicht berücksichtigt. Wertberichtigungen werden durchgeführt, wenn Anzeichen auf finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners darauf hinweisen, dass er den Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig nachkommen kann.

FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	Finanzielle Verbindlichkeiten (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	31. Oktober 2012 Gesamtsumme	Finanzielle Verbindlichkeiten (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	31. Oktober 2011 Gesamtsumme
Langfristiges Schulden				
Anleihen	22.332	22.332	10.250	10.250
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	5.528	5.528	2.827	2.827
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	560	560	1.628	1.628
Leasingverbindlichkeiten	1.638	1.638	0	0
Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	0	0	0
Finanzverbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	14	14	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	0	0	0	0
Kurzfristige Schulden				
Anleihen	764	764	231	231
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	582	582	1.404	1.404
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78	78	0	0
Leasingverbindlichkeiten	151	151	0	0
Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	0	0	0
Finanzverbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	867	867	1.433	1.433
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	452	452	1.230	1.230
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	126	126	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	4	4	0	0
Verbindlichkeit aus laufender Ertragsteuer	77	77	25	25
Finanzielle Verbindlichkeiten	3.101	3.101	4.323	4.323

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Zeitwerte der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten mit Ausnahme der Anleihe gleichfalls ihren Buchwerten entsprechen, da es sich bei den langfristigen Finanzierungen überwiegend um variabel verzinsliche Finanzierungen handelt und die übrigen Finanzverbindlichkeiten kurzfristig sind.

Die Anleihe 2011-2016 notiert zum 31. Oktober 2012 bei einem Kurs von 105,5 Prozent (31. Oktober 2011: 99,00 Prozent) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 12.960. Die Bewertung zum Fair Value erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 11,20 %.

Die Anleihe 2012-2017 notiert zum 31. Oktober 2012 bei einem Kurs von 105,60 EUR mit einem Zeichnungsstand von TEUR 11.624. Die Bewertung zum Fair Value erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 10,82 %.

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 fortgeschriebenen 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	2011/2012	RGJ 2011
Zinsen und ähnliche Erträge aus finanziellen Vermögenswerten	1.061	383
Nettofremdwährungsgewinne aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	68	404
Finanzielle Erträge	1.129	787
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus den Anleihen	-1.981	-300
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten ausgenommen Anleihen	-722	-726
Nettofremdwährungsgewinne aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	-66	-277
Finanzielle Aufwendungen	-2.769	-1.303
Fair-Value-Bewertung von Krediten und Forderungen	-36	0
Ausbuchung von Krediten und Forderungen	0	-13
Wertminderungsbedarf aus Krediten und Forderungen	-209	-96
Wertänderung von Krediten und Forderungen	-245	-109
Finanzielle Gewinne und Verluste ergebniswirksam erfasst	-1.885	-625
Fremdwährungsbewertungseffekte aus der Umrechnung von als Nettoinvestition in Tochterunternehmen gewidmeten Finanzierungen	-603	0
Finanzielle Gewinne und Verluste direkt im Eigenkapital erfasst	-603	0

Finanzielle Risikofaktoren

Ausfall-/Kreditrisiko

Kreditrisiken 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. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch die Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen. Aufgrund der breiten Streuung und der permanenten Bonitätsprüfungen kann das Ausfallrisiko bei den Forderungen als gering eingestuft werden.

Die Kundenforderungen beziehen sich auf Forderungen aus Projektverkäufen und Forderungen aus Projektentwicklungsdienstleistungserlösen, wobei letztere im Gesamtbudget banken- und eigenkapitalseitig mitfinanziert sind und ein Ausfall als unwahrscheinlich anzusehen ist.

Die wesentlichen Forderungen des EYEMAXX-Konzerns beziehen sich auf Forderungen aus Ausleihungen im Zusammenhang mit der Besicherung der im Berichtszeitraum begebenen Anleihe. Die Forderungen gegen die überwiegend im Eigentum des Mehrheitsaktionärs und Vorstands Dr. Michael Müller stehenden Gesellschaften, die ihrerseits ihre Grundstücke zur Eintragung erstrangiger Grundschulden zur Besicherung der EYEMAXX Anleihe zur Verfügung gestellt haben, sind im Zuge der Abdeckung vorher bestehender Bankbelastungen zur Erlangung eben dieser Besicherung der EYEMAXX Anleihe entstanden. Die sonstigen Forderungen des EYEMAXX-Konzerns sind überwiegend werthaltig besichert.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist gering, da einerseits in der Regel von Mietern eine liquiditätsnahe Sicherheit verlangt wird und andererseits die Bonität der Mieter laufend überprüft wird.

Liquiditätsrisiko

Die Liquiditätsrisiken bestehen für den EYEMAXX-Konzern darin, dass fertig gestellte Projekte für den Eigenbestand als Portfolioinvestments errichtet oder nach Fertigstellung und Vermietung zu „Paketen“ für den Verkauf an internationale Investoren zusammengestellt werden. Durch eventuelle spätere Verkäufe dieser Projekte und der damit einhergehenden verspäteten Generierung von liquiden Mitteln könnte die Liquidität stark beeinflusst werden. Allerdings besteht regelmäßig eine größere Nachfrage von Investoren nach fertigen und vermieteten Gewerbeimmobilien, als am Markt angeboten wird. Der EYEMAXX-Konzern beginnt mit der Errichtung von Projekten deshalb 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 auch gewährleistet, dass vereinbarte Eröffnungstermine auch 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. Zur Sicherung des Liquiditätsbedarfs bestehen ausreichende Kreditrahmen überwiegend bei österreichischen Banken.

Die gemäß IFRS 7 geforderte Fälligkeitsanalyse für finanzielle Verbindlichkeiten ist in unten stehender Tabelle abgebildet. Dabei wurden die undiskontierten Zahlungsströme herangezogen.

Zum 31. Oktober 2012

in TEUR	Buchwert	Undiskon- tiert	< 1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre	>5 Jahre
Anleihen	23.096	33.485	1.922	1.873	1.873	14.838	12.979	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	638	729	98	111	108	104	101	208
Leasingverbindlichkeiten	1.789	2.055	269	240	240	1.306	0	0
Verzinsliche Darlehen	6.110	10.521	651	48	408	1.302	8.111	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	867	867	867	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	607	614	594	0	0	0	0	20
Gesamt	33.107	48.271	4.401	2.272	2.628	17.550	21.191	228

Zum 31. Oktober 2011

in TEUR	Buchwert	Undiskon- tiert	< 1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre	>5 Jahre
Anleihe	10.481	16.472	892	899	899	899	12.883	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.629	1.815	941	158	152	146	109	309
Leasingverbindlichkeiten	0	0	0	0	0	0	0	0
Verzinsliche Darlehen	4.230	4.583	523	2.309	100	1.650	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.433	1.433	1.433	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.290	1.438	1.491	-109	0	57	0	0
Gesamt	19.063	25.741	5.280	3.257	1.151	2.752	12.992	309

Die Zinserträge von TEUR 1.061 (Vorjahr: TEUR 383) und Zinsaufwendungen von TEUR 2.703 (Vorjahr: TEUR 1.026) entfallen auf finanzielle Vermögenswerte und Schulden, die nicht erfolgswirksam zum Fair Value bilanziert werden.

Im EYEMAXX-Konzern gibt es keine derivativen finanziellen Verbindlichkeiten.

Wechselkursrisiko

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 Nettoinvestition in die Tochterunternehmen erfasst werden. Unterstellt man jeweils eine Veränderung der Transaktionswährung zur funktionalen Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft von 10 %, so ergeben sich die folgenden Effekte:

in TEUR	CZK	PLN	RSD	RON	Summe
Erfolgswirksam erfasst	0	0	77	7	84
Erfolgsneutral erfasst	0	0	412	0	412
Summe zum 31. Oktober 2012	0	0	489	7	496

in TEUR	CZK	PLN	RSD	RON	Summe
Erfolgswirksam erfasst	39	8	103	6	156
Erfolgsneutral erfasst	0	0	418	0	418
Summe zum 31. Oktober 2011	39	8	521	6	574

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.

Zinsänderungsrisiko

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Zinszahlungen, Zinserträge und -aufwendungen, andere Ergebnisteile sowie gegebenenfalls auf das Eigenkapital dar. Den Zinssensitivitätsanalysen liegen die folgenden Annahmen zugrunde:

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.

Marktzinssatzänderungen 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 2012 um 100 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Ergebnis um etwa TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 17) geringer gewesen.

Marktrisiko

Der EYEMAXX-Konzern unterliegt durch seine Geschäftstätigkeit und die Konzentration der Aktivitäten auf die östlichen Länder 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 Mittelerfügbbarkeit, 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 Liegenschaftsakkquisitionen, die Entwicklung des deutschen, österreichischen sowie des internationalen Finanzmarktumfelds, die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst, die demographische Entwicklung in den CEE und SEE Ländern, die Entwicklung der Energiekosten.

Der Erfolg des EYEMAXX-Konzerns ist von diesen, sich fortlaufend ändernden Faktoren abhängig und stets von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die der EYEMAXX-Konzern keinen Einfluss hat. Durch die Konzentration auf ertragsstarke Gewerbeimmobilien in speziellen Segmenten verfügt der EYEMAXX-Konzern jedoch über eine angemessene Diversifizierung der Risiken. Der EYEMAXX-Konzern beobachtet fortlaufend die Änderungen seines wirtschaftlichen Umfelds und die sich ändernden Entscheidungsgrößen, bewertet die Situation kontinuierlich neu und trifft die entsprechenden Entscheidungen.

Zusätzlich sieht das konzernweit installierte Risikomanagementsystem auch im Finanzbereich neben der Identifizierung, Analyse und Bewertung von Risiken und Chancen die Festlegung von damit zusammenhängend getroffenen Maßnahmen vor, was im Eintrittsfall zu einer Gewinnabsicherung bzw. Schadensbegrenzung führen soll.

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.

Ein Marktrisiko besteht hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften der Log Center d.o.o. Beograd, der Logistikimmobilie in Linz, dem Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg sowie der EYEMAXX Outlet Center. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 2.006 (Vorjahr: TEUR 1.469) geführt. Zudem besteht ein Marktrisiko hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in den assoziierten Gesellschaften Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, FMZ Kittsee GmbH und Retail Park Olawa Sp.z.o.o. Eine Marktpreisänderung von 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 1.373 (Vorjahr: keins) geführt. In der Folge hätte sich das Eigenkapital um TEUR 3.379 (Vorjahr: TEUR 1.469) verringert.

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 IFRS-Eigenkapitalquote von mehr als 30 % 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. Die wesentliche Kennzahl zur EK-Steuerung stellt die Eigenkapitalquote der Gesellschaft dar. Zum Stichtag 31. Oktober 2012 beträgt die Eigenkapitalquote¹ 35,09 % (Vorjahr: 47,72 %).

Aschaffenburg, am 15. Februar 2013

gez.

Dr. Michael Müller

(Vorstand)

¹ Eigenkapitalquote = Eigenkapital / (Gesamtkapital – Guthaben Kreditinstitute)

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Wir haben den von der **EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg**, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. November bis zum 31. Oktober 2012 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Bonn, 15. Februar 2013

Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez.
Torsten Janßen
Wirtschaftsprüfer

gez.
Burkhard Völkner
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.

Jahresabschluss

EYEMAXX Real Estate AG

2012/2013
(geprüft nach HGB)

**Jahresabschluss und Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2012/2013**

EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg



Bilanz der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, zum 31. Oktober 2013

A k t i v a	Stand am 31.10.2013 EUR	Stand am 31.10.2012 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	<u>20.000,00</u>	<u>0,00</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.706.335,00	1.735.081,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>2.424,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>1.708.759,00</u>	<u>1.735.081,00</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	5.033.500,00	2.499.500,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	28.452.138,85	17.177.072,19
3. Sonstige Ausleihungen	<u>6.008.400,19</u>	<u>5.203.400,19</u>
	<u>39.494.039,04</u>	<u>24.879.972,38</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.155.307,80	2.568.376,96
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>175.802,49</u>	<u>149.560,41</u>
	<u>2.331.110,29</u>	<u>2.717.937,37</u>
II. Guthaben bei Kreditinstituten	<u>1.221.910,16</u>	<u>787.647,20</u>
	<u>1.221.910,16</u>	<u>787.647,20</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>114.687,57</u>	<u>27.333,00</u>
	<u>44.890.506,06</u>	<u>30.147.970,95</u>

**Bilanz der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg,
zum 31. Oktober 2013**

Passiva	Stand am 31.10.2013 EUR	Stand am 31.10.2012 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	2.900.642,00	2.650.642,00
II. Kapitalrücklage	1.530.114,20	405.114,20
III. Bilanzverlust (i. V. Bilanzgewinn)	<u>-740.463,56</u>	<u>1.496.649,59</u>
	3.690.292,64	4.552.405,79
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	16.677,50	38.600,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>42.000,00</u>	<u>82.800,00</u>
	58.677,50	121.400,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	39.584.000,00	24.584.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.362,87	109.094,18
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.965,83	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.499.689,19</u>	<u>776.319,98</u>
	41.113.017,89	25.469.414,16
D. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>28.518,03</u>	<u>4.751,00</u>
	<u>44.890.506,06</u>	<u>30.147.970,95</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung
der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg,
für die Zeit vom 1. November 2012 bis zum 31. Oktober 2013**

	2012/2013 EUR	2011/2012 EUR
1. Umsatzerlöse	283.163,36	229.910,56
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 32.000,00 (i. V. EUR 192.000,00)		
2. Sonstige betriebliche Erträge	161.241,93	2.897.421,80
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	149.382,65	211.300,96
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	11.092,47	5.018,77
	<u>160.475,12</u>	<u>216.319,73</u>
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	60.664,00	14.919,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	970.923,78	819.133,45
davon Aufwendungen für Kapitalmarkttransaktionen EUR 594.704,67 (i. Vj. EUR 542.891,35)		
6. Erträge aus Beteiligungen		
- ausschließlich aus verbundenen Unternehmen	0,00	1.000.000,00
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.258.930,48	1.302.123,16
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 1.805.165,01 (i. V. EUR 924.301,31)		
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.878.193,89	1.898.636,79
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 22.124,41 (i. V. EUR 63.654,72)		
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.366.921,02	2.480.446,55
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,47	0,00
11. Jahresfehlbetrag (i. V. Jahresüberschuss)	1.366.920,55	2.480.446,55
12. Gewinn-/Verlustvortrag	1.496.649,59	-983.796,96
13. Dividende	-870.192,60	0,00
14. Bilanzverlust (i. V. Bilanzgewinn)	-740.463,56	1.496.649,59

Entwicklung des Anlagevermögens der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, im Geschäftsjahr 2012/2013

Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand am 1.11.2012 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.10.2013 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	20.000,00	0,00	20.000,00
	0,00	20.000,00	0,00	20.000,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.750.000,00	31.383,00	0,00	1.781.383,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	2.959,00	0,00	2.959,00
	1.750.000,00	34.342,00	0,00	1.784.342,00
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.499.500,00	2.534.000,00	0,00	5.033.500,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	17.177.072,19	11.275.066,66	0,00	28.452.138,85
3. Sonstige Ausleihungen	5.203.400,19	805.000,00	0,00	6.008.400,19
	24.879.972,38	14.614.066,66	0,00	39.494.039,04
	26.629.972,38	14.668.408,66	0,00	41.298.381,04

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
Stand am 1.11.2012 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.10.2013 EUR	Stand am 31.10.2013 EUR	Stand am 31.10.2012 EUR
0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	0,00
14.919,00	60.129,00	0,00	75.048,00	1.706.335,00	1.735.081,00
0,00	535,00	0,00	535,00	2.424,00	0,00
14.919,00	60.664,00	0,00	75.583,00	1.708.759,00	1.735.081,00
0,00	0,00	0,00	0,00	5.033.500,00	2.499.500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	28.452.138,85	17.177.072,19
0,00	0,00	0,00	0,00	6.008.400,19	5.203.400,19
0,00	0,00	0,00	0,00	39.494.039,04	24.879.972,38
14.919,00	60.664,00	0,00	75.583,00	41.222.798,04	26.615.053,38

**Verbindlichkeitspiegel
der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg,
zum 31. Oktober 2013**

	Gesamtbetrag EUR	Erwartete Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr EUR	1-5 Jahre EUR	> 5 Jahre EUR
Anleihen* (im Vorjahr)	39.584.000,00 (24.584.000,00)	0,00 (0,00)	24.584.000,00 (24.584.000,00)	15.000.000,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (im Vorjahr)	21.362,87 (109.094,18)	21.362,87 (109.094,18)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (im Vorjahr)	7.965,83 (0,00)	7.965,83 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten (im Vorjahr)	1.499.689,19 (776.319,98)	1.499.689,19 (776.319,98)		
	41.113.017,89 (25.469.414,16)	1.529.017,89 (885.414,16)	24.584.000,00 (24.584.000,00)	15.000.000,00 (0,00)

* davon durch Grundschulden besichert: TEUR 23.384 (i. Vj. TEUR 23.384)

EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012/2013

1. Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften nach den geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Aktiengesetzes und des Wertpapierhandelsgesetzes aufgestellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren beibehalten.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und - soweit abnutzbar - um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die abnutzbaren Vermögensgegenstände wurden entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind zu Anschaffungskosten, die Ausleihungen mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Wertberichtigungen sind im Berichtsjahr nicht vorzunehmen.

Die ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert angesetzt. Ausfallrisiken, die Wertberichtigungen erfordert hätten, haben nicht bestanden.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten sämtliche, nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung, erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt zum Erfüllungsbetrag. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Zinssatz diskontiert

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert. Zu den Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten verweisen wir auf den Verbindlichkeitspiegel, der Bestandteil des Anhangs ist.

3. Erläuterungen der Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens einschließlich der im Geschäftsjahr vorgenommenen Abschreibungen wird im Anlagespiegel dargestellt. Der Anlagespiegel ist Bestandteil dieses Anhangs.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben in Höhe von TEUR 2.155 eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

Ein bezüglich der Emission der Anleihen I, II und III entstandenes Disagio wird in der Bilanz als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 64) ausgewiesen. Das Disagio wird über die Laufzeit der entsprechenden Anleihe aufgelöst.

Auf der folgenden Seite sind die Unternehmen, an denen die EYEMAXX Real Estate AG i. S. d. § 271 HGB zum 31. Oktober 2013 unmittelbar sowie mittelbar beteiligt ist, sowie deren angabepflichtige Unternehmensdaten, dargestellt. Dabei besteht eine unmittelbare Beteiligung der EYEMAXX Real Estate AG nur an der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH sowie an der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH.

Eyemaxx Real Estate AG, Aschaffenburg									
Firma	Sitz	Land	Währung	Anteil in %	Eigenkapital in EUR	vorliegender Jahres- abschluss	Stichtag letzter		
EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G.	12, rue Léon Thyes, Luxemburg	Luxemburg	EUR	100	128.674	31.10.2013	Jahresergebnis in EUR		
ERED Netherlands II B.V.	De Laiessestraat 154, 1075HL Amsterdam	Niederlande	EUR	100	- 239.294	31.10.2013	- 46.433		
EFYEMAXX Corporate Finance GmbH	Renngasse 14, Top 55, 1010 Wien	Österreich	EUR	100	108.374	31.10.2013	80.643		
EFYEMAXX FMZ Holding GmbH	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	40	10.324.755	31.10.2013	1.993.021		
EFYEMAXX International Holding & Consulting GmbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrrasse 17, 2333 Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100	2.515.785	31.10.2013	- 2.719.684		
EFYEMAXX Management GmbH	Renngasse 14, Top 55, 1010 Wien	Österreich	EUR	100	260.009	31.10.2013	27.245		
EFYEMAXX Management Slovakia s.r.o.	Panenská 18, Bratislava 81103	Slowakei	EUR	85	2.462	31.10.2013	2.436		
EFYEMAXX MANAGEMENT SRL	Bucharest, Sector 5, 42-44 Spl. Independentei	Rumänien	RON	100	- 85.339	31.10.2013	29.377		
Eden Slovakia Log Center 1 s.r.o.	Tolstého 3, SK-81106 Bratislava	Slowakei	EUR	85	8.142	31.10.2013	- 2.562		
Eden Slovakia Retail Center 1 s.r.o.	Tolstého 3, SK-81106 Bratislava	Slowakei	EUR	85	1.514	31.10.2013	437		
Eden Slovakia Retail Center 2 s.r.o.	Tolstého 3, SK-81106 Bratislava	Slowakei	EUR	85	5.995	31.10.2013	1.832		
Eyemass 4 Sp.z.o.o.	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warszawa, Polska	Polen	PLN	90	- 6.280	31.10.2013	- 5.734		
Eyemass 5 Sp.z.o.o.	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warszawa, Polska	Polen	PLN	90	- 7.021	31.10.2013	- 6.478		
Eyemass 6 Sp.z.o.o.	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warszawa, Polska	Polen	PLN	90	- 11.123	31.10.2013	1.241		
EFYEMAXX Kosice s.r.o.	Tolstého 3, SK-81106 Bratislava	Slowakei	EUR	73	- 83.412	31.10.2013	154.908		
Retailcenter Management GmbH (vormals: STOP SHOP Management GmbH)	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrrasse 17, Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100	165.750	31.10.2013	144.502		
REM Outlet Center GmbH	Renngasse 14, Top 55, 1010 Wien	Österreich	EUR	99	176.232	31.10.2013	39.038		
EFYEMAXX MANAGEMENT DOO PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I TRGOVINU NEKRETNOSTIMA	Čirila i Merodija 15, Stara Pazova	Serbien	RSD	100	- 326.128	31.10.2013	- 248.986		
Log Center d.o.o.	Čirila i Merodija 15, Stara Pazova	Serbien	RSD	100	- 1.271.794	31.10.2013	- 15.244		
EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S a.r.l.	41, Boulevard Prince Henri, L - 1724 Luxembourg	Luxemburg	EUR	36	76.332	31.10.2013	-		
Maranando Trading & Investment Ltd.	Themistokli Dewi, 48, Centennial Building, 3rd floor, of 303, P.C. 1066, Nicosia	Zypern	EUR	50	- 7.407	31.12.2012	- 5.594		
EFYEMAXX Pelchimov s.r.o.	Dolní Chabýř, Prag 8	Tschechien	CZK	90	- 47.019	31.10.2013	23.777		
EFYEMAXX Český Krumlov s.r.o.	Dolní Chabýř, Prag 8	Tschechien	CZK	90	138	31.10.2013	- 4.322		
EFYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Dolní Chabýř, Prag 8	Tschechien	CZK	90	- 8.423	31.10.2013	- 4.889		
EFYEMAXX Havlíčkův Brod s.r.o.	Dolní Chabýř, Prag 8	Tschechien	CZK	90	- 18.216	31.10.2013	- 5.074		
EFYEMAXX Zdár nad Sázavou s.r.o.	Dolní Chabýř, Prag 8	Tschechien	CZK	90	- 25.962	31.10.2013	- 12.737		
EFYEMAXX Píseň s.r.o.	Dolní Chabýř, Prag 8	Tschechien	CZK	90	- 18.592	31.10.2013	- 6.230		
EFYEMAXX Louny s.r.o. (vormals: STOP SHOP Louny s.r.o.)	Dolní Chabýř, Prag 8	Tschechien	CZK	90	- 441.678	31.10.2013	- 289.564		
EFYEMAXX Křivov s.r.o. (vormals: STOP SHOP Křivov s.r.o.)	Dolní Chabýř, Prag 8	Tschechien	CZK	90	- 492.553	31.10.2013	- 166.620		
Retail Park Malbork z.o.o. (vormals: STOP SHOP 2 SPOLKA Z ORGANIZACJA DOPROWIEDZIALNOSCIA)	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warszawa, Polska	Polen	PLN	36	- 25.988	31.10.2013	- 6.970		
EFYEMAXX 3 Sp.z.o.o. (vormals: STOP SHOP 3 SPOLKA Z ORGANIZACJA DOPROWIEDZIALNOSCIA)	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warszawa, Polska	Polen	PLN	36	- 26.880	31.10.2013	12.412		
Log Center Airport	Čirila i Merodija 15, Stara Pazova	Serbien	RSD	50	848.333	31.12.2012	- 95.840		
Lifestyle Realbesitz - Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	Renngasse 14, Top 55, 1010 Wien	Österreich	EUR	98	1.843.115	31.12.2012	657.880		
FMZ Kitzsee GmbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrrasse 17, Leopoldsdorf	Österreich	EUR	36	3.160.786	31.10.2013	3.259.770		
RETAIL PARK OLAWA Sp z o.o. (vormals: STOP SHOP 1 SPOLKA Z ORGANIZACJA DOPROWIEDZIALNOSCIA)	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warszawa, Polska	Polen	PLN	36	- 73.421	31.10.2013	- 29.646		
LogCenter Airport	Čirila i Merodija 15, Stara Pazova	Serbien	RSD	100	Neugründung	-----	-----		
BEGA ING. doo.	Čirila i Merodija 15, Stara Pazova	Serbien	RSD	100	- 8.855	31.10.2013	- 3.426		
UDOVOKA Limited	NKIS CENTER Buro Nr. 303, Kyriakou Masi, 11, 1082 Nikosia	Zypern	EUR	90	Neugründung	-----	-----		
Malum Limited	NKIS CENTER Buro Nr. 303, Kyriakou Masi, 11, 1082 Nikosia	Zypern	EUR	90	Neugründung	-----	-----		
Maxi BauerrichtungsgmbH	Renngasse 14, Top 55, 1010 Wien	Österreich	EUR	98	25.347	31.12.2012	2.034		
Marland Bauträger GmbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrrasse 17, Leopoldsdorf	Österreich	EUR	90	8.523	31.12.2012	6.828		
Seesplitzstrasse Vermietungs GmbH & CO KG	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrrasse 17, Leopoldsdorf	Österreich	EUR	95	10.000	31.12.2012	- 19.210		
Gelum Grundstücksvermietungs gmbH	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94	308.896	31.12.2012	107.268		
Villa SP z.o.o.	ul. Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa	Polen	PLN	36	Neugründung	-----	-----		

Am 15. Oktober 2013 gewährte die EYEMAXX Real Estate AG der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH einen Gesellschafterzuschuss in der Höhe von TEUR 1.500, davon in Höhe von TEUR 500 in Form einer Umwandlung von Zinsforderungen. Die Einzahlung erfolgte in die ungebundene Kapitalrücklage der Tochtergesellschaft. Darüber hinaus erwarb die Gesellschaft zu einem Kaufpreis von TEUR 20 am 31. Oktober 2013 eine Option zum Kauf einer Liegenschaft. Des Weiteren wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Anteile in Höhe von 94% des Stammkapitals an der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH erworben.

Zu Beginn des Geschäftsjahres betrug das Grundkapital der Gesellschaft EUR 2.650.642,00. Es war eingeteilt in 2.650.642 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Auf Grund der Satzung vom 4. Dezember 1998, insoweit geändert mit Beschluss der Hauptversammlung vom 29. Juni 2012, erteilten Ermächtigung ist die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft gemäß § 4 Abs. 6 ihrer Satzung (Genehmigtes Kapital) um EUR 250.000,00 auf EUR 2.900.642,00 durch Ausgabe von 250.000 Stück neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien erhöht worden. Durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 5. Dezember 2012 ist die Satzung in § 4 (Grundkapital, Genehmigtes Kapital) geändert. Die Erhöhung des Kapitals wurde am 19. Dezember 2012 in das Handelsregister des Amtsgerichts Aschaffenburg eingetragen.

Die insgesamt 250.000 Stück neuen Stückaktien wurden zu einem Preis von EUR 5,50 je Aktie platziert. Der über dem Nennwert der Stückaktien erzielte Platzierungserlös in Höhe von insgesamt EUR 1.125.000,00 wurde der Kapitalrücklage zugeführt. Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Oktober 2013 TEUR 1.530.

Zum 31. Oktober 2013 beläuft sich das Grundkapital der Gesellschaft auf EUR 2.900.642,00. Das Grundkapital ist eingeteilt in 2.900.642 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Das genehmigte Kapital der Gesellschaft (Genehmigtes Kapital 2012/I) beträgt nach teilweiser Ausschöpfung zum 31. Oktober 2013 noch EUR 1.075.321,00.

Die Steuerrückstellung betrifft der Höhe nach noch ungewisse Steuerzahlungen sowie Quellensteuer, für die die Gesellschaft Haftungsschuldner ist.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Abschluss-, Prüfungs- und Steuererklärungskosten (TEUR 42). Auf die Bilanzierung einer Rückstellung zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen wurde wegen Geringfügigkeit verzichtet.

Die Anleihenverbindlichkeiten beinhalten die Verbindlichkeiten aus den drei emittierten Anleihen:

- a) Anleihe I, Verbindlichkeiten: TEUR 12.960, Zinskupon 7,5% p.a., fällig zum 25.07.2016
- b) Anleihe II, Verbindlichkeiten: TEUR 11.624, Zinskupon 7,75% p.a., fällig zum 1.11. 2017
- c) Anleihe III, Verbindlichkeiten: TEUR 15.000, Zinskupon 7,875% p.a., fällig zum 25.03.2019

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren bestehen in Höhe von TEUR 15.000. Diese betreffen in voller Höhe die Verbindlichkeiten bzgl. der im Berichtsjahr emittierten Anleihe III. Die Rückzahlung der Anleihe III erfolgt zum 26. März 2019.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen aufgelaufene Zinsverbindlichkeiten aus den emittierten Anleihen.

4. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung

Bei den Umsatzerlösen der Gesellschaft in Höhe von TEUR 283 handelt es sich im Wesentlichen um Erlöse aus der Vermietung eines Grundstücks nebst der darauf errichteten Speditionsumschlagshalle sowie Büroräumlichkeiten in Nürnberg. Der bestehende Managementvertrag mit der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH wurde fristgerecht zum 31. Dezember 2012 gekündigt. Die entsprechenden Leistungen werden seit 2013 direkt durch die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH erbracht.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Weiterbelastungen von Aufwendungen an verbundene Unternehmen. In dem Posten sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in der Höhe von TEUR 14 enthalten.

Im Posten Personalaufwand sind die Personalaufwendungen für die beiden Mitarbeiter sowie den Vorstand berücksichtigt.

Die Höhe der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von TEUR 971 wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr maßgeblich durch zwei Kapitalmarktmaßnahmen geprägt, nämlich durch die:

- Begebung einer weiteren Anleihe mit einem Zeichnungsvolumen von TEUR 15.000. Diese Anleihe wurde vom Kapitalmarkt äußerst positiv aufgenommen und war bereits am ersten Tag der Zeichnungsfrist voll gezeichnet. Der mit der Begebung dieser Anleihe verbundene Aufwand belief sich auf TEUR 503.
- Erhöhung des Grundkapitals um TEUR 250 auf ein Grundkapital von TEUR 2.901. Der im Zusammenhang mit dieser Kapitalerhöhung stehende Aufwand belief sich auf TEUR 92.

Mit der Ausgabe der dritten Anleihe steht auch der, den Zinsertrag um TEUR 619 übersteigende, Zinsaufwand von insgesamt TEUR 2.878 im engen Zusammenhang, da die liquiden Mittel aus der Anleihe aus organisatorischen Gründen erst zeitversetzt in Form von Krediten an die operativen Tochtergesellschaften weitergegeben werden konnten. Die Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus den drei emittierten Anleihen.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge von TEUR 2.897 in der Vorperiode auf TEUR 161 lässt sich im Wesentlichen auf den im Vorjahr erzielten Einmaleffekt aus dem Verkauf der Geschäftsanteile an der FMZ Kittsee GmbH zurückführen.

Ferner wurden im Gegensatz zum Vorjahr in der Berichtsperiode keine Erträge aus Beteiligungen realisiert (i. V. TEUR 1.000).

Der Bilanzverlust zum 31. Oktober 2013 resultiert wie folgt:

	<u>EUR</u>
Bilanzgewinn (31. Oktober 2012)	1.496.649,59
Jahresfehlbetrag 2012/2013	-1.366.920,55
Dividende	<u>-870.192,60</u>
Bilanzverlust (31. Oktober 2013)	<u><u>-740.463,56</u></u>

Der Bilanzverlust beträgt TEUR -740.

5. Sonstige Angaben

5.1 Organe

5.1.1 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht satzungsgemäß aus drei Mitgliedern. Er setzte sich im Berichtszeitraum wie folgt zusammen:

Mag. Dr. Martin Piribauer, Unternehmensberater, Wien (Vorsitzender)
Franz Gulz, Versicherungsmakler, Wien (Stellvertretender Vorsitzender)
Maximilian Pasquali, Magister (juris), LL.M., Prokurist, Leopoldsdorf, Österreich (Mitglied)

Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG bestehen zum 31. Oktober 2013 nicht.

Ab dem 13. Januar 2014 ersetzt Mag. Dr. Philip Jessich im Aufsichtsrat der EYEMAXX Real Estate AG Herrn Mag. Dr. Martin Piribauer.

5.1.2 Vorstand

Während des vollständigen Berichtszeitraums bestand der Vorstand aus folgendem alleinvertretungsberechtigtem Mitglied:

Dr. Michael Müller, Geschäftsführer, Leopoldsdorf, Österreich

Der Vorstand ist nicht von § 181 BGB befreit.

5.1.3 Angaben zum mitteilungspflichtigen Geschäft

Der Mitteilungspflicht über Geschäfte von Führungspersonen nach § 15a WpHG wurde entsprochen. Die mitteilungspflichtigen Geschäfte können auf der Website der EYEMAXX Real Estate AG unter www.eyemaxx.com/investor-relations öffentlich eingesehen werden.

5.2 Mitarbeiterzahl

Es wurden im Berichtszeitraum neben dem Vorstand zwei Angestellte beschäftigt.

5.3 Organbezüge

Als alleiniges Mitglied des Vorstands erhielt Herr Dr. Müller gem. vertraglicher Vereinbarung im Berichtszeitraum eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 77.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten im Berichtszeitraum eine feste Vergütung in Höhe von insgesamt TEUR 50. Variable Vergütungsanteile wurden nicht geleistet. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat im Berichtszeitraum eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 20 (i. V. TEUR 10), die anderen Aufsichtsratsmitglieder eine feste Vergütung von jeweils TEUR 15 (i. V. TEUR 15) erhalten.

5.4 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen jährliche Verpflichtungen aus dem Erbbaurecht Eibach (Nürnberg) in Höhe von TEUR 87 mit einer Restlaufzeit bis zum 12. Februar 2042. Die verbleibende Gesamtverpflichtung bis zum Ende der Laufzeit beträgt somit TEUR 2.455.

Haftungsverhältnis i.S.d. § 251 HGB bestehen zum Abschlussstichtag in folgender Höhe:

Die EYEMAXX Real Estate AG hat eine unwiderrufliche selbständige und verschuldensunabhängige Gewinn- und Zahlungsgarantie gegenüber einem fremden Dritten abgegeben. Die Gewinn- und Zahlungsgarantie beläuft sich auf TEUR 5.000 und hat eine Restlaufzeit bis spätestens zum 30. Juni 2017.

5.5 Honorar für Leistungen des Abschlussprüfers

Die Angaben zu dem Honorar für Leistungen des Abschlussprüfers gemäß § 285 Nr. 17 HGB sind im Konzernabschluss der EYEMAXX Real Estate AG enthalten.

5.6 Konzernabschluss

Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Oktober 2013 wird in den zu veröffentlichenden Konzernabschluss des EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, einbezogen. Die EYEMAXX Real Estate AG stellt als Mutterunternehmen den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Kreis von Unternehmen auf. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

5.7 Steuerliche Überleitung nach DRS 18

Ausgehend von einem Jahresfehlbetrag von TEUR 1.367 ergibt sich nach Hinzurechnung der steuerlich nicht abziehbaren Aufwendungen in Höhe von TEUR 25 ein steuerlicher Verlust in Höhe von TEUR 1.342. Ausgehend von einem steuerlichen Verlust im Berichtsjahr in Höhe von TEUR 1.342 sowie eines bestehenden steuerlichen Verlustvortrags zum 31. Oktober 2012 in Höhe von TEUR 1.165 würde sich bei einem kumulierten Ertragssteuersatz von rd. 30% ein Ertrag in Höhe von TEUR 752 durch die Bildung von aktiven latenten Steuern ergeben. Eine Aktivierung dieser latenten Steuern in Ausübung des Wahlrechts gem. § 274 Abs. 1 S. 2 HGB ist im Geschäftsjahr jedoch unterblieben.

5.8 Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben. Die Entsprechenserklärung ist auf der Homepage der Gesellschaft unter <http://www.eyemaxx.com> einsehbar.

Aschaffenburg, 12. Februar 2014

EYEMAXX Real Estate AG
Der Vorstand

gez.

Dr. Michael Müller

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr vom 1.11.2012 bis 31.10.2013

EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg

I. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2013 wurde die wirtschaftliche Entwicklung sowohl im Euro-Raum wie auch in ganz Europa weiter durch die Auswirkungen der Schuldenkrise im Euro-Raum gebremst, doch kam es im Jahresverlauf – insbesondere aufgrund der weiterhin sehr expansiven Geldpolitik der EZB – zu einer konjunkturellen Stabilisierung und mithin einer leichten Aufwärtstendenz. So ermäßigte sich nach Angaben von Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union, das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der 17 Staaten des Euro-Raums im dritten Quartal 2013 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal um 0,4 Prozent, während es in den 28 Ländern der EU im dritten Quartal 2013 im Vergleich zum dritten Quartal 2012 um 0,1 Prozent stieg. Im Vergleich des dritten zum zweiten Quartal 2013 stellte sich ein Wachstum von 0,1 Prozent im Euro-Raum und von 0,2 Prozent in der EU-28 ein. Im zweiten Quartal 2013 hatten die Wachstumsraten gegenüber dem Vorquartal 0,3 Prozent bzw. 0,4 Prozent betragen.

Zum Teil deutlich besser hat sich dabei die Konjunktur in mehreren Zielmärkten der EYEMAXX Real Estate AG entwickelt. So wiesen Polen, die Slowakei und Deutschland in den ersten drei Quartalen des Jahres 2013 im Vergleich zum entsprechenden Vorquartal jeweils positive Wachstumsraten auf. Im dritten Quartal 2013 lag das BIP dann in Polen um 1,7 Prozent, in der Slowakei um 0,7 Prozent und in Deutschland um 0,6 Prozent über dem Stand des dritten Quartals 2012. Etwas schwächer verlief das BIP-Wachstum in Österreich mit einem Plus von 0,2 Prozent im Vergleich des dritten Quartals 2013 zum dritten Quartal 2012. Hingegen verlief die Entwicklung in Tschechien enttäuschend: Das BIP im dritten Quartal 2013 fiel um 1,6 Prozent im Vergleich zum dritten Quartal 2012. Im Vergleich des dritten zum zweiten Quartal 2013 betrug die Abschwächung 0,5 Prozent.

Stärkeres Wachstum in 2014 erwartet

Im „World Economic Outlook“ von Oktober 2013 berichtet der Internationale Währungsfonds (IWF), dass der Euro-Raum nach einer Rezession von sechs Quartalen im zweiten Quartal 2013 erstmals wieder auf den Wachstumspfad zurückgekehrt sei. Insgesamt habe die Politik wesentliche Risiken im Euro-Raum reduziert und die Finanzmärkte stabilisiert. Das wirtschaftliche Wachstum setze sich fort, so die Prognose, sei aber immer noch auf niedrigem Niveau. Für den Euro-Raum geht der IWF zwar für das Gesamtjahr 2013 noch von einem Rückgang des BIPs um 0,4 Prozent aus, für 2014 erwarten die IWF Experten aber wieder ein Wachstum von 1,0 Prozent. Für Europa insgesamt prognostiziert

der IWF für 2013 ein Wachstum von 0,3 Prozent und für 2014 eine deutliche Besserung auf ein BIP-Wachstum von 1,4 Prozent.

Für die Zielmärkte der EYEMAXX Real Estate AG prognostiziert der IWF zum Teil deutlich höhere Wachstumsraten als für den Euro-Raum, der auch 2014 noch immer unter dem schwachen Wachstum der hoch verschuldeten „Südschiene“ leiden dürfte. So erwartet der IWF für Polen und die Slowakei ein überdurchschnittliches BIP-Wachstum von 1,3 Prozent und 0,8 Prozent im Jahr 2013 und eine Beschleunigung auf ein Plus von 2,4 Prozent und 1,5 Prozent in 2014. Auch Serbien dürfte laut IWF mit relativ hohen Wachstumsraten von 2,0 Prozent im Jahr 2013 und in 2014 überzeugen. Österreich wird laut IWF-Prognose von 0,4 Prozent Wachstum im Gesamtjahr 2013 auf eine Wachstumsrate von 1,6 Prozent in 2014 zulegen. Das deutsche BIP hat nach Angaben des Statistischen Bundesamts 2013 um moderate 0,4 Prozent zugelegt; für 2014 geht der IWF von einer Wachstumsbeschleunigung auf 1,4 Prozent aus. Und Tschechien sollte, so der „World Economic Outlook“, nach einer BIP-Abschwächung um 0,4 Prozent in 2013 im Jahr 2014 wieder mit einer Rate von 1,5 Prozent wachsen.

1. Einzelhandelsimmobilienmarkt

Nach Angaben des Immobiliendienstleistungsunternehmens CB Richard Ellis (CBRE) betrug das Investitionsvolumen in europäischen Einzelhandelsimmobilien im dritten Quartal 2013 auf 8,3 Mrd. Euro. Dies entspricht einem Zuwachs von 11,5 Prozent gegenüber dem zweiten Quartal und ist der höchste Quartalswert in 2013. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal errechnet sich ein Anstieg von 8,9 Prozent. Allerdings liegt dieser Wert noch 9 Prozent unter dem Quartaldurchschnitt der vergangenen drei Jahre.

Gleichwohl ist die Besserung des europäischen Marktes für Einzelhandelsimmobilien in vollem Gange. Insgesamt berichtet CBRE über eine breitere Nachfrage von Investoren. CBRE erwartet nun für eine Reihe von weiteren Quartalen, dass die Investoren beginnen, entlang des Risikospektrums weiter anzulegen, d.h. auch wieder in risikoreichere Regionen und Assetklassen zu investieren. Deutlich sei im dritten Quartal 2013 die Ausweitung der Investments bei Einzelhandelsimmobilien sowohl geographisch als auch in der Qualität der Assets geworden.

Auch bei Einzelhandelsimmobilien in der Region „Central and Eastern Europe“ CEE kam es im dritten Quartal zu einer klaren Belebung des Investitionsvolumens auf 818 Mio. Euro. Dies entspricht einem Zuwachs von 6,4 Prozent gegenüber dem zweiten Quartal 2013 und von 96,6 Prozent gegenüber

dem dritten Quartal 2012. Damit wurde im dritten Quartal 2013 der Quartaldurchschnitt der vergangenen drei Jahre mit einem Minus von 5 Prozent beinahe erreicht.

In Deutschland wurden gemäß einer CBRE-Studie im Gesamtjahr 2013 mehr als 8,3 Mrd. Euro in Einzelhandelsimmobilien investiert. Dies ist ein leichter Rückgang von zwei Prozent gegenüber dem Vorjahr. Das stark gestiegene Konsumklima in Deutschland sowie die positiven Nachrichten vom Arbeitsmarkt sorgten weiterhin für ein hohes Interesse von institutionellen Investoren an deutschen Einzelhandelsimmobilien, so die Einschätzung von CBRE. Dabei würden auch die Verkäufe von Non-Core-Immobilien zunehmen. In Deutschland hat 2013 insbesondere das Schlussquartal mit Investments von mehr als 2,6 Mrd. Euro überzeugt nach Investments von rund 2,0 Mrd. Euro im dritten Quartal.

2. Logistikimmobilienmarkt

In einer Studie vom September 2013 berichtet BNP Paribas Real Estate von einer allmählichen Erholung der europäischen Logistikmärkte. Insbesondere nehme durch die positive Tendenz der Wirtschaftsindikatoren für Europa das Vertrauen wieder zu. Dabei habe der deutsche Logistikmarkt nach einem Rückgang in 2012 im 1. Halbjahr 2013 wieder einen starken Zuwachs beim Flächenumsatz gezeigt.

Des Weiteren stellt BNP Paribas Real Estate fest, dass in Europa nach wie vor ein Mangel an qualitativ hochwertigen Logistikimmobilien herrsche, was zum Bau nutzerspezifischer Neubaulösungen führe. Die Mieten hätten sich stabilisiert, könnten allerdings vor dem Hintergrund eines Rückgangs von Incentives in den kommenden Quartalen insbesondere in Spitzenlagen steigen.

Den deutschen Markt für Logistikimmobilien stuft BNP Paribas Real Estate als äußerst „gesund“ ein, nicht zuletzt aufgrund der exzellenten Exportzahlen der deutschen Wirtschaft. Auch die Analysten des Immobilienberatungsunternehmens CBRE berichten über eine gute Verfassung sowie positive Aussichten für 2014 am deutschen Markt für Logistikimmobilien. Im Jahr 2013 habe sich mit einem Investitionsvolumen von rund 2,2 Mrd. Euro der Höhenflug am deutschen Investmentmarkt für Lager- und Logistikimmobilien „ungebremst“ fortgesetzt und damit eine Steigerung von 25 Prozent im Vergleich zu 2012 sowie das beste Ergebnis seit 2008 erzielt. Dabei habe der Anteil von ausländischen Investoren um 6 Prozentpunkte auf 49 Prozent zugenommen.

II. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Das Geschäftsjahr 2012/13 verlief für die EYEMAXX Real Estate AG, die als Dachgesellschaft der EYEMAXX Gruppe dient, entsprechend den Erwartungen. So wird für den Berichtszeitraum ein EBIT in Höhe von TEUR -748 sowie ein Ergebnis nach Steuern in Höhe von TEUR -1.367 ausgewiesen.

Die Ursachen für die negative Entwicklung gegenüber der Vorperiode sind im Wesentlichen auf Sondereinflüsse zurückzuführen.

Das Geschäftsjahr der EYEMAXX Real Estate AG ist primär durch zwei Kapitalmarkttransaktionen geprägt. Zur Finanzierung der umfangreichen Projektpipeline der EYEMAXX Gruppe sowie des Ausbaus des Geschäftsfelds „Bestandshaltung“, wurde im März 2013 eine weitere Mittelstandsanleihe begeben.

Die Eckdaten der Anleihe lauten wie folgt:

Volumen:	Bis EUR 15 Mio.
Laufzeit:	6 Jahre; endfällig per 25. März 2013
Zinskupon:	7,875 % p.a.; Zinszahlung jährlich nachträglich per 26. März sowie letzte Zinszahlung am 26. März 2019 Die Rendite der Schuldverschreibungen lässt sich erst am Ende der Laufzeit der Schuldverschreibungen bestimmen und berechnet sich aus (i) dem Rückzahlungsbetrag (100 % des Nennbetrages von EUR 1.000,- zuzüglich eines Inflationsanpassungsbetrages von bis zu maximal 10 %), (ii) den gezahlten Zinsen (7,875% p.a.) sowie (iii) dem Kaufpreis und den individuellen Transaktionskosten und etwaiger sonstiger Kosten bzw. Steuern des Anlegers.

Mittelverwendung:	Verbleibende Mittel: • 80 % zur Realisierung von Projekten vorrangig im Bereich gewerbliche Immobilienentwicklungsprojekte mit Schwerpunkt Einzelhandelsimmobilien und zum Erwerb von vermieteten Bestandsimmobilien • 20 % zur Sicherstellung des laufenden Liquiditätsbedarfs (working capital)
Rating:	Kein eigenes Rating Unternehmensrating BB+ (21. Juni 2013)

Die EYEMAXX Real Estate AG hat am 7. März 2013 vorzeitig die Zeichnungsfrist beendet, da das gesamte Volumen bereits gezeichnet war.

Der erfreuliche Umstand der raschen Platzierung führte jedoch dazu, dass die liquiden Mitteln aus organisatorischen Gründen nicht umgehend an die operativen Tochtergesellschaften weitergegeben werden konnten und in Folge dessen für eine gewisse Zeit auf einem verhältnismäßig niedrig verzinsten Bankkonto lagen. Auf Grund der zeitversetzten Weitergabe über Gesellschafterdarlehen, überstieg der Zinsaufwand der Gesellschaft die Zinserträge um TEUR 619 in diesem Berichtsjahr. Darüber hinaus entstanden im Zusammenhang mit der Begebung der Anleihe Transaktionskosten in Höhe von TEUR 503.

Ferner wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Kapitalerhöhung platziert und 250.000 neue Aktien zum Preis von 5,50 Euro pro Aktie ausgegeben. Dadurch erhöhten sich das Grundkapital auf nunmehr 2.900.642 Euro und der Streubesitz auf 20,5 Prozent. Der Unternehmensgründer und CEO der EYEMAXX Real Estate AG, Herr Dr. Michael Müller, hält nun 79,5 Prozent der Anteile der Gesellschaft. Der im Zusammenhang mit dieser Kapitalerhöhung stehende Aufwand belief sich auf TEUR 92.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge von TEUR 2.897 in der Vorperiode auf TEUR 161 lässt sich im Wesentlichen auf den Einmaleffekt aus dem im Vorjahr getätigten Verkauf der Geschäftsanteile an der FMZ Kittsee GmbH zurückführen.

Zudem wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr im Gegensatz zum Vorjahr (TEUR 1.000) keine Erträge aus Beteiligungen realisiert.

Als Dachgesellschaft der EYEMAXX Gruppe übernimmt die EYEMAXX Real Estate AG eine Finanzierungsfunktion für ihre operativen Tochtergesellschaften, welche gemeinsam mit Projektpartnern Gewerbeimmobilien in den Bereichen Fachmarktzentren, Logistikparks und „Taylor Made Solutions“ entwickeln. Dabei werden gemeinsam mit Partnern oder alleine Gewerbeimmobilien evaluiert, entwickelt und durchgeführt und grundsätzlich an Endinvestoren verkauft. Allerdings wird mit bestimmten Vorzeigeprojekten (derzeit in Serbien und Österreich) keine reine „develop and sell“ Strategie verfolgt, sondern diese werden in der Gruppe behalten, um durch die Vermietung nachhaltig Erträge zu erzielen. Neben der ersten Säule der EYEMAXX Gruppe, der Entwicklung und dem Verkauf von Gewerbeimmobilien, wurde die zweite Säule „Bestandsimmobilien“ weiter ausgebaut, weshalb die EYEMAXX Real Estate AG im abgelaufenen Geschäftsjahr Geschäftsanteile im Höhe von 94% des Stammkapitals an der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH erworben hat. Die Gesellschaft ist Eigentümerin einer vermieteten Gewerbeimmobilie in Aachen.

Darüber hinaus gewährte die EYEMAXX Real Estate AG der EYEMAXX International Holding und Consulting GmbH in der Berichtsperiode einen Gesellschafterzuschuss in der Höhe von TEUR 1.500, davon in Höhe von TEUR 500 in Form einer Umwandlung von Zinsforderungen. Diese Einzahlung erfolgte in die ungebundene Kapitalrücklage der Tochtergesellschaft.

Im Berichtszeitraum gab es keine weiteren wesentlichen Geschäftsvorfälle.

III. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte zum Bilanzstichtag neben dem Vorstand zwei weitere Angestellte.

IV. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft

Der Jahresabschluss der EYEMAXX Real Estate AG zum 31. Oktober 2013 wurde nach deutschen handelsrechtlichen Grundsätzen aufgestellt.

1. Vermögenslage

Aktiva

Das Anlagevermögen beinhaltet immaterielles Anlagevermögen in Höhe von TEUR 20, dabei handelt es sich um die Kaufoption auf ein Grundstück sowie Sachanlagen in Höhe von TEUR 1.709 (i. V. TEUR 1.735), darin ist ein Erbbaurecht bezogen auf ein Grundstück in Nürnberg in Höhe von TEUR 1.706 enthalten. Die Finanzanlagen gliedern sich in Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 5.034 (i. V. TEUR 2.500), Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 28.452 (i. V. TEUR 17.177) sowie sonstige Ausleihungen von TEUR 6.008 (i. V. TEUR 5.203). Die Anteile an verbundenen Unternehmen bestehen aus Anteilen an der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH TEUR 4.000 (i. V. TEUR 2.500) sowie der Beteiligung an der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH im Ausmaß von TEUR 1.034.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen bestehen aus vier Darlehen an die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH. Das erste Darlehen in der Höhe von TEUR 7.336 (i. V. TEUR 7.336) mit einer Laufzeit bis zum 15. Juli 2016 wird mit 7,75 % p. a. verzinst, das zweite Darlehen in Höhe von TEUR 11.408 (i. V. TEUR 9.150) läuft bis zum 15. Oktober 2017 und wird mit 7,75 % p. a. verzinst, das dritte Darlehen in Höhe von TEUR 190 (i. V. TEUR 190) hat eine Laufzeit bis zum 15. Juli 2016 und wird mit 7,75 % p. a. verzinst, das vierte Darlehen in der Höhe von TEUR 9.017 (i. V. TEUR 0) läuft bis zum 23. März 2019 und wird mit 7,875 % verzinst. Des Weiteren beinhalten die Ausleihungen an verbundene Unternehmen ein Darlehen an die EM Outlet Center GmbH in Höhe von TEUR 501 (i. V. TEUR 540) mit einer Laufzeit bis zum 15. Juli 2016 und einer Verzinsung von 7,75 % p. a.

Die sonstigen Ausleihungen beinhalten jene Darlehen, die zur Lastenfreistellung der Besicherungsobjekte der ausgegebenen EYEMAXX-Unternehmensanleihen an die Besitzgesellschaften ausgereicht wurden. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

- ein Darlehen an die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 663 (i. V. TEUR 633) mit einer Laufzeit bis zum 15. Juli 2016 und einer Verzinsung von 7,75 % p. a.,
- ein Darlehen an die Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in Höhe von TEUR 2.158 (i. V. TEUR 2.157) mit einer Laufzeit bis zum 15. Juli 2016 und einer Verzinsung von 7,75 % p. a., sowie ein weiteres Darlehen über TEUR 500 mit einer Verzinsung von 7,875 % p. a. und einer drei-monatigen Kündigungsfrist.
- ein Darlehen an die Maxx BauerrichtungsgmbH in der Höhe von TEUR 670 (i. V. TEUR 670) mit einer Laufzeit bis zum 15. Juli 2016 und einer Verzinsung von 7,75 % p. a.
- ein Darlehen an die Innovative Home GmbH in Höhe von TEUR 430 (i. V. TEUR 430) mit einer Laufzeit bis zum 15. Juli 2016 und einer Verzinsung von 7,75 % p. a.
- ein Darlehen an die Lifestyle KG in Wien in Höhe von TEUR 1.282 (i. V. TEUR 1.282) mit einer Laufzeit bis zum 15. Oktober 2017 und einer Verzinsung von 7,75 % p. a.
- sowie Darlehen an die Marland Bauträger GmbH in Wien in der Höhe von TEUR 305 (i. V. TEUR 0) mit einer Laufzeit bis zum 15. Oktober 2017 und einer Verzinsung von 7,75 % p. a.

Das Umlaufvermögen (inkl. aktiver Rechnungsabgrenzungsposten) in Höhe von TEUR 3.668 (i. V. TEUR 3.533) besteht im Wesentlichen aus der Forderung wegen des Anteilsverkaufs der FMZ Kittsee GmbH an die EYEMAXX FMZ Holding GmbH in Höhe von TEUR 2.120 (i. V. TEUR 2.120) sowie einem Guthaben bei Kreditinstituten in der Höhe von TEUR 1.222 (i. V. TEUR 788).

Passiva

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag ein gezeichnetes Kapital in Höhe von TEUR 2.901 (i. V. TEUR 2.651) aus. Die Kapitalrücklage beläuft sich auf TEUR 1.530 (i. V. TEUR 405). Der Anstieg des gezeichneten Kapitals sowie der Kapitalrücklage ist darauf zurückzuführen, dass die EYEMAXX Real Estate AG im Geschäftsjahr 250.000 Stück neue Aktien mit einem Nennwert von EUR 1,00 zu einem Kurs von EUR 5,50 ausgegeben hat. Der den Nennwert der Aktien übersteigende Betrag wurde in die Kapitalrücklage eingestellt. Der Bilanzverlust zum 31. Oktober 2013 beträgt TEUR 740 und berechnet sich aus dem Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 1.497, einer Dividendenausschüttung in Höhe von TEUR 870 sowie dem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 1.367. In Summe beträgt das ausgewiesene Eigenkapital der Gesellschaft TEUR 3.690 (i. V. TEUR 4.552).

Die Rückstellungen belaufen sich per 31. Oktober 2013 auf TEUR 59 (i. V. TEUR 121) und betreffen Abschluss- Prüfungs- und Steuererklärungskosten sowie ausstehende Abzugssteuern.

Die Verbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 41.113 (i. V. TEUR 25.469) und beinhalten im Wesentlichen die drei ausgegebenen Anleihen in Höhe von TEUR 39.584 (i. V. TEUR 24.584), sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.500 (i. V. TEUR 776) sowie aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 21 (i. V. TEUR 109). Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.500 beinhalten im Wesentlichen die zum Bilanzstichtag aufgelaufenen Zinsverbindlichkeiten aus den drei Unternehmensanleihen.

2. Finanzlage

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 2012/2013 TEUR -14.668 (i. V. TEUR -16.333). Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Herausgabe von Darlehen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 11.275 und sonstige Ausleihungen in Höhe von TEUR 805. Des Weiteren wurden Auszahlungen für einen Gesellschafterzuschuss an eine Tochtergesellschaft sowie Erwerb von Anteilen an der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH in Höhe von insgesamt TEUR 2.534 veranlasst.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR 15.505 (i. V. TEUR 13.602). Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert zu einem großen Teil aus dem Zufluss liquider Mittel im Rahmen der diesjährigen Anleiheemissionen in Höhe von TEUR 15.000 sowie einer Barkapitalerhöhung durch Ausgabe neuer Aktien in Höhe von TEUR 1.375 und einer Dividendenausschüttung in Höhe von TEUR 870.

Zum Bilanzstichtag verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von TEUR 1.222 (i. Vj. TEUR 788).

3. Ertragslage

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft ergeben sich im Wesentlichen aus Mieteinnahmen in Höhe von TEUR 251 (i. V. TEUR 38). Des Weiteren erzielte die Gesellschaft Erträge aus Zinserträgen und ähnlichen Erträgen in Höhe von TEUR 2.259 (i. V. TEUR 1.302) sowie sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 161 (i. V. TEUR 2.897). Den Erträgen stehen Aufwendungen gegenüber, die sich im Wesentlichen zusammensetzen aus Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 160 (i. V. TEUR 216), Abschreibungen in Höhe von TEUR 61 (i. V. TEUR 15), sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 971 (i. V. TEUR 819) sowie Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.878 (i. V. TEUR 1.899).

Der Jahresfehlbetrag der Gesellschaft beträgt TEUR -1.367 (i. V. Jahresüberschuss TEUR 2.480).

Zur besseren Übersicht über die wirtschaftliche Lage des Unternehmens soll folgende Zusammenstellung dienen:

Kennzahlen zur Ertragslage		2012/13	2011/12
Umsatzerlöse	TEUR	283	230
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)*	TEUR	-748	3.077
<i>Eigenkapitalrentabilität (ROE Basis EBIT)</i>	%	<i>n.a.</i>	<i>67,59</i>
<i>Eigenkapitalrentabilität (ROE Basis Jahresergebnis)</i>	%	<i>n.a.</i>	<i>54,49</i>
<i>Gesamtkapitalrentabilität (ROI Basis EBIT)</i>	%	<i>n.a.</i>	<i>10,18.</i>
Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage			
<i>Eigenkapitalquote</i>	%	<i>8,45</i>	<i>15,06</i>
Nettoumlaufvermögen (Working Capital)	TEUR	2.024	2.620
Nettoverschuldung (Net debt)	TEUR	38.362	23.796
<i>Nettoverschuldungsgrad (Gearing)</i>		<i>10,04</i>	<i>5,23</i>

Berechnung der Kennzahlen:

$EBIT = \text{Ergebnis vor Steuern} + \text{Zinsaufwand} - \text{Zinsertrag}$

$ROE_{(EBIT)} = EBIT \times 100 / \text{Eigenkapital}$

$ROE_{(\text{Jahresergebnis})} = \text{Jahresergebnis} \times 100 / \text{Eigenkapital}$

$ROI_{(EBIT)} = EBIT \times 100 / \text{Gesamtkapital}$

$\text{Eigenkapitalquote} = \text{Eigenkapital} / (\text{Gesamtkapital} - \text{Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten})$

$\text{Nettoumlaufvermögen} = \text{Umlaufvermögen (inkl. liquide Mittel)} - \text{langfristiges UV} - \text{kurzfristiges Fremdkapital (inkl. Bankkredite)}$

$\text{Nettoverschuldung} = \text{verzinsliches Fremdkapital} - \text{flüssige Mittel}$

$\text{Nettoverschuldungsgrad} = \text{Nettoverschuldung} / \text{Eigenkapital}$

Die Steigerung der Umsatzerlöse resultiert aus der Steigerung der Mieterlöse aus der Vermietung eines Grundstücks samt Speditionsumschlagshalle und Bürogebäude auf TEUR 251 (i. V. TEUR 38). Allerdings wirkte sich die Kündigung des Managementvertrages mit der EYEMAXX International Holding & Consulting per 31. Dezember 2012 dämpfend auf die Umsatzerlöse aus, da sich dadurch die Erlöse aus Managementleistungen auf TEU 32 verringerten (i. V. TEUR 192).

Die Verringerung des EBIT auf TEUR -748 (i. V. TEUR 3.077) ist auf den Wegfall zweier Sondereffekte zurückzuführen, die das Vorjahr positiv beeinflusst hatten:

- den Verkauf der Beteiligung an FMZ Kittsee GmbH, mit dem die Gesellschaft einen Erlös von TEUR 2.092 erwirtschaftete
- Den Ertrag aus Dividendenausschüttung aus der Beteiligung an der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH in Höhe von TEUR 1.000.

Diese Unterschiede in den Verläufen der Geschäftsjahre haben einen entsprechenden Einfluss auf die Eigenkapital- und die Gesamtkapitalrentabilität.

Mit der Begebung der dritten Anleihe - das Zeichnungsvolumen belief sich TEUR 15.000 - im Geschäftsjahr 2012/2013 ist die Eigenkapitalquote trotz einer Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 1.375 auf 8,45% gesunken (i. V. 15,06%).

Parallel dazu stiegen auch Nettoverschuldung und Nettoverschuldungsgrad, da die durch die Anleihe zugeflossenen liquiden Mittel in Form von Firmendarlehen an die Projekttochtergesellschaften weitergegeben wurden.

V. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres 2012/2013

Ab dem 13. Januar 2014 ersetzt Mag. Dr. Philip Jessich im Aufsichtsrat der EYEMAXX Real Estate AG Herrn Mag. Dr. Martin Piribauer.

Weitere wesentliche Änderungen, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind und Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der EYEMAXX Real Estate AG haben könnten sind der Gesellschaft nicht bekannt.

VI. Risikobericht

Die EYEMAXX Real Estate AG ist als Dachgesellschaft der EYEMAXX-Gruppe über die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH an einer Vielzahl von voll- bzw. at-equity konsolidierten Gesellschaften mittelbar und unmittelbar beteiligt.

In Folge dessen ist die EYEMAXX Real Estate AG Risiken ausgesetzt, mit denen sich das Unternehmen bewusst auseinandersetzt. Um diese Risiken bewusst und gezielt steuern zu können hat EYEMAXX ein konzernweit einheitliches Risikomanagementsystem implementiert.

Generell umfassen das Risikomanagement– und das interne Kontrollsystem auch die rechnungslegungsbezogenen Prozesse sowie sämtliche Risiken und Kontrollen im Hinblick auf die Rechnungslegung. Dies bezieht sich auf alle Teile des Risikomanagement– und internen Kontrollsystems, die den Jahresabschluss wesentlich beeinflussen können.

Ziel des Risikomanagementsystems im Hinblick auf die Rechnungslegungsprozesse ist die Identifizierung und Evaluierung von Risiken, die dem Ziel der Regelungskonformität des Jahresabschlusses entgegenstehen können. Erkannte Risiken sind hinsichtlich ihres Einflusses auf den Jahresabschluss zu bewerten, gegebenenfalls auch durch Hinzuziehen von externen Spezialisten.

Die Zielsetzung des internen Kontrollsystems in diesem Zusammenhang ist, durch Implementierung von entsprechenden Kontrollen hinreichende Sicherheit zu gewährleisten, dass trotz der identifizierten Risiken ein regelungskonformer Jahresabschluss erstellt wird.

Sowohl das Risikomanagementsystem als auch das interne Kontrollsystem umfasst Rechnungswesenabteilung. Die für die Abschlusserstellung relevanten Prozesse werden überwacht und kontrolliert. Dem Jahresabschlusserstellungsprozess liegt ein strikter Terminplan zugrunde. Die für die Rechnungslegung relevanten Kontrollen richten sich insbesondere auf Risiken wesentlicher Fehlaussagen in der Finanzberichterstattung. Die Beurteilung der Wesentlichkeit von Fehlaussagen ist abhängig von der Eintrittswahrscheinlichkeit sowie der finanziellen Auswirkung auf EBIT oder Bilanzsumme.

Ein wesentliches Element zur Risikosteuerung und Kontrolle in der Rechnungslegung ist die klare Zuordnung von Verantwortlichkeiten und Kontrollen bei der Abschlusserstellung. IFRS-Neuerungen werden vom Rechnungswesenteam laufend überwacht. Bei Bedarf werden externe Spezialisten einbezogen. Das Vier-Augen-Prinzip und die Funktionstrennung sind auch im Rechnungslegungsprozess wichtige Kontrollprinzipien.

VII. Ausblick / Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die EYEMAXX Real Estate AG dient im Wesentlichen als Finanzierungsholding der EYEMAXX-Gruppe und verfügt, mit Ausnahme von Mieteinnahmen im Zusammenhang mit dem Erbbaurecht in Nürnberg, über kein operatives Geschäft. Demzufolge lassen sich die Risiken der Gesellschaft in die Bereiche Liquiditätsrisiken und Ausfalls-/ Kreditrisiken einteilen.

Das operative Geschäft erfolgt über die Tochter- bzw. Enkelgesellschaften der EYEMAXX Real Estate AG, auf deren Ebene Erträge aus Dienstleistungen im Rahmen von Projektentwicklungen, Erträge aus der Vermietung sowie Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen realisiert werden. Zusammengefasst und gesteuert werden diese Objektgesellschaften überwiegend über Zwischenholdings.

Liquiditätsrisiko

Die Liquidität der EYEMAXX Real Estate AG ist in 2012/2013 im Wesentlichen geprägt durch den Zufluss von liquiden Mitteln aus der im Berichtszeitraum ausgegebenen Anleihe. Abgesehen von den jährlichen Kuponzahlungen für die begebenen Anleihen hat die Gesellschaft keinen bedeutenden Liquiditätsbedarf. Die fristgerechte Zahlung der Kuponzinsen wird zum größten Teil durch Einnahmen aus Zinserträgen für die Ausleihungen an verbundene Unternehmen sichergestellt. Darüber hinaus leisten Mieteinnahmen aus der vermieteten Logistikimmobilie in Nürnberg einen Beitrag zur Liquidität der EYEMAXX Real Estate AG.

Ausfalls-/Kreditrisiko

Kreditrisiken ergeben sich aus der Möglichkeit, dass die Gegenpartei einer Transaktion ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und dadurch ein finanzieller Schaden für die Gesellschaft entsteht. Die auf der Aktivseite ausgewiesenen Beträge der finanziellen Vermögensgegenstände stellen das maximale Ausfallsrisiko dar. Erkennbaren Ausfallsrisiken wird bei Bedarf durch die Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen. Die wesentlichen Forderungen der Gesellschaft beziehen sich auf Ausleihungen an Tochtergesellschaften der EYEMAXX Real Estate AG sowie auf Forderungen an überwiegend im Eigentum des Mehrheitsaktionärs und Vorstands Dr. Michael Müller stehenden Gesellschaften. Diese haben im Zusammenhang mit der Besicherung der von der EYEMAXX Real Estate AG begebenen Anleihen, Darlehen zur Abdeckung vorher bestehender Bankbelastungen erhalten, um damit die Besicherung der EYEMAXX-Anleihen zu ermöglichen.

Das Ausfallsrisiko der Forderungen gegenüber den Tochtergesellschaften der EYEMAXX Real Estate AG, welche überwiegend für Immobilienprojekte verwendet werden, hängt von der zukünftigen Geschäftsentwicklung dieser ab. Nachfolgend werden die wesentlichen Risiken auf Ebene der Tochtergesellschaften dargestellt, da die EYEMAXX Real Estate AG über die ausgereichten Finanzierungen mittelbar an diesen Risiken partizipiert:

- **Marktrisiko**

Die Tochtergesellschaften der EYEMAXX Real Estate AG unterliegen durch ihre Geschäftstätigkeit und die Konzentration der Aktivitäten auf die östlichen Länder 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 sowie die demographische Entwicklung in den CEE und SEE Ländern.

Der Erfolg der EYEMAXX-Tochtergesellschaften ist von diesen, sich fortlaufend ändernden Faktoren abhängig und stets von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die sie keinen Einfluss haben. Durch die Konzentration auf ertragsstarke Gewerbeimmobilien in unterschiedlichen Segmenten verfügen die EYEMAXX-Tochtergesellschaften jedoch über eine angemessene Diversifizierung der Risiken. Die EYEMAXX-Tochtergesellschaften beobachten fortlaufend die Änderungen seines wirtschaftlichen Umfelds und die sich ändernden Entscheidungsgrößen, bewertet die Situation kontinuierlich neu und trifft die entsprechenden Entscheidungen.

Zusätzlich sieht das konzernweit installierte Risikomanagementsystem auch im Finanzbereich neben der Identifizierung, Analyse und Bewertung von Risiken und Chancen die Festlegung von damit zusammenhängend getroffenen Maßnahmen vor, was im Eintrittsfall zu einer Gewinnabsicherung bzw. Schadensbegrenzung führen soll.

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.

- **Wettbewerbsrisiko**

Der EYEMAXX-Konzern ist ein etabliertes Immobilienentwicklungsunternehmen mit gutem Track Record. Trotzdem besteht ein Risiko, dass nachhaltig keine geeigneten Entwicklungsprojekte gefunden werden können. Am Markt sind andere Entwicklungsgesellschaften aktiv, die ebenso an der Kosteneffizienz im Hinblick auf Gewerbeimmobilien arbeiten und die über teils erheblich größere personelle und finanzielle Ressourcen verfügen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass gerade solchermaßen andere Entwickler dem Konzept des EYEMAXX-Konzerns vergleichbare Konzepte zur Generierung von Geschäften entwickeln. Aufgrund größerer personeller und finanzieller Ressourcen kann nicht ausgeschlossen werden, dass konkurrierende Entwickler in der Lage sein könnten, eine aggressivere Preispolitik und ein intensiveres Marketing zu betreiben und daher möglicherweise Gewerbeimmobilien, an denen die EYEMAXX-Tochtergesellschaften ebenfalls interessiert sind, zu besseren Konditionen oder früher zu erwerben.

- **Verkaufsrisiko**

Die Geschäftstätigkeit der EYEMAXX-Tochtergesellschaften sieht neben der Entwicklung von Gewerbeobjekten, üblicherweise in eigenen Projektgesellschaften je Objekt, auch einen Verkauf derartiger, fertig gestellter Immobilien einzeln oder im Paket vor. Sollten diese Verkäufe nicht die Liegenschaften selbst betreffen, sondern die Geschäftsanteile an den jeweiligen Projektgesellschaften dann besteht das Risiko, dass der Verkaufserlös für die Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft geringer ist als die insgesamt investierten Mittel in der Projektgesellschaft. Weiterhin muss es gelingen, Käufer zu finden, die bereit und auch finanziell in der Lage sind, einen solchen Preis zu zahlen. Sollten nicht oder nicht in genügendem Umfang Käufer für die Immobilien gefunden werden, würde dies die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage erheblich beeinträchtigen.

Selbst wenn es gelingt, Käufer zu finden und mit diesen einen Kaufvertrag zu einem aus Sicht der EYEMAXX-Tochtergesellschaften angemessenen Preis abzuschließen, ist nicht auszuschließen, dass der Käufer bei Fälligkeit des Kaufpreises zu dessen Zahlung nicht in der Lage ist und im Ergebnis die EYEMAXX-Tochtergesellschaften den mit der Kaufpreiszahlung verbundenen Gewinn nicht realisieren kann.

Die erfolgreiche Veräußerbarkeit von Immobilienprojekten ist von vielen Faktoren abhängig, auf die die EYEMAXX-Tochtergesellschaften überwiegend keinen Einfluss haben, 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 geplante Erträge aus einer Veräußerung nicht oder nicht in dem geplanten Umfang realisiert werden können, etwa aufgrund eines zum entsprechenden Zeitpunkt ungünstigen Marktumfeldes. Eine oder mehrere unterbliebene Veräußerungen von

Immobilien, deren Erträge hinter den Erwartungen zurückbleiben, könnten sich nachteilig auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage auswirken.

Die hohen Anforderungen an die Immobilienprojekte hinsichtlich Qualität und Vermietung sowie die langjährige Erfahrung und die sehr gute Marktstellung der EYEMAXX-Tochtergesellschaften in Zentraleuropa sind klare Wettbewerbsvorteile. Die bewährte Konzeption und Bautechnik, die hohe Standardisierung und dadurch kurze Realisierungszeiträume sowie internationale renommierte Mieter mit hoher Bonität sind die Grundpfeiler des Erfolgs und dürften auch künftig zu einer positiven Geschäftsentwicklung beitragen, weshalb der Vorstand das Ausfallsrisiko als sehr niedrig einschätzt.

Aufgrund der Tatsache, dass der Großteil der im abgelaufenen Geschäftsjahr entstanden Sonderaufwendungen im derzeit laufenden Geschäftsjahr nicht mehr anfallen werden, erwartet die EYEMAXX Real Estate AG für das laufende Geschäftsjahr 2013/14 ein ausgeglichenes Ergebnis nach Steuern sowie ein leicht positives Ergebnis nach Steuern im folgenden Geschäftsjahr 2014/15.

Die Basis dafür bilden die gut gefüllte Produktpipeline mit einem Volumen von deutlich mehr als 100 Mio. Euro sowie das Geschäftsmodell mit seinen zwei Säulen der Wertschöpfung. So werden zum einen durch die Entwicklung und den Verkauf von Gewerbeimmobilien attraktive Entwicklerrenditen erzielt. Dabei strebt EYEMAXX in aller Regel die Bündelung bereits fertiggestellter Objekte zu einem attraktiven Portfolio an, um bei geeigneter Marktlage einen höheren Preis zu erzielen als bei einem Verkauf von Einzelobjekten. Dies führt mit zeitlichem Verzug zu Dividendenerträgen der EYEMAXX Real Estate AG. Außerdem hält EYEMAXX ausgewählte Gewerbeimmobilien im Bestand und erzielt damit über laufende Mieterträge auch einen kontinuierlichen Cashflow.

Grundlage für die Prognose stellt die exzellente Marktkennntnis in den Zielmärkten und die langjährige Erfahrung des EYEMAXX-Managements, die bewährte Zusammenarbeit mit langjährigen Partnern, die umfangreiche Produktpipeline sowie die insgesamt in den kommenden Jahren zu erwartende weiterhin gute Verfassung der Immobilienmärkte in den Zielmärkten dar. Im Fokus der Geschäftstätigkeit der EYEMAXX Real Estate AG stehen weiterhin die etablierten Märkte Deutschland und Österreich sowie wachstumsstarke Länder wie insbesondere Polen, Tschechien, die Slowakei und Serbien. Dabei erfolgt die Finanzierung der einzelnen Projekte weiter aus einem bewährten Mix aus Eigen- und Fremdkapital.

Auf der Finanzierungsseite konnte durch die im März 2013 begebene erste Mittelstandsanleihe in Deutschland mit Inflationsschutz, die bereits am ersten Tag des öffentlichen Angebots vollständig platziert war, die Liquidität für das weitere Wachstum der EYEMAXX ausgebaut werden. Geplant ist dabei, dass die umfangreiche Produktpipeline von deutlich mehr als 100 Mio. Euro einhergehend mit der Fertigstellung von Projekten sukzessive aufgefüllt und zudem weiter ausgebaut wird. Geplant ist u.a. die Entwicklung von weiteren Fachmarktzentren in Polen, wo noch erhebliches Potential für diese

erfolgreichen und bewährten Projekte besteht. Aus heutiger Sicht ist Polen derzeit einer der attraktivsten Entwicklungsstandorte für EYEMAXX überhaupt.

Klare Wettbewerbsvorteile der EYEMAXX Real Estate AG stellen die sehr gute Marktstellung der Gesellschaft in Zentraleuropa sowie ihre umfangreiche und langjährige Erfahrung dar. Basis des Erfolgs sind die hohe Standardisierung mit einer bewährten Konzeption und Bautechnik, die daraus resultierenden geringen Risiken und kurzen Realisierungszeiträume sowie international renommierte Mieter mit hoher Bonität als langjährige Partner. Vor diesem Hintergrund ist auch künftig eine positive Geschäftsentwicklung zu erwarten.

VIII. Erläuternder Bericht des Vorstands zu den Angaben nach §§ 289 Abs. 4 HGB

Der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG erläutert nach § 289 Abs. 4 HGB im Lagebericht wie folgt:

1. Gezeichnetes Kapital, Stimmrechtsbeschränkungen und Aktien mit Sonderrechten

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG beträgt am 31. Oktober 2013 EUR 2.900.642,00 eingeteilt in 2.900.642 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Zum 31. Oktober 2013 hielt die Gesellschaft keinen Bestand an 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. Kapitalbeteiligungen und Stimmrechtskontrolle

Die direkte Beteiligung von Herrn Dr. Müller am Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 79,5%. Angaben zur Stimmrechtskontrolle sind somit nicht erforderlich.

3. Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands

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.

4. Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe von Aktien

Bis zum 17. August 2012 bestand die folgende Befugnis:

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27. November 2007 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital in der Zeit bis zum 26. November 2012 um bis zu insgesamt EUR 5.114.213,00 einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2007). Der Vorstand machte von diesem Recht am 5. Mai 2011 Gebrauch, in dem er eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen aus genehmigtem Kapital um EUR 2.499.500,00 unter Ausschluss des Bezugsrechts durch Ausgabe von 2.499.500 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden, Aktien der EYEMAXX Real Estate AG, mit Gewinnberechtigung ab dem 1. November 2006, ausgab. Die Kapitalerhöhung wurde am 17. Juni 2011 im Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg eingetragen und ist damit wirksam geworden. Durch die Kapitalerhöhung erhöhte sich das Grundkapital der Gesellschaft auf EUR 2.550.642,00, welches in 2.550.642 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt war.

Der Vorstand machte nach Zustimmung des Aufsichtsrates von seinem Recht auf Kapitalerhöhung ein weiteres Mal Gebrauch, in dem er im Rahmen einer Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts insgesamt 100.000 Aktien platzierte, wodurch sich das Grundkapital auf EUR 2.650.642,00 erhöhte, welches in 2.650.642 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt war.

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

- a. zum Ausgleich von Spitzenbeträgen;
- b. bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere in Form von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen, Unternehmensteilen oder sonstigen Vermögensgegenständen;
- c. für die Gewährung von Bezugsrechten an Inhaber von zu begebenden Optionen, Wandelschuldverschreibungen oder Wandelgenussrechten;
- d. bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals insgesamt 10 % des vorhandenen Grundkapitals nicht überschreitet, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch im Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien, und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet.

Bei der Berechnung der 10 %-Grenze ist der anteilige Betrag am Grundkapital abzusetzen, der auf neue oder zurückerworbene Aktien entfällt, die seit dem 27. November 2007 unter vereinfachtem Bezugsrechtsausschluss gemäß oder entsprechend § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert worden sind.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe festzulegen.

Das Grundkapital ist von EUR 51.142,00 um bis zu EUR 5.114.213,00, eingeteilt in bis zu 5.114.213 Stückaktien, bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2007). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft bis zum 26. November 2012 aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 27. November 2007 gegen bar ausgegeben worden sind, von ihren Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber der Wandelschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen und soweit nicht eigene Aktien 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 bedingten Kapitalerhöhung und ihre Durchführung festzusetzen.

Ab dem 17. August 2012 bestand die folgende Befugnis:

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital in der Zeit bis zum 28. Juni 2017 um bis zu insgesamt EUR 1.325.321,00 einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2012). Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können auch von durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

Der Vorstand machte nach Zustimmung des Aufsichtsrates von seinem Recht auf Kapitalerhöhung Gebrauch, in dem er im Rahmen einer Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts insgesamt 250.000 Aktien neu platzierte, wodurch sich das Grundkapital auf EUR 2.900.642,00 erhöhte, welches in 2.900.642 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt ist. Somit beträgt das genehmigte Kapital zum Bilanzstichtag noch bis zu EUR 1.075.321,00 eingeteilt in bis zu 1.075.321 auf den Inhaber lautende Stückaktien, welche bis zum 28. Juni 2017 ausgegeben werden können.

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, Wandelschuld-

verschreibungen 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 Ausgabetrags 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 Aufsichtsrates den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe festzulegen.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Durchführung der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2012 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

Ab dem 2. August 2013 bestand die folgende Befugnis:

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital in der Zeit bis zum 6. Juni 2018 um bis zu insgesamt EUR 375.000,-- einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2013). Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können auch von durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

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.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 1.450.321 eingeteilt in bis zu 1.450.321 Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft bis zum 6. Juni 2018 aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 17. Juni 2013 gegen bar ausgegeben werden, von ihren Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch machen, oder ihren entsprechenden Wandlungs- oder Optionspflichten nachkommen und nicht andere Erfüllungsnormen gewählt werden.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, die weiteren Einzelheiten der bedingten Kapitalerhöhung und ihre Durchführung festzusetzen.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Durchführung der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2013 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

5. Befugnisse des Vorstands zum Rückkauf von Aktien

Ab dem 29. Juni 2012 bestand die folgende Befugnis:

- a. Der Vorstand wird gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG 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 §§ 71d und 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft entfallen. Die Vorgaben in § 71 Abs. 2 S. 2 und 3 AktG sind zu beachten.

Der Erwerb darf nur über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen

Erwerbsangebots erfolgen und muss dem Grundsatz der Gleichbehandlung der Aktionäre (§ 53 a AktG) genügen.

Erfolgt der Erwerb über die Börse, darf der von der Gesellschaft gezahlte Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Durchschnitt der Schlussauktionspreise im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den jeweils drei dem Erwerb bzw. der Begründung der Verpflichtung zum Erwerb vorangehenden Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten.

Erfolgt der Erwerb mittels eines öffentlichen Erwerbsangebots, darf der von der Gesellschaft gezahlte Angebotspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Durchschnitt der Schlussauktionspreise im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den jeweils drei der Veröffentlichung des Kaufangebots vorangehenden Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Sofern die Gesamtzahl der auf ein öffentliches Erwerbsangebot angedienten Aktien dessen Volumen überschreitet, kann der Erwerb nach dem Verhältnis der angedienten Aktien (Andienungsquoten) erfolgen; darüber hinaus können eine bevorrechtigte Annahme geringer Stückzahlen (bis zu 50 Aktien je Aktionär) sowie zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien eine Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen vorgesehen werden. Der Vorstand ist ermächtigt, ein etwaiges Andienungsrecht der Aktionäre insoweit auszuschließen.

- b. Die Ermächtigung kann vollständig oder in mehreren Teilbeträgen verteilt auf mehrere Erwerbszeitpunkte ausgenutzt werden, bis das maximale Erwerbsvolumen erreicht ist. Der Erwerb kann auch durch von der Gesellschaft im Sinne von § 17 AktG abhängige Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte durchgeführt werden. Die Ermächtigung kann unter Beachtung der gesetzlichen Voraussetzungen zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck, insbesondere in Verfolgung eines oder mehrerer der in lit. c) genannten Zwecke, ausgeübt werden. Ein Handel in eigenen Aktien darf nicht erfolgen.
- c. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die nach vorstehender Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes entweder allen Aktionären zum Erwerb anzubieten oder über die Börse zu veräußern. Der Vorstand wird weiter ermächtigt, die nach vorstehender Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrates
 - i. in anderer Weise als über die Börse oder durch ein Angebot an alle Aktionäre zu veräußern unter der Voraussetzung, dass die Veräußerung gegen Barzahlung und zu einem Preis erfolgt, der den Börsenkurs von Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der Festlegung des Veräußerungspreises nicht wesentlich unterschreitet. Diese

Verwendungsermächtigung ist beschränkt auf eine Anzahl an Aktien, die insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen darf, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch – falls dieser Wert geringer ist – im Zeitpunkt der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung.

Die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals vermindert sich um die Anzahl an Aktien, die nach dem Beginn des 29. Juni 2012 unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß oder entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals vermindert sich ferner um die Anzahl an Aktien, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandelrechten bzw. -pflichten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen während der nach dem Beginn des 29. Juni 2012 unter Ausschluss des Bezugsrechts in sinngemäßer Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden; oder

- ii. gegen Sacheinlagen im Rahmen des Zusammenschlusses mit anderen Unternehmen oder im Rahmen des Erwerbs von Unternehmen, Teilen von Unternehmen oder Beteiligungen daran anzubieten und zu übertragen; oder
- iii. ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen. Die Einziehung führt zur Kapitalherabsetzung; der Vorstand kann abweichend hiervon bestimmen, dass das Grundkapital bei der Einziehung unverändert bleibt und sich stattdessen durch die Einziehung der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital gemäß § 8 Abs. 3 AktG jeweils erhöht; der Vorstand wird ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalherabsetzung anzupassen.

Die vorgenannten Ermächtigungen zur Verwendung zuvor erworbener eigener Aktien können ganz oder in Teilen, einmal oder mehrmals, einzeln oder gemeinsam ausgenutzt werden. Die eigenen Aktien dürfen jeweils für einen oder mehrere der vorgenannten Zwecke verwendet werden.

Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die eigenen Aktien wird insoweit ausgeschlossen, als diese Aktien gemäß den vorstehenden Ermächtigungen unter lit. aa. und bb. verwendet werden. Soweit eigene Aktien durch ein Angebot an alle Aktionäre veräußert werden, kann der Vorstand das Bezugsrecht der Aktionäre auf die eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrates auch für Spitzenbeträge ausschließen.

- d. Von den Ermächtigungen in lit. c aa) und c bb) darf der Vorstand nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates Gebrauch machen. Im Übrigen kann der Aufsichtsrat bestimmen, dass Maßnahmen des Vorstands aufgrund dieses Hauptversammlungsbeschlusses nur mit seiner

Zustimmung vorgenommen werden dürfen.

6. 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 der Satzung ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital zu ändern.

7. 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.

IX. Angaben nach § 289a Abs. 1 HGB: Erklärung zur Unternehmensführung

1. Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Unternehmensführung der EYEMAXX Real Estate AG als börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft wird in erster Linie durch das Aktiengesetz und daneben durch die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner jeweils aktuellen Fassung bestimmt.

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften unterliegt das Unternehmen dem sog. „dualen Führungssystem“. Dieses ist durch eine strikte personelle Trennung zwischen dem Vorstand als Leitungsorgan und dem Aufsichtsrat als Überwachungsorgan gekennzeichnet. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten dabei im Unternehmensinteresse eng zusammen.

Der Vorstand leitet die EYEMAXX-Gruppe mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung in eigener Verantwortung. Der Vorstand entwickelt gemeinsam mit dem Management-Team die Unternehmensstrategie und sorgt in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat für deren Umsetzung.

Grundsätzlich gilt der Grundsatz der Gesamtverantwortung, d.h. der Vorstand trägt für die Geschäftsführung die Verantwortung. Gegenwärtig besteht der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG jedoch nur aus einem Mitglied, wobei die im Rahmen der vom Vorstand verantworteten Geschäftsführung zu treffenden Entscheidungen stets im Management-Team beraten und abgestimmt werden.

Das Management-Team besteht neben dem Vorstand aus weiteren dem Management der EYEMAXX-Gruppe zuzurechnenden Führungskräften mit den Ressorts (i) Personal, Finanzen und Controlling, (ii) Projektentwicklung, Projektmanagement und Vertrieb sowie (iii) Recht und Compliance.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen wesentlichen Aspekte der Geschäftsentwicklung, bedeutende Geschäftsvorfälle sowie die aktuelle Ertragssituation einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von früher aufgestellten Planungen und Zielen werden ausführlich erläutert und begründet. Außerdem berichtet der Vorstand regelmäßig über das Thema Compliance, also die Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und unternehmensinterner Richtlinien, das gleichfalls im Verantwortungsbereich des Vorstands liegt.

Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens und überwacht seine Tätigkeit. Er bestellt und entlässt die Mitglieder des Vorstands, beschließt das Vergütungssystem für den Vorstand und setzt dessen Gesamtvergütung fest. Er wird in alle Entscheidungen eingebunden, die für die EYEMAXX Real Estate AG von grundlegender Bedeutung sind. Der Aufsichtsrat der EYEMAXX Real Estate AG besteht aus drei Mitgliedern. Derzeit bestehen bei der EYEMAXX Real Estate AG auf Grund der relativ geringen Unternehmensgröße keine Ausschüsse.

2. Entsprechenserklärung des Deutschen Corporate Governance Kodex

Aufgrund der Börsennotierung im Sinne des Aktiengesetzes ist die Gesellschaft zur Abgabe einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex verpflichtet (§§ 3 Abs. 2, 161 AktG) und hat auf ihrer Website (<http://www.eyemaxx.com>) am 17. Februar 2013 eine Entsprechenserklärung abgegeben.

3. Zusätzliche Unternehmensführungspraktiken

Die EYEMAXX Real Estate AG ist sich ihrer Rolle in der Gesellschaft und ihrer Verantwortung gegenüber Kunden und Geschäftspartnern sowie Aktionären bewusst und hat eine eigene konzernweite Compliance-Organisation zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und des Deutschen Corporate Governance Kodex installiert.

X. Angaben über die Mitglieder der Unternehmensorgane

Der alleinvertretungsbefugte Vorstand der Gesellschaft, Dr. Michael Müller, bestellt am 27. Mai 2011, hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit als Vorstand von der EYEMAXX Real Estate AG nach Abzug von gewährten Leistungen von anderen Konzerngesellschaften in Höhe von TEUR 115

(i. V. TEUR 87) eine Vergütung in Höhe von TEUR 77 erhalten (Vorjahr: TEUR 185). Für frühere Mitglieder des Vorstandes wurden im laufenden Geschäftsjahr keine Bezüge ausbezahlt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats, Martin Piribauer (Vorsitzender), Herr Franz Gulz (stellvertretender Vorsitzender), sowie Herr Maximilian Pasquali wurden im Rahmen der Hauptversammlung wiederbestellt. Ab dem 13. Januar 2014 ersetzt Mag. Dr. Philip Jessich im Aufsichtsrat der EYEMAXX Real Estate AG Herrn Mag. Dr. Martin Piribauer.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit eine Vergütung in Höhe von TEUR 50 erhalten (Vorjahr: TEUR 40).

Aschaffenburg, 12. Februar 2014

EYEMAXX Real Estate AG
Der Vorstand

gez.

Dr. Michael Müller

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg**, für das Geschäftsjahr vom 1. November 2012 bis 31. Oktober 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handels- und aktienrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Bonn, 14. Februar 2014

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez.
Burkhard Völkner
Wirtschaftsprüfer

gez.
Alexander Schönberger
Wirtschaftsprüfer

Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichender 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.

Kapitalflussrechnung

EYEMAXX Real Estate AG

01.11.2012 bis 31.10.2013

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr
vom
1. November 2012 bis zum 31. Oktober 2013
der

EYEMAXX Real Estate AG,
Aschaffenburg

Bescheinigung

An die EYEMAXX Real Estate AG

“Wir haben die von der EYEMAXX Real Estate AG aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. November 2012 bis zum 31. Oktober 2013 sowie der zugrunde liegenden Buchführung abgeleitete Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. November 2012 bis zum 31. Oktober 2013 geprüft. Die Kapitalflussrechnung ergänzt den auf Grundlage der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellten Jahresabschluss der EYEMAXX Real Estate AG für das Geschäftsjahr vom 1. November 2012 bis zum 31. Oktober 2013.

Die Aufstellung der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. November 2012 bis zum 31. Oktober 2013 nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. November 2012 bis zum 31. Oktober 2013 ordnungsgemäß aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. November 2012 bis zum 31. Oktober 2013 sowie der zugrunde liegenden Buchführung nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften abgeleitet wurde. Nicht Gegenstand dieses Auftrages ist die Prüfung des zugrunde liegenden Jahresabschlusses sowie der zugrunde liegenden Buchführung.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des IDW Prüfungshinweises: Prüfung von zusätzlichen Abschlusselementen (IDW PH 9.960.2) so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehler bei der Ableitung der Kapitalflussrechnung aus dem Jahresabschluss sowie der zugrunde liegenden Buchführung mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse wurde die Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. November 2012 bis zum 31. Oktober 2013 ordnungsgemäß aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. November 2012 bis zum 31. Oktober 2013 sowie der zugrunde liegenden Buchführung nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften abgeleitet.“

Bonn, den 15. Juli 2014

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft


Burkhard Völkner
Wirtschaftsprüfer


Alexander Schönberger
Wirtschaftsprüfer

EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg
Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2012/2013

	2012/2013 EUR	2011/2012 EUR
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-1.367	2.480
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	61	15
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	32
+/- Zunahme/Abnahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	-62	68
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	299	-2.501
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	666	615
Cashflow auf laufender Geschäftstätigkeit	-403	709
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-34	-928
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-20	0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	818
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-14.614	-16.224
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-14.668	-16.334
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung (Kapitalerhöhung, Verkauf eigener Anteile, etc.)	1.375	500
- Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter	-870	0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	15.000	13.102
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	15.505	13.602
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	434	-2.023
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	788	2.811
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.222	788

Konzernabschluss

EYEMAXX Real Estate AG

2012/2013

vom 01.1.2012 bis 31.10.2013

(geprüft nach IFRS)

KONZERNABSCHLUSS FÜR

DAS GESCHÄFTSJAHR

2012/2013



EYEMAXX Real Estate AG

Sitz: D-63741 Aschaffenburg, Auhofstraße 25

Handelsregister B Aschaffenburg: HRB 11755

ISIN DE000A0V9L94 (Aktie)

ISIN DE000A1K0FA0 (Anleihe 2011)

ISIN DE000A1MLWH7 (Anleihe 2012)

ISIN DE000A1TM2T3 (Anleihe 2013)

KONZERNLAGEBERICHT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2013 wurde die wirtschaftliche Entwicklung sowohl im Euro-Raum wie auch in ganz Europa weiter durch die Auswirkungen der Schuldenkrise im Euro-Raum gebremst. Doch kam es im Jahresverlauf – insbesondere aufgrund der weiterhin sehr expansiven Geldpolitik der EZB – zu einer konjunkturellen Stabilisierung und mithin einer leichten Aufwärtstendenz. So ermäßigte sich nach Angaben von Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union, das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der 17 Staaten des Euro-Raums im dritten Quartal 2013 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal um 0,4 Prozent, während es in den 28 Ländern der EU im dritten Quartal 2013 im Vergleich zum dritten Quartal 2012 um 0,1 Prozent stieg. Im Vergleich des dritten zum zweiten Quartal 2013 stellte sich ein Wachstum von 0,1 Prozent im Euro-Raum und von 0,2 Prozent in der EU-28 ein. Im zweiten Quartal 2013 hatten die Wachstumsraten gegenüber dem Vorquartal 0,3 Prozent bzw. 0,4 Prozent betragen.

Zum Teil deutlich besser hat sich dabei die Konjunktur in mehreren Zielmärkten der EYEMAXX Real Estate AG entwickelt. So wiesen Polen, die Slowakei und Deutschland in den ersten drei Quartalen des Jahres 2013 im Vergleich zum entsprechenden Vorquartal jeweils positive Wachstumsraten auf. Im dritten Quartal 2013 lag das BIP dann in Polen um 1,7 Prozent, in der Slowakei um 0,7 Prozent und in Deutschland um 0,6 Prozent über dem Stand des dritten Quartals 2012. Etwas schwächer verlief das BIP-Wachstum in Österreich mit einem Plus von 0,2 Prozent im Vergleich des dritten Quartals 2013 zum dritten Quartal 2012. Hingegen verlief die Entwicklung in Tschechien enttäuschend: Das BIP im dritten Quartal 2013 fiel um 1,6 Prozent im Vergleich zum dritten Quartal 2012. Im Vergleich des dritten zum zweiten Quartal 2013 betrug die Abschwächung 0,5 Prozent.

Stärkeres Wachstum in 2014 erwartet

Im „World Economic Outlook“ von Oktober 2013 berichtet der Internationale Währungsfonds (IWF), dass der Euro-Raum nach einer Rezession von sechs Quartalen im zweiten Quartal 2013 erstmals wieder auf den Wachstumspfad zurückgekehrt sei. Insgesamt habe die Politik wesentliche Risiken im Euro-Raum reduziert und die Finanzmärkte stabilisiert. Das wirtschaftliche Wachstum setze sich fort, so die Prognose, sei aber immer noch auf niedrigem Niveau. Für den Euro-Raum geht der IWF zwar für das Gesamtjahr 2013 noch von einem Rückgang des BIPs um 0,4 Prozent aus, für 2014 erwarten die IWF Experten aber wieder ein Wachstum von 1,0 Prozent. Für Europa insgesamt prognostiziert der IWF für 2013 ein Wachstum von 0,3 Prozent und für 2014 eine deutliche Besserung auf ein BIP-Wachstum von 1,4 Prozent.

Für die Zielmärkte der EYEMAXX Real Estate AG prognostiziert der IWF zum Teil deutlich höhere Wachstumsraten als für den Euro-Raum, der auch 2014 noch immer unter dem schwachen Wachstum der hoch verschuldeten „Südschiene“ leiden dürfte. So erwartet der IWF für Polen und die Slowakei ein überdurchschnittliches BIP-Wachstum von 1,3 Prozent und 0,8 Prozent im Jahr 2013 und eine Beschleunigung auf ein Plus von 2,4 Prozent und 1,5 Prozent in 2014. Auch Serbien dürfte laut IWF mit relativ hohen Wachstumsraten von 2,0 Prozent im Jahr 2013 und in 2014 überzeugen. Österreich wird laut IWF-Prognose von 0,4 Prozent Wachstum im Gesamtjahr 2013 auf eine Wachstumsrate von 1,6 Prozent in 2014 zulegen. Das deutsche BIP hat nach Angaben des Statistischen Bundesamts 2013 um moderate 0,4 Prozent zugelegt; für 2014 geht der IWF von einer Wachstumsbeschleunigung von 1,4 Prozent aus. Und Tschechien sollte, so der „World Economic Outlook“, nach einer BIP-Abschwächung um 0,4 Prozent in 2013 im Jahr 2014 wieder mit einer Rate von 1,5 Prozent wachsen.

Einzelhandelsimmobilienmarkt

Nach Angaben des Immobiliendienstleistungsunternehmens CB Richard Ellis (CBRE) belief sich das Investitionsvolumen in europäischen Einzelhandelsimmobilien im dritten Quartal 2013 auf 8,3 Mrd. Euro. Dies entspricht einem Zuwachs von 11,5 Prozent gegenüber dem zweiten Quartal und ist der höchste Quartalswert in 2013. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal errechnet sich ein Anstieg von 8,9 Prozent. Allerdings liegt dieser Wert noch 9 Prozent unter dem Quartalsdurchschnitt der vergangenen drei Jahre.

Gleichwohl ist die Besserung des europäischen Marktes für Einzelhandelsimmobilien in vollem Gange. Insgesamt berichtet CBRE über eine breitere Nachfrage von Investoren. CBRE erwartet nun für eine Reihe von weiteren Quartalen, dass die Investoren beginnen, entlang dem Risikospektrum weiter anzulegen. Deutlich sei im dritten Quartal 2013 die Ausweitung der Investments bei Einzelhandelsimmobilien sowohl geographisch als auch in der Qualität der Assets geworden.

Auch bei Einzelhandelsimmobilien in der Region „Central and Eastern Europe“ CEE kam es im dritten Quartal zu einer klaren Belebung des Investitionsvolumens auf 818 Mio. Euro. Dies entspricht einem Zuwachs von 6,4 Prozent gegenüber dem zweiten Quartal 2013 und von 96,6 Prozent gegenüber dem dritten Quartal 2012. Damit wurde im dritten Quartal 2013 der Quartalsdurchschnitt der vergangenen drei Jahre mit einem Minus von 5 Prozent beinahe erreicht.

In Deutschland wurden gemäß einer CBRE-Studie im Gesamtjahr 2013 mehr als 8,3 Mrd. Euro in Einzelhandelsimmobilien investiert. Dies ist ein leichter Rückgang von 2 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Das stark gestiegene Konsumklima in Deutschland sowie die positiven Nachrichten vom Arbeitsmarkt sorgten weiterhin für ein hohes Interesse von institutionellen Investoren an deutschen Einzelhandelsimmobilien, so die Einschätzung von CBRE. Dabei würden auch die Verkäufe von Non-Core-Immobilien zunehmen. In Deutschland hat 2013 insbesondere das Schlussquartal mit Investments von mehr als 2,6 Mrd. Euro überzeugt, nach Investments von rund 2,0 Mrd. Euro im dritten Quartal.

Logistikimmobilienmarkt

In einer Studie vom September 2013 berichtet BNP Paribas Real Estate von einer allmählichen Erholung der europäischen Logistikmärkte. Insbesondere nehme durch die positive Tendenz der Wirtschaftsindikatoren für Europa das Vertrauen wieder zu. Dabei habe der deutsche Logistikmarkt nach einem Rückgang in 2012 im 1. Halbjahr 2013 wieder einen starken Zuwachs beim Flächenumsatz gezeigt.

Des Weiteren stellt BNP Paribas Real Estate fest, dass in Europa nach wie vor ein Mangel an qualitativ hochwertigen Logistikimmobilien herrsche, was zum Bau nutzerspezifischer Neubaulösungen führe. Die Mieten hätten sich stabilisiert, könnten allerdings vor dem Hintergrund eines Rückgangs von Incentives in den kommenden Quartalen, insbesondere in Spitzenlagen, steigen.

Den deutschen Markt für Logistikimmobilien stuft BNP Paribas Real Estate als äußerst „gesund“ ein, nicht zuletzt aufgrund der exzellenten Exportzahlen der deutschen Wirtschaft. Auch die Analysten des Immobilienberatungsunternehmens CBRE berichten über eine gute Verfassung sowie positive Aussichten für 2014 des deutschen Markts für Logistikimmobilien. Im Jahr 2013 habe sich mit einem Investitionsvolumen von rund 2,2 Mrd. Euro der Höhenflug am deutschen Investmentmarkt für Lager- und Logistikimmobilien „ungebremst“ fortgesetzt und damit eine Steigerung von 25 Prozent im Vergleich zu 2012 sowie das beste Ergebnis seit 2008 erzielt. Dabei habe der Anteil von ausländischen Investoren um 6 Prozentpunkte auf 49 Prozent zugenommen.

Geschäftsmodell

Die EYEMAXX Real Estate AG gehört zu den führenden Entwicklern und Betreibern von Gewerbeimmobilien in Mittel- und Zentraleuropa und verfügt über langjährige Erfahrung in diesem Business. Der Fokus liegt dabei auf etablierten Märkten wie Österreich und Deutschland sowie auf dynamischen Wachstumsmärkten wie Polen, Tschechien, der Slowakei und Serbien. Seit 2006 hat EYEMAXX Immobilien im Volumen von mehr als 220 Mio. Euro realisiert und zum Großteil erfolgreich veräußert.

EYEMAXX verfügt über ausgeprägte und langjährige Marktkenntnis und projiziert, vertreibt und verwertet Fachmarktzentren, Logistikimmobilien sowie nach Kundenwunsch errichtete Objekte (sogenannte Taylormade Solutions). Dabei erfolgt die Entwicklung neuer Objekte gemeinsam mit langjährigen renommierten Partnern, was das Entwicklungsrisiko deutlich reduziert.

Das Kerngeschäft von EYEMAXX stellt dabei die Entwicklung von Fachmarktzentren dar. Diese weisen, abhängig von Einzugsgebiet und Standort, meist eine vermietbare Fläche von rund 4.000 bis mehr als 10.000 Quadratmetern auf bei ca. 8 bis 20 Mieteinheiten. EYEMAXX entwickelt dabei besonders in mittleren und kleinen Städten mit etwa 20.000 bis 50.000 Einwohnern, die noch Nachholbedarf bei Fachmarktzentren haben. Das Investitionsvolumen beträgt je nach Standort in der Regel zwischen 5 und 15 Mio. Euro.

EYEMAXX entwickelt die Fachmarktzentren mit den großen internationalen Marken des Filialeinzelhandels. Dazu zählen u.a. dm, kik, C&A, Takko oder Deichmann. Die hohe Standardisierung sowie eine vielfach bewährte Bautechnik und Konzeption der Fachmarktzentren bieten viele Vorteile, wie vor allem geringe Risiken bei den Investitionskosten sowie relativ kurze Bauzeiten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat EYEMAXX das Fachmarktzentrum im österreichischen Kittsee, nahe der slowakischen Hauptstadt Bratislava, planmäßig fertiggestellt. Eröffnung war am 16. Mai 2013. Mit einer vermietbaren Fläche von 10.600 Quadratmetern zählt Kittsee zu den größten und attraktivsten Projekten von EYEMAXX. Das Projektvolumen beträgt ca. 15 Mio. Euro.

Das bewährte Geschäftsmodell der EYEMAXX Real Estate AG beruht auf zwei Säulen: Die erste Säule stellt die Entwicklung von Gewerbeimmobilien und deren Verkauf dar. Indem bereits fertiggestellte Fachmarktzentren zu attraktiven Portfolien gebündelt werden, können deutlich höhere Verkaufserlöse generiert werden als bei der Veräußerung von Einzelobjekten. Die zweite Säule des Geschäftsmodells umfasst Bestandsimmobilien. Dabei nutzt EYEMAXX Marktopportunitäten beim Einkauf und hält ausgewählte Gewerbeimmobilien im eigenen Portfolio, wodurch laufende Mieterträge erzielt werden. Damit verfügt EYEMAXX über ein überzeugendes Geschäftsmodell, indem die Gesellschaft attraktive Entwicklerrenditen mit einem zusätzlichen laufenden Cashflow aus Bestandsimmobilien verbindet.

Aufgrund der langjährigen Marktkenntnis zeichnet sich EYEMAXX durch ein erfahrenes und eingespieltes Management-Team aus. Dieses verfügt über ein breites Kontaktnetzwerk sowie über umfangreiche Expertise der regionalen Spezifika. Vor allem die Zusammenarbeit über mehrere Jahre mit renommierten Partnern erweist sich als Alleinstellungsmerkmal von EYEMAXX, sowohl bei der Standortwahl, als auch bei der praktischen Umsetzung von neuen Projekten nebst Vermietung.

EYEMAXX zeichnet sich sowohl durch eine langjährig erfolgreiche Geschäftsentwicklung als auch durch dynamisch wachsende Erträge aus. Zahlreiche neue attraktive Projekte sorgen für hervorragende Perspektiven: Die umfangreiche Produktpipeline der Gesellschaft umfasst derzeit mehr als 100 Mio. Euro.

Die EYEMAXX-Aktie notiert in Deutschland im General Standard. Im März 2013 konnte EYEMAXX eine weitere Unternehmensanleihe im Volumen von 15 Mio. Euro bereits am ersten Tag der Zeichnungsfrist vollständig platzieren. Damit notieren inzwischen drei Unternehmensanleihen der Gesellschaft im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse. Sie können, wie auch die Aktie, börsentäglich gehandelt werden.

Geschäftsverlauf

Die EYEMAXX Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2012/13 die erfolgreiche Geschäftsentwicklung fortgesetzt. Dies spiegelt sich auch in den Zahlen wider. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) konnte von TEUR 4.829 im Vorjahreszeitraum auf nunmehr TEUR 6.734 im Berichtszeitraum gesteigert werden. Das Ergebnis nach Steuern erhöhte sich von TEUR 2.573 auf TEUR 3.109. Operativ war die Geschäftsentwicklung insbesondere durch Entwicklungsarbeiten in den wesentlichen Zielländern des EYEMAXX-Konzerns Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien und Serbien geprägt.

So wurde in Österreich intensiv an der Entwicklung des Fachmarktzentrums Kittsee gearbeitet, welches planmäßig fertiggestellt und im Mai 2013 eröffnet wurde. Das Fachmarktzentrum mit einer vermietbaren Fläche von 10.600 Quadratmetern zählt zu den bislang größten und attraktivsten Projekten der EYEMAXX Real Estate AG. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe zur slowakischen Hauptstadt Bratislava und ist zum Bilanzstichtag zu 95 Prozent vermietet. Ankermieter sind unter anderem die Lebensmittelmarken Hofer und Eurospar.

Im polnischen Olawa konnte ebenfalls ein Fachmarktzentrum planmäßig fertiggestellt und im September 2013 eröffnet werden. Erst Ende Februar 2013 war mit dem Bau des Fachmarktzentrums mit einer vermietbaren Fläche von ca. 2.000 Quadratmetern begonnen worden, welches nahezu vollständig vermietet ist. Zu den Mietern gehören renommierte internationale Handelsketten aus dem Textil-, Schuh- und Elektronikbereich, mit denen EYEMAXX schon seit Jahren zusammenarbeitet.

Ebenfalls sehr große Bemühungen hat der EYEMAXX-Konzern im Berichtszeitraum auf die Entwicklung von weiteren Fachmarktzentren in Polen und Tschechien gelegt, wo sich derzeit mehrere Fachmarktzentren in unterschiedlichen Phasen der Projektentwicklung befinden.

Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum auch die Projektentwicklungsaktivitäten in Serbien planmäßig fortgesetzt. So konnte bereits konkretes Mieterinteresse für mehrere Tausend Quadratmeter Mietfläche für das Projekt zur Errichtung eines modernen großen Logistikzentrums auf der im Eigentum des EYEMAXX-Konzerns befindlichen Liegenschaft nahe Belgrad generiert werden. Der Baustart der ersten Phase mit rund 17.000 Quadratmetern Mietfläche ist für 2014 geplant.

In Summe verfügt EYEMAXX zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung über eine umfangreiche Pipeline von Entwicklungsprojekten, die sich momentan auf ein Volumen von deutlich über 100 Mio. Euro beläuft.

Neben der ersten Säule der Geschäftstätigkeit, der Entwicklung und dem Verkauf von Gewerbeimmobilien, wurde die zweite Säule „Bestandsimmobilien“ weiter ausgebaut. In Folge dessen generiert der EYEMAXX-Konzern zunehmend auch laufende Mieterträge, die zu attraktiven Entwicklerrenditen hinzukommen. So konnte sich EYEMAXX im laufenden Geschäftsjahr 2012/13, indirekt über den Erwerb von Geschäftsanteilen, mehrere vermietete Bestandsimmobilien sichern.

Da sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für luxemburgische Holdinggesellschaften zum 1. Januar 2013 geändert haben, hat sich der EYEMAXX-Konzern zu einer Strukturierungs- bzw. Konsolidierungsänderung in Bezug auf seine polnischen Projektgesellschaften entschlossen. Mit Stichtag 20. Dezember 2012 hat der EYEMAXX-Konzern diese Umstrukturierung dahingehend abgeschlossen, dass Zypern Luxemburg als diesbezüglichen Holdingstandort abgelöst hat. Derart ersetzt nunmehr die nach zypriotischem Recht gegründete Gesellschaft MALUM LIMITED die nach luxemburgischem Recht inkorporierte Gesellschaft EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l. Erstgenannte hält seither die Beteiligungen an den nach polnischem Recht gegründeten Projektgesellschaften, welche wiederum mittelbar at-equity in den EYEMAXX-Konzern einbezogen werden.

Um die Finanzierung der umfangreichen Projektpipeline des EYEMAXX-Konzerns sowie den Ausbau des Geschäftsfelds „Bestandshaltung“ zu gewährleisten, wurde im März 2013 eine weitere Mittelstandsanleihe gegeben.

Die Eckdaten der Anleihe lauten wie folgt:

Volumen: Bis EUR 15 Mio.

Laufzeit: 6 Jahre; endfällig per 25. März 2019

Zinskupon: 7,875 % p.a.; Zinszahlung jährlich nachträglich per 26. März sowie letzte Zinszahlung am 26. März 2019

Die Rendite je Schuldverschreibung lässt sich erst am Ende der Laufzeit der Schuldverschreibungen bestimmen und berechnet sich aus (i) dem Rückzahlungsbetrag (100 % des Nennbetrages von EUR 1.000,- zuzüglich eines Inflationsanpassungsbetrages von bis zu maximal 10 %), (ii) den gezahlten Zinsen (7,875 % p.a.) sowie (iii) dem Kaufpreis und den individuellen Transaktionskosten und etwaiger sonstiger Kosten bzw. Steuern des Anlegers.

Mittelverwendung: Verbleibende Mittel:

- 80 % zur Realisierung von Projekten vorrangig im Bereich gewerbliche Immobilienentwicklungsprojekte mit Schwerpunkt Einzelhandelsimmobilien und zum Erwerb von vermieteten Bestandsimmobilien
- 20 % zur Sicherstellung des laufenden Liquiditätsbedarfs (working capital)

Rating: Kein eigenes Rating

Unternehmensrating: BB+ (21. Juni 2013)

Die EYEMAXX Real Estate AG hat am 7. März 2013 vorzeitig die Zeichnungsfrist beendet, da das gesamte Emmissionsvolumen gezeichnet war. Der Zeichnungsstand zum Bilanzstichtag beträgt TEUR 15.000.

Im Dezember 2012 wurde eine Kapitalerhöhung platziert und 250.000 neue Aktien zum Preis von 5,50 Euro ausgegeben. Dadurch erhöhten sich das Grundkapital auf nunmehr 2.900.642 Euro und der Streubesitz auf 20,5 Prozent. Der Unternehmensgründer und CEO der EYEMAXX Real Estate AG, Herr Dr. Michael Müller, hält nun 79,5 Prozent der Anteile der Gesellschaft.

Zusammenfassend weist der EYEMAXX-Konzern am Ende eines sehr erfolgreichen Geschäftsjahres 2012/13 ein Periodenergebnis nach Steuern von TEUR 3.109 aus.

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Das Geschäftsjahr des EYEMAXX-Konzerns beginnt am 1. November und endet am 31. Oktober (GJ 2012/2013). Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr 2011/2012 (GJ 2011/2012) dargestellt.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse lagen mit TEUR 2.397 über dem Vorjahreswert von TEUR 1.534. In den Umsatzerlösen des Geschäftsjahres 2012/2013 befinden sich einmalige Erträge gegenüber assoziierten Unternehmen aus der Verrechnung von Hausverwaltungstätigkeiten in Höhe von TEUR 280 und aus Provisionen aus dem Projekt Kittsee in Höhe von TEUR 316. Die dazugehörigen Aufwendungen sind aliquot gemäß dem Beteiligungsverhältnis als Aufwand in der Position „Erträge aus Beteiligungen“ berücksichtigt.

Die Analyse der Ertragslage zeigt stark zusammengefasst folgendes Bild:

Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Umsatzerlöse	2.397	1.534
Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.895	2.385
Sonstige Erträge und Aufwendungen (zusammengefasst)	-3.504	-3.894
Ergebnisse aus Beteiligungen (zusammengefasst)	4.946	4.804
Betriebsergebnis (EBIT)	6.734	4.829
Finanzerfolg	-3.092	-1.642
Ergebnis vor Steuern	3.642	3.187
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-533	-614
Periodenergebnis	3.109	2.573
<i>davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile</i>	<i>40</i>	<i>-38</i>
<i>davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens</i>	<i>3.069</i>	<i>2.611</i>

Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurden Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 2.895 (Vorjahr: TEUR 2.385) erzielt. Diese Erträge resultieren aus vier (Vorjahr: drei) bebauten und einem (Vorjahr: einem) unbebauten Grundstück. Alle vier (Vorjahr: drei) 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.

Die Ergebnisse aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 4.946 (Vorjahr: TEUR 4.804) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

In Österreich wurde intensiv an der Entwicklung des Fachmarktzentrums Kittsee gearbeitet. Das in unmittelbarer Nähe zur slowakischen Hauptstadt Bratislava befindliche Fachmarktzentrum wurde im Mai 2013 fertiggestellt und eröffnet. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft auf TEUR 3.004 (Vorjahr: TEUR 2.673).

Die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien/Österreich, besitzt eine vermietete Immobilie wie auch drei Superädifikate auf vermieteten Immobilien, welche in den wichtigsten Städten Österreichs liegen. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 253 (Vorjahr: TEUR 1.927).

Seit 20. Dezember 2012 hält die MALUM LIMITED anstatt der EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.á.r.l. die Beteiligungen an den polnischen Projektgesellschaften. Zu den polnischen Projektgesellschaften zählen zum 31. Oktober 2012 die EYEMAXX 3 Sp.z.o.o., Retail Park Malbork z.o.o. und Retail Park Olawa Sp.z.o.o. Am 5. September 2013 wurde das Fachmarktzentrum in Olawa fertiggestellt und eröffnet. Erst Ende Februar 2013 war mit dem Bau des Fachmarktzentrums mit einer vermietbaren Fläche von ca. 2.000 Quadratmetern begonnen worden. Es ist bereits nahezu vollständig vermietet. Im 1. Quartal 2012/2013 wurde Vilia Sp.z.o.o. neu gegründet, welche ein Grundstück in Polen erworben hat. Der EYEMAXX-Konzern wird dort gemeinsam mit einem anderen Immobilienentwickler aus Österreich ein Fachmarktzentrum realisieren. Im August 2013 wurden die Anteile der EYEMAXX 6 von der EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G. an die MALUM LIMITED verkauft. Die Eröffnung des betroffenen Fachmarktzentrums ist für das dritte Quartal 2014 geplant. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 254 (Vorjahr: TEUR -14).

Im Januar 2013 wurden die Geschäftsanteile in Höhe von 90 % an der Marland Bauträger GmbH erworben. Diese Gesellschaft hält Anteile an einer vermieteten Wohn- und Geschäftsimmobilie in Graz/Österreich in ihrem Eigentum. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 279.

Im ersten Quartal 2012/2013 hat sich der EYEMAXX-Konzern eine Kaufoption über 45 % der Anteile an der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG gesichert. Diese Kaufoption wurde im zweiten Quartal 2012/2013 ausgeübt. Zudem wurden weitere 50 % der Anteile gekauft. Die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG hält zusammen mit der EYEMAXX Outlet Center eine Liegenschaft, auf welcher sich ein voll vermietetes Büro-, wie auch Wohngebäude befindet. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 596.

Im April 2013 wurden 94 % der Anteile an der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH gekauft. Diese Gesellschaft hält eine vermietete Logistikimmobilie in Aachen in ihrem Eigentum. Durch den Erwerb kann EYEMAXX weitere laufende Mietzinsen generieren. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 443.

Aus den restlichen Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen ergibt sich ein negatives Ergebnis in Höhe von TEUR 7 (Vorjahr: TEUR -83).

Im Vorjahr beinhaltete das Beteiligungsergebnis auch das Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen in Höhe von TEUR 26, welches den Abgang der STOP.SHOP. DOLNY KUBIN s.r.o., Bratislava, die mit Wirkung zum 15. November 2011 verkauft wurde, betraf.

Das Ergebnis aus Beteiligungen beinhaltet des Weiteren das Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung in Höhe von TEUR 110 (Vorjahr: TEUR 275), welches sich aus der Erstkonsolidierung der EYEMAXX Pelhrimov s.r.o. in Höhe von TEUR -42 und der Entkonsolidierung der EYEMAXX 6 s.z.o.o in Höhe von TEUR 152 zusammensetzt. Im Vorjahr beinhaltete das Ergebnis die Entkonsolidierung der polnischen Gesellschaften in Höhe von TEUR 131, der tschechischen Gesellschaften in Höhe von TEUR 165 und der AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, in Höhe von TEUR -21.

Das Finanzergebnis des EYEMAXX-Konzerns beläuft sich auf TEUR -3.092 (Vorjahr: TEUR -1.642). Die Veränderung des Zinsaufwandes ist einerseits auf den Einbezug von zwölf Monaten (Vorjahr: sieben Monate) Zinsaufwand aus der Begebung der Anleihe 2012/2017 im April 2012 mit einem Kupon von 7,75 % und einer Effektivverzinsung von 10,94 % (Vorjahr: 10,94%) zurückzuführen. Zudem wurde im März 2013 eine dritte Unternehmensanleihe mit einem Kupon von 7,875 % und einer Effektivverzinsung von 9,20 % begeben. Zudem enthält die EYEMAXX-Konzernbilanz eine finanzielle Verbindlichkeit aus dem eingezahlten Kapital des zweiten Gesellschafters bei der EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg, in Höhe von TEUR 5.612 (Vorjahr: TEUR 4.009). Die Effektivverzinsung des Darlehens beläuft sich auf 14,44% (Vorjahr: 13,69%).

Der Steuereffekt in Höhe von TEUR -533 (Vorjahr: TEUR -614) resultiert maßgeblich einerseits aus passiven latenten Steuern aus der zum Fair-Value bewerteten, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und andererseits aus der Aktivierung von Verlustvorträgen von zukünftigen Steuergewinnen. Insgesamt wurden Aufwendungen aus latenten temporären Differenzen in Höhe von TEUR 2.556 (Vorjahr: TEUR 1.361), Erträge aus latenten temporären Differenzen in Höhe von TEUR 30 und Erträge aus der Aktivierung von Verlustvorträgen in Höhe von TEUR 2.018 (Vorjahr: TEUR 771) gebucht. Der tatsächliche Steueraufwand beläuft sich auf TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 24).

In Summe weist der EYEMAXX-Konzern am Ende des Geschäftsjahres 2012/2013 ein Periodenergebnis nach Steuern von TEUR 3.109 (Vorjahr: TEUR 2.573) aus.

Vermögenslage

Bilanzstruktur

Die Bilanzsumme hat sich von TEUR 51.524 auf TEUR 70.566 erhöht.

Konzernbilanz (zusammengefasst)

	31. Oktober 2013	31. Oktober 2012
in TEUR	2013	2012
Langfristige Vermögenswerte	59.976	43.723
Kurzfristige Vermögenswerte	10.590	7.801
Summe Aktiva	70.566	51.524
Eigenkapital	20.064	16.548
Langfristige Verbindlichkeiten	47.304	31.253
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3.198	3.723
Summe Passiva	70.566	51.524

Die gesamten langfristigen Vermögenswerte lagen zum 31. Oktober 2013 bei TEUR 59.976 nach TEUR 43.723 im Vorjahr. Die immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagevermögen stiegen um TEUR 686 von TEUR 1.431 auf TEUR 2.117. Der Bilanzposten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erhöhte sich um TEUR 4.312 von TEUR 20.059 auf TEUR 24.371. Die Veränderungen ergaben sich aus der Erstkonsolidierung in Höhe von TEUR 1.151, weitere Zugänge in Höhe von TEUR 539, der Bewertungen zum Fair Value in Höhe von TEUR 2.895, einer Umgliederung ins kurzfristige Vermögen in Höhe von TEUR -161 und Währungsdifferenzen in Höhe von TEUR -112.



Die Anteile an assoziierten Unternehmen stiegen um TEUR 10.252 von TEUR 12.078 auf TEUR 22.330. Die Zugänge in Form von Erstkonsolidierungen oder Gesellschafterzuschüssen von Anteilen an assoziierten Unternehmen betrugen im Geschäftsjahr 2012/2013 TEUR 6.088. Die Erhöhung aus der Fair-Value-Bewertung der Anteile an assoziierten Unternehmen betrug TEUR 4.164. Diese resultieren aus der Fair-Value-Bewertung der in den assoziierten Unternehmen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 3.783, aus temporären Differenzen, wie auch Auflösung von temporären Differenzen aufgrund der Änderung des Steuersubjekts, in Höhe von TEUR 768 und sonstigem Ergebnis in Höhe von TEUR -387. Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte stiegen im Geschäftsjahr 2012/2013 um TEUR 1.003 auf TEUR 11.158 (Vorjahr: TEUR 10.155). Die Veränderung resultiert hauptsächlich aus der Ausgabe von Darlehen an die Projektgesellschaften des zyprischen Teilkonzerns.

Die gesamten kurzfristigen Vermögenswerte lagen zum 31. Oktober 2013 bei TEUR 10.590 nach TEUR 7.801 im Vorjahr. Die Veränderung resultiert unter anderem aus dem Anstieg der noch nicht abgerechneten Leistungen für die Projektgesellschaften um TEUR 433 auf TEUR 1.601 und der Steigerung der kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 206 auf TEUR 433. Die sonstigen Forderungen stiegen um TEUR 1.724 auf TEUR 3.563. Die Veränderung der kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von TEUR 422 auf TEUR 627 resultiert maßgeblich aus der Umgliederung der finanziellen Vermögenswerte von langfristig auf kurzfristig. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sind mit TEUR 4.366 gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEUR 4.362 nahezu unverändert geblieben.

Das Eigenkapital hat sich von TEUR 16.548 um TEUR 3.516 auf TEUR 20.064 erhöht. Maßgeblich für den Anstieg war das Periodenergebnis in Höhe von TEUR 3.109. Zudem wurde im Dezember 2012 eine Kapitalerhöhung bei der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, in Höhe von TEUR 1.375 platziert. Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurde zusätzlich eine Dividende von 0,30 Euro je dividendenberechtigter Stückaktie und somit TEUR 870 ausgeschüttet. Negative Währungskurseffekte in Höhe von TEUR 98 resultieren aus den serbischen Gesellschaften im Konzern.

Das gesamte Fremdkapital des EYEMAXX-Konzerns betrug zum Stichtag TEUR 50.502 (Vorjahr: TEUR 34.976). Die Veränderung der langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 16.051 auf TEUR 47.304 resultiert im Wesentlichen aus der Begebung der Anleihe 2013/2019 und damit dem Anstieg der langfristigen Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 14.755 auf TEUR 37.087. Zudem ist in der EYEMAXX-Konzernbilanz eine finanzielle Verbindlichkeit aus dem eingezahlten Kapital des zweiten Gesellschafters bei der EYEMAXX FMZ Holding, Aschaffenburg, berücksichtigt. Dieser Gesellschafter hat das Recht, ab 1. Juli 2017 zeitlich unbegrenzt die Geschäftsanteile an der Gesellschaft EYEMAXX FMZ Holding GmbH der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, oder der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, anzudienen (Put-Optionsrecht). Aus diesem Grund wird das eingezahlte Kapital gemäß IAS 32.23 und IAS 39.AG8 als finanzielle Verbindlichkeit zum Barwert des Ausübungsbetrags in der Bilanz in Höhe von TEUR 5.612 (Vorjahr: 4.009) angesetzt.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sanken um TEUR 525 auf TEUR 3.198. Dies resultiert aus der Reduzierung der Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 456 auf TEUR 356, dem Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 657 auf TEUR 210 und der Verminderung der kurzfristigen Rückstellungen um TEUR 187 auf TEUR 424. Zu einer Erhöhung trug der kurzfristige Anteil der Anleihe 2013/2019 in Höhe von TEUR 709 auf TEUR 1.473, wie auch die Zunahme der sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 68 auf TEUR 660 bei. Die Verbindlichkeiten aus laufender Ertragssteuer betragen zum 31. Oktober 2013 TEUR 75 nach TEUR 77 im Vorjahr.

Finanzlage

Finanzierung

Generell umfasst das Finanzmanagement des EYEMAXX-Konzerns das Kapitalstrukturmanagement sowie das Liquiditätsmanagement. Aufgabe des Kapitalstrukturmanagements ist die Gestaltung einer ausgewogenen Mischung aus Eigen- und Fremdkapital. Die bereinigte Eigenkapitalquote des EYEMAXX-Konzerns belief sich zum Bilanzstichtag auf 30,31 %* (Vorjahr: 35,09 %*). Mittel- bis langfristig strebt der EYEMAXX-Konzern eine bereinigte Eigenkapitalquote von mehr als 30 % an. Bezüglich der Angaben gem. § 315 Abs. 4 HGB wird auf das Kapitel „Erläuterungen zum Konzernabschluss - Eigenkapital“ im Konzernanhang verwiesen.

Ziel des Liquiditätsmanagements ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und der Sicherstellung der Flexibilität durch Nutzung von Projektkrediten zu bewahren. Zu diesem Zweck werden Liquiditätsvorschaurechnungen erstellt, die es ermöglichen, über die freiwerdende Liquidität aus Immobilienveräußerungen und dem erforderlichen Finanzmittelbedarf für Akquisitionen und Projektneuentwicklungen entsprechend zu disponieren. Die Liquiditätssteuerung der Tochtergesellschaften erfolgt über im Rahmen der Konzernliquiditätsplanung festgelegte Budgets, wobei die Verwendung der genehmigten Finanzmittel ebenfalls regelmäßig auf Konzernebene kontrolliert wird.

*) Eigenkapitalquote = Eigenkapital / (Gesamtkapital – Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente)

Nettofinanzverschuldung

	31. Oktober 2013	31. Oktober 2012
in TEUR	2013	2012
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	45.626	30.057
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1.829	1.576
Zwischensumme	47.455	31.633
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-4.366	-4.362
Nettofinanzverschuldung	43.089	27.271

Die Veränderung der Nettofinanzverschuldung resultiert aus der Erhöhung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten durch die Begebung der Anleihe 2013/2019.

Nettoumlaufvermögen

	31. Oktober	31. Oktober
in TEUR	2013	2012
Vorräte	1.601	1.168
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	433	227
Finanzielle kurzfristige Forderungen	627	205
Sonstige kurzfristige Forderungen	3.563	1.839
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.366	4.362
Zwischensumme	10.590	7.801
Kurzfristiger Anteil der Anleihen	-1.473	-764
Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	-356	-812
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-210	-867
Kurzfristiger Anteil der Rückstellungen	-424	-611
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-660	-592
Kurzfristige Steuerschuld	-75	-77
Nettoumlaufvermögen	7.392	4.078

Die Veränderung des Nettoumlaufvermögens im Geschäftsjahr 2012/2013 resultiert hauptsächlich aus der Zunahme der sonstigen Forderungen und noch nicht abgerechneter Leistungen sowie gleichzeitiger Reduktion der kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Kapitalflussrechnung

Der Kapitalfluss aus der operativen Geschäftstätigkeit drehte im Berichtszeitraum von TEUR 45 auf TEUR -3.934. Der Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit betrug TEUR -8.756 nach TEUR -12.863 im Vorjahr. Der Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit war vor allem geprägt durch die Investitionen in die polnischen Projekten in Höhe von TEUR 4.273 sowie den Zukauf der Beteiligungen an Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG, GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH und Marland Bauträger GmbH in Höhe von TEUR 2.354.

Kapitalflussrechnung

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Kapitalfluss aus der operativen Geschäftstätigkeit	-3.934	45
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-8.756	-12.863
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	12.596	13.090

Der Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 12.596 war vorwiegend durch die Begebung der Anleihe in Höhe von TEUR 15.000 und Zahlung der Zinsen der Anleihe 2012/2013 in Höhe von TEUR 883 geprägt. Zudem wurde im Geschäftsjahr 2012/2013 eine Dividende in Höhe von TEUR 870 ausgezahlt.

Kennzahlen zur wirtschaftlichen Lage

Zur besseren Übersicht über die wirtschaftliche Lage des Unternehmens soll folgende Zusammenstellung dienen:

Kennzahlen zur Ertragslage

in TEUR		2012/2013	2011/2012
Umsatzerlöse	TEUR	2.397	1.534
Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	TEUR	2.895	2.385
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TEUR	6.734	4.829
Umsatzrentabilität (ROS)	%	280,93	314,80
Eigenkapitalrentabilität (ROE Basis Jahresergebnis)	%	15,50	15,55
Gesamtkapitalrentabilität (ROI Basis EBIT)	%	9,54	9,37

Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

in TEUR		31. Oktober 2013	31. Oktober 2012
Nettofinanzverschuldung (Net debt)	TEUR	43.089	27.271
Eigenkapitalquote	%	30,31	35,09
Nettoverschuldungsgrad (Gearing)		2,15	1,65
Nettoumlaufvermögen (Working Capital)	TEUR	7.392	4.078

Berechnung der Kennzahlen:

Umsatzrentabilität (ROS) = Ergebnis vor Zinsen und Steuern x 100 / Umsatzerlöse

Eigenkapitalrentabilität (ROE Basis Periodenerfolg) = Periodenerfolg x 100 / Eigenkapital

Gesamtkapitalrentabilität (ROI Basis Ergebnis vor Zinsen und Steuern) = Ergebnis vor Steuern x 100 / Gesamtkapital

Eigenkapitalquote = Eigenkapital / (Gesamtkapital – Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente)

Nettoumlaufvermögen (Working Capital) = Kurzfristiges Vermögen abzüglich kurzfristiges Fremdkapital (inkl. kurzfristiges verzinsliches Fremdkapital)

Nettofinanzverschuldung (Net Debt) = Verzinsliches Fremdkapital abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Nettoverschuldungsgrad = Nettofinanzverschuldung / Eigenkapital

Personalbericht

Qualifizierte und motivierte Mitarbeiter bilden den Grundstein für den Erfolg des Unternehmens. Der EYEMAXX-Konzern fördert seine Mitarbeiter und bietet ihnen ein motivierendes und leistungsorientiertes Arbeitsumfeld. Bei der Auswahl neuer Mitarbeiter wird neben den erforderlichen Qualifikationen insbesondere auf soziale Kompetenz geachtet.

Mitarbeiteranzahl, Beschäftigungsdauer und Altersstruktur

Der EYEMAXX-Konzern beschäftigte im Berichtszeitraum durchschnittlich 30 Mitarbeiter (Vorjahr: 28), davon 10 (Vorjahr: 6) als Teilzeitangestellte. Der Anteil der Frauen im Unternehmen belief sich dabei auf 55% (Vorjahr: 52%), was sich insbesondere auf die hohe Vereinbarkeit von Job und Familie zurückführen lässt. So bietet der EYEMAXX-Konzern neben einer variablen Arbeitszeit auch die Möglichkeit von Teilzeitmodellen an.

Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer liegt, wie in den Vorperioden, bei knapp 3 Jahren, was auf die hohe Dynamik der Branche schließen lässt. Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter liegt bei 39 Jahren (Vorjahr: 39 Jahren).

Nachtragsbericht

Umwandlung FMZ Kittsee GmbH in eine Personengesellschaft und Kauf weiterer 7 % der Anteile

Nach dem Bilanzstichtag wurde formell die Umwandlung der FMZ Kittsee GmbH (Kapitalgesellschaft) in die Kittsee GmbH und Co KG (Personengesellschaft) vollzogen. Die Umwandlung war aufgrund zweier Überlegungen notwendig:

Das Fachmarktzentrum Kittsee erwirtschaftet laufend und zukünftig Gewinne, welche in Höhe der Körperschaftssteuer zu versteuern sind. Durch die Umwandlung in eine GmbH & Co KG werden die Gewinne den Kommanditisten zugerechnet. Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH besitzt nennenswerte steuerliche Verlustvorträge. Aus diesem Grund wurde die Beteiligung der FMZ Kittsee GmbH von der deutschen EYEMAXX FMZ Holding GmbH an die österreichische EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH im Geschäftsjahr 2013/2014 veräußert und danach in eine Personengesellschaft umgewandelt. Aufgrund der Personengesellschaft werden zukünftig die laufenden Gewinne der FMZ Kittsee GmbH & Co KG der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH zugerechnet, welche andererseits ihre steuerlichen Verlustvorträge gegenverrechnen kann.

Die zweite Überlegung der Umwandlung basiert auf dem Fall der Veräußerung der Vermögenswerte (Asset-Deal) an potentielle Käufer.

Um die Umwandlung zu ermöglichen, war die Zustimmung des Mehrheitsgesellschafters der EYEMAXX FMZ Holding GmbH notwendig. Dieser hat die Zustimmung von der Bezahlung des Kaufpreises seitens der EYEMAXX International Holding & Consulting abhängig gemacht. Zudem war die Zustimmung der North Pannonia s.r.o., Zweitgesellschafter der FMZ Kittsee GmbH, erforderlich. Dieser hat die Zustimmung vom Verkauf der 7% Anteile an die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH abhängig gemacht. Nachdem 97% der Anteile an der FMZ Kittsee GmbH von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH erworben worden sind, erfolgte zum Stichtag 31.12.2013 mit Hinzutritt des Komplementärs, der FMZ Kittsee Komp. GmbH, die Umwandlung von einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung in eine Kommanditgesellschaft.



Durch diese Schritte wurde gewährleistet, dass sowohl die Gewinne aus der laufenden Geschäftstätigkeit als auch - im Rahmen einer möglichen Veräußerung - anfallende Veräußerungsgewinne als Asset-Deal oder Share-Deal von Kommanditistenanteile gegen die steuerlichen Verlustvorträge der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH verrechnet werden können.

Strukturierungs- bzw. Konsolidierungsänderung

Da sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für luxemburgische Holdinggesellschaften mit 1. Januar 2013 geändert haben, hat sich der EYEMAXX-Konzern zu einer Strukturierungs- bzw. Konsolidierungsänderung in Bezug auf seine polnischen Projektgesellschaften entschlossen. Mit Stichtag 18. November 2013 hat der EYEMAXX-Konzern diese Umstrukturierung dahingehend abgeschlossen, dass Zypern Luxemburg als diesbezüglichen Holdingstandort abgelöst hat. Derart ersetzt nunmehr die nach zypriotischem Recht gegründete Gesellschaft DVOKA LIMITED die nach luxemburgischem Recht inkorporierte Gesellschaft EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT AG und hält erstgenannte seither die Beteiligungen an den nach polnischem Recht gegründeten Projektgesellschaften, welche wiederum mittelbar at-equity in den EYEMAXX-Konzern einbezogen werden.

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.

Angaben über die Mitglieder der Unternehmensorgane der EYEMAXX Real Estate AG

Der alleinvertretungsbefugte Vorstand der Gesellschaft, Herr Dr. Michael Müller, bestellt am 27. Mai 2011, hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit als Vorstand von der EYEMAXX Real Estate AG, nach Abzug von gewährten Leistungen von anderen Konzerngesellschaften in Höhe von TEUR 87, eine Vergütung in Höhe von TEUR 192 erhalten (Vorjahr: TEUR 185). Der Vorstand erhält für seine Tätigkeiten ein festes Jahresgehalt sowie variable Vergütungsbestandteile. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat die Möglichkeit eine Sondervergütung für singuläre Ereignisse zu gewähren, soweit dadurch die Nachhaltigkeit der Unternehmensführung nicht beeinträchtigt ist. Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurden keine variablen Vergütungen ausbezahlt. Für frühere Mitglieder des Vorstandes wurden im laufenden Geschäftsjahr keine Bezüge ausbezahlt.

Mit Wirkung zum 8. Januar 2014 legte Herr Dr. Piribauer sein Amt nieder. Am 13. Januar 2014 wurde Herr Dr. Philip Jessich zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt. Dem Aufsichtsrat der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, gehören zum Aufstellungsdatum des Konzernabschlusses Herr Dr. Jessich, am 13. Januar 2014 vom Amtsgericht Aschaffenburg als Aufsichtsrat bestellt, sowie Herr Franz Gulz und Herr Maximilian Pasquali an.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von TEUR 50 erhalten (Vorjahr: TEUR 40).

Angaben nach § 289a Abs. 1 HGB:

Erklärung zur Unternehmensführung

Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Unternehmensführung der EYEMAXX Real Estate AG als börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft wird in erster Linie durch das Aktiengesetz und daneben durch die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner jeweils aktuellen Fassung bestimmt.

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften unterliegt das Unternehmen dem sogenannten „dualen Führungssystem“. Dieses ist durch eine strikte personelle Trennung zwischen dem Vorstand als Leitungsorgan und dem Aufsichtsrat als Überwachungsorgan gekennzeichnet. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten dabei im Unternehmensinteresse eng zusammen.

Der Vorstand leitet die EYEMAXX-Gruppe mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung in eigener Verantwortung. Der Vorstand entwickelt gemeinsam mit dem Management-Team die Unternehmensstrategie und sorgt in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat für deren Umsetzung.

Grundsätzlich gilt der Grundsatz der Gesamtverantwortung, d.h. der Vorstand trägt für die Geschäftsführung die Verantwortung. Gegenwärtig besteht der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG jedoch nur aus einem Mitglied, wobei die im Rahmen der vom Vorstand verantworteten Geschäftsführung zu treffenden Entscheidungen stets im Management-Team beraten und abgestimmt werden.

Das Management-Team besteht neben dem Vorstand aus weiteren, dem Management der EYEMAXX-Gruppe zuzurechnenden Führungskräften mit den Ressorts (i) Personal, Finanzen und Controlling, (ii) Projektentwicklung, Projektmanagement und Vertrieb sowie (iii) Recht und Compliance.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen wesentlichen Aspekte der Geschäftsentwicklung, bedeutende Geschäftsvorfälle sowie die aktuelle Ertragssituation einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von früher aufgestellten Planungen und Zielen werden ausführlich erläutert und begründet. Außerdem berichtet der Vorstand regelmäßig über das Thema Compliance, also die Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und unternehmens-interner Richtlinien, das gleichfalls im Verantwortungsbereich des Vorstands liegt.

Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens und überwacht seine Tätigkeit. Er bestellt und entlässt die Mitglieder des Vorstands, beschließt das Vergütungssystem für den Vorstand und setzt dessen Gesamtvergütung fest. Er wird in alle Entscheidungen eingebunden, die für die EYEMAXX Real Estate AG von grundlegender Bedeutung sind. Der Aufsichtsrat der EYEMAXX Real Estate AG besteht aus drei Mitgliedern. Derzeit bestehen bei der EYEMAXX Real Estate AG auf Grund der relativ geringen Unternehmensgröße keine Ausschüsse.

Entsprechenserklärung des Deutschen Corporate Governance Kodex

Aufgrund der Börsennotierung im Sinne des Aktiengesetzes ist die Gesellschaft zur Abgabe einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex verpflichtet (§§ 3 Abs. 2, 161 AktG) und hat auf ihrer Website (www.eyemaxx.com) am 17. Februar 2013 eine Entsprechenserklärung abgegeben.

Zusätzliche Unternehmensführungspraktiken

Die EYEMAXX Real Estate AG ist sich ihrer Rolle in der Gesellschaft und ihrer Verantwortung gegenüber Kunden und Geschäftspartnern sowie Aktionären bewusst und hat eine eigene konzernweite Compliance-Organisation zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und des Deutschen Corporate Governance Kodex installiert.

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Im Rahmen der unternehmerischen Aktivitäten ist der EYEMAXX-Konzern einer Reihe von Risiken ausgesetzt, welche die wirtschaftliche Entwicklung negativ beeinflussen können. Um diese Risiken bewusst und gezielt steuern zu können hat der EYEMAXX-Konzern ein konzernweit einheitliches Risikomanagementsystem implementiert. Zentrales Element des Risikomanagementsystems sind die von der EYEMAXX Real Estate AG und EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH in ihrer Holding-Funktion gesteuerten Bereiche Finanz- und Rechnungswesen, Controlling, Treasury und Rechtsangelegenheiten, welche die finanziellen und rechtlichen Risiken erfassen und aktiv steuern. Die mit der operativen Geschäftstätigkeit verbundenen operationalen Risiken werden in regelmäßigen Abständen stattfindenden Projektmanagementsitzungen an den Vorstand berichtet und von den jeweiligen Projektmanagern in Abstimmung mit dem Vorstand eigenverantwortlich gemanagt.

Operative Chancen und Risiken

Marktrisiko

Der EYEMAXX-Konzern unterliegt durch seine Geschäftstätigkeit und die Konzentration der Aktivitäten auf die östlichen Länder 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 des EYEMAXX-Konzerns ist von diesen, sich fortlaufend ändernden Faktoren abhängig und stets von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die der EYEMAXX-Konzern 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.

Ein Marktrisiko besteht hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften der Log Center d.o.o. Beograd, der Logistikimmobilie in Linz, dem Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg, der EYEMAXX Outlet Center sowie der MAXX Bauerrichtungs GmbH. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 2.437 (Vorjahr: TEUR 2.006) geführt. Zudem besteht ein Marktrisiko hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in den assoziierten Gesellschaften Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, FMZ Kittsee GmbH, Retail Park Olawa Sp.Z.o.o, GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG und Marland Bauträger GmbH. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 3.356 (Vorjahr: TEUR 1.373) geführt. In Folge hätte sich das Eigenkapital insgesamt um TEUR 5.793 (Vorjahr: TEUR 3.379) verringert.

Marktchancen

Durch die Konzentration auf ertragsstarke Gewerbeimmobilien in speziellen Segmenten verfügt der EYEMAXX-Konzern jedoch über eine angemessene Diversifizierung der Risiken.

Da der EYEMAXX-Konzern in allen Zielmärkten über eigene Niederlassungen verfügt und fortlaufend die Änderungen des regionalen wirtschaftlichen Umfelds und die sich ändernden Entscheidungsgrößen auch regional beobachtet, können Änderungen in den Zielmärkten sehr rasch als Entscheidungsgrundlage herangezogen werden.

Ein Schwerpunkt des EYEMAXX-Konzerns bei der Entwicklung von Fachmarktzentren in den Zielmärkten liegt auf kleinen und mittleren Städten, in denen die internationalen Marken wie dm, kik, C&A, Takko und Deichmann noch nicht vertreten sind und daher im Rahmen ihrer jeweils landesweiten Expansionsstrategie geeignete Mietlokale suchen. Da sich große Entwickler tendenziell auf Projektentwicklungen in größeren Städten konzentrieren, ergeben sich daraus für den EYEMAXX-Konzern entsprechend gute Marktchancen.

Chancen aufgrund der flachen Entscheidungshierarchie

Da alle operativen Geschäftsführer und Abteilungsleiter des EYEMAXX-Konzerns unmittelbar und direkt dem Alleinvorstand berichten, können Projektentscheidungen sehr schnell getroffen werden, weshalb sich opportunistisch bietende Chancen im Verhältnis zu Mitbewerbern schneller genützt werden können.

Da sich der EYEMAXX-Konzern und deren erfahrene Mitarbeiter prinzipiell als „die kleinen Schnellen“ verstehen, können auch allfällig sich bietende neue Marktnischen schneller erkannt und genützt werden als von großen Projektentwickler.

Wettbewerbsrisiko

Der EYEMAXX-Konzern ist eine etablierte Developmentgesellschaft mit gutem Track Record. Trotzdem besteht das Risiko, dass nachhaltig keine geeigneten Entwicklungsprojekte gefunden werden können. Am Markt sind andere Entwicklungsgesellschaften aktiv, die ebenso an der Kosteneffizienz im Hinblick auf Gewerbeimmobilien arbeiten und die über teils erheblich größere personelle und finanzielle Ressourcen verfügen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass gerade solchermaßen andere Entwickler zum Konzept des EYEMAXX-Konzerns vergleichbare Konzepte zur Generierung von Geschäften entwickeln. Aufgrund größerer personeller und finanzieller Ressourcen kann nicht ausgeschlossen werden, dass konkurrierende Entwickler in der Lage sein könnten, eine aggressivere Preispolitik und ein intensiveres Marketing zu betreiben und daher möglicherweise Gewerbeimmobilien, an denen der EYEMAXX-Konzern ebenfalls interessiert ist, zu besseren Konditionen oder früher zu erwerben.

Verkaufsrisiko

Die Geschäftstätigkeit des EYEMAXX-Konzerns sieht neben der Entwicklung von Gewerbeobjekten, üblicherweise in eigenen Projektgesellschaften je Objekt (so genannte SPV oder Special Purpose Vehicle), auch einen Verkauf derartiger, fertig gestellter Immobilien einzeln oder im Paket vor. Sollten diese Verkäufe nicht die Liegenschaften selbst betreffen, sondern die Geschäftsanteile an den jeweiligen Projektgesellschaften, dann besteht das Risiko, dass der Verkaufserlös für die Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft geringer ist als die insgesamt investierten Mittel in der Projektgesellschaft. Weiterhin muss es gelingen, Käufer zu finden, die bereit und auch finanziell in der Lage sind, einen solchen Preis zu zahlen. Sollte der EYEMAXX-Konzern nicht oder nicht in genügendem Umfang Käufer für ihre Immobilien finden, würde dies die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage erheblich beeinträchtigen.

Selbst wenn es gelingt Käufer zu finden und mit diesen einen Kaufvertrag zu einem aus Sicht des EYEMAXX-Konzerns angemessenen Preis abzuschließen, ist nicht auszuschließen, dass der Käufer bei Fälligkeit des Kaufpreises zu dessen Zahlung nicht in der Lage ist und im Ergebnis des EYEMAXX-Konzerns den mit der Kaufpreiszahlung verbundenen Gewinn nicht realisieren kann.

Die erfolgreiche Veräußerbarkeit von Immobilienprojekten ist von vielen Faktoren abhängig, auf die der EYEMAXX-Konzern überwiegend keinen Einfluss hat, wie zum Beispiel die Entwicklung der allgemeinen Konjunktur sowie der Branchenkonjunktur, die politische Lage oder die Verfassung der Immobilienmärkte. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass geplante Erträge aus einer Veräußerung nicht oder nicht in dem geplanten Umfang realisiert werden können, etwa aufgrund eines zum entsprechenden Zeitpunkt ungünstigen Marktumfeldes. Eine oder mehrere unterbliebene Veräußerungen von Immobilien, deren Erträge hinter den Erwartungen zurückbleiben, könnten sich nachteilig auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage auswirken.

Finanzielle Risiken

Überschaubares Ausfall-/Kreditrisiko

Ausfallsrisiken 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. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch die Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die wesentlichen Forderungen des EYEMAXX-Konzerns beziehen sich auf Forderungen aus Ausleihungen im Zusammenhang mit der Besicherung der im Berichtszeitraum begebenen Anleihe. Die Forderungen gegen die überwiegend im Eigentum des Mehrheitsaktionärs und Vorstandes, Herrn Dr. Michael Müller, stehenden Gesellschaften, die ihrerseits ihre Grundstücke zur Eintragung erstrangiger Grundschulden zur Besicherung der EYEMAXX-Anleihe zur Verfügung gestellt haben, sind im Zuge der Abdeckung vorher bestehender Bankbelastungen zur Erlangung eben dieser Besicherung der EYEMAXX-Anleihe entstanden. Die sonstigen Forderungen des EYEMAXX-Konzerns sind überwiegend werthaltig besichert.

Das Ausfallrisiko der Forderungen gegenüber den Tochtergesellschaften der EYEMAXX Real Estate AG, welche 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-Tochtergesellschaften in Zentraleuropa sind die Ausfallrisiken sehr stark begrenzt. Die bewährte Konzeption und Bautechnik, die hohe Standardisierung und dadurch kurze Realisierungszeiträume sowie internationale renommierte Mieter mit hoher Bonität sind die Grundpfeiler des Erfolgs und werden auch künftig zu einer positiven Geschäftsentwicklung beitragen weshalb der Vorstand das Ausfallrisiko als niedrig einschätzt.

Zinsänderungsrisiko

Der EYEMAXX-Konzern 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. 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.

Marktzinssatzänderungen 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 2012 um 100 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Ergebnis um etwa TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 13) geringer gewesen.

Die Zinssätze für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern betragen:

	31. Oktober 2013	31. Oktober 2012	31. Oktober 2013	31. Oktober 2012
	Buchwerte in TEUR		Zinssätze in %	
Verbindlichkeiten gegenüber Anleihegläubigern	38.560	23.096	7,50 - 7,875	7,5 - 7,75
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	590	638	3,125	3,125
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	1.542	1.789	0,8 - 1,3	1,3
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern	6.763	6.110	5,2 - 12,75	5,2 - 12,75
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	47.455	31.633		

Aus den nachfolgenden Tabellen sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ersichtlich:

Zins- und Tilgungszahlungen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	2013/2014		2014/2015		2015/2016		2016/2017		2017/2018	
in TEUR	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung
zum 31. Oktober 2013	18	90	16	62	14	62	12	62	10	62

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 größtenteils um sogenannte non-recourse-Projektfinanzierungen auf Ebene der Projektgesellschaften. Detaillierte Angaben zu den Bankverbindlichkeiten des EYEMAXX-Konzerns befinden sich im Konzernanhang.

Liquiditätsrisiko

Die Liquiditätsrisiken bestehen für den EYEMAXX-Konzern darin, dass fertig gestellte Projekte für den Eigenbestand als Portfolioinvestments errichtet oder nach Fertigstellung und Vermietung zu „Paketen“ für den Verkauf an internationale Investoren zusammengestellt werden. 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 am Markt angeboten wird. Der EYEMAXX-Konzern 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. Zur Sicherung des Liquiditätsbedarfs bestehen ausreichende Kreditrahmen überwiegend bei österreichischen Banken.

Investitionsrisiko

Bei der Bewertung von Liegenschaften ist eine Vielzahl von Faktoren zu berücksichtigen. Risiken ergeben sich für den EYEMAXX-Konzern 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 bei einer Ankaufsentscheidung einzelne Bewertungsmerkmale falsch eingeschätzt werden oder Gutachten, auf die die Entscheidung stützt, fehlerhaft sind.

Fehleinschätzungen des Managements können das operative Geschäft ebenfalls negativ beeinflussen. Dabei können spezielle, branchentypische Risiken dadurch eintreten, dass sich beispielsweise durch Konkurrenzprojekte der Standort für eine Immobilie negativ entwickelt. Solche Fehleinschätzungen können zu einer insgesamt fehlerhaften Analyse durch den EYEMAXX-Konzern bei einer Investitionsentscheidung führen, die sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken könnte.

Kostenrisiko

Die Immobilienentwicklungsprojekte bzw. deren Projektgesellschaften unterliegen sorgfältigen Kostenkalkulationen. Trotzdem 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.



Daraus entstehende Mehrkosten müssen in weiterer Folge vom EYEMAXX-Konzern getragen werden. Darüber hinaus ist es denkbar, dass der EYEMAXX-Konzern im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit auf Verlangen von projektfinanzierenden Banken Kostenüberschreitungsgarantien abgeben muss. Diese Garantien können den EYEMAXX-Konzern zur Zahlung von Kostenüberschreitungen z.B. an den Generalunternehmer verpflichten, wenn dieser berechnete Forderungen aus Tätigkeiten hat, die über den budgetierten Planwerten liegen. Eine Inanspruchnahme solcher Garantieerklärungen von einzelnen Gesellschaften des EYEMAXX-Konzerns kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

Bestehende Projektpipeline

Die Basis dafür bilden die gut gefüllte Produktpipeline mit einem Volumen von deutlich mehr als 100 Mio. Euro sowie das Geschäftsmodell mit seinen zwei Säulen der Wertschöpfung. So werden zum einen durch die Entwicklung und den Verkauf von Gewerbeimmobilien attraktive Entwicklerrenditen erzielt. Dabei strebt EYEMAXX in aller Regel die Bündelung bereits fertiggestellter Objekte zu einem attraktiven Portfolio an, um bei geeigneter Marktlage einen höheren Preis zu erzielen als bei einem Verkauf von Einzelobjekten.

Grundlage für die Prognose ist neben der aktuell bestehende Projektpipeline die exzellente Marktkennntnis in den Zielmärkten und die langjährige Erfahrung des EYEMAXX-Managements, die bewährte Zusammenarbeit mit langjährigen Partnern, die umfangreiche Produktpipeline sowie die insgesamt in den kommenden Jahren zu erwartende weiterhin gute Verfassung der Immobilienmärkte in den Zielmärkten dar. Im Fokus der Geschäftstätigkeit des EYEMAXX-Konzerns stehen weiterhin die etablierten Märkte Deutschland und Österreich sowie wachstumsstarke Länder wie insbesondere Polen, Tschechien, die Slowakei und Serbien. Dabei erfolgt die Finanzierung der einzelnen Projekte weiter aus einem bewährten Mix aus Eigen- und Fremdkapital.

Kontinuierliche Mittelzuflüsse aus vermieteten Bestandsimmobilien

Der EYEMAXX-Konzern hält ausgewählte Gewerbeimmobilien im Bestand und erzielt damit über laufende Mieterträge kontinuierliche Mittelzuflüsse.

Gesetzliche Risiken

Steuerliche Risiken

Die Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen in Mittel- und Osteuropa könnten sich negativ auf die Geschäftsentwicklung auswirken. Sowohl bei den Abschreibungszeiten für Immobilien sowie in Hinblick auf die Grundlagen der Besteuerung von Immobilien sind bedeutsame Änderungen nicht auszuschließen. Solche Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen können sich negativ auf die Nachfrage nach Immobilien oder das Marktumfeld für Investitionen auswirken.

Rechnungslegungsbezogenes Risikomanagementsystem und internes Kontrollsystem

Die Risikoüberwachung ist auch für den EYEMAXX-Konzern wesentlicher Bestandteil des Geschäftsprozesses mit dem Ziel, Risiken frühzeitig zu erkennen und bestehende Risiken gezielt zu steuern.

Generell umfassen das Risikomanagement- und das interne Kontrollsystem auch die rechnungslegungsbezogenen Prozesse sowie sämtliche Risiken und Kontrollen im Hinblick auf die Rechnungslegung. Dies bezieht sich auf alle Teile des Risikomanagement- und internen Kontrollsystems, die den Konzernabschluss wesentlich beeinflussen können.

Ziel des Risikomanagementsystems im Hinblick auf die Rechnungslegungsprozesse ist die Identifizierung und Evaluierung von Risiken, die dem Ziel der Regelungskonformität des Konzernabschlusses entgegenstehen können. Erkannte Risiken sind hinsichtlich ihres Einflusses auf den Konzernabschluss zu bewerten, gegebenenfalls auch durch Hinzuziehen von externen Spezialisten.

Die Zielsetzung des internen Kontrollsystems in diesem Zusammenhang ist, durch Implementierung von entsprechenden Kontrollen hinreichende Sicherheit zu gewährleisten, dass trotz der identifizierten Risiken ein regelungskonformer Konzernabschluss erstellt wird.

Sowohl das Risikomanagementsystem als auch das interne Kontrollsystem umfasst die Rechnungswesenabteilung. Die für die Abschlusserstellung relevanten Prozesse werden überwacht und kontrolliert. Dem Konzernabschlusserstellungsprozess liegt ein strikter Terminplan zugrunde. Die für die Rechnungslegung relevanten Kontrollen richten sich insbesondere auf Risiken wesentlicher Fehlaussagen in der Finanzberichterstattung. Die Beurteilung der Wesentlichkeit von Fehlaussagen ist abhängig von der Eintrittswahrscheinlichkeit sowie der finanziellen Auswirkung auf EBIT oder Bilanzsumme.

Ein wesentliches Element zur Risikosteuerung und Kontrolle in der Rechnungslegung ist die klare Zuordnung von Verantwortlichkeiten und Kontrollen bei der Abschlusserstellung. IFRS-Neuerungen werden vom Rechnungswesenteam laufend überwacht. Bei Bedarf werden externe Spezialisten einbezogen. Das Vier-Augen-Prinzip und die Funktionstrennung sind auch im Rechnungslegungsprozess wichtige Kontrollprinzipien.

Das operative Geschäft des EYEMAXX-Konzerns umfasst Erträge aus Dienstleistungen im Rahmen von Projektentwicklungen, Erträge aus der Vermietung sowie Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen. Die Objektgesellschaften werden überwiegend über Zwischenholdings gesteuert.

Prognosebericht

Die EYEMAXX Real Estate AG erwartet für das laufende Geschäftsjahr 2013/2014 und für das kommende Geschäftsjahr 2014/2015 eine Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung. Für das Geschäftsjahr 2013/2014 wird derzeit mit einer leichten Steigerung des Konzern-Gewinns nach Steuern, der im Geschäftsjahr 2012/2013 TEUR 3.109 betragen hat, gerechnet. Die positive Geschäftsentwicklung sollte sich auch im darauffolgenden Jahr kontinuierlich fortsetzen.



Die Basis dafür bilden die gut gefüllte Produktpipeline mit einem Volumen von deutlich mehr als 100 Mio. Euro sowie das Geschäftsmodell mit seinen zwei Säulen der Wertschöpfung. So werden zum einen durch die Entwicklung und den Verkauf von Gewerbeimmobilien attraktive Entwicklerrenditen erzielt. Dabei strebt EYEMAXX in aller Regel die Bündelung bereits fertiggestellter Objekte zu einem attraktiven Portfolio an, um bei geeigneter Marktlage einen höheren Preis zu erzielen als bei einem Verkauf von Einzelobjekten. Zum anderen hält EYEMAXX ausgewählte Gewerbeimmobilien im Bestand und erzielt damit über laufende Mieterträge einen kontinuierlichen Cashflow.

Grundlage für die Prognose stellt die exzellente Marktkennntnis in den Zielmärkten und die langjährige Erfahrung des EYEMAXX-Managements, die bewährte Zusammenarbeit mit langjährigen Partnern, die umfangreiche Produktpipeline sowie die insgesamt in den kommenden Jahren zu erwartende weiterhin gute Verfassung der Immobilienmärkte in den Zielmärkten dar. Im Fokus der Geschäftstätigkeit der EYEMAXX Real Estate AG stehen weiterhin die etablierten Märkte Deutschland und Österreich sowie wachstumsstarke Länder wie insbesondere Polen, Tschechien, die Slowakei und Serbien. Dabei erfolgt die Finanzierung der einzelnen Projekte weiter aus einem bewährten Mix aus Eigen- und Fremdkapital.

Auf der Finanzierungsseite konnte durch die im März 2013 begebene erste Mittelstandsanleihe mit Inflationsschutz in Deutschland, die bereits am ersten Tag des öffentlichen Angebots vollständig platziert war, die Liquidität für das weitere Wachstum der EYEMAXX ausgebaut werden. Geplant ist dabei, dass die umfangreiche Produktpipeline von deutlich mehr als 100 Mio. Euro einhergehend mit der Fertigstellung von Projekten sukzessive aufgefüllt und zudem weiter ausgebaut wird. Geplant ist u.a. die Entwicklung von weiteren Fachmarktzentren in Polen, wo noch erhebliches Potential für diese erfolgreichen und bewährten Projekte besteht. Aus heutiger Sicht ist Polen derzeit einer der attraktivsten Entwicklungsstandorte für EYEMAXX überhaupt.

Klare Wettbewerbsvorteile der EYEMAXX Real Estate AG stellen die sehr gute Marktstellung der Gesellschaft in Zentraleuropa sowie ihre umfangreiche und langjährige Erfahrung dar. Basis des Erfolgs sind die hohe Standardisierung mit einer bewährten Konzeption und Bautechnik, die daraus resultierenden geringen Risiken und kurzen Realisierungszeiträume sowie international renommierte Mieter mit hoher Bonität als langjährige Partner. Vor diesem Hintergrund ist auch künftig eine positive Geschäftsentwicklung zu erwarten.

Aschaffenburg, am 12. Februar 2014

gez.

Dr. Michael Müller

(Vorstand)

KONZERNANHANG
FÜR
DAS GESCHÄFTSJAHR
2012/2013

Konzerngewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	Anhang	2012/2013	2011/2012
Umsatzerlöse	1.01	2.397	1.534
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.02	2.895	2.385
Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.03	449	905
Aktiviert Eigenleistungen	1.04	0	8
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellerleistungen	1.05	-89	-497
Personalaufwand	1.06	-1.597	-1.760
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1.07	-178	-136
Sonstige betriebliche Erträge	1.08	899	921
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.09	-2.988	-3.335
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	1.10	110	275
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	1.11	4.836	4.503
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	1.11	0	26
Betriebsergebnis (EBIT)		6.734	4.829
Finanzierungserträge	1.12	1.154	1.061
Finanzierungsaufwendungen	1.12	-4.246	-2.703
Finanzerfolg		-3.092	-1.642
Ergebnis vor Steuern		3.642	3.187
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.13	-533	-614
Periodenergebnis		3.109	2.573
<i>davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile</i>	<i>2.11</i>	<i>40</i>	<i>-38</i>
<i>davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens</i>	<i>2.11</i>	<i>3.069</i>	<i>2.611</i>

Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	Anhang	2012/2013	2011/2012
Periodenergebnis		3.109	2.573
Sonstige Ergebnisrechnung			
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	2.11	-98	-1.366
Sonstige Ergebnisrechnung		-98	-1.366
Gesamtergebnis	2.11	3.011	1.207
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile		40	-5
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens		2.971	1.212
Gesamtergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht		2.971	1.212
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens pro Aktie	1.14	1,04	0,47
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	1.14	1,04	0,47

KONZERNBILANZ

zum 31. Oktober 2012 und 2013

in TEUR	Anhang	31. Oktober 2013	31. Oktober 2012
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	2.01	32	21
Sachanlagevermögen	2.02	2.085	1.410
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.03	24.371	20.059
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen	2.04	22.330	12.078
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.05	11.158	10.155
		59.976	43.723
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	2.07	1.601	1.168
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.08	433	227
Sonstige Forderungen	2.09	3.563	1.839
Finanzielle Forderungen	2.05	627	205
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.10	4.366	4.362
		10.590	7.801
Summe Aktiva		70.566	51.524

in TEUR	Anhang	31. Oktober 2013	31. Oktober 2012
Passiva			
Eigenkapital			
Grundkapital		2.901	2.651
Kapitalrücklage		-380	-1.505
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung		-1.560	-1.462
Kumulierte Ergebnisse		19.118	16.917
Auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		20.079	16.601
Anteil ohne beherrschenden Einfluss		-15	-53
Eigenkapital	2.11	20.064	16.548
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anleihen	2.12	37.087	22.332
Finanzverbindlichkeiten	2.13	8.539	7.725
Sonstige Verbindlichkeiten	2.14	0	15
Latente Steuerschulden	2.06	1.678	1.181
		47.304	31.253
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Anleihen	2.12	1.473	764
Finanzverbindlichkeiten	2.12	356	812
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.14	210	867
Rückstellungen	2.15	424	611
Sonstige Verbindlichkeiten	2.14	660	592
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	2.14	75	77
		3.198	3.723
Summe Passiva		70.566	51.524

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapitalrücklage	Währungsumrechnung	Kumuliertes Ergebnis	Anteil des Mehrheitsgesellschafters	Nicht beherrschender Anteil	Eigenkapital
Stand am 1. November 2011		2.551	-1.905	-63	14.294	14.877	-28	14.849
Periodenergebnis GJ 2011/2012		0	0	0	2.611	2.611	-38	2.573
Ergebnis aus der Währungsumrechnung		0	0	-1.399	0	-1.399	33	-1.366
Gesamtergebnis		0	0	-1.399	2.611	1.212	-5	1.207
Kapitalerhöhung		100	400	0	0	500	0	500
Veränderung im Anteilsbesitz		0	0	0	0	0	20	20
Veränderung des Konsolidierungskreises		0	0	0	12	12	-40	-28
Stand am 31. Oktober 2012	2.11	2.651	-1.505	-1.462	16.917	16.601	-53	16.548
Periodenergebnis GJ 2012/2013		0	0	0	3.069	3.069	40	3.109
Ergebnis aus der Währungsumrechnung		0	0	-98	0	-98	0	-98
Gesamtergebnis		0	0	-98	3.069	2.971	40	3.011
Dividende		0	0	0	-870	-870	0	-870
Kapitalerhöhung		250	1.125	0	0	1.375	0	1.375
Veränderung des Konsolidierungskreises		0	0	0	2	2	-2	0
Stand am 31. Oktober 2013	2.11	2.901	-380	-1.560	19.118	20.079	-15	20.064

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Ergebnis vor Steuern	3.642	3.187
Ergebnisübernahme aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	-4.836	-4.503
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	178	136
Gewinne/Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen und Finanzanlagevermögen	0	164
Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.092	1.642
Gezahlte Steuern	-25	-24
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2.895	-2.385
Ergebniseffekte aus der Erst- und Entkonsolidierung	-110	-275
Sonstige nicht zahlungswirksame Transaktionen	68	191
Zwischensumme	-886	-1.867
Veränderung Vorräte	-433	-734
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-138	3.654
Veränderung sonstige Aktiva	-1.605	245
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	-184	179
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-671	-631
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten	-19	-733
Währungsumrechnungsbedingte Veränderungen	2	-68
Kapitalfluss aus der operativen Geschäftstätigkeit	-3.934	45

Fortsetzung siehe nächste Seite

Kapitalfluss aus der operativen Geschäftstätigkeit	-3.934	45
Auszahlungen für Investitionen ins Anlagevermögen	-665	-4.774
Auszahlungen für Investitionen ins Finanzanlagevermögen	-6.627	-7.552
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	146	16
Veränderung gewährter Darlehen	-1.910	-1.224
Erhaltene Zinsen	245	246
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/Entkonsolidierung	153	375
Veränderung der eingeschränkt verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-98	38
Anteilsveränderung	0	12
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-8.756	-12.863
Veränderung Minderheiten durch Änderung Konsolidierungskreis	2	0
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhungen)	1.375	500
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	14.117	11.606
Gezahlte Zinsen	-1.873	-972
Veränderung erhaltene Darlehen	-155	1.956
Auszahlungen an Unternehmenseigner (Dividende)	-870	0
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	12.596	13.090
Veränderungen des Finanzmittelfonds	-94	272
Finanzmittelfonds zum Anfang der Periode	4.324	4.052
Finanzmittelfonds zum Ende der Periode	4.230	4.324

Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung siehe 3.03

Erläuterungen zur Zusammensetzung des Finanzmittelfonds siehe 2.10 und 3.03

ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS

zum 31. Oktober 2013

Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellkosten

in TEUR	Stand am 1. November 2012	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidierungskreises	Währungsumrechnungs- differenzen	Wertänderung des beizulegenden Zeitwertes	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Stand am 31. Oktober 2013
Immaterielle Vermögenswerte								
Aktivierte Aufwendungen für Ingangsetzung	0	0	0	3	0	0	0	3
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	299	20	0	0	0	0	0	319
Geleistete Anzahlungen	0	229	0	-229	0	0	0	0
Summe	299	249	0	-229	0	0	0	319
Sachanlagevermögen								
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	1.576	0	0	376	-1	0	-1	1.950
Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	824	402	-178	2	0	0	0	1.050
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0	14	0	211	0	0	0	225
Summe	2.400	416	-178	589	-1	0	-1	3.225
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien								
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	20.059	539	0	1.151	-112	3.049	-161	24.525
Summe	20.059	539	0	1.151	-112	3.049	-161	24.525
Gesamt	22.758	1.204	-178	1.511	-113	3.049	-162	28.069

Kumulierte Abschreibungen

	Stand am 1. November 2012	Abschreibung des laufenden Geschäftsjahres	Abgänge	Außerplanmäßige Abschreibung
	0	0	0	0
	278	9	0	0
	0	0	0	0
	278	9	0	0
	374	46	0	0
	616	123	-32	0
	0	0	0	0
	990	169	-32	0
	0	0	0	154
	0	0	0	154
	1.268	178	-32	154

ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS

zum 31. Oktober 2012

Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellkosten

in TEUR	Stand am 1. November 2011	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidierungskreises	Währungsumrechnungs- differenzen	Veränderung des beizulegenden Zeitwertes	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Umbuchungen	Stand am 31. Oktober 2012
Immaterielle Vermögenswerte									
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	286	25	-12	0	0	0	0	0	299
Summe	286	25	-12	0	0	0	0	0	299
Sachanlagevermögen									
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	1.608	54	-83	0	0	0	0	-3	1.576
Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	796	161	-133	0	-3	0	0	3	824
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0	72	-5	-67	0	0	0	0	0
Summe	2.404	287	-221	-67	-3	0	0	0	2.400
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien									
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	14.693	4.465	0	0	-1.484	2.385	0	0	20.059
Summe	14.693	4.465	0	0	-1.484	2.385	0	0	20.059
Gesamt	17.383	4.777	-233	-67	-1.487	2.385	0	0	22.758

Kumulierte Abschreibung

Stand am 1. November 2011	Abschreibung des laufenden Geschäftsjahres	Abgänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Änderung des Konsolidierungskreises
Immaterielle Vermögenswerte				
272	17	-11	0	0
272	17	-11	0	0
Sachanlagevermögen				
404	52	-79	0	0
680	67	-134	0	0
0	0	0	0	0
1.084	119	-213	0	0
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien				
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
1.356	136	-224	0	0

A. 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

Im Rumpfgeschäftsjahr 2011 wurden die Geschäftsanteile der österreichischen EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH (Sitz: A-2333 Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, FN 146544g) in den Börsenmantel der EYEMAXX Real Estate AG (vormals: Amictus AG) mittels einer Sachkapitalerhöhung im Rahmen des genehmigten Kapitals gegen Ausgabe von 2.499.500 Inhaberaktien übertragen. Die Transaktion wurde mit Zustimmung des Aufsichtsrates vom 5. Mai 2011 beschlossen und am 17. Juni 2011 mit der Eintragung im Handelsregister rechtskräftig.

Diese Transaktion wird als „reverse acquisition“ eingestuft, da der Alt-Eigentümer der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, nach der Transaktion mit einem Anteil von rund 98 % die Mehrheit an der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, hält. In analoger Anwendung von IFRS 3 („reverse acquisition“) gilt die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, damit als wirtschaftlicher Erwerber. Aus diesem Grund wird der bisherige Konzernjahresabschluss der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, fortgeschrieben.

Seit 31. Mai 2011 ist Herr Dr. Michael Müller als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG berufen. Mit Wirkung zum 8. Januar 2014 legte Herr Dr. Piribauer sein Amt nieder. Am 13. Januar 2014 wurde Herr Dr. Philip Jessich zum Mitglied des Aufsichtsrates bestellt. Dem Aufsichtsrat der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, gehören zum Aufstellungsdatum des Konzernabschlusses Herr Dr. Jessich am 13. Januar 2014 vom Amtsgericht Aschaffenburg als Aufsichtsrat bestellt, sowie Herr Franz Gulz und Herr Maximilian Pasquali.

1.1 Geschäftstätigkeit

Der EYEMAXX-Konzern ist als internationaler Immobilienentwickler in den neuen Wachstumsmärkten Polen, Tschechien, Slowakei, Serbien sowie in den etablierten Märkten Österreich und Deutschland mit dem Fokus auf die Entwicklung von Handels- und Logistikimmobilien aktiv. Gemeinsam mit Projektpartnern werden Gewerbeimmobilien in den Bereichen Fachmarktzentren, Logistikparks und „build to suite“-Projekten evaluiert, entwickelt und durchgeführt und grundsätzlich an Endinvestoren verkauft. Allerdings wird mit bestimmten Prestigeprojekten (derzeit in Serbien und Österreich) keine reine „develop and sell“-Strategie verfolgt, sondern sie werden in der Gruppe behalten, um durch die Vermietung Gewinne zu erzielen. Die Abwicklung der Projekte erfolgt in eigenen Projektgesellschaften (SPV – special purpose vehicle).

Die Finanzierung der Projekte ist unter anderem durch Kapitalerhöhungen, die Ausgabe von Anleihen sowie durch Mezzaninfinanzierungsmodelle und Co-Finanzierungspartner gesichert.

1.2 Berichterstattung

Der Konzernabschluss zum 31. Oktober 2013 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 2012/2013). Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr 2011/2012 dargestellt.

1.3 Veröffentlichung

Dieser Konzernabschluss nach IFRS wird am 28. Februar 2014, nach Freigabe durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft, auf der Homepage (www.eyemaxx.com) veröffentlicht.

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Oktober 2013 wurde am 12. Februar 2014 durch den Beschluss des Vorstandes zur Veröffentlichung freigegeben.

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 2013.

2.2 Vollkonsolidierung

Im Berichtsjahr wurden zwei deutsche Gesellschaften (Vorjahr: 2) und 21 ausländische Gesellschaften (Vorjahr: 19) vollkonsolidiert.

Änderung des Konsolidierungskreises

	Voll- konsolidierung	Equity- Konsolidierung	Nicht einbezogene Gesellschaften	Gesamt
Stand am 1. November 2011	28	8	13	49
Im GJ 2011/2012 erstmals einbezogen	4	1	0	5
Abgang bzw. Verschmelzung	-2	-1	0	-3
Änderung der Konsolidierungsmethode	-9	9	0	0
Stand am 31. Oktober 2012	21	17	13	51
Im GJ 2012/2013 erstmals einbezogen	3	6	0	9
Abgang bzw. Verschmelzung	-1	0	0	-1
Stand am 31. Oktober 2013	23	23	13	59

Im Geschäftsjahr 2012/2013 befinden sich 59 Konzernunternehmen im EYEMAXX-Konzern (Vorjahr: 51). Die Anzahl der wegen Unwesentlichkeit nicht in den Konzernabschluss mit einbezogenen Unternehmen blieb unverändert (Vorjahr:13).

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2012/2013 vollkonsolidiert miteinbezogen:

Vollkonsolidierte Konzerngesellschaften	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
EYEMAXX Real Estate AG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	Ober-gesellschaft
EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	100
ERED Netherlands II B.V.	Amsterdam	Niederlande	EUR	100
EYEMAXX Corporate Finance GmbH	Wien	Österreich	EUR	100
EYEMAXX FMZ Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Management GmbH	Wien	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Management Slovakia s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	85
EYEMAXX MANAGEMENT SRL	Bukarest	Rumänien	RON	100
Gewerbeimmobilien				
Eden Slovakia Log Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	85
Eden Slovakia Retail Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	85
Eden Slovakia Retail Center 2 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	85
Eyemaxx 4 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
Eyemaxx 5 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
EYEMAXX Kosice s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	73
Retailcenter Management GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100 *)
EYEMAXX Pelhrimov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
Bestandsimmobilien				
EM Outlet Center GmbH	Wien	Österreich	EUR	99
EYEMAXX MANAGEMENT DOO	Novi Beograd	Serbien	RSD	100
Log Center d.o.o.	Belgrad	Serbien	RSD	100
MAXX BauerrichtungsgmbH	Wien	Österreich	EUR	98
BEGA ING DOO	Belgrad	Serbien	RSD	100
LogCenter Alpha a.d.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100

*) Wirtschaftlicher Anteil. Erläuterungen siehe „Der Konzern: EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg“.

Erstkonsolidierungen

Änderungen im Geschäftsjahr 2012/2013

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2012/2013 neu gegründet bzw. erworben:

Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Bestandsimmobilien				
MAXX BauerrichtungsgmbH	Wien	Österreich	EUR	98
BEGA ING DOO	Belgrad	Serbien	RSD	100
LogCenter Alpha a.d.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100

Kauf von Maxx BauerrichtungsgmbH, Österreich

Im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2012/2013 wurden 98% der Anteile an der MAXX BauerrichtungsgmbH gekauft. Diese Gesellschaft hält ein gemischt genutztes Wohn- und Bürogebäude in Leopoldsdorf.

Kauf von BEGA ING DOO, Serbien

Am 9. April 2013 hat EYEMAXX ein Darlehen in Höhe von TEUR 200 an BEGA ING DOO zum Ankauf von Grundstücken ausgegeben. Der Eigentümer, wie auch Geschäftsführer der BEGA ING DOO, stellt eine nahestehende Person in Geschäftsführer-Position im EYEMAXX-Konzern dar. Am 30. April 2013 hat EYEMAXX einen Optionsvertrag über 100% der Anteile der BEGA ING DOO unterschrieben. In diesem wurde geregelt, dass EYEMAXX bis zum 30. September 2013 ohne weitere Zustimmung der BEGA ING DOO das Recht hat, die Anteile der BEGA ING DOO jederzeit zu kaufen. Mit dem Optionsvertrag wurde ein Nachtrag zum Kreditvertrag unterzeichnet, in dem BEGA ING DOO erklärt, dass die bereits und zukünftig angekauften Grundstücke bis zum Ablauf des Optionsvertrags inklusive seiner Nachträge nicht veräußert werden dürfen. Am 30. Juli 2013 wurde die Optionsfrist auf 31. Dezember 2013 verlängert. Am 28. Oktober 2013 wurden 100% der Anteile von ERED Netherlands II B.V. gekauft.

Gründung LogCenter Alpha a.d., Serbien

Am 2. Oktober 2013 wurde die LogCenter Alpha a.d., Serbien, gegründet. Diese Gesellschaft wurde als Projektgesellschaft für die serbischen Projekte gegründet.

Im Zuge der Erstkonsolidierung wurden im Geschäftsjahr 2012/2013 folgende zu Zeitwerten bewertete Vermögenswerte und Schulden übernommen:

Übernommenes Nettovermögen

in TEUR

Zahlungsmittel & Zahlungsmitteläquivalente	145
Sachanlagevermögen	1.147
Finanzanlagevermögen	6
Kurzfristiges Vermögen	16
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-870
Kurzfristige Rückstellungen	-1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-366
Nicht beherrschende Anteile	-2
Übernommenes Nettovermögen	75

Änderungen im Geschäftsjahr 2011/2012

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2011/2012 neu gegründet:

Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
EYEMAXX FMZ Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100*)
Gewerbeimmobilien				
Eyemaxx 4 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
Eyemaxx 5 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
Eyemaxx 6 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90

*) Wirtschaftlicher Anteil. Erläuterungen siehe „Der Konzern: EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg“.

Gründung EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg

Am 26. Juni 2012 wurde die EYEMAXX FMZ Holding GmbH mit Sitz in Aschaffenburg gegründet. An dieser Gesellschaft hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, 40 % der Anteile. Im Gesellschaftsvertrag vom 18. Juli 2012 wurde geregelt, dass die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, 100 % des Gewinns oder Verlusts der EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg, zugewiesen bekommt. Die Gesellschafter der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, haben das Recht, gegen einen zuvor vereinbarten Preis bis zum 30. Juni 2017 die verbleibenden 60 % der Anteile zu erwerben. Der zweite Gesellschafter erhält eine fixe Verzinsung seines eingezahlten Kapitals. Zusätzlich hat der zweite Gesellschafter das Recht, ab 1. Juli 2017 zeitlich unbegrenzt die Geschäftsanteile an der Gesellschaft der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, oder der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, anzudienen (Put-Optionsrecht). Die nicht beherrschenden Anteile aus der EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg, werden im EYEMAXX-Konzernabschluss gemäß IAS 32.23 und IAS 39.AG8 als finanzielle Verbindlichkeit zum Barwert des Ausübungsbetrags in der Bilanz angesetzt.

Gründung EYEMAXX 4 Sp.z.o.o., EYEMAXX 5 Sp.z.o.o. und EYEMAXX 6 Sp.z.o.o., Warschau

Mit Wirkung zum 27. August 2012 wurden die drei polnischen Gesellschaften EYEMAXX 4 Sp.z.o.o., Warschau, EYEMAXX 5 Sp.z.o.o., Warschau, und EYEMAXX 6 Sp.z.o.o., Warschau, gegründet. An diesen Gesellschaften hält die EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G., Luxemburg, zum 31. Oktober 2012 90 % der Anteile und die AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, 10 % der Anteile.

Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel

Änderungen im Geschäftsjahr 2012/2013

Im Geschäftsjahr 2012/2013 kam es zu folgender Aufwärts- und Abwärtskonsolidierung:

Aufwärtskonsolidierung	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Gewerbeimmobilien				
EYEMAXX Pelhrimov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90

Abwärtskonsolidierung	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Gewerbeimmobilien				
Eyemaxx 6 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90

Aufwärtskonsolidierung von EYEMAXX Pelhrimov s.r.o., Tschechien

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2013 wurde der Gesellschaftsvertrag hinsichtlich der Stimmrechte geändert. Die Änderung besagt, dass mit Wirkung 31. Oktober 2013 wesentliche Entscheidungen mit Mehrheit beschlossen werden können. Die Stimmrechte entsprechen dem Kapitalanteil der Gesellschaft. Somit beherrscht EYEMAXX die Tochtergesellschaft mit 90% Kapitalanteil und Stimmrechten.

Abwärtskonsolidierung von Eyemaxx 6 Sp.z.o.o., Polen

Mit Wirkung zum 28. August 2013 wurde die EYEMAXX 6 Sp.z.o.o., Warschau, an die at-equity konsolidierte MALUM Limited, Zypern, verkauft. Aus Vereinfachungsgründen wurde diese Transaktion zum 31. Juli 2013 aus dem Vollkonsolidierungsbereich in den at-equity-Bereich umgegliedert.

Durch die Auf- bzw. Abwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden ein- bzw. ausgebucht:

in TEUR	Aufwärts- konsolidierung	Abwärts- konsolidierung
Zahlungsmittel & Zahlungsmitteläquivalente	5	-64
Sachanlagevermögen	582	-237
Kurzfristiges Vermögen	20	-71
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-571	363
Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-69	1
Kurzfristige Rückstellungen	-14	19
Nicht beherrschende Anteile	5	0
Übernommenes/abgegangenes Nettovermögen	-42	11

Änderungen im Geschäftsjahr 2011/2012

Im Geschäftsjahr 2011/2012 kam es zu folgender Abwärtskonsolidierung:

	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	90
Gewerbeimmobilien				
EYEMAXX 3 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
EYEMAXX Český Krumlov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Havlíčkův Brod s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Prerov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Zďár nad Sázavou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
Retail Park Malbork z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
Bestandsimmobilie				
RETAIL PARK OLAWA Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90

Abwärtskonsolidierung von EYEMAXX Český Krumlov s.r.o., Prag, EYEMAXX Havlíckuv Brod s.r.o., Prag, EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o., Prag, EYEMAXX Prerov s.r.o., Prag, und EYEMAXX Zd'ár nad Sázavou s.r.o., Prag

Mit Gesellschaftsvertrag vom 17. Juli 2012 wurde zwischen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, und der AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, vereinbart, dass wesentliche Entscheidungen nur mit 100-%-iger Zustimmung aller Gesellschafter durchzuführen sind. Daraus ergibt sich, dass trotz 90-%-iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft durch diese Transaktion verloren ging. Aus Vereinfachungsgründen wurden EYEMAXX Český Krumlov s.r.o., Prag, EYEMAXX Havlíckuv Brod s.r.o., Prag, EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o., Prag, EYEMAXX Prerov s.r.o., Prag, und EYEMAXX Zd'ár nad Sázavou s.r.o., Prag, mit Wirkung zum 31. Juli 2012 aus dem Vollkonsolidierungsbereich in den at-equity-Bereich umgegliedert.

Abwärtskonsolidierung von EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l., Luxemburg, und deren polnischen Tochterunternehmen

Mit Wirkung zum 27. Juli 2012 wurden 90 % der Anteile der EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l., Luxemburg, von der EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G., Luxemburg, an die FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg, verkauft. Die restlichen 10 % der Anteile wurden an die AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, verkauft. Im Gesellschaftsvertrag wurde vereinbart, dass wesentliche Entscheidungen nur mit 100-%-iger Zustimmung aller Gesellschafter durchzuführen sind. Daraus ergibt sich, dass trotz 90-%-iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft durch den Gesellschaftsvertrag verloren ging. Die EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l., Luxemburg, ist zum 31. Oktober 2012 100-%-iger Gesellschafter der polnischen Gesellschaften EYEMAXX 3 Sp.z.o.o., Warschau, Retail Park Malbork z.o.o., Warschau, und RETAIL PARK OLAWA Sp.z.o.o., Warschau. Aufgrund der Abwärtskonsolidierung des Mutterunternehmens werden auch die Tochterunternehmen at-equity konsolidiert. Aus Vereinfachungsgründen wurde diese Transaktion am 31. Juli 2012 aus dem Vollkonsolidierungsbereich in den at-equity-Bereich umgegliedert.

Abwärtskonsolidierung von EYEMAXX Krnov s.r.o., Tschechien, und EYEMAXX Louny s.r.o., Tschechien

Durch den Zukauf von Anteilen an den Gesellschaften EYEMAXX Krnov s.r.o., Prag, Tschechien, (18. Januar 2012) und EYEMAXX Louny s.r.o., Prag, Tschechien, (16. Dezember 2011) kam es zu einer Umgliederung aus dem at-equity-Bereich in den Vollkonsolidierungsbereich. Mit Gesellschaftsvertrag vom 17. Juli 2012 wurde zwischen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, und der AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, vereinbart, dass wesentliche Entscheidungen nur mit 100-%-iger Zustimmung aller Gesellschafter durchzuführen sind. Daraus ergibt sich, dass trotz 90-%-iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft durch diese Transaktion verloren ging. Aus Vereinfachungsgründen wurden EYEMAXX Krnov s.r.o., Prag, Tschechien, und EYEMAXX Louny s.r.o., Prag, Tschechien, mit Wirkung zum 31. Juli 2012 aus dem Vollkonsolidierungsbereich in den at-equity-Bereich umgegliedert.

Durch die Abwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden ausgebucht:

in TEUR

Zahlungsmittel & Zahlungsmitteläquivalente	-176
Immaterielle Vermögensgegenstände	-52
Sachanlagevermögen	-344
Kurzfristiges Vermögen	-33
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	241
Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	341
Kurzfristige Rückstellungen	4
Sonstige Verbindlichkeiten	25
Nicht beherrschende Anteile	-33
Übernommenes/abgegangenes Nettovermögen	-27

Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel

Änderungen im Geschäftsjahr 2011/2012

Bei folgenden Gesellschaften kam es im Geschäftsjahr 2011/2012 zu mehrheitswahrenden Aufstockungen und Anteilsveräußerung ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
EYEMAXX Corporate Finance GmbH	Wien	Österreich	EUR	100
Gewerbeimmobilien				
EYEMAXX Kosice s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	73

Die restlichen nicht beherrschten Anteile der Gesellschaft EYEMAXX Corporate Finance GmbH, Wien, wurden um TEUR 25 erworben. Aufgrund des Verkaufes der AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, wurde deren Anteil an der EYEMAXX Kosice s.r.o., Slowakei, um 15 % auf den nicht beherrschenden Anteil umgebucht.

Entkonsolidierung bzw. Fusionierungen

Änderungen im Geschäftsjahr 2012/2013

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2012/2013 entkonsolidiert beziehungsweise fusioniert:

Fusionierung	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
EDEN LogCenter International S.à.r.l	Luxemburg	Luxemburg	EUR	100

Fusion der EDEN LogCenter International S.à.r.l, Luxemburg, in die EDEN Real Estate Development A.G., Luxemburg

In der Berichtsperiode wird im Vollkonsolidierungskreis die Verschmelzung der Firmen EDEN Real Estate Development A.G., Luxemburg (absorbierende Gesellschaft) und EDEN LogCenter International S.à.r.l, Luxemburg, (absorbierte Gesellschaft) abgebildet.

Änderungen im Geschäftsjahr 2011/2012

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2011/2012 entkonsolidiert beziehungsweise fusioniert:

	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
EDEN INTERNATIONAL RETAIL CENTER S.à.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	100
Gewerbeimmobilien				
AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH	Wien	Österreich	EUR	100

Fusion der EDEN INTERNATIONAL RETAIL CENTER S.à.r.l., Luxemburg, in die EDEN LogCenter International S.à.r.l, Luxemburg

In der Berichtsperiode wird im Vollkonsolidierungskreis die Verschmelzung der Firmen EDEN LogCenter International S.à.r.l. (absorbierende Gesellschaft) und der EDEN INTERNATIONAL RETAIL CENTER S.à.r.l. (absorbierte Gesellschaft) abgebildet. Sie wurde am 24. April 2012 rechtskräftig fusioniert und die Salden rückwirkend per 1. November 2011 übernommen.

Verkauf der AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien

Am 26. April 2012 wurden 100 % an der vollkonsolidierten AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, verkauft. Dadurch wurde auch der Anteil an der Firma EYEMAXX Kosice s.r.o., Slowakei, um 15 % vermindert.

Kaufpreisanpassung

Die STOP.SHOP. Kyjov s.r.o., Prag, wurde aufgrund des Verkaufes per 30. Juni 2011 entkonsolidiert. Aufgrund der sehr guten Entwicklung des Fachmarktzentrums wurde gemäß des Vertrages am 12. September 2012 eine Kaufpreisanpassung durchgeführt. Die nachträgliche Zahlung in Höhe von TEUR 391 ist unter den sonstigen betrieblichen Erträgen in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung angeführt.

Die Gesamtauswirkung aus der Entkonsolidierung im Geschäftsjahr 2011/2012 zeigt die unten stehende Tabelle:

in TEUR

Finanzanlagevermögen	-22
Kurzfristiges Vermögen	-295
Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	193
Kurzfristige Rückstellungen	2
Übernommenes Nettovermögen	-122

2.3. Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen

Die bilanzielle Behandlung der **Gemeinschaftsunternehmen** erfolgt nach der Equity-Methode. Bei den Gemeinschaftsunternehmen besteht zwar wirtschaftliche Kapitalmehrheit, jedoch aufgrund der Bestimmungen in den Gesellschaftsverträgen besteht keine Beherrschung, sodass die Geschäfte gemeinschaftlich i.S.d. 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 **assoziiertes Unternehmen** 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 assoziierten Unternehmen beträgt das Stimmgewicht mehr als 20 %.

Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Gesellschaften	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
DVOKA LIMITED	Nicosia	Zypern	EUR	90
Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	90
Euro Luna Park	Kiev	Ukraine	UAH	50
MALUM LIMITED	Nikosia	Zypern	EUR	90
Maramando Trading & Investment Ltd.	Nicosia	Zypern	EUR	50

Gewerbeimmobilien				
EYEMAXX 3 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
Eyemaxx 6 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
EYEMAXX Český Krumlov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Havlíčkův Brod s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Zdár nad Sázavou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Prerov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Louny s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Krnov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
LOGCENTER AIRPORT d.o.o. Beograd	Belgrad	Serbien	RSD	50
Retail Park Malbork z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
Vilia s.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	50

Bestandsimmobilien				
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	Wien	Österreich	EUR	98
FMZ Kittsee GmbH	Leopoldsdorf bei Wien	Österreich	EUR	90
RETAIL PARK OLAWA Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
Marland Bauträger GmbH	Leopoldsdorf bei Wien	Österreich	EUR	90
Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG	Wien	Österreich	EUR	95
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94

Erstkonsolidierungen

Änderungen im Geschäftsjahr 2012/2013

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2012/2013 neu gegründet bzw. erworben:

Erstmalig einbezogenen Gemeinschaftsunternehmen und Gesellschaften	assozierte	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding					
DVOKA LIMITED		Nicosia	Zypern	EUR	90
MALUM LIMITED		Nikosia	Zypern	EUR	90
Gewerbeimmobilien					
Vilia s.z.o.o.		Warschau	Polen	PLN	50
Bestandsimmobilien					
Marland Bauträger GmbH		Leopoldsdorf bei Wien	Österreich	EUR	90
Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG		Wien	Österreich	EUR	95
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH		Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94

Gründung DVOKA LIMITED, Zypern

Mit Wirkung zum 17. Januar 2013 wurde DVOKA Limited, Zypern, gegründet. An dieser Gesellschaft hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, 90 % der Anteile und die AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, 10 % der Anteile. Im Gesellschaftsvertrag wurde zwischen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, und der AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, vereinbart, dass wesentliche Entscheidungen nur mit 100%-iger Zustimmung aller Gesellschafter durchzuführen sind. Daraus ergibt sich, dass trotz 90%-iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft nicht vorhanden ist.

Gründung MALUM LIMITED, Zypern

Da sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für luxemburgische Holdinggesellschaften zum 1. Januar 2013 geändert haben, hat sich der EYEMAXX-Konzern zu einer Strukturierungs- bzw. Konsolidierungsänderung in Bezug auf seine polnischen Projektgesellschaften entschlossen. Mit Stichtag 20. Dezember 2012 hat der EYEMAXX-Konzern diese Umstrukturierung dahingehend abgeschlossen, dass Zypern Luxemburg als diesbezüglichen Holdingstandort abgelöst hat. Derart ersetzt nunmehr die nach zypriotischem Recht gegründete Gesellschaft MALUM LIMITED die nach luxemburgischem Recht inkorporierte Gesellschaft EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l. Erstgenannte hält seither die Beteiligungen an den nach polnischem Recht gegründeten Projektgesellschaften, welche wiederum mittelbar at-equity in den EYEMAXX-Konzern einbezogen werden.

Kauf 50% der Anteile der Vilia.sp.z.o.o., Polen

Mit Wirkung zum 15. Januar 2013 wurden 50 % der Anteile der Vilia sp.z.o.o., Polen, gekauft. Gemeinsam mit einem anderen Immobilienentwickler aus Österreich wird dort ein Fachmarktzentrum realisiert. Mit Wirkung zum 26. August 2013 wurde die Family Point 2 Holding sp.z.o.o., Polen, mit Vilia sp.z.o.o., Polen, fusioniert.

Kauf 90% der Anteile an der Marland Bauträger GmbH, Österreich

Mit Wirkung zum 30. Januar 2013 wurde der Geschäftsanteil in Höhe von 90% an der nach österreichischem Recht gegründeten Gesellschaft Marland Bauträger GmbH, einerseits von Marland Wohnbaugesellschaft mbH und andererseits von SL Invest Beteiligungs GmbH, erworben. Im Gesellschaftsvertrag wurde vereinbart, dass wesentliche Entscheidungen nur mit 100%-iger Zustimmung aller Gesellschafter durchzuführen sind. Daraus ergibt sich, dass trotz 90%-iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft nicht vorhanden ist. Diese Gesellschaft hält Anteile an einer vermieteten Wohn- und Geschäftsimmobilie in ihrem Eigentum. Durch den Erwerb kann EYEMAXX laufende Mietzinsen erzielen.

Kauf 95% der Kommanditanteile an der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG, Österreich

Mit Wirkung zum 31. Januar 2013 hat sich EYEMAXX eine Kaufoption über 45% der Anteile an der Seespitzstraße Vermietung GmbH & Co KG gesichert. Mit Wirkung zum 30. April 2013 wurde die Kaufoption gezogen. Zudem wurden weitere 45% der Anteile von der VPG Verbundsysteme Planungs- Produktions- Baugesellschaft mbH und 5 % der Anteile von Herrn Dr. Müller gekauft. Die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG hält zusammen mit der EYEMAXX Outlet Center eine Liegenschaft, auf welcher sich ein voll vermietetes Büro- wie auch Wohngebäude befindet. Im Syndikatsvertrag mit dem Zweitgesellschafter wurde vereinbart, dass wesentliche Entscheidungen nur mit Zustimmung des Komplementärs und der Kommanditistenmehrheit durchzuführen sind. Daraus ergibt sich, dass trotz 95%-iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft nicht vorhanden ist.

Kauf von 94% der Anteile an der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Aschaffenburg

Mit Wirkung zum 26. April 2013 wurden 94% der Anteile an der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH gekauft. Diese Gesellschaft hält Anteile an einer vermieteten Logistikimmobilie in Aachen in ihrem Eigentum. Mit Gesellschafterbeschluss vom 26. April 2013 wurde vereinbart, dass wesentliche Entscheidungen nur mit 100%-iger Zustimmung aller Gesellschafter durchzuführen sind. Daraus ergibt sich, dass trotz 94%-iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft nicht vorhanden ist.

Änderungen im Geschäftsjahr 2011/2012

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2011/2012 neu gegründet bzw. erworben:

Erstmalig einbezogenen Gemeinschaftsunternehmen und Gesellschaften	assoziierte	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Bestandsimmobilie					
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG		Wien	Österreich	EUR	98

Kauf von 98% der Kommanditanteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien

Mit Wirkung zum 24. Juli 2012 wurden 98% der Kommanditanteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, erworben. Im Gesellschaftsvertrag wurde geregelt, dass wesentliche Entscheidungen nur mit Zustimmung des Komplementärs und der Kommanditistenmehrheit getroffen werden können. Daraus ergibt sich, dass trotz 98%-iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft durch diese Transaktion verloren ging. Aus Vereinfachungsgründen wurde die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, mit Wirkung zum 31. Juli 2012 erstkonsolidiert.

Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel

Änderungen im Geschäftsjahr 2012/2013

Im Geschäftsjahr 2012/2013 kam es zu folgender Aufwärts- und Abwärtskonsolidierung:

Aufwärtskonsolidierung	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Gewerbeimmobilien				
EYEMAXX Pelhrimov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90

Abwärtskonsolidierung	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Gewerbeimmobilien				
Eyemaxx 6 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90

Änderungen im Geschäftsjahr 2011/2012

Im Geschäftsjahr 2011/2012 kam es zu folgender Abwärtskonsolidierung:

	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	90
Gewerbeimmobilien				
EYEMAXX 3 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
EYEMAXX Český Krumlov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Havlíckuv Brod s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Prerov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Zďár nad Sávavou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
Retail Park Malbork z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
Bestandsimmobilie				
RETAIL PARK OLAWA Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90

Entkonsolidierung

Änderungen im Geschäftsjahr 2011/2012

Folgende Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2011/2012 entkonsolidiert:

	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Bestandsimmobilien				
STOP.SHOP. DOLNY KUBIN s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	45

Verkauf der STOP.SHOP. Dolny Kubin s.r.o., Bratislava, Slowakei

Mit Wirkung zum 15. November 2012 wurde das at-equity konsolidierte Fachmarktzentrum STOP.SHOP. Dolny Kubin s.r.o., Bratislava, Slowakei, verkauft. Die Auswirkungen des Verkaufs wurden bereits in den Vorperioden nach der „Percentage of Completion“-Methode berücksichtigt, da es sich um einen „forward sale“ gehandelt hat.

B. ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

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 wurden zwei vollkonsolidierte Gesellschaften (Vorjahr: sechs) mit vom Konzern abweichendem Geschäftsjahr miteinbezogen, wofür ein Zwischenabschluss der Gesellschaften aufgestellt wurde.

Fakturen werden in der Währung des ausstellenden Unternehmens erstellt.

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.

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.

1.1 Erstmalige Anwendung neuer IFRS-Rechnungslegungsstandards

Gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Oktober 2012 haben sich folgende Standards und Interpretationen geändert beziehungsweise waren aufgrund der Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmalig verpflichtend anzuwenden:

Neue und geänderte IFRS-Rechnungslegungsstandards und Interpretationen

Änderungen	verbindliche Anwendung	Veröffentlichung
Änderung des IAS 1, Darstellung einzelner Posten des sonstigen Ergebnisses	ab 1. Juli 2012	am 6. Juni 2012

Änderungen an IAS 1, Darstellung einzelner Posten des sonstigen Ergebnisses

Am 16. Juni 2011 wurde die Änderung an IAS 1 vom IASB verabschiedet. Am 6. Juni 2012 hat die Europäische Union die Änderung in EU-Recht übernommen. Gemäß der Änderung müssen Unternehmen die im sonstigen Ergebnis dargestellten Posten nach zwei Kategorien unterteilen, in Abhängigkeit davon, ob sie in Zukunft über die Gewinn- und Verlustrechnung gebucht werden (sogenanntes Recycling) oder nicht. Posten, die nicht recycelt werden, beispielsweise Neubewertungsgewinne aus Sachanlagen, sind getrennt von Posten darzustellen, die zukünftig recycelt werden, wie zum Beispiel abgegrenzte Gewinne und Verluste aus der Absicherung von Zahlungsströmen. Werden die Posten des sonstigen Ergebnisses vor Steuern dargestellt, so müssen Unternehmen den zugehörigen Steuerbetrag getrennt nach den beiden Kategorien ausweisen. Der in IAS 1 für die Gesamtergebnisrechnung verwendete Begriff wurde in „Gewinn- und Verlustrechnung und sonstiges Ergebnis“ geändert. Nach IAS 1 sind jedoch auch weiterhin andere Bezeichnungen zulässig.

Die Änderungen sind verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnen, wobei eine freiwillige frühere Anwendung erlaubt ist. Aus dieser Änderung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

1.2 Noch nicht angewendete neue Rechnungslegungsstandards

Folgende IFRS wurden bis zum Bilanzstichtag vom IASB beziehungsweise IFRIC veröffentlicht, sind aber erst in späteren Berichtsperioden verpflichtend anzuwenden beziehungsweise wurden bisher nicht in EU-Recht übernommen. Der EYEMAXX-Konzern hat sich bei den erst in späteren Berichtsperioden verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen dazu entschlossen, von einem möglichen Wahlrecht zur vorzeitigen Anwendung keinen Gebrauch zu machen.

Neue und geänderte IFRS-Rechnungslegungsstandards und Interpretationen

Standard	verbindliche Anwendung	Veröffentlichung
IFRS 9, Finanzinstrumente, und Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7, ab 1. Januar 2015 Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangsangaben bei Übergang	ab 1. Januar 2015	noch nicht von der EU übernommen
IFRS 10, Konzernabschluss	ab 1. Januar 2014	am 29. Dez. 2012
IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen	ab 1. Januar 2014	am 29. Dez. 2012
IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen	ab 1. Januar 2014	am 29. Dez. 2012
IFRS 13, Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert	ab 1. Januar 2013	am 29. Dez. 2012
Neue Fassung des IAS 27, Einzelabschlüsse	ab 1. Januar 2014	am 29. Dez. 2012
Neue Fassung des IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	ab 1. Januar 2014	am 29. Dez. 2012
Änderungen	verbindliche Anwendung	Veröffentlichung
Änderung des IAS 19, Leistungen an Arbeitnehmer	ab 1. Januar 2013	am 6. Juni 2012
Änderung des IAS 12, Latente Steuern: Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte	ab 1. Januar 2013	am 29. Dez. 2012
Änderung des IAS 32, Finanzinstrumente: Darstellung - Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten	ab 1. Januar 2013	am 29. Dez. 2012
Änderung an IAS 36, Wertminderung von Vermögenswerten	Ab 1. Januar 2014	Am 20. Dez. 2013
Änderung am IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften	Ab 1. Januar 2014	Am 20. Dez. 2013
Änderung an IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards - Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten bei erstmaliger Anwendung des IFRS	ab 1. Januar 2013	am 29. Dez. 2012

Änderung an IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards - Darlehen der öffentlichen Hand	ab 1. Januar 2013	Am 5. März 2013
Änderung an IFRS 7, Finanzinstrumente: Angaben - Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten	ab 1. Januar 2013	am 29. Dez. 2012
Änderung an IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, und IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen sowie IAS 27, Einzelabschlüsse, und IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen - Übergangsregelung	ab 1. Januar 2014	Am 5. April 2013
Änderung an IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, und IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen - Investmentgesellschaften	ab 1. Januar 2014	Am 21. Nov. 2013
Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2009-2011 (Mai 2012)	ab 1. Januar 2013	am 28. März 2013
Interpretationen	verbindliche Anwendung	Veröffentlichung
IFRIC 20, Kosten der Abraumbeseitigung während des Abbaubetriebes im Tagebau	ab 1. Januar 2013	29. Dez.2012

IFRS 9, Finanzinstrumente, und Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7, Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangsangaben bei Übergang

Der am 12. November 2009 veröffentlichte Standard ist der erste Teil des Projektes, den Standard IAS 39 zu ersetzen. IFRS 9 regelt die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten. Regelungen zur Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten waren noch ausgeklammert. Die bisherigen Kategorien „loans and receivables“, „held to maturity“, „available for sale“ und „at fair value through profit or loss“ sollen durch die neuen Kategorien „fair value“ und „at amortised cost“ ersetzt werden. Eine Einstufung eines Finanzinstrumentes in die Kategorie „at amortised cost“ richtet sich dabei sowohl nach dem Geschäftsmodell des Unternehmens als auch nach den Produktmerkmalen des einzelnen Finanzinstrumentes. Eine Nichterfüllung der Kriterien führt zur erfolgswirksamen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert. Ausnahmsweise dürfen ausgewählte Eigenkapitalinstrumente erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Jegliche Änderungen im Zeitwert sind allerdings im sonstigen Gesamtergebnis einzufrieren und werden nicht mehr erfolgswirksam. Am 28. September 2010 wurde IFRS 9 um Vorgaben zur Bilanzierung finanzieller Verbindlichkeiten ergänzt und damit die Phase „Klassifizierung und Bewertung“ für Finanzinstrumente abgeschlossen.

Am 16. Dezember 2011 wurde die erstmalige verpflichtende Anwendung von IFRS 9 auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen, verschoben. Die Übernahme der Änderungen durch die Europäische Union steht jedoch noch aus. Die künftigen Auswirkungen dieses neuen Standards werden derzeit untersucht.

IFRS 10, Konzernabschluss, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen sowie neue Fassungen des IAS 27, Einzelabschlüsse, und IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Am 12. Mai 2011 vervollständigte der IASB mit der Veröffentlichung des IFRS 10, Consolidated Financial Statements, IFRS 11, Joint Arrangements, und IFRS 12, Disclosure of Interests in Other Entities, sowie den überarbeiteten Standards IAS 27 und IAS 28 seine Verbesserungen zu den Anforderungen an außerbilanzielle Aktivitäten und Joint Arrangements.

IFRS 10 führt zur Einführung eines einheitlich anzuwendenden Konsolidierungsmodells und basiert auf den vorhandenen Prinzipien zur Identifizierung des beherrschenden Einflusses, nach denen ein (Tochter-)Unternehmen in den Konsolidierungskreis eines (Mutter-)Unternehmens aufgenommen werden muss. Zudem gibt der Standard weitere Hinweise die bei der Feststellung des beherrschenden Einflusses hilfreich sein sollen. Mit der Einführung des IFRS 10 werden SIC-12 und Teile des IAS 27 ersetzt.

IFRS 11 soll den Fokus auf eine stärkere Konzentration auf Ansprüche und Verpflichtungen bei Gemeinschaftsunternehmen legen und eine realitätsnähere bilanzielle Darstellung ermöglichen. Der Standard gestattet nur noch eine zulässige Bilanzierungsmethode von Gemeinschaftsunternehmen. Mit dem Inkrafttreten des IFRS 11 werden SIC-13 sowie IAS 31 und damit die Quotenkonsolidierung aufgehoben. Zu beachten sind die Änderungen von Begrifflichkeiten und der Typisierung des IAS 28, nach dem die Equity-Methode durchzuführen ist.

IFRS 12 bildet einen neuen Standard bezüglich der Anforderungen an Angabepflichten im Anhang für alle Arten von gemeinschaftlich geführten Unternehmen inklusive Gemeinschaftsunternehmen, assoziierte Unternehmen, Zweckgesellschaften und weitere außerbilanzielle Instrumente.

Die neuen Standards sind für Geschäftsjahre mit Beginn 1. Januar 2014 verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist möglich. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden zurzeit geprüft.

IFRS 13, Bewertung zum beizulegenden Zeitwert

Am 12. Mai 2011 hat der IASB den IFRS 13, Fair Value Measurement, verabschiedet. Der Standard regelt, wie zum Fair Value bewertet wird, wenn ein anderer IFRS eine Fair-Value-Bewertung oder Fair-Value-Angabe vorschreibt. Welcher Posten der Bilanz zum Fair Value zu bewerten oder anzugeben ist, ist jedoch nicht in IFRS 13, sondern in den einzelnen Standards geregelt. Es gilt darüber hinaus eine neue Fair-Value-Definition, die den Fair Value als Veräußerungspreis einer tatsächlichen oder hypothetischen Transaktion zwischen beliebigen unabhängigen Marktteilnehmern unter marktüblichen Bedingungen charakterisiert.

Die Änderung tritt für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen des IAS 19, Leistungen an Arbeitnehmer

Am 16. Juni 2011 wurde die Änderung an IAS 19 vom IASB verabschiedet. Am 6. Juni 2012 hat die Europäische Union die Änderung in EU-Recht übernommen. Aufgrund der aktuellen Zinssatzentwicklung sind relevante versicherungsmathematische Verluste für 2012 zu erwarten, und daher könnte eine vorzeitige Anwendung in folgenden Fällen vorteilhaft sein. Hat ein Unternehmen in der Kategorie „Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses“ (Pensionen, Abfertigungen, usw.) bisher die versicherungsmathematischen Gewinne oder Verluste direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung oder nach einer beschleunigten Korridormethode (zum Beispiel doppelte Korridormethode) erfasst, so ist nach IAS 19 (revised) nunmehr ausschließlich deren Erfassung im Eigenkapital (Other Comprehensive Income) erlaubt. Demzufolge könnte durch vorzeitige Anwendung eine Entlastung der Gewinn- und Verlustrechnung erzielt werden.

Die Änderungen sind für ab 1. Januar 2013 beginnende Geschäftsjahre verpflichtend anzuwenden, wobei eine freiwillige frühere Anwendung erlaubt ist. Aus dieser Änderung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderung an IAS 12, Latente Steuern: Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte

Am 20. Dezember 2011 hat der IASB die Änderungen zu IAS 12, Ertragsteuern, verabschiedet. Durch die Änderung des IAS 12 bezüglich der Behandlung von steuerlichen Differenzen bei der Bewertung von „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ wird SIC-21, Ertragsteuern, obsolet. Nunmehr ist bei Investment Properties stets von einer Umkehrung der temporären Differenzen durch Veräußerung (anstelle einer fortgeführten Nutzung) auszugehen.

Die Änderungen werden verpflichtend für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden sein. Eine frühere Anwendung der Neuerungen ist zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderung an IAS 36, Wertminderung von Vermögenswerten

Am 29. Mai 2013 hat der IASB die Änderung zu IAS 36, Wertminderung von Vermögenswerten, verabschiedet. Durch diese Änderung soll klargestellt werden, dass der für einen Vermögenswert erzielbare Betrag, wenn dieser dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten entspricht, lediglich für wertgeminderte Vermögenswerte anzugeben ist. Die Änderung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung der Neuerungen ist zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderung am IAS 39, Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

Am 20. Dezember 2013 hat der IASB die Änderung zu IAS 39, Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften, verabschiedet. Diese Änderung soll Abhilfe in Fällen schaffen, in denen ein Derivat, das als Sicherungsinstrument bestimmt wurde, infolge von Gesetzes- oder Regulierungsvorschriften von einer Gegenpartei auf eine zentrale Gegenpartei übertragen wird. Sie ermöglicht es, Sicherungsgeschäfte unabhängig von der Novation weiterhin zu bilanzieren, was ohne die Änderung nicht zulässig wäre. Die Änderung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung der Neuerungen ist zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen an IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards - Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten bei erstmaliger Anwendung des IFRS

Am 20. Dezember 2010 hat der IASB die Änderungen zu IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards, verabschiedet. Die Änderungen des IFRS 1 betreffen zum einen den Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung der IFRS. Geändert wurde „1. Januar 2004“ in „Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS“. Darüber hinaus wird ein mit den IFRS konformer Abschluss nicht zwingend erforderlich, sofern das Unternehmen aufgrund einer Hyperinflation seiner Währung zur konformen Aufstellung gehemmt ist.

Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung der Neuerungen ist zulässig. Die Änderungen haben auf den Konzernabschluss des EYEMAXX-Konzerns keine Auswirkung.

Änderungen an IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards - Darlehen der öffentlichen Hand

Am 13. März 2012 hat der IASB die Änderungen an IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards, verabschiedet. Mit der Änderung soll klargestellt werden, wie ein Darlehen der öffentlichen Hand mit einem nicht dem Marktniveau entsprechenden Zinssatz von einem IFRS-Erstanwender zum Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS zu bilanzieren ist. Diese Darlehen sind von der vollen retrospektiven Anwendung der IFRS beim Übergang auf IFRS ausgenommen. Durch die Anpassung des IFRS 1 soll erreicht werden, dass IFRS-Erstanwender von den gleichen Erleichterungsvorschriften Gebrauch machen können, wie sie IFRS-Anwender in Bezug auf IAS 20, Bilanzierung und Darstellung von Zuwendungen der öffentlichen Hand, gewährt werden.

Diese Änderung ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist gestattet. Die künftigen Auswirkungen werden für den EYEMAXX-Konzern nicht relevant sein.

Änderung an IFRS 7, Finanzinstrumente: Angaben - Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten und Änderung an IAS 32, Finanzinstrumente: Darstellung - Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

Am 16. Dezember 2011 hat der IASB die Ergänzungen zu IAS 32 Finanzinstrumente: Ausweis sowie zu IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben, verabschiedet. Mit der Änderung stellt der IASB die Saldierungsvorschriften für Finanzinstrumente klar. Bestehende Inkonsistenzen in der Auslegung der bestehenden Vorschriften zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten sollen mit der Verabschiedung beseitigt werden. Ergänzend sollen Unternehmen in Zukunft Brutto- und Nettobeträge aus der Saldierung sowie Beträge für bestehende Saldierungsrechte, die nicht den bilanziellen Saldierungskriterien genügen, angeben.

Die Klarstellung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend rückwirkend anzuwenden. Die Zusatzangaben sind jedoch bereits für Geschäftsjahre bzw. Zwischenperioden ab dem 1. Januar 2013 verpflichtend rückwirkend anzuwenden. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderung an IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, und IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen – Übergangsregelungen

Am 28. Juni 2012 hat der IASB die Änderungen zu IFRS 10, Consolidated Financial Statements, IFRS 11, Joint Arrangements, und zu IFRS 12, Disclosure of Interests in Other Entities, verabschiedet. Mit den Änderungen erfolgt eine Klarstellung der Übergangsvorschriften für die erstmalige Anwendung des IFRS 10. Weiterhin werden mit den Änderungen an IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 Erleichterungen für die erstmalige Anwendung dieser Standards eingeräumt, sodass angepasste Vergleichsinformationen nun lediglich für die direkt vorangegangene Vergleichsperiode anzugeben sind. Außerdem wird das Erfordernis zur Angabe von Vergleichsinformationen im Zusammenhang mit nicht konsolidierten, strukturierten Gesellschaften für Perioden vor der erstmaligen Anwendung des IFRS 12 gestrichen.

Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist gestattet. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden zurzeit geprüft.

Änderung an IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen und IAS 27, Einzelabschlüsse – Investmentgesellschaften

Am 31. Oktober 2012 hat der IASB die Änderungen der Standards IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27 verabschiedet. Diese Änderungen sind für Unternehmen anzuwenden, die die Definitionen von Investmentgesellschaften erfüllen (zum Beispiel bestimmte Investmentfonds). Investmentgesellschaften konsolidieren die von ihnen beherrschten Unternehmen nicht in ihrem Konzernabschluss, sondern bewerten die zu Investitionszwecken gehaltenen Beteiligungen zum Fair Value. Anders als im Exposure Draft von 2001 vorgeschlagen, ist die Definition einer Investmentgesellschaft nunmehr weniger restriktiv.

Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Eine freiwillige vorzeitige Anwendung ist zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2009-2011 (Mai 2012)

Am 17. Mai 2012 hat der IASB die jährlichen Verbesserungen (Annual Improvements) 2009-2011 endgültig verabschiedet. Folgende Standardänderungen haben sich daraus ergeben:

- IFRS 1, Erstmalige Anwendung der IFRS: Zulässigkeit der wiederholten Anwendung von IFRS 1; Angabe von Vorjahresvergleichsinformationen bei Fremdkapitalkosten in Bezug auf qualifizierende Vermögenswerte, bei denen der Aktivierungszeitpunkt vor dem Übergang auf IFRS liegt
- IAS 1, Darstellung des Abschlusses: Klarstellung bezüglich des Erfordernisses von Vorjahresvergleichsinformationen
- IAS 16, Sachanlagen: Klarstellung der Klassifizierung von Wartungsgeräten
- IAS 32, Finanzinstrumente: Ausweis: Bilanzierung der Ertragssteuerwirkung von Ausschüttungen an den Inhaber eines Eigenkapitalinstruments muss in Übereinstimmung mit IAS 12, Ertragssteuern, erfolgen
- IAS 34, Zwischenberichterstattung: Stetigkeit der Angaben in Bezug auf das Gesamtsegmentvermögen zur Verbesserung der Konsistenz mit IFRS 8 Geschäftssegmente

Diese Änderungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist gestattet. Aus dieser Änderung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IFRIC 20, Kosten der Abraumbeseitigung während des Abbaubetriebes im Tagebau

Am 19. Oktober 2011 hat der IASB den IFRIC 20, Stripping Costs in the Production Phase of a Surface Mine, verabschiedet. Die vom IFRS Interpretations Committee erarbeitete Interpretation regelt die Bilanzierung von Abraumbeseitigungskosten während der Produktionsphase im Tagebergbau. Die Interpretation stellt klar, wann Abraumbeseitigungskosten für einen Vermögenswert anzusetzen sind und wie die Erst- sowie die Folgebewertung erfolgen soll.

IFRIC 20 ist erstmals für Geschäftsjahre die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden. Eine freiwillige frühere Anwendung ist möglich. Die künftigen Auswirkungen dieser neuen Interpretation werden für den Konzern nicht relevant sein.

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).

Vom EYEMAXX-Konzern 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 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 Fremdantheils als „Zugang Konsolidierungskreis“ ausgewiesen. Minderheitenanteile werden entsprechend dem in IAS 27.4 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 IAS 31.38 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 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 IAS 27 bilanziert der EYEMAXX-Konzern eine Änderung des Anteils ohne beherrschenden Einfluss als Eigenkapitaltransaktion zwischen Anteilseignern. Differenzen zwischen dem Buchwert des betreffenden Anteils ohne beherrschenden Einfluss und der zahlbaren Gegenleistung 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 assoziierten Unternehmen 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 IAS 27 und damit der Vollkonsolidierung eines Unternehmens, ist unter anderem von den Stimmrechten, wie auch von potentiellen Stimmrechten abhängig (IAS 27.14). Hingegen wird gemäß IAS 27.19 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 dem EYEMAXX-Konzern 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 dem EYEMAXX-Konzern zustehen.

Die relevanten Einflussmöglichkeiten definiert der EYEMAXX-Konzern unter anderem damit, dass der Stillhalter der Option keine Möglichkeit hat wesentliche Vermögenswerte zu verkaufen. Zusätzlich wird die Finanzierung bereits zum Großteil durch den EYEMAXX-Konzern getätigt.

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 Stichtags- und Durchschnittskurse verwendet:

		Stichtagskurs		Durchschnittskurs	
1 EUR entspricht		31.10.2013	31.10.2012	2012/2013	2011/2012
Tschechische Krone	CZK	25,729	25,0640	25,6707	25,1824
Serbischer Dinar	RSD	114,0082	113,2836	112,8959	111,3245
Polnischer Zloty	PLN	4,1783	4,1390	4,1867	4,2407
Rumänischer Leu	RON	4,436	4,5420	4,4280	4,4318

5. Immaterielle Vermögenswerte

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).

Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen

Erworbene 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:

	2012/2013
Grundstücke und Gebäude	10 - 50 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	5 - 10 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	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 miteinbezogen sowie auch Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, 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 substanziellen 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.

Der EYEMAXX-Konzern 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 in der Immobilienbranche und daher auch des EYEMAXX-Konzerns basiert somit prinzipiell auf Sachverständigengutachten. Auf diese Werte werden vom EYEMAXX-Konzern – falls erforderlich - die nachfolgend aufgelisteten Risikoabschläge vorgenommen.

In der Risikomatrix werden folgende Risiken bewertet:

- Grundstücksrisiko
- Finanzierungsrisiko
- Vermietungsgradrisiko
- Baukostenrisiko

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von Bestandsimmobilien basiert auf Gutachten, erstellt von unabhängigen Sachverständigen nach international anerkannten Bewertungsverfahren. Die in diesen Gutachten ermittelten Verkehrswerte stellen die Obergrenze für die von EYEMAXX für die einzelnen Entwicklungsprojekte bilanzierten beizulegenden Zeitwerte dar. Bei bereits vermieteten Bestandsimmobilien 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.

Die bestellten Gutachter der bewerteten Bestandsimmobilien sind:

- Raiffeisen-Immobilien Steiermark G.m.b.H. – Die Bewertungsgruppe der Raiffeisen-Landesbank Steiermark für die Bestandsimmobilie in der EM Outlet Center GmbH
- Ing. Erich Forstner für die Industrieimmobilie mit Logistikcenter in der EYEMAXX International Holding und Consulting GmbH
- Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg in der EYEMAXX Real Estate AG
- EHL Bewertung und Analyse der Bank Austria Gruppe für die Log Center d.o.o. Beograd und BEGA ING d.o.o.
- Ing. Wolfgang Dornhecker für die Wohnimmobilie in der MAXX Bauerrichtungs GmbH

Die bestellten Gutachter der bewerteten Fachmarktzentren - angesetzt in den assoziierten Unternehmen - sind:

- EHL Bewertung und Analyse der Bank Austria Gruppe für die at-equity-Gesellschaft RETAIL PARK OLAWA Sp.z.o.o.
- EHL Bewertung und Analyse der Bank Austria Gruppe für die at-equity-Gesellschaft FMZ Kittsee GmbH
- Raiffeisen-Immobilien Steiermark G.m.b.H. – Die Bewertungsgruppe der Raiffeisen-Landesbank Steiermark für die Bestandsimmobilie in der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG
- Ing. Erich Forstner für die Industrieimmobilie mit Logistikcenter in der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG
- Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Aachen in der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH
- Raiffeisen-Immobilien Steiermark G.m.b.H. – Die Bewertungsgruppe der Raiffeisen-Landesbank Steiermark für die Bestandsimmobilie in der Marland Bauträger GmbH

Der beizulegende Zeitwert wird mindestens jährlich zum festgesetzten Stichtag ermittelt. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes werden erfolgswirksam unter Berücksichtigung der damit in Zusammenhang stehenden Steuerlatenz erfasst.

Der EYEMAXX-Konzern hält vier (Vorjahr: drei) bebaute und ein (Vorjahr: ein) unbebautes Grundstück als Finanzinvestition. Alle vier 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 eingestuft 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 dem EYEMAXX-Konzern 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 Effektivzinismethode 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 Effektivzinismethode 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 bestimmbareren 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 Schuldtitel, 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 Schuldtiteln 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 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, substantielle 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.

Assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen werden mit ihrem anteiligen Eigenkapital (Equity-Methode) bilanziert.

Bei Fertigungsaufträgen innerhalb von assoziierten Unternehmen 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 der EYEMAXX-Konzern 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.

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 Geschäftsvorfalles 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. Im EYEMAXX-Konzern ist vor allem auf die österreichische Steuergruppe beziehungsweise auf die Beteiligungen an Personengesellschaften hinzuweisen. Die Steuergruppe besteht zum 31. Oktober 2013 aus dem Organträger der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH und den Mitgliedern EYEMAXX Management GmbH, die EYEMAXX Corporate Finance GmbH, die EM Outlet Center GmbH, Retailcenter Management GmbH, MAXX BauerrichtungsgmbH und Marland Bauträger GmbH. Zudem hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH Beteiligungen an den Personengesellschaften Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, wie auch ab Januar 2014 an der FMZ Kittsee 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. Bei der Berücksichtigung, welche Gesellschaft das Steuersubjekt darstellt, werden steuerliche Umstrukturierungen bis zum Bilanzstellungszeitpunkt berücksichtigt.

Bei der Bemessung der latenten Steuern wurde von folgenden Ertragsteuersätzen ausgegangen:

STEUERSATZ

Land	31. Oktober 2013	31. Oktober 2012
Deutschland	30,00 %	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	23,00 %	23,00 %
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 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 der Position „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 des EYEMAXX-Konzerns 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. Die Projekte werden selbst erstellt oder mit Partnern entwickelt. Die bilanzielle Bewertung erfolgt nun folgendermaßen:

- (a) Projekte in den Vorräten: In vollkonsolidierten Projektgesellschaften werden sämtliche Positionen der Investitionskosten 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 – Bürogebäude
- Log Center d.o.o. Beograd und BEGA ING d.o.o. – Liegenschaft, Gebäude und Logistikzentrum
- EYEMAXX Real Estate AG - Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg – Bürogebäude und Logistikhalle
- EYEMAXX International Holding und Consulting GmbH - Logistikcenter in Linz
- MAXX Bauerrichtungs GmbH – gemischt genutztes Wohn- und Bürogebäude in Leopoldsdorf

Projekte in vollkonsolidierten Unternehmen, bewertet nach IAS 2, Vorräte:

- EYEMAXX 4 Sp.z.o.o.
- EYEMAXX 5 Sp.z.o.o.

C. 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 aus diesen Schätzungen sich 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:

Ertragsteuer

Der Beurteilung der Werthaltigkeit latenter Steueransprüche für Verlustvorträge liegt die Annahme zugrunde, dass in Zukunft ausreichende steuerliche Einkünfte zur Verwendung erzielt werden.

Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Festlegung des beizulegenden Zeitwertes von Finanzimmobilien aufgrund von Marktpreisentwicklungen, Vermietungsgrad, Mietpreisentwicklung und Entwicklung der Zinsen wurde durch Gutachten von unabhängigen Sachverständigen validiert. Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bei den vollkonsolidierten Unternehmen beläuft sich zum 31. Oktober 2013 auf TEUR 24.371 (Vorjahr: TEUR 20.059). Der anteilige Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bei assoziierten Unternehmen beläuft sich auf TEUR 36.960 (Vorjahr: 16.036). Die zuvor genannten bewertungsrelevanten Daten unterliegen dabei zum Teil nicht unerheblichen Schätzunsicherheiten.

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.

Nutzungsdauer

Die Nutzungsdauer von Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögenswerten stützt sich auf Erfahrungswerte der Vergangenheit und Annahmen seitens der Unternehmensführung

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.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

1. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

1.01 Umsatzerlöse

Die Zusammensetzung der Umsatzerlöse ist wie folgt:

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Erlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen	2.390	1.348
Sonstige Erlöse	7	186
Gesamt	2.397	1.534

Im Geschäftsjahr 2012/2013 betrugen die Mieteinnahmen TEUR 607 (Vorjahr: TEUR 424). Die verrechneten Umsatzerlöse für Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition, betrugen TEUR 1.072 (Vorjahr: TEUR 562). Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2012/2013 beinhalten einmalige Erträge gegenüber assoziierten Unternehmen aus der Verrechnung von Hausverwaltungstätigkeiten in Höhe von TEUR 280 und aus Provisionen aus dem Projekt Kittsee in Höhe von TEUR 316. Die dazugehörigen Aufwendungen sind aliquot gemäß dem Beteiligungsverhältnis als Aufwand in der Position „Erträge aus Beteiligungen“ berücksichtigt.

1.02 Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.895	2.385
Gesamt	2.895	2.385

Bei den Änderungen des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien handelt es sich um Ergebniseffekte aus folgenden Immobilien:

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Logistikprojekte und Grundstücke in Serbien	3.042	1.537
Logistikimmobilie in Linz / Österreich	-55	438
Wohn- und Bürogebäude in Zell am See / Österreich	7	0
Wohn- und Bürogebäude in Leopoldsdorf / Österreich	-33	0
Erbbaurecht am Logistikgrundstück Gemarkung Eibach	-66	410
Gesamt	2.895	2.385

1.03 Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	449	905
Gesamt	449	905

Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurden bereits abgegrenzte Projektfees in Höhe von TEUR -208 verrechnet.

Zudem handelt es sich bei der Veränderung des Bestandes in Höhe von TEUR 634 (Vorjahr: TEUR 850) um projektbezogene Herstellungskosten, die für die tschechischen und polnischen Gesellschaften angefallen sind. Diese Kosten stellen direkt zurechenbare Kosten dar, die im Rahmen von Managementverträgen nicht abgedeckt sind.

1.04 Aktivierte Eigenleistungen

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Aktivierte Eigenleistungen	0	8
Gesamt	0	8

1.05 Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellerleistungen

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Ware	67	86
Aufwendungen für bezogene Leistung	22	182
Wertberichtigungen von Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen und für bezogene Ware sowie für bezogene Leistung	0	229
Gesamt	89	497

Unter diesem Posten werden sämtliche im Zusammenhang mit der Erzielung der Umsatzerlöse verbrauchten Materialien und bezogenen Leistungen ausgewiesen. Die Wertberichtigungen im Geschäftsjahr 2011/2012 in Höhe von TEUR 229 beziehen sich hauptsächlich auf die Abschreibung der bisher aktivierten Anschaffungskosten in der Aircargo Logistikcenter NIS d.o.o. in Höhe von TEUR 217, da es bei diesem Projekt zu Verzögerungen in der Umsetzung gekommen ist.

1.06 Personalaufwand

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Gehaltsaufwendungen	1.259	1.403
Gesetzliche Sozialabgaben und Pflichtbeiträge	337	356
Sonstige Sozialaufwendungen	1	1
Gesamt	1.597	1.760

Im Berichtsjahr wurden im Konzern durchschnittlich 30 (Vorjahr: 28) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 3 (Vorjahr: 3) Arbeiter und 27 (Vorjahr: 25) Angestellte.

Für den Vorstand sowie für leitende Angestellte in Schlüsselpositionen wurden folgende Zahlungen getätigt:

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Anzahl der leitenden Angestellten	3	4
Laufende Gehälter für den Vorstand und leitende Angestellte	353	499
Mitarbeitervorsorgekasse für leitende Angestellte	3	4

In den österreichischen Gesellschaften wurden aufgrund des betrieblichen Mitarbeitervorsorgegesetzes (BMVG) sowie vertraglicher Zusagen beitragsorientierte Zahlungen in Höhe von TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 14) 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 4 (Vorjahr: TEUR 4) aus erfolgsabhängiger Vergütung.

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	2012/2013	2011/2012
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte	9	17
Abschreibung auf Sachanlagen	169	119
Gesamt	178	136

1.8 Sonstige betriebliche Erträge

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge ist folgendermaßen:

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Provisionserlöse	99	44
Erträge aus Umrechnungsdivergenzen	84	68
Mieterträge	81	84
Erträge aus der Auflösung von Abgrenzungen und Rückstellungen	66	18
Nachträgliche Kaufpreisanpassung	0	391
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	7
Übrige	569	309
Gesamt	899	921

Kursdifferenzen sind wie im Vorjahr in serbischen Gesellschaften und in der rumänischen Gesellschaft entstanden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Erträge aus der Weiterverrechnung von Baukosten an die FMZ Kittsee GmbH in Höhe von TEUR 321.

1.9 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Rechts- und Beratungsaufwand	832	1.143
Leasing, Miete und Pacht	598	624
Provisionen	350	191
Instandhaltung und Wartung	137	186
Reise- und Fahraufwendungen	135	196
Gebühren und Abgaben	105	78
Ausbuchung von Forderungen	102	0
Kommunikationskosten	72	78
Wertberichtigung zu Forderungen	68	209
Kursaufwand aus Umrechnungsdifferenzen	49	66
Werbeaufwand	34	36
Versicherungsaufwendungen	15	20
Übrige	491	508
Gesamt	2.988	3.335

1.10 Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung

Die Zusammensetzung des Ergebnisses aus der Erst- und Entkonsolidierung ist folgendermaßen:

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Gewinne aus der Erst- und Entkonsolidierung	152	414
Verluste aus der Erst- und Entkonsolidierung	-42	-139
Gesamt	110	275

Mit der Änderung des Gesellschaftsvertrages der EYEMAXX Pelhrimov s.r.o. am 31. Oktober 2013 ergab sich die Beherrschung im Sinne von IAS 27. Mit der Änderung des Gesellschaftsvertrages und der dementsprechenden Strukturänderung mit Statuswechsel ergab sich daraus ein Erstkonsolidierungsergebnis in Höhe von TEUR -42.

Mit Wirkung zum 28. August 2013 wurden 90 % der Anteile der EYEMAXX 6 s.z.o.o. von der EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G. an MALUM Limited verkauft. Die verbleibenden 10 % der Anteile wurden von der AHM Management und Unternehmensberatung GesmbH gekauft. Somit hält MALUM Limited 100 % der Anteile der EYEMAXX 6 s.z.o.o. Das Entkonsolidierungsergebnis aufgrund der Strukturänderung mit Statuswechsel beläuft sich auf TEUR 152.

Das Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung im Geschäftsjahr 2011/2012 setzt sich wie folgt zusammen:

Mit Wirkung zum 27. Juli 2012 wurden 90 % der Anteile der EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l., Luxemburg, von der EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G., Luxemburg, an die FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg, verkauft. Die restlichen 10 % der Anteile hält die AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien. Mit der Änderung des Gesellschaftsvertrages und der dementsprechenden Strukturänderung mit Statuswechsel ergab sich daraus ein Entkonsolidierungsergebnis in Höhe von TEUR 131.

Mit der Änderung der Gesellschaftsverträge der tschechischen Gesellschaften am 17. Juli 2012 ergab sich ein Verlust der Beherrschung im Sinne von IAS 27. Das Entkonsolidierungsergebnis aufgrund der Strukturänderung mit Statuswechsel beläuft sich auf TEUR 165.

Am 26. April 2012 wurden 100 % an der vollkonsolidierten AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, verkauft. Daraus ergab sich ein negativer Konsolidierungseffekt in Höhe von TEUR 21.

1.11 Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet und Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen

Die Zusammensetzung des Ergebnisses aus Beteiligungen ist folgendermaßen:

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Ergebnis aus Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet	4.836	4.503
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	0	26
Gesamt	4.836	4.529

In Österreich wurde intensiv an der Entwicklung des Fachmarktzentrums Kittsee gearbeitet. Das in unmittelbarer Nähe zur slowakischen Hauptstadt Bratislava befindliche Fachmarktzentrum wurde im Mai 2013 fertiggestellt und ist bereits eröffnet worden. Mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 wurde die FMZ Kittsee GmbH in eine Personengesellschaft umgewandelt. Dadurch änderte sich das zu steuernde Subjekt von der FMZ Kittsee GmbH & Co KG auf die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH. Dies führte zur Auflösung der passivierten latenten Steuern auf Ebene der FMZ Kittsee GmbH in Höhe von TEUR 1.494 und zur Passivierung dieser auf Ebene der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beträgt TEUR 3.004 (Vorjahr: TEUR 2.673).

Die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, besitzt eine vermietete Immobilie wie auch drei Superädifikate auf vermieteten Immobilien, welche in den wichtigsten Städten Österreichs liegen. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 253 (Vorjahr: TEUR 1.927).

Seit 20. Dezember 2012 hält die MALUM LIMITED anstatt der EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l. die Beteiligungen an den polnischen Projektgesellschaften. Zu den polnischen Projektgesellschaften zählen zum 31. Oktober 2013 die EYEMAXX 3 Sp.z.o.o., Retail Park Malbork z.o.o., Retail Park Olawa Sp.z.o.o., EYEMAXX 6 Sp.z.o.o. und Vilja Sp.z.o.o. Am 5. September 2013 wurde das Fachmarktzentrum in Olawa fertiggestellt und eröffnet. Erst Ende Februar 2013 wurde mit dem Bau des Fachmarktzentrums mit einer vermietbaren Fläche von ca. 2.000 Quadratmetern begonnen. Es ist bereits nahezu vollständig vermietet. Im 1. Quartal 2012/2013 wurde die Vilja Sp.z.o.o. neu gegründet, welche ein Grundstück in Polen erworben hat. Der EYEMAXX-Konzern wird dort gemeinsam mit einem anderen Immobilienentwickler aus Österreich ein Fachmarktzentrum realisieren. Im August 2013 wurden die Anteile der EYEMAXX 6 Sp.z.o.o. von der EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G. an die MALUM LIMITED verkauft. Die Eröffnung des Fachmarktzentrums ist im dritten Quartal 2014 geplant. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 254 (Vorjahr: TEUR -14).

Im Januar 2013 wurden Geschäftsanteile in Höhe von 90 % an der Marland Bauträger GmbH erworben. Diese Gesellschaft hält Anteile an einer vermieteten Wohn- und Geschäftsimmobilie in Graz in ihrem Eigentum. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 279.

Im ersten Quartal 2012/2013 hat sich die EYEMAXX eine Kaufoption über 45 % der Anteile an der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG gesichert. Diese Kaufoption wurde im zweiten Quartal 2012/2013 ausgeübt. Zudem wurden weitere 50 % der Anteile gekauft. Die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG hält zusammen mit der EYEMAXX Outlet Center eine Liegenschaft, auf welcher sich ein voll vermietetes Büro-, wie auch Wohngebäude befindet. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 596.

Im April 2013 wurden 94 % der Anteile an der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH gekauft. Diese Gesellschaft hält Anteile an einer vermieteten Logistikimmobilie in Aachen in ihrem Eigentum. Durch den Erwerb kann EYEMAXX weitere laufende Mietzinsen generieren. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 443.

Aus den restlichen assoziierten Unternehmen ergibt sich ein positives Ergebnis aus Beteiligung in Höhe von TEUR 7 (Vorjahr: TEUR -83).

1.12 Finanzerfolg

Die Zusammensetzung des Finanzerfolgs ist folgendermaßen:

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Zinserträge	1.112	1.061
Erträge aus Schuldenerlass	42	0
Finanzierungserträge	1.154	1.061
Zinsaufwendungen	-4.246	-2.703
Finanzierungsaufwendungen	-4.246	-2.703

Am 7. März 2013 wurde die Platzierung der Anleihe 2013/2019 frühzeitig beendet, da das gesamte Emmissionsvolumen in Höhe von TEUR 15.000 gezeichnet war. Der Kupon beträgt 7,875 % per anno und wird jeweils am 26.03. ausbezahlt. Die Effektivverzinsung der Anleihe beträgt 9,20 %.

Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurde im Dezember 2011 die Nachplatzierung der Anleihe 2011/2016 beendet. Der Kupon beträgt 7,50 % per anno und wird jeweils am 26.07. ausbezahlt. Die Effektivverzinsung der Anleihe beträgt 11,43 % (Vorjahr: 11,20 %). Zudem wurde im Geschäftsjahr 2011/2012 die Anleihe 2012/2017 begeben. Der Kupon beträgt 7,75 % per anno und wird jeweils am 11.04. ausbezahlt. Die Effektivverzinsung der Anleihe beträgt 10,94 % (Vorjahr: 10,82 %).

Die Anleihe 2011/2016 und die Anleihe 2012/2017 wurden unter anderem durch Grundbuchpfandrechte besichert. Dafür wurde bei den Eigentümern eine Umschuldung von Bankverbindlichkeit auf Darlehen von der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, durchgeführt. Daraus erhält die EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, jährlich Zinserträge mit einer Verzinsung von 7,75 %.

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. Im EYEMAXX-Konzern ist vor allem auf die österreichische Steuergruppe beziehungsweise auf die Beteiligungen an Personengesellschaften hinzuweisen. Die Steuergruppe besteht zum 31. Oktober 2013 aus dem Organträger der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH und den Mitgliedern EYEMAXX Management GmbH, die EYEMAXX Corporate Finance GmbH, die EM Outlet Center GmbH, Retailcenter Management GmbH, MAXX BauerrichtungsgmbH und Marland Bauträger GmbH. Zudem hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH Beteiligungen an den Personengesellschaften Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, wie auch ab Januar 2014 an der FMZ Kittsee 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. Bei der Berücksichtigung, welche Gesellschaft das Steuersubjekt darstellt, werden steuerliche Umstrukturierungen bis zum Bilanzerstellungszeitpunkt berücksichtigt.

Der Berechnung liegen Steuersätze zugrunde, die gemäß den geltenden Steuergesetzen oder gemäß Steuergesetzen, deren Inkraftsetzung im Wesentlichen abgeschlossen ist, zum voraussichtlichen Realisierungszeitpunkt anzuwenden sein werden.

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Tatsächlicher Steueraufwand	-25	-24
Latenter Steueraufwand	-508	-590
Gesamt	-533	-614

Der ausgewiesene tatsächliche Steueraufwand in Höhe von TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 24) enthält keinen Aufwand für Vorperioden und betrifft im Wesentlichen die bezahlte Mindestkörperschaftsteuern.

Der negative latente Steuereffekt in Höhe von TEUR 508 (Vorjahr: TEUR 590) ergibt sich aus passiven latenten Steuereffekten in Höhe von TEUR 2.556 (Vorjahr: TEUR 1.361) aus der Bewertung der zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Deutschland, Österreich und Serbien, aus sonstigen aktiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 30 und aus der Aktivierung von Verlustvorträgen von zukünftigen Steuergewinnen in Höhe von TEUR 2.018 (Vorjahr: TEUR 771).

Die Überleitungsrechnung zwischen dem tatsächlichen in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Ertragsteueraufwand und dem Produkt aus bilanziell Periodenergebnis und dem anzuwendenden Steuersatz des Konzerns für das Geschäftsjahr 2012/2013 setzt sich wie folgt zusammen:

ÜBERLEITUNGSRECHNUNG

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Ergebnis vor Steuern	3.642	3.187
Rechnerischen Ertragssteueraufwand	-911	-797
Abweichende ausländische Steuersätze	189	-1
Steuersatzänderung	0	-401
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	-516	695
Auswirkungen der Verlustvortragsänderung und nicht aktivierbaren Verlustvorträge	704	-110
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-533	-614

Im Jahr 2010 war die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, die Konzernmuttergesellschaft. Daher ist 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. Aufgrund der Tatsache, dass wesentliche steuerliche Effekte auf Ebene der österreichischen Gesellschaften ihre Wirkung entfalten, wurde das Konzernergebnis auch im Geschäftsjahr 2012/2013 mit dem für Österreich anzuwendenden Körperschaftsteuersatz von 25 % multipliziert.

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 „2.06. Latente Steuern“ abgebildet.

1.14 Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie nach IAS 33 wird als Quotient aus dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Konzerngesamtergebnis von TEUR 2.971 (Vorjahr: TEUR 1.212) und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt und beträgt für das Berichtsjahr EUR 1,04 (Vorjahr: EUR 0,47).

Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie ist im abgelaufenen Geschäftsjahr identisch.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurden für das Berichtsjahr vom 1. November 2011 bis 31. Oktober 2012 bis zum 22. Mai 2012 2.550.642 Aktien herangezogen. Am 22. Mai 2012 wurde durch Ausgabe von 100.000 neuen Aktien der Aktienstand auf 2.650.642 Aktien erhöht.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurden für das Berichtsjahr vom 1. November 2012 bis 31. Oktober 2013 bis zum 21. Dezember 2012 2.650.642 Aktien herangezogen. Am 21. Dezember 2012 wurde durch Ausgabe von 250.000 neuen Aktien der Aktienstand auf 2.900.642 Aktien erhöht.

Das führt zu einem gewogenen Durchschnitt für das Berichtsjahr von 2.865.710 Stück (Vorjahr: 2.594.904 Stück).

2. Erläuterungen zur Konzernbilanz

2.01 Immaterielle Vermögenswerte

Das immaterielle Vermögen des EYEMAXX-Konzerns zum Bilanzstichtag setzt sich wie folgt zusammen:

Aktivierte Aufwendungen für Ingangsetzung

	31. Oktober 2013	31. Oktober 2012
in TEUR		
Anschaffungskosten	3	0
Kumulierte Abschreibungen	-3	0
Buchwerte	0	0

Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen

	31. Oktober 2013	31. Oktober 2012
in TEUR		
Anschaffungskosten	27	7
Kumulierte Abschreibungen	-7	-7
Buchwerte	20	0

Software

	31. Oktober 2013	31. Oktober 2012
in TEUR		
Anschaffungskosten	292	292
Kumulierte Abschreibungen	-280	-271
Buchwerte	12	21

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.

2.02 Sachanlagen

Die Zusammensetzung der Sachanlagen gliedert sich wie folgt:

Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund

	31. Oktober	31. Oktober
in TEUR	2013	2012
Anschaffungskosten	1.950	1.576
Kumulierte Abschreibungen	-431	-374
Buchwerte	1.519	1.202

Davon Mietbauten

	31. Oktober	31. Oktober
in TEUR	2013	2012
Anschaffungskosten	828	828
Kumulierte Abschreibungen	-169	-136
Buchwerte	659	692

Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

	31. Oktober	31. Oktober
in TEUR	2013	2012
Anschaffungskosten	1.050	824
Kumulierte Abschreibungen	-709	-616
Buchwerte	341	208

Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau

	31. Oktober	31. Oktober
in TEUR	2013	2012
Anschaffungskosten	225	0
Buchwerte	225	0

2.03 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des EYEMAXX-Konzerns zum Bilanzstichtag setzen sich wie folgt zusammen:

Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

	31. Oktober 2013	31. Oktober 2012
in TEUR	2013	2012
Anfangsbestand	20.059	14.693
Erstkonsolidierung	1.151	0
Zugänge	539	4.465
Änderung des beizulegenden Zeitwerts	2.895	2.385
Umgliederung	-161	0
Währungsumrechnungsdifferenzen	-112	-1.484
Endbestand	24.371	20.059

Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

	31. Oktober 2013	31. Oktober 2012
in TEUR	2013	2012
Serbien	16.469	13.515
Österreich	5.777	4.384
Deutschland	2.125	2.160
Buchwerte	24.371	20.059

Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurden durch die BEGA ING weitere Grundstücke in Serbien zugekauft. Dadurch konnte die Liegenschaft, auf welcher unter anderem Logistikzentren gebaut werden, um TEUR 121 (Vorjahr: TEUR 62) erweitert werden. Der Fair Value der zwei Logistikprojekte und der Grundstücke beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 16.469 (Vorjahr: TEUR 13.515).

Im Vorjahr wurde eine vermietete Logistikimmobilie in Linz/Österreich übernommen. Ihr Fair Value beträgt zum Stichtag TEUR 3.036 (Vorjahr: TEUR 3.091).

Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurden weitere Investitionen in Höhe von TEUR 100 in das Bürogebäude Seespitzstraße in Zell am See/Österreich getätigt. Der Fair Value zum Stichtag beträgt TEUR 1.400 (Vorjahr: TEUR 1.293).

Im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2012/2013 wurden 98% der Beteiligungen der MAXX Bauerrichtungs GmbH gekauft. Diese hält ein gemischt genutztes Wohn- und Bürogebäude in Leopoldsdorf/Österreich. Der Zugang aus der Erstkonsolidierung beträgt TEUR 1.087. Zudem wurden weitere Ausbauten in Höhe von TEUR 287 getätigt. Der Fair Value beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 1.341.

Im Vorjahr wurde mit dem Erbbaurechtskaufvertrag das Erbbaurecht am Logistikgrundstück Gemarkung Eibach (Nürnberg) in Höhe von TEUR 1.750 gekauft. Im Geschäftsjahr 2012/2013 kam es zu einer Kaufpreisnachbesserung in Höhe von TEUR 31. Der Fair Value zum Stichtag beträgt TEUR 2.125 (Vorjahr: TEUR 2.160).

2.04 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen

Anteile an assoziierten und 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:

	31. Oktober 2013	31. Oktober 2012
in TEUR		
Anfangsbestand	12.078	28
Erstkonsolidierung	2.355	4.661
Entkonsolidierung	0	-146
Zugänge	3.733	2.859
Abgänge	0	-9
Änderung des beizulegenden Zeitwerts	4.164	4.503
IFRS 5 Umgliederung	0	182
Endbestand	22.330	12.078

Die Anteile an assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen betreffen Beteiligungen in Deutschland in Höhe von TEUR 1.477, in Österreich in Höhe von TEUR 16.963 (Vorjahr: TEUR 11.554) und Polen in Höhe von TEUR 3.890 (Vorjahr: TEUR 524).

Die Aufgliederung der einzelnen Erst- und Entkonsolidierungen von assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen wird im Punkt „A. Konzern - Konsolidierungskreis“ näher erläutert.

Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurden in Deutschland Anteile in Höhe von TEUR 1.034 gekauft. Die Fair-Value-Bewertung der Anteile zum Bilanzstichtag ergab eine Veränderung in Höhe von TEUR 443, welche hauptsächlich auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen ist. Zum Bilanzstichtag besteht eine Beteiligung an assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland in Höhe von TEUR 1.477.

Der Fair Value der Anteile an österreichischen Unternehmen änderte sich von TEUR 11.554 im Vorjahr auf TEUR 16.963 zum 31. Oktober 2013. Die Änderung ist einerseits auf den Zukauf von weiteren Anteilen in Höhe von TEUR 1.320 zurückzuführen, wie auch auf die Änderung des Fair Values der Anteile in Höhe von TEUR 3.488. Die positive Änderung des Fair Values inkludiert die Auflösung der passiven Steuerlatenz in Höhe von TEUR 1.493, welche aus der Umwandlung von einer Kapitalgesellschaft in eine Personengesellschaft und daraus resultierend die Änderung der zu versteuernden Gesellschaft von der Projektgesellschaft zur EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH resultiert. Die weiteren Veränderungen resultieren maßgeblich aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Bestandsimmobilien wie auch den Projektfortschritt in den Projektgesellschaften. Zudem gab es im Geschäftsjahr 2012/2013 Gesellschafterzuschüsse in Höhe von TEUR 601, welche für die Projektfinanzierung der Gesellschaften getätigt wurde.

Der Fair Value der Anteile an den polnischen Gesellschaften mit zyprischen Holding änderte sich von TEUR 524 im Vorjahr auf TEUR 3.890 zum 31. Oktober 2013. Die Veränderung resultiert aus dem Zukauf einer zyprischen Holding in Höhe von TEUR 1, gegebenen Gesellschafterzuschüsse zur Projektfinanzierung in Höhe von TEUR 3.132 und eine Veränderung des Fair Values in Höhe von TEUR 233. Die Änderung des Fair Values ist maßgeblich auf den Projektfortschritt der einzelnen polnischen Projekte zurückzuführen.

Die Veränderung des Nettovermögens der assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen in Serbien, Tschechien und Zypern hatte im Geschäftsjahr 2012/2013 keinen Einfluss auf die EYEMAXX-Konzernbilanz.

Die folgenden Übersichten zeigen verdichtete Finanzinformationen in Bezug auf die assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen:

Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen zum 31. Oktober 2013

in TEUR	Deutschland	Österreich	Tschechien	Polen	Serbien	Zypern	Gesamt
Vermögenswerte	1.837	35.816	2.384	6.260	5	3	46.305
Verbindlichkeiten	266	17.961	3.390	2.348	5	38	24.008
Nettovermögen	1.571	17.855	-1.006	3.912	0	-35	22.297
Umsatzerlöse	84	1.541	0	0	0	0	1.625
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	471	7.937	-471	276	0	-6	8.207

Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen zum 31. Oktober 2012

in TEUR	Deutschland	Österreich	Tschechien	Polen	Serbien	Zypern	Gesamt
Vermögenswerte	0	18.800	2.997	807	868	26	23.498
Verbindlichkeiten	0	6.820	3.589	277	1.116	28	11.830
Nettovermögen	0	11.980	-592	530	-248	-2	11.668
Umsatzerlöse	0	255	2	0	0	0	257
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0	8.271	308	111	0	-5	8.685

2.05 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Zusammensetzung der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte gliedert sich wie folgt:

	31. Oktober	31. Oktober
in TEUR	2013	2012
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	86	347
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	6.534	6.909
Finanzielle Forderungen gegen Assoziierte	5.710	4.028
Wertberichtigungen finanzieller Forderungen	-1.172	-1.129
Gesamt	11.158	10.155

Die Zusammensetzung der kurzfristigen finanziellen Forderungen gliedert sich wie folgt:

	31. Oktober	31. Oktober
in TEUR	2013	2012
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	49	66
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	530	139
Finanzielle Forderungen gegen Assoziierte	169	118
Wertberichtigungen finanzieller Forderungen	-121	-118
Gesamt	627	205

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

	31. Oktober	31. Oktober
in TEUR	2013	2012
Stand am 01. November	1.247	0
Zuführung	46	209
Verbrauch	0	-16
Umgliederung von sonstigen Forderungen	0	1.054
Stand am 31. Oktober	1.293	1.247

Die Aufgliederung der Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.01 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Aufgliederung der Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen wird im Punkt „3.02 Assoziierte Unternehmen“ näher erläutert.

Die Fristigkeit der langfristigen finanziellen Vermögenswerte und kurzfristigen finanziellen Forderungen zum 31. Oktober 2013 ist wie folgt:

in TEUR	Finanzielle Forderungen gegen Dritte	Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	Finanzielle Forderungen gegen Assoziierte	Wertberichtigungen	Gesamtsumme per 31. Oktober 2013
Brutto	135	7.064	5.879		13.078
Wertberichtigung	-1	-938	-354		-1.293
Buchwert	134	6.126	5.525		11.785
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	0	938	234	-1.172	0
Überfällig zwischen 181 - 360 Tagen	1	0	0	-1	0
Überfällig mehr als 360 Tagen	0	0	120	-120	0
Summe	1	938	354	-1.293	0
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	86	6.126	5.525		11.737
Überfällig mehr als 360 Tagen	48	0	0		48
Summe	134	6.126	5.525		11.785

Die Fristigkeit der langfristigen finanziellen Vermögenswerte und kurzfristigen finanziellen Forderungen zum 31. Oktober 2012 ist wie folgt:

in TEUR	Finanzielle Forderungen gegen Dritte	Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	Finanzielle Forderungen gegen Assoziierte	Wertberichtigungen	Gesamtsumme per 31. Oktober 2012
Brutto	413	7.048	4.146		11.607
Wertberichtigung	0	-938	-309		-1.247
Buchwert	413	6.110	3.837		10.360
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	0	938	266	-1.129	75
Überfällig mehr als 360 Tagen	0	0	118	-118	0
Summe	0	938	384	-1.247	75
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	413	6.110	3.697		10.220
Überfällig zwischen 61 - 180 Tagen	0	0	1		1
Überfällig mehr als 360 Tagen	0	0	64		64
Summe	413	6.110	3.762	0	10.285

2.06 Latente Steuern

In der Konzernbilanz werden keine aktiven latenten Steuern (Vorjahr: TEUR 0) und passive latente Steuern in Höhe von TEUR 1.678 (Vorjahr: TEUR 1.181) ausgewiesen. Die Summe der nicht genutzten Verlustvorträge beträgt im Geschäftsjahr TEUR 6.731 (Vorjahr: TEUR 6.176). Davon verfallen TEUR 4.676 (Vorjahr: TEUR 551) in den Jahren 2017 - 2021.

Der Ermittlung der latenten Steuerabgrenzung liegen die in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen beschriebenen Steuersätze zugrunde.

LATENTE STEUERN

in TEUR	31. Oktober 2013	31. Oktober 2012
Aktive latente Steuern	0	0
Passive latente Steuern	1.678	1.181
	-1.678	-1.181



Im Geschäftsjahr 2012/2013, wie auch im Vorjahr, wurden steuerliche Verlustvorträge maximal in jener Höhe aktiviert, wie passive latente Steuern gebildet wurden. Insgesamt betragen die aktivierten steuerlichen Verlustvorträge TEUR 2.018 (Vorjahr: TEUR 771).

In Österreich besteht zum 31. Oktober 2013 eine steuerliche Unternehmensgruppe i.S.d. § 9 ÖKStG. Gruppenträger ist die EYEMAXX International Holding und Consulting GmbH. Gruppenmitglieder sind die EYEMAXX Management GmbH, die EYEMAXX Corporate Finance GmbH, die EM Outlet Center GmbH, Retailcenter Management GmbH, MAXX BauerrichtungsgmbH und Marland Bauträger GmbH. Zudem hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH Beteiligungen an den Personengesellschaften Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, wie auch ab Januar 2014 an der FMZ Kittsee 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. Bei der Berücksichtigung, welche Gesellschaft das Steuersubjekt darstellt, werden steuerliche Umstrukturierungen bis zum Bilanzerstellungszeitpunkt berücksichtigt.

Die aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 30 betreffen gebildete Rückstellungen.

Die passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 4.854 betreffen temporäre Differenzen aus dem zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 2.283, aus der Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 2.186 und sonstigen temporären Differenzen in Höhe von TEUR 385.

Die temporären Differenzen aus dem zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultieren aus der Bewertung in Serbien in Höhe von TEUR 1.860, in Deutschland in Höhe von TEUR 126 und in Österreich in Höhe von TEUR 297.

Die passiven latenten Steuern aus der Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 2.186 resultieren aus passiven latenten Steuern, welche hauptsächlich die zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betreffen.

Die passiven temporären Differenzen aus sonstigen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 385 ergeben sich hauptsächlich 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:

LATENTE STEUERN

in TEUR	Summe	Aktive latente Steuer			Passive latente Steuer		
		Rück- stellungen	Finanz- verbindlich- keiten	Verlust- vorträge	Als Finanz- investition gehaltene Immobilien	Anteile an Gemeinschafts- unternehmen und assoziierten Unternehmen	Sonstige Aktiva
Stand am 01. November 2011	-698	0	0	357	1.055	0	0
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	-590			771	879	482	
Kursdifferenzen	107				-107		
Stand am 31. Oktober 2012	-1.181	0	0	1.128	1.827	482	0
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	-508	13	17	2.018	467	1.704	385
Kursdifferenzen	11				-11		
Stand am 31. Oktober 2013	-1.678	13	17	3.146	2.283	2.186	385

2.07 Vorräte

Die Vorräte des Konzerns setzen sich folgendermaßen zusammen:

in TEUR	31. Oktober 2013	31. Oktober 2012
Geleistete Anzahlungen	0	11
Noch nicht abgerechnete Leistungen	1.601	1.157
Gesamt	1.601	1.168

Mitarbeiter der Management-Gesellschaften innerhalb des EYEMAXX-Konzerns 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 2012/2013 sind projektbezogene Aufwendungen in den tschechischen Projekten in Höhe von TEUR 1.152 (Vorjahr: TEUR 710) und in den polnischen Projekten in Höhe von TEUR 449 (Vorjahr: TEUR 362) aktiviert.

2.08 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Art folgendermaßen:

	31. Oktober	31. Oktober
in TEUR	2013	2012
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	275	341
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	280	0
Wertberichtigung	-122	-114
Gesamt	433	227

Die Aufgliederung der Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.01 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

	31. Oktober	31. Oktober
in TEUR	2013	2012
Stand am 01. November	114	10
Zuführung	8	0
Umgliederung von sonstigen Forderungen	0	104
Stand am 31. Oktober	122	114

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Fristigkeiten zum 31. Oktober 2013 folgendermaßen:

in TEUR	Forderungen gegen Dritte	Forderungen gegen Nahestehende	Wertberichtigungen	Gesamtsumme per 31. Oktober 2013
Brutto	275	280		555
Wertberichtigung	-122	0		-122
Buchwert	153	280		433
Wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	25	0	-25	0
Überfällig mehr als 360 Tagen	97	0	-97	0
Summe	122	0	-122	0
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	153	280		433
Summe	153	280		433

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Fristigkeiten zum 31. Oktober 2012 folgendermaßen:

in TEUR	Forderungen gegen Dritte	Wertberichtigungen	Gesamtsumme per 31. Oktober 2012
Brutto	341		341
Wertberichtigung	-114		-114
Buchwert	227		227
Wertberichtigte Forderungen			
Nicht überfällig	89	-89	0
Überfällig mehr als 360 Tagen	25	-25	0
Summe	114	-114	0
Nicht wertberichtigte Forderungen			
Nicht überfällig	163		163
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	21		21
Überfällig zwischen 31 - 60 Tagen	3		3
Überfällig mehr als 360 Tagen	40		40
Summe	227		227

2.09 Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Art folgendermaßen:

	31. Oktober	31. Oktober
in TEUR	2013	2012
Sonstige Forderungen gegen Dritten	460	325
Sonstige Forderungen gegen nahestehenden Unternehmen	471	1.226
Sonstige Forderungen gegen assoziierten Unternehmen	2.723	365
Wertberichtigungen	-91	-77
Gesamt	3.563	1.839

Die Aufgliederung der Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.01 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Aufgliederung der Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen wird im Punkt „3.02 Assoziierte Unternehmen“ näher erläutert.

Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 1.158 wurden im Geschäftsjahr 2011/2012 von den sonstigen Forderungen einerseits auf die finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 1.054 und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 104 umgegliedert.

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

	31. Oktober	31. Oktober
in TEUR	2013	2012
Stand am 01. November	77	1.235
Zuführung	14	0
Umgliederung zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und finanziellen Forderungen	0	-1.158
Stand am 31. Oktober	91	77

Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch in Zahlungsverzug befindlichen Bestandes der Forderungen deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Fristigkeit zum 31. Oktober 2013 folgendermaßen:

in TEUR	Sonstige Forderungen gegenüber Dritten	Sonstige Forderungen gegenüber Nahestehende	Sonstige Forderungen gegenüber Assoziierte	Wertberichtigungen	Gesamtsumme per 31. Oktober 2013
Brutto	460	471	2.723		3.654
Wertberichtigung	-14	-77	0		-91
Buchwert	446	394	2.723		3.563
Wertberichtigte Forderungen					
Überfällig mehr als 360 Tagen	14	0	77	-91	0
Summe	14	0	77	-91	0
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	446	471	2.646		3.563
Summe	446	471	2.646	0	3.563

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Fristigkeit zum 31. Oktober 2012 folgendermaßen:

in TEUR	Sonstige Forderungen gegenüber Dritten	Sonstige Forderungen gegenüber Nahestehende	Sonstige Forderungen gegenüber Assoziierte	Gesamtsumme per 31. Oktober 2012
Brutto	325	1.226	288	1.839
Wertberichtigung	0	0	0	0
Buchwert	325	1.226	288	1.839
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	278	1.144	280	1.702
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	4	19	8	31
Überfällig zwischen 31 - 60 Tagen	0	0	0	0
Überfällig zwischen 61 - 180 Tagen	0	38	0	38
Überfällig zwischen 181 - 360 Tagen	4	25	0	29
Überfällig mehr als 360 Tagen	39	0	0	39
Summe	325	1.226	288	1.839

Die sonstigen Forderungen gegenüber Dritten gliedern sich folgendermaßen:

	31. Oktober	31. Oktober
in TEUR	2013	2012
Steuern	217	118
Abgrenzungen	77	133
Sonstige Forderungen	166	74
Gesamt	460	325

2.10 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich wie folgt zusammen:

	31. Oktober	31. Oktober
in TEUR	2013	2012
Kassenbestand und Bankguthaben	4.230	4.324
Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente	136	38
Gesamt	4.366	4.362

In dem Posten „Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und –äquivalente“ befinden sich Mieteinnahmen aus dem Objekt in Nürnberg in Höhe von TEUR 136 (Vorjahr: TEUR 38), die für die Kuponzahlungen der zweiten Anleihe auf einem Ansparkonto für die Anleihegläubiger angespart werden.

2.11 Eigenkapital

Mit Datum vom 5. Mai 2011 hat die EYEMAXX Real Estate AG mit Herrn Dr. Michael Müller, Hennersdorf bei Wien, Österreich, einen Sacheinlagevertrag bezüglich sämtlicher ausgegebener Geschäftsanteile der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, eingetragen im Firmenbuch der Republik Österreich Nr. FN 146544g, abgeschlossen. Als Gegenleistung für die Sacheinlage der EYEMAXX-Anteile hat sich die EYEMAXX Real Estate AG verpflichtet, neue Aktien an Herrn Dr. Michael Müller auszugeben. Zu diesem Zwecke hat der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG mit Zustimmung des Aufsichtsrates am 5. Mai 2011 beschlossen, eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen aus genehmigtem Kapital um EUR 2.499.500,00 unter Ausschluss des Bezugsrechts durch Ausgabe von 2.499.500 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Aktien der EYEMAXX Real Estate AG, mit Gewinnberechtigung ab dem 1. November 2006, auszugeben. Die Kapitalerhöhung wurde am 17. Juni 2011 im Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg eingetragen und ist damit wirksam geworden.

Die vorliegende Transaktion wurde als „reverse acquisition“ eingestuft, da die Alt-Eigentümer der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH nach der Transaktion die Mehrheit an der EYEMAXX Real Estate AG halten. Im Konzerngrundkapital wird das Grundkapital der rechtlichen Mutter und somit der EYEMAXX Real Estate AG dargestellt. Die Summe aus Grundkapital und Kapitalrücklage leitet sich gemäß IFRS 3.B22 aus dem Grundkapital und der Kapitalrücklage des wirtschaftlichen Erwerbers unmittelbar vor dem Unternehmenszusammenschluss sowie den Kosten des Zusammenschlusses her. Sie beträgt somit TEUR 646 und ergibt sich aus TEUR 145 (Stammkapital der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf) zuzüglich TEUR 331 und den Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses in Höhe von TEUR 170. In Folge des Ausweises des Grundkapitals in Höhe von TEUR 2.551 ermittelt sich die Kapitalrücklage somit residual aus TEUR 646 abzüglich TEUR 2.551 mit TEUR -1.905.

Grundkapital

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG belief sich am 31. Oktober 2013 auf TEUR 2.901 (Vorjahr: TEUR 2.651), eingeteilt in 2.900.642 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Zum 31. Oktober 2013 hielt die Gesellschaft keinen Bestand an 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.

Kapitalrücklage

Die ungebundene Kapitalrücklage in Höhe von TEUR -380 (Vorjahr: TEUR -1.505) setzt sich aus Einzahlungen von Gesellschaftern in Höhe von TEUR 1.856 (Vorjahr: TEUR 1.856) und der oben angesprochenen Anpassung in Folge der „reverse acquisition“ in Höhe von TEUR -2.236 der EYEMAXX Real Estate AG zusammen.

Die Veränderung der ungebundenen Kapitalrücklage im Geschäftsjahr 2012/2013 resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhung im Dezember 2012 in der die EYEMAXX Real Estate AG 250.000 neue Stückaktien zu einem Ausgabepreis von EUR 5,50 je Aktie ausgegeben hat, davon EUR 1,00 je Aktie Nominale, unter Ausschluss des Bezugsrechts.

Währungsumrechnungsrücklage

Die Währungsumrechnungsrücklage in Höhe von TEUR -1.560 (Vorjahr: TEUR -1.462) resultiert aus der Umrechnung der funktionalen Währung ausländischer Gesellschaften in die Konzernwährung (EUR) in Höhe von TEUR -69 (Vorjahr: TEUR -796), welche direkt im sonstigen Ergebnis erfasst und in der Währungsausgleichsposition im Eigenkapital kumuliert dargestellt wird und aus Fremdwährungsbewertungseffekten aus der Umrechnung von als Nettoinvestition in Tochterunternehmen gewidmeten Finanzierungen in die funktionale Währung der jeweiligen Gesellschaft in Höhe von TEUR -29 (Vorjahr: TEUR -603).

Veränderung der Währungsumrechnungsdifferenzen

	31. Oktober 2013	31. Oktober 2012
in TEUR		
Stand am 01. November	-1.462	-63
Net Investments	-29	-603
Veränderung der unrealisierten Gewinne und Verluste	-69	-796
Stand am 31. Oktober	-1.560	-1.462

Nicht beherrschender Anteil

Als Anteile anderer Gesellschafter in Höhe von TEUR -15 (Vorjahr: TEUR -53) werden die nicht dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Anteile am Eigenkapital von Tochtergesellschaften ausgewiesen.

Zusammensetzung des nicht beherrschenden Anteils

	31. Oktober 2013	31. Oktober 2012
in TEUR		
Österreich	8	6
Slowakei	-17	-59
Tschechien	-5	0
Polen	-1	0
Stand am 31. Oktober	-15	-53

Da es sich bei der rechtlichen Muttergesellschaft des Konzerns um eine AG handelt, wird in der Folge das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG erläutert.

Gezeichnetes Kapital, Stimmrechtsbeschränkungen und Aktien mit Sonderrechten

Kapitalbeteiligungen und Stimmrechtskontrolle

Die direkte Beteiligung von Herrn Dr. Müller am Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG beträgt zum Bilanzstichtag rund 79,5 %. Angaben zur Stimmrechtskontrolle sind somit nicht erforderlich.

Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von Aktien

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital in der Zeit bis zum 28. Juni 2017 um bis zu insgesamt EUR 1.075.321,00 einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2012). Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können auch von durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

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

- zum Ausgleich von Spitzenbeträgen;
- bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen, Unternehmensteilen oder sonstigen Vermögensgegenständen;
- 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;

- 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 zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien zum Zeitpunkt der Festlegung des Ausgabebetrages 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 Aufsichtsrates den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktiengabe festzulegen.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Durchführung der Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital 2012 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

Befugnisse des Vorstandes zum Rückkauf von Aktien

- a) Der Vorstand ist gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, bis zum 28. Juni 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmal oder mehrmals eigene Aktien zu erwerben. Die aufgrund 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 ausmachen. Die Vorgaben in § 71 Abs. 2 S. 2 und 3 AktG sind zu beachten.

Der Erwerb darf nur über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Erwerbsangebots erfolgen und muss dem Grundsatz der Gleichbehandlung der Aktionäre (§ 53 a AktG) genügen.

Erfolgt der Erwerb über die Börse, darf der von der Gesellschaft gezahlte Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Durchschnitt der Schlussauktionspreise im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den jeweils drei dem Erwerb bzw. der Begründung der Verpflichtung zum Erwerb vorangehenden Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten.

Erfolgt der Erwerb mittels eines öffentlichen Erwerbsangebots, darf der von der Gesellschaft gezahlte Angebotspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Durchschnitt der Schlussauktionspreise im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den jeweils drei der Veröffentlichung des Kaufangebots vorangehenden Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Sofern die Gesamtzahl der auf ein öffentliches Erwerbsangebot angedienten Aktien dessen Volumen überschreitet, kann der Erwerb nach dem Verhältnis der angedienten Aktien (Andienungsquoten) erfolgen; darüber hinaus können eine bevorrechtigte Annahme geringer Stückzahlen (bis zu 50 Aktien je Aktionär) sowie zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien eine Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen vorgesehen werden. Der Vorstand ist ermächtigt, ein etwaiges Andienungsrecht der Aktionäre insoweit auszuschließen.

- b) Die Ermächtigung kann vollständig oder in mehreren Teilbeträgen, verteilt auf mehrere Erwerbszeitpunkte, ausgenutzt werden, bis das maximale Erwerbsvolumen erreicht ist. Der Erwerb kann auch durch von der Gesellschaft im Sinne von § 17 AktG abhängige Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte durchgeführt werden. Die Ermächtigung kann unter Beachtung der gesetzlichen Voraussetzungen zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck, insbesondere in Verfolgung eines oder mehrerer der in lit. c) genannten Zwecke, ausgeübt werden. Ein Handel in eigenen Aktien darf nicht erfolgen.

- c) Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die nach vorstehender Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes entweder allen Aktionären zum Erwerb anzubieten oder über die Börse zu veräußern. Der Vorstand wird weiter ermächtigt, die nach vorstehender Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrates

- in anderer Weise als über die Börse oder durch ein Angebot an alle Aktionäre zu veräußern unter der Voraussetzung, dass die Veräußerung gegen Barzahlung und zu einem Preis erfolgt, der den Börsenkurs von Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der Festlegung des Veräußerungspreises nicht wesentlich unterschreitet. Diese Verwendungsermächtigung ist beschränkt auf eine Anzahl an Aktien, die insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen darf, und zwar weder zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch – falls dieser Wert geringer ist – zum Zeitpunkt der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung.

Die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals vermindert sich um die Anzahl an Aktien, die nach dem Beginn des 29. Juni 2012 unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß oder entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals vermindert sich ferner um die Anzahl an Aktien, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandelrechten bzw. -pflichten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen während oder nach dem Beginn des 29. Juni 2012 unter Ausschluss des Bezugsrechts in sinngemäßer Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden; oder

- gegen Sacheinlagen im Rahmen des Zusammenschlusses mit anderen Unternehmen oder im Rahmen des Erwerbs von Unternehmen, Teilen von Unternehmen oder Beteiligungen daran anzubieten und zu übertragen; oder
- ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen. Die Einziehung führt zur Kapitalherabsetzung; der Vorstand kann abweichend hiervon bestimmen, dass das Grundkapital bei der Einziehung unverändert bleibt und sich stattdessen durch die Einziehung der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital gemäß § 8 Abs. 3 AktG jeweils erhöht; der Vorstand wird ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalherabsetzung anzupassen.

Die vorgenannten Ermächtigungen zur Verwendung zuvor erworbener eigener Aktien können ganz oder in Teilen, einmal oder mehrmals, einzeln oder gemeinsam, ausgenutzt werden. Die eigenen Aktien dürfen jeweils für einen oder mehrere der vorgenannten Zwecke verwendet werden.

Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die eigenen Aktien wird insoweit ausgeschlossen, als diese Aktien gemäß den vorstehenden Ermächtigungen unter lit. aa) und bb) verwendet werden. Soweit eigene Aktien durch ein Angebot an alle Aktionäre veräußert werden, kann der Vorstand das Bezugsrecht der Aktionäre auf die eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrates auch für Spitzenbeträge ausschließen.

- d) Von den Ermächtigungen in lit. c aa) und c bb) darf der Vorstand nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates Gebrauch machen. Im Übrigen kann der Aufsichtsrat bestimmen, dass Maßnahmen des Vorstandes aufgrund dieses Hauptversammlungsbeschlusses nur mit seiner Zustimmung vorgenommen werden dürfen.

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 der Satzung ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital zu ändern.

2.12 Anleihen

Der EYEMAXX-Konzern hat im Geschäftsjahr 2012/2013 eine dritte Unternehmensanleihe ausgegeben. Somit bestehen per 31. Oktober 2013 drei Anleihen. Die Eckdaten für die drei Anleihen sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Die Eckdaten der Anleihen lauten wie folgt:

	Anleihe 2011/2016	Anleihe 2012/2017	Anleihe 2013/2019
Volumen:	bis 25 MEUR	bis 15 MEUR	bis 15 MEUR
Laufzeit:	5 Jahre; endfällig per 25.07.2016	5,5 Jahre; endfällig per 31.10.2017	6.0 Jahre; endfällig per 25.03.2019
Zinskupon:	7,5 % p.a.; Zinszahlung per 26.07.	7,75 % p.a.; Zinszahlung per 11.04.	7,875 % p.a.; Zinszahlung per 26.03.
Rating:	BBB+ (Creditreform)	BBB (Creditreform)	keines
Zeichnungsstand am Abschlussstichtag:	12.960.000,--	11.624.000,--	15.000.000,--

In der Position „Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und –äquivalente“ befinden sich Mieteinnahmen aus dem Objekt in Nürnberg in Höhe von TEUR 136 (Vorjahr: TEUR 38), die für die Kuponzahlungen der zweiten Anleihe auf einem Ansparkonto für die Anleihegläubiger angespart werden.

Anleiheverbindlichkeiten

	31. Oktober 2013	31. Oktober 2012
in TEUR		
Anleiheverbindlichkeit langfristiger Anteil	37.087	22.332
Anleiheverbindlichkeit kurzfristiger Anteil	1.473	764
Gesamt	38.560	23.096

Die Entwicklung der Anleihen stellt sich wie folgt dar:

	31. Oktober	31. Oktober
in TEUR	2013	2012
Stand am 01. November	23.096	10.481
Zugang Anleihen	15.000	13.102
Transaktionskosten	-883	-1.496
Zinsaufwand	3.220	1.981
Zinszahlung	-1.873	-972
Stand am 31. Oktober	38.560	23.096

Der Effektivzinssatz der Anleihe 2011/2016 beträgt 11,43% (Vorjahr: 11,20%), der Anleihe 2012/2017 beträgt 10,94% (Vorjahr: 10,82%) und der Anleihe 2013/2019 beträgt 9,20%.

Die Fristigkeiten sind wie folgt:

	31. Oktober	31. Oktober
in TEUR	2013	2012
< 1 Jahr	1.473	764
1 - 5 Jahre	22.777	22.332
> 5 Jahre	14.310	0
Buchwert	38.560	23.096

2.13 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

	31. Oktober	31. Oktober
in TEUR	2013	2012
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	6.758	6.110
Leasingverbindlichkeiten	1.542	1.789
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	590	638
Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	5	0
Gesamt	8.895	8.537

Die verzinslichen Darlehen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 6.758 (Vorjahr: TEUR 6.110) bestehen aus der Verbindlichkeit gegenüber Partnerfonds in Höhe von TEUR 5.612 (Vorjahr: TEUR 4.009) und dem Darlehen der Mathias Invest GmbH in Höhe von TEUR 1.144 (Vorjahr: TEUR 1.648). Im Vorjahr gab es zudem eine Verbindlichkeiten gegenüber MITAS in Höhe von TEUR 404. Weitere verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 49) bestehen gegen mehrere unterschiedliche Darlehensgeber.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 590 (Vorjahr: TEUR 638) bestehen aus einem Bankkredit der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, in Höhe von TEUR 579 (Vorjahr: TEUR 638). Zudem gab es geringe Verbindlichkeiten gegenüber mehreren Kreditinstituten in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 0).

Im Sachanlagevermögen sind Betriebs- und Geschäftsausstattungen in Höhe von TEUR 197 (Vorjahr: TEUR 127) aus Finanzierungs-Leasingverhältnissen angesetzt. Demgegenüber steht eine Leasingverbindlichkeit zum 31. Oktober 2013 in Höhe von TEUR 146 (Vorjahr: TEUR 93). Zudem besteht ein Finanzierungs-Leasingverhältnis in Höhe von TEUR 3.036 (Vorjahr: TEUR 3.091) beim zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Logistikzentrum in Linz. Aufgrund von Anzahlungen beläuft sich die korrespondierende Leasingverbindlichkeit zum 31. Oktober 2013 auf TEUR 1.396 (Vorjahr: TEUR 1.696)

Die Aufgliederung der verzinslichen Darlehen gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.01 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Fristigkeit per 31. Oktober 2013 wie folgt zusammen:

FRISTIGKEITEN ZUM 31. OKTOBER 2013

in TEUR	Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	Verzinsliche Darlehen gegenüber Nahestehenden	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Leasing- verbindlichkeiten	Gesamtsumme zum 31. Oktober 2013
Buchwert	6.758	5	590	1.542	8.895
< 1 Jahr	0	5	90	261	356
1 - 5 Jahre	6.758	0	248	1.281	8.287
> 5 Jahre	0	0	252	0	252
Summe	6.758	5	590	1.542	8.895

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Fristigkeit per 31. Oktober 2012 wie folgt zusammen:

FRISTIGKEITEN ZUM 31. OKTOBER 2012

in TEUR	Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Leasing- verbindlichkeiten	Gesamtsumme zum 31. Oktober 2012
Buchwert	6.110	638	1.789	8.537
< 1 Jahr	583	78	151	812
1 - 5 Jahre	5.527	360	1.638	7.525
> 5 Jahre	0	200	0	200
Summe	6.110	638	1.789	8.537

2.14 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31. Oktober 2013	31. Oktober 2012
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	210	867
Gesamt Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	210	867
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	31	126
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	40	4
Personalverbindlichkeiten	5	10
Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzbehörde	303	139
Sozialversicherungsbeiträge	61	65
Passive Rechnungsabgrenzung	50	11
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	170	252
Gesamt Sonstige Verbindlichkeiten	660	607
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	75	77
Gesamt Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	75	77

Die sonstigen übrigen Verbindlichkeiten per 31. Oktober 2013 von TEUR 170 (Vorjahr: TEUR 252) betreffen Kautionen in Höhe von TEUR 60 (Vorjahr: TEUR 62), Verbindlichkeiten aus diversen Verrechnungskonten in Höhe von TEUR 66 (Vorjahr: TEUR 88) sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 44. Im Vorjahr beinhalteten die sonstigen übrigen Verbindlichkeiten zusätzlich Verbindlichkeiten für nicht bezahlte Leistungen in Höhe von TEUR 102.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten zum 31. Oktober 2013 setzen sich nach Fristigkeit wie folgt zusammen:

FRISTIGKEITEN ZUM 31. OKTOBER 2013

in TEUR	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Assoziierten	Sonstige Verbindlichkeiten	Gesamtsumme zum 31. Oktober 2013
Buchwert	210	31	40	589	870
< 1 Jahr	210	31	40	589	870
Summe	210	31	40	589	870

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten zum 31. Oktober 2012 setzen sich nach Fristigkeit wie folgt zusammen:

FRISTIGKEITEN ZUM 31. OKTOBER 2012

in TEUR	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Assoziierten	Sonstige Verbindlichkeiten	Gesamtsumme zum 31. Oktober 2012
Buchwert	867	126	4	477	1.474
< 1 Jahr	867	126	4	462	1.459
1 - 5 Jahre	0	0	0	15	15
Summe	867	126	4	477	1.474

2.15 Rückstellungen

Der Rückstellungsspiegel zeigt folgendes Bild:

in TEUR	Nicht konsumierte Urlaube	Steuer- rückstellung	Rechtsstreitig- keiten	Beratungs- kosten	Sonstige Rückstellung	Gesamt- summe
Zum 1. November 2011	33	1	0	101	45	180
Veränderung Konsolidierungskreis	1	0	0	0	-11	-10
Dotierung	44	49	314	126	65	598
Verwendung	0	-4	0	-100	-35	-139
Auflösung	-8	0	0	0	-10	-18
Zum 31. Oktober 2012	70	46	314	127	54	611
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	12	-16	-4
Dotierung	49	20	0	136	102	307
Verwendung	-44	-42	0	-123	-85	-294
Auflösung	0	0	-172	-9	-14	-195
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	-1	-1
Zum 31. Oktober 2013	75	24	142	143	40	424

Zum 31. Oktober 2012 befand sich die Log Center d.o.o. mit der MV Inzenjering d.o.o. in zwei Gerichtsstreitigkeiten (Klagesumme: TEUR 314). MV Inzenjering d.o.o. war mit der Erbringung von Planungs- und Projektierungsleistungen beauftragt. Für diese Leistungen wurden Vorauszahlungen getätigt, die den getätigten Leistungsumfang wesentlich überstiegen. Dies wurde in einem Sachverständigengutachten auch so bestätigt. Aufgrund einer Verzögerung des Projektes kam es zu einer Leistungsverzögerung und zur Klage durch den Auftragnehmer. Ein negativer Ausgang des Klageverfahrens für den EYEMAXX-Konzern wird seitens des Managements auf Basis der rechtsanwältischen Einschätzungen als gering eingestuft. Im Falle, dass der Ausgang der Gerichtsprozesse bei der Log Center d.o.o. den Einschätzungen nicht entsprechen sollte, verfügt der EYEMAXX-Konzern über eine Haftungserklärung, welche die daraus resultierenden Ansprüche übernimmt. Gleichzeitig bestehen im EYEMAXX-Konzern wertberichtigte Forderungen gegen MV Inzenjering d.o.o., die wesentlich die Klagesumme übersteigen. Die Forderung aus dem Rückgriffsanspruch ist unter den sonstigen Forderung gegenüber nahestehende Unternehmen ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2012/2013 konnte einer der zwei Gerichtsstreitigkeiten gewonnen werden, sodass eine Auflösung der Rückstellung in Höhe von TEUR 172, wie auch die Auflösung der korrespondierenden Forderung auf den Rückgriffsanspruch, durchgeführt werden konnten.

3. Sonstige Erläuterungen

3.01 Nahestehende Unternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen sind wie folgt:

Nahestehende Unternehmen		
	31. Oktober	31. Oktober
in TEUR	2013	2012
Finanzielle Forderungen	7.064	7.048
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	280	0
Sonstige Forderungen	471	1.226
Wertberichtigung	-939	-938
Gesamt Forderungen	6.876	7.336
Finanzielle Verbindlichkeiten	5	0
Sonstige Verbindlichkeiten	31	126
Gesamt Verbindlichkeiten	36	126
Saldierter Wert	6.840	7.210

Im Geschäftsjahr 2012/2013 gibt es keine Verpflichtungen gegenüber dem Aufsichtsrat (Vorjahr: TEUR 33).

Gegenüber den Geschäftsführern beläuft sich die saldierte Forderung auf TEUR 345 (Vorjahr: TEUR 66). Diese Forderung beinhaltet ein gegebenes Darlehen in Höhe von TEUR 216, welches im Vorjahr noch in der Position finanzielle Vermögenswerte gegenüber Dritten ausgewiesen wurde. Die Umgliederung fand aufgrund der Positionsänderung eines Geschäftsführers zum allein zeichnungsberechtigten Geschäftsführer statt.

Per 31. Oktober 2013 hat der EYEMAXX-Konzern gegenüber der North-Pannonia-Gruppe, welche die North Pannonia GmbH, die AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH und die Phoenix s.r.o. beinhaltet, Forderungen in Höhe von TEUR 324 (Vorjahr: TEUR 309).

Gegenüber der Birkart-Gruppe weist der EYEMAXX-Konzern eine saldierte Forderung in Höhe von TEUR 2.764 (Vorjahr: TEUR 2.169) aus. Die Forderung ist einerseits im Zusammenhang mit der Anleihe 2011-2016 dadurch entstanden, dass die Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg, der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, gestattet hat, zwei ihrer Liegenschaften als Besicherung ihrer Anleihe zu verpfänden. Für die Freistellung der erstrangigen Grundschuld war die Abdeckung von Hypothekarkrediten der Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG erforderlich. Dafür hat die EYEMAXX Real Estate AG der Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG ein langfristiges Darlehen gewährt, das am 15. Juli 2016 fällig wird.

Die Forderung gegenüber Conterra Leasing & Immobilienberatung GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 250).

Die Forderung gegenüber Herrn Dr. Michael Müller beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 1.986 (Vorjahr: TEUR 1.586).

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die finanzielle Forderung gegenüber der EYEMAXX Management Ukraine TOB, Kiew, nur geringfügig verändert. Die finanzielle Forderung beträgt TEUR 868 (Vorjahr: TEUR 867), welcher eine 100%-ige Wertberichtigung entgegensteht.

Die ERED Finanzierungsconsulting GmbH hat ihre Forderung zum 31. Oktober 2012 in Höhe von TEUR 131 im Geschäftsjahr 2012//2013 in voller Höhe bezahlt.

Die sonstige Forderung gegenüber Hamco Gewerbeflächenentwicklungs GmbH in Höhe von TEUR 165 (Vorjahr) wurde im Geschäftsjahr 2012/2013 in voller Höhe bezahlt.

Die Verbindlichkeit gegenüber Hämmerle Annika GmbH, Wien, in Höhe von TEUR 6 blieb unverändert. Die Verbindlichkeit gegenüber Herglotz Consulting GmbH, Wien, reduzierte sich von TEUR 6 auf TEUR 1.

Es besteht eine Besicherung durch drei Eigentumswohnungen in 1110 Wien, welche im Eigentum der Innovative Home Bauträger GmbH, Wien, sind. Durch die Ablöse des Bankkredits ergibt sich eine Forderung des EYEMAXX-Konzerns gegenüber der Innovative Home Bauträger GmbH, Wien, in Höhe von TEUR 447 (Vorjahr: TEUR 447). Diese Forderung ist im Zusammenhang mit der Anleihe 2011/2016 dadurch entstanden, dass die Innovative Home Bauträger GmbH, Wien, der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, gestattet hat, drei Eigentumswohnungen in 1110 Wien als Besicherung ihrer Anleihe zu verpfänden. Für die Freistellung der erstrangigen Grundschild war die Abdeckung von Hypothekarkrediten der Innovative Home Bauträger GmbH, Wien, erforderlich. Dafür hat die EYEMAXX Real Estate AG der Innovative Home Bauträger GmbH, Wien, ein langfristiges Darlehen gewährt, das am 15. Juli 2016 fällig wird.

Die Forderung gegenüber der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, stieg vom Vorjahreswert TEUR 60 auf TEUR 300. Die Erhöhung ist unter anderem auf die Mietvorauszahlung in Höhe von TEUR 186 zurückzuführen. Die Immobilie der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, dient auch als Besicherung im zweiten Rang für die Anleihe 2012/2017.

Zum 31. Oktober 2012 bestanden Forderungen gegenüber LYRA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH in Höhe von TEUR 32. Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurde eine Kaufpreisanpassung für das Erbbaurecht in Nürnberg durchgeführt. Die Kaufpreisanpassung wurde mit der Forderung aufgerechnet, sodass zum Stichtag keine Forderung mehr besteht.

Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurde an die Marland Wohnbaugesellschaft, Hennersdorf/Österreich, ein Darlehen ausgegeben. Diese Forderung ist im Zusammenhang mit der Anleihe 2012/2017 dadurch entstanden, dass die Marland Wohnbaugesellschaft der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, gestattet hat, die Immobilien der Marland Wohnbaugesellschaft als Besicherung ihrer Anleihe zu verpfänden. Für die Freistellung der erstrangigen Grundschild war die Abdeckung von Hypothekarkrediten der Marland Wohnbaugesellschaft erforderlich. Dafür hat die EYEMAXX Real Estate AG ein langfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 305 bis zum 15. Oktober 2017 gewährt. Somit betragen die Forderungen inklusive der Zinsen zum Stichtag TEUR 319.

Die Forderung gegen SL Invest Beteiligungs GmbH in Höhe von TEUR 150 (Vorjahr: TEUR 150) blieb unverändert.

Die sonstigen Forderungen aus dem Rückgriffsanspruch in Höhe von TEUR 142 (Vorjahr: TEUR 314) sind unter 2.16 Rückstellungen näher erläutert.

Das Darlehen gegen TC Real Estate Development Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 71 (Vorjahr: TEUR 71) ist, wie im Vorjahr, zu 100% wertberichtigt. Zudem bestand wie im Vorjahr eine Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 8).

Die Forderungen gegen die VST-Gruppe, welche die VST BUILDING TECHNOLOGIES AG, die VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH und die VST Verbundschalungstechnik s.r.o., Nitra, beinhaltet, belaufen sich auf TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 91).

3.02 Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen sind wie folgt:

Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen

in TEUR	31. Oktober 2013	31. Oktober 2012
Finanzielle Forderungen	5.879	4.146
Sonstige Forderungen	2.723	365
Wertberichtigung	-431	-309
Gesamt Forderungen	8.171	4.202
Sonstige Verbindlichkeiten	40	4
Gesamt Verbindlichkeiten	40	4
Saldierter Wert	8.131	4.198

Der Anstieg der Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen ergibt sich aus dem Zukauf vormals nahestehender Unternehmen in Höhe von TEUR 1.142, aus der Ergebniszueweisung in Höhe von TEUR 644, aus der Projektfinanzierung aufgrund der Fortschritte in den Projektgesellschaften in Höhe von TEUR 2.216, einer Reduzierung aufgrund der Umgliederung in den Vollkonsolidierungskreis in Höhe von TEUR 144 und der Vergabe einer kurzfristigen Finanzierung in Höhe von TEUR 152.

Der Anstieg der finanziellen Forderungen gegen den tschechischen Gesellschaften ist durch Investitionen in die Projekte begründet. Die finanziellen Forderungen gegen EYEMAXX Krnov s.r.o., Prag, stiegen von TEUR 796 auf TEUR 1.477. Gegen dem Vorjahr gibt es keine sonstigen Forderungen (Vorjahr: TEUR 2). Die Forderungen gegen EYEMAXX Louny s.r.o., Prag, stiegen von TEUR 1.477 (davon TEUR 1.438 finanzielle Forderung und TEUR 39 sonstige Forderung) auf TEUR 1.568 (davon TEUR 1.564 finanzielle Forderung und TEUR 4 sonstige Forderung). Aufgrund der Gesellschaftsvertragsänderung sind die Forderungen gegen EYEMAXX Pelhrimov s.r.o., Prag, (Vorjahr: TEUR 144) nicht mehr in den assoziierten Forderungen enthalten. Die Forderungen gegen den restlichen tschechischen Gesellschaften belaufen sich auf TEUR 222 (Vorjahr: TEUR 116). Davon sind TEUR 45 (Vorjahr: TEUR 27) wertberichtig.

Die finanziellen Forderungen gegen die polnischen Gesellschaften und deren Mutterunternehmen betragen zum Stichtag TEUR 240 (Vorjahr: TEUR 64). Die sonstigen Forderungen betragen zum Stichtag TEUR 444 (Vorjahr: TEUR 89). Diese Veränderungen resultieren aus kurzfristigen Verbindlichkeiten, welche binnen zwölf Monaten zurückbezahlt werden. Die Projektfinanzierung der polnischen Gesellschaften wird zumeist durch Gesellschafterzuschüsse durchgeführt. Zum Stichtag betragen die sonstigen Verbindlichkeiten TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 0).

Die finanzielle Forderung gegen Euro-Luna-Park, Kiew, stieg von TEUR 164 auf TEUR 189, welche zu 100% wertberichtigt ist.

Zum 31. Oktober 2013 bestehen sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 774 (Vorjahr: TEUR 19) gegen FMZ Kittsee GmbH, Leopoldsdorf/Österreich. Diese resultieren aus Projektfinanzierungen des bereits fertiggestellten und in Betrieb genommenen Fachmarktzentrums.

Zum 31. Oktober 2012 besteht eine finanzielle Forderung in Höhe von TEUR 120 (Vorjahr: TEUR 118) gegen die Log Center Airport, welche zu 100 % wertberichtigt ist.

Die Anleihen wurden unter anderem durch Grundbuchpfandrechte in den Bestandsimmobilien der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, besichert. Im Zuge der Besicherung wurde bei der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG eine Umschuldung von Bankverbindlichkeit auf Darlehen von der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, durchgeführt. Die Forderungen gegen der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG betragen TEUR 2.238 (Vorjahr: TEUR 1.442). Davon sind TEUR 1.282 finanzielle Forderungen (Vorjahr: TEUR 1.306) und TEUR 944 (Vorjahr: TEUR 139) sonstige Forderungen. Der Anstieg der sonstigen Forderungen resultiert maßgeblich aus der Ergebniszuzuweisung in Höhe von TEUR 644. Zudem bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 3).

Zum 31. Oktober 2012 wurden die Forderungen gegen der Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG in Höhe von TEUR 681 unter der Position „Nahestehende“ ausgewiesen. Zum 31. Oktober 2013 betragen die finanziellen Forderungen TEUR 663 und die sonstigen Forderungen TEUR 17. Die finanziellen Forderungen sind im Zusammenhang mit der Anleihe 2011/2016 dadurch entstanden, dass die Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, gestattet hat, ihr Büro- und Wohngebäude als Besicherung ihrer Anleihe zu verpfänden. Für die Freistellung der erstrangigen Grundschuld war die Abdeckung eines Hypothekarkredites der Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG erforderlich. Dafür hat die EYEMAXX Real Estate AG der Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG ein langfristiges Darlehen gewährt, das am 15.07.2016 fällig wird. Zum 31. Oktober 2013 bestehen zudem Verbindlichkeiten gegen der Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG in Höhe von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 11 – ausgewiesen unter „Nahestehende“).

Die Forderungen zum 31. Oktober 2012 gegen der Marland Bauträger Gesellschaft mbH, Graz, in Höhe von TEUR 306 wurden unter der Position „Nahestehende“ ausgewiesen. Zum 31. Oktober 2013 betragen die finanziellen Forderungen TEUR 322.

Zum Stichtag weist der EYEMAXX-Konzern eine Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 8 gegen GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH aus.

3.03 Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Die Darstellung des Cashflows erfolgt nach der indirekten Methode und zwar getrennt nach den Zahlungsströmen, resultierend aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungsaktivitäten. 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 2.10 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. Unwesentliche Positionen aus Finanzierungsleasing sind in der Konzernkapitalflussrechnung nicht eliminiert.

3.04 Segmentberichterstattung

Im EYEMAXX-Konzern werden die Segmente Gewerbeimmobilien, Bestandsimmobilien und Holding als Segmente geführt. Die Klassifizierung in die einzelnen Segmente erfolgt aufgrund der Unterschiede in der Bewertung der gehaltenen Immobilien.

Im Bereich Gewerbeimmobilien sind jene Unternehmen subsumiert, die ihre Immobilien gemäß IAS 2, Vorräte, darstellen. Die Grundstücke befinden sich im Wesentlichen in Polen.

Der Bereich Bestandsimmobilien besteht aus jenen Immobilien, die als Finanzinvestitionen gehalten werden und betreffen im Wesentlichen Grundstücke in Deutschland, Österreich und in Serbien.

Die Intra-segmentumsätze umfassen im Wesentlichen Managementleistungen und Kostenumlagen der Holdinggesellschaften.

in TEUR	Gewerbe- immobilien	Bestands- immobilien	Holding und Sonstige	Konzern- eliminierung	EYEMAXX Konzern 2013
Außenumsatz	1.394	170	833		2.397
Innenumsatz	-185	0	-461	646	0
Umsatz Gesamt	1.579	170	1.294	-646	2.397
Beteiligungsergebnis	0	0	4.836		4.836
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	110		110
EBITDA	978	3.031	2.903		6.912
Abschreibungen	-8	-11	-159		-178
EBIT	970	3.020	2.744		6.734
Periodenergebnis	509	2.522	78		3.109
Fremdkapital	10.609	1.869	48.117	-10.093	50.502
Vermögen	20.208	1.907	60.129	-11.678	70.566
Investitionen im Anlagevermögen	276	577	351		1.204

in TEUR	Gewerbe- immobilien	Bestands- immobilien	Holding und Sonstige	Konzern- eliminierung	EYEMAXX Konzern 2012
Außenumsatz	562	114	858		1.534
Innenumsatz	-85	0	-123	208	0
Umsatz Gesamt	647	114	981	-208	1.534
Beteiligungsergebnis	0	0	4.529		4.529
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	7	0	268		275
EBITDA	539	1.215	3.211		4.965
Abschreibungen	-13	-2	-121		-136
EBIT	526	1.213	3.090		4.829
Periodenergebnis	363	787	1.423		2.573
Fremdkapital	897	8.140	32.768	-6.829	34.976
Vermögen	754	15.311	44.220	-8.761	51.524
Investitionen im Anlagevermögen	96	67	4.614		4.777

INVESTITIONEN NACH LÄNDERN

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Deutschland	54	1.750
Österreich	716	2.888
Serbien	190	67
Sonstige Länder	244	72
Gesamt	1.204	4.777

Umsatz nach Ländern

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Deutschland	256	0
Österreich	2.135	1.529
Slowakei	5	0
Sonstige Länder	1	5
Gesamt	2.397	1.534

Vermögen nach Ländern

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Deutschland	24.756	17.776
Österreich	27.202	19.204
Serbien	17.532	14.253
Slowakei	40	56
Sonstige Länder	1.036	235
Gesamt	70.566	51.524

3.05 Eventualverbindlichkeiten

In den Eventualverbindlichkeiten sind übernommene Bürgschaften und Garantien der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH enthalten.

Eventualverbindlichkeiten

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Bürgschaften, Garantien, sonstige Haftungen	1.061	1.210

Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurden Eventualverbindlichkeiten für eine Garantieerklärung der EYEMAXX Krnov s.r.o., Tschechien, und der EYEMAXX Pelhrimov s.r.o., Tschechien, gegenüber MITAS in Höhe von TEUR 943 ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten wurden von den Gesellschaften bezahlt, wodurch zum Stichtag keine Eventualverbindlichkeit aus dieser Garantieerklärung besteht.

Im Zuge des Projektfortschritts und Baubeginns bei der FMZ Kittsee GmbH, Leopoldsdorf, wurde ein Abstattungskredit unterzeichnet. Im Rahmen dieses Kredites ist seitens der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, eine Patronatserklärung in Höhe von TEUR 1.000 unterschrieben worden. In den Eventualverbindlichkeiten wurde die Patronatserklärung mit einem Wert von TEUR 1.000 (Vorjahr: TEUR 4) angesetzt.

Ferner betreffen von den Eventualverbindlichkeiten TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 55) eine Garantie gegenüber der IMMOEAST Beteiligungs GmbH aus dem Erwerb der Geschäftsanteile der STOP.SHOP.Puchov.

Weitere TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 208) betreffen eine Gewährleistung aus dem Verkauf der Gesellschaft STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas s.r.o. gegenüber dem Käufer für mögliche Mietzinsausfälle innerhalb von 36 Monaten ab Eröffnung (November 2010). Da zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Abschlusses keine Gründe für Mietzinsausfälle gegeben sind, werden nur noch 30 % des möglichen Gesamtvolumens des Gewährleistungsbetrages als Eventualverbindlichkeit angesetzt. Die Garantie erlischt im November 2013.

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH besteht darin, Immobilienprojekte (zum Beispiel Fachmarktzentren, Logistikzentren) 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.

3.06 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Personen im Sinne des IAS 24 werden Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen des EYEMAXX-Konzerns verstanden. Personen und Unternehmen die einen maßgeblichen Einfluss auf den EYEMAXX-Konzern 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 durchgeführten Verrechnungen mit Drittvergleichen abgeglichen werden.

Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurden Mieten, Betriebskosten, Beratungskosten sowie Kosten für die Buchhaltung (Büroservice) und die Verrechnung von laufenden Kosten in der Höhe von TEUR 919 (Vorjahr: TEUR 837) aufwandswirksam erfasst und Erträge in der Höhe von TEUR 601 (Vorjahr: TEUR 572) an nahestehende Unternehmen verrechnet. Unternehmen, mit denen die wesentlichen Transaktionen getätigt wurden, sind die Hämmerle Annika GmbH (Österreich), Innovative Home Bauträger GmbH & Co KG (Österreich), Lifestyle Realbesitz-Verwertungs GmbH & Co KG (Österreich), AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH (Österreich), Bancherau Finance S.a.r.l. (Luxemburg), VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH (Österreich) sowie die VST-Verbundschalungstechnik AG (Österreich).

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 Geschäftsjahr 2012/2013 wurden von der EYEMAXX an die FMZ Kittsee GmbH Projektfees in Höhe von TEUR 267, Kosten in Höhe von TEUR 321 weiterverrechnet und aufgrund der Fertigstellung des Fachmarktzentrums in Kittsee eine Kostenunterschreitungsprämie in Höhe von TEUR 316 verrechnet.

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 der EYEMAXX-Konzern auch Beratungen für andere Unternehmen.

Für die VST-Verbundschalungstechnik AG (Österreich), VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH (Österreich) sowie VST Verbundsystemtechnik s.r.o. (Slowakei) wurden im Vorjahr Zementspanplatten der CIDEM Hranice a.s. bezogen und monatlich mit Aufschlag an die VST Verbundsystemtechnik s.r.o. verrechnet, um den Einkaufsrahmen der VST-Gruppe zu erhöhen. Im vorangegangenen Geschäftsjahr beliefen sich die Einkäufe auf TEUR 172. Im Geschäftsjahr 2012/2013 gab es keine Einkäufe von Zementspanplatten für die VST-Gruppe.

Im Geschäftsjahr 2012/2013 konnte einer der zwei Gerichtsstreitigkeiten zwischen der Log Center d.o.o. mit der MV Inzenjering d.o.o. in Serbien gewonnen werden, sodass eine Auflösung der Rückstellung in Höhe von TEUR 172, wie auch die Auflösung der korrespondierenden Forderung auf den Rückgriffsanspruch, durchgeführt werden konnten. Somit reduziert sich die Klagesumme von TEUR 314 auf TEUR 142. MV Inzenjering d.o.o. war mit der Erbringung von Planungs- und Projektierungsleistungen beauftragt. Für diese Leistungen wurden Vorauszahlungen getätigt, die den getätigten Leistungsumfang wesentlich übersteigen. Dies wurde in einem Sachverständigengutachten auch so bestätigt. Aufgrund einer Verzögerung des Projektes kam es zu einer Leistungsverzögerung und zur Klage durch den Auftragnehmer. Ein negativer Ausgang des zweiten Klageverfahrens für den EYEMAXX-Konzern wird seitens des Managements auf Basis der rechtsanwältischen Einschätzungen als gering eingestuft. Im Falle, dass der Ausgang des Gerichtsprozesses bei der Log Center d.o.o. den Einschätzungen nicht entsprechen sollte, verfügt der EYEMAXX-Konzern über eine Haftungserklärung, welche die daraus resultierenden Ansprüche übernimmt. Daher wird garantiert, dass die Log Center d.o.o. aus dem zweiten Gerichtsverfahren keinen Schaden erlangt.

Am 24. Juli 2013 wurden 98% der Anteile an der MAXX Bauerrichtungs GmbH mit Sitz in Wien, welche sich bis dahin im Eigentum der Sankt Leopold Privatstiftung befanden, übernommen. Im Zuge der Transaktion und der damit verbundenen Fair-Value-Bewertung ergab sich für den EYEMAXX-Konzern kein Ergebniseffekt. Es wurden zum Fair Value bewertete Immobilien in Höhe von TEUR 1.089 zuzüglich der sonstigen Aktiva in Höhe von TEUR 18, abzüglich des Fremdkapitals in Höhe von TEUR 1.030 übernommen. Daraus ergab sich ein Nettovermögen in Höhe von TEUR 77, welches zu 98% dem EYEMAXX-Konzern zuzurechnen ist. Zukünftig entstehen durch laufende Mieterträge der erworbenen Gesellschaft Gewinnzuweisungen für den EYEMAXX-Konzern.

Am 9. April 2013 hat EYEMAXX ein Darlehen in Höhe von TEUR 200 an BEGA ING DOO zum Ankauf von Grundstücken ausgegeben. Der Eigentümer, wie auch Geschäftsführer der BEGA ING DOO, ist ein leitender Geschäftsführer mit Alleinzeichnungsbefugnis in mehreren EYEMAXX-Gesellschaften. Am 30. April 2013 fand aufgrund der Optionsgewährung auf 100 % der Anteile eine Erstkonsolidierung statt. Am 28. Oktober 2013 wurden 100% der Anteile von ERED Netherlands II B.V. gekauft. Im Zuge der Transaktion ergab sich für den EYEMAXX-Konzern zunächst aus der Erstkonsolidierung kein Ergebniseffekt. Es wurden Grundstücke in Höhe von TEUR 58 zuzüglich der sonstigen Aktiva in Höhe von TEUR 149 abzüglich des Fremdkapitals in Höhe von TEUR 207, übernommen.

Mit Wirkung zum 30. Januar 2013 wurden Geschäftsanteile in Höhe von 90% an der nach österreichischem Recht gegründeten Gesellschaft Marland Baurträger GmbH einerseits von Marland Wohnbaugesellschaft mbH und andererseits von SL Invest Beteiligungs GmbH erworben. Im Zuge der Transaktion und der damit verbundenen Fair-Value-Bewertung ergab sich für den EYEMAXX-Konzern zunächst aus der Erstkonsolidierung kein Ergebniseffekt. Es wurden zum anteiligen Fair Value bewertete Immobilien in Höhe von TEUR 1.970 zuzüglich der sonstigen Aktiva in Höhe von TEUR 365, abzüglich des übernommenen Fremdkapitals in Höhe von TEUR 2.179, übernommen. Daraus ergab sich ein Nettovermögen in Höhe von TEUR 156, welches zu 90% dem EYEMAXX-Konzern zuzurechnen ist. Das anteilige Nettovermögen in Höhe von TEUR 140, abzüglich des in selbiger Höhe entrichteten Kaufpreises, hat keinen unmittelbaren Ergebniseffekt. Darüber hinaus entstehen durch laufende Mieterträge der erworbenen Gesellschaft substantielle Gewinnzuweisungen für den EYEMAXX-Konzern. Das Beteiligungsergebnis, welches sich maßgeblich aus der Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zusammensetzt, beläuft sich auf TEUR 279.

Mit Wirkung zum 31. Januar 2013 hat sich die EYEMAXX eine Kaufoption über 45% der Anteile an der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG, welche sich im Eigentum von Herrn Dr. Müller befand, gesichert. Mit Wirkung zum 30. April 2013 wurde die Kaufoption gezogen. Zudem wurden weitere 45% der Anteile von der VPG Verbundsysteme Planungs- Produktions- Baugesellschaft mbH und 5% der Anteile von Herrn Dr. Müller gekauft. Es wurden zum anteiligen Fair Value bewertete Immobilien in Höhe von TEUR 2.195 zuzüglich der sonstigen Aktiva in Höhe von TEUR 55, abzüglich des übernommenen Fremdkapitals in Höhe von TEUR 1.008, übernommen. Daraus ergab sich ein Nettovermögen in Höhe von TEUR 1.242, welches zu 95% dem EYEMAXX-Konzern zuzurechnen ist. Das anteilige Nettovermögen in Höhe von TEUR 1.180, abzüglich des in selbiger Höhe entrichteten Kaufpreises, hat zunächst aus der Erstkonsolidierung keinen unmittelbaren Ergebniseffekt. Darüber hinaus entstehen durch laufende Mieterträge der erworbenen Gesellschaft substantielle Gewinnzuweisungen für den EYEMAXX-Konzern. Das Beteiligungsergebnis, welches sich maßgeblich aus der Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zusammensetzt, beläuft sich auf TEUR 596.

Mit Wirkung zum 26. April 2013 wurden 94% der Anteile an der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, welche sich bis dahin im Eigentum der Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG befanden, übernommen. Es wurden zum anteiligen Fair Value bewertete Immobilien in Höhe von TEUR 1.015 zuzüglich der sonstigen Aktiva in Höhe von TEUR 243, abzüglich des übernommenen Fremdkapitals in Höhe von TEUR 158, übernommen. Daraus ergab sich ein Nettovermögen in Höhe von TEUR 1.100, welches zu 94% dem EYEMAXX-Konzern zuzurechnen ist. Das anteilige Nettovermögen in Höhe von TEUR 1.034, abzüglich des in selbiger Höhe entrichteten Kaufpreises hat zunächst aus der Erstkonsolidierung keinen unmittelbaren Ergebniseffekt. Darüber hinaus entstehen durch laufende Mieterträge der erworbenen Gesellschaft substantielle Gewinnzuweisungen für den EYEMAXX-Konzern. Das Beteiligungsergebnis, welches sich maßgeblich aus der Fair-Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zusammensetzt, beläuft sich auf TEUR 443.

Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurde ein Darlehen in Höhe von TEUR 305 an die Marland Wohnbaugesellschaft ausgegeben. Diese Forderung ist im Zusammenhang mit der Anleihe 2012/2017 dadurch entstanden, dass die Marland Wohnbaugesellschaft der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, gestattet hat, die Immobilien der Marland Wohnbaugesellschaft als Besicherung ihrer Anleihe zu verpfänden. Für die Freistellung der erstrangigen Grundschuld war die Abdeckung von Hypothekarkrediten der Marland Wohnbaugesellschaft erforderlich. Dafür hat die EYEMAXX Real Estate AG ein langfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 305 bis zum 15. Oktober 2017 gewährt.

Für die Besicherung der Anleihe 2011/2016 und der Anleihe 2012/2017 wurden Darlehen an nahestehende Unternehmen in Höhe von TEUR 6.307 (Vorjahr: TEUR 6.307) vergeben, um dadurch die für die Anleihe erforderliche grundpfandrechtliche Besicherung herzustellen. Die Darlehen der ersten Anleihe in Höhe von TEUR 3.905 (Vorjahr: TEUR 3.905), die für die Besicherung gewährt wurden, sind zum 15. Juli 2016 vollständig zurück zu zahlen. Die Darlehen der zweiten Anleihe in Höhe von TEUR 2.399 (Vorjahr: TEUR 2.399), die für die Besicherung gewährt wurden, wurden in Höhe von TEUR 830 im Rahmen des Kaufs des Erbbaurechts in Nürnberg im Geschäftsjahr 2011/2012 gegenverrechnet. Der verbleibende Teil in Höhe von TEUR 1.569 ist im Oktober 2017 vollständig zurück zu zahlen. Die Zinsen betragen 7,75 % (Vorjahr: 7,75 %) und werden zweimal jährlich, zum 30. Juni und zum 31. Dezember, bezahlt. Im Rahmen dieser Darlehensvergabe wurden im Geschäftsjahr 2012/2013 Zinserträge in Höhe von TEUR 368 (Vorjahr: TEUR 289) erfasst. Aufgrund der Bereitstellung der Besicherung wurden im Geschäftsjahr 2012/2013 in diesem Zusammenhang Haftungsprovisionen in Höhe von TEUR 133 (Vorjahr: TEUR 170) verrechnet.

Durch gewährte Darlehen an nahestehende und assoziierte Unternehmen, welche nicht die Besicherung der Anleihe betreffen, konnten im Geschäftsjahr 2012/2013 Zinserträge in Höhe von TEUR 514 (Vorjahr: TEUR 407) verrechnet werden. Aufgrund von erhaltenen Darlehen von nahestehenden und assoziierten Unternehmen wurde ein Zinsaufwand in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 54) verbucht.

Die Zinserträge im Zusammenhang mit gewährten Darlehen zur Besicherung der Anleihe beliefen sich im aktuellen Geschäftsjahr auf TEUR 368. Entgegen wurden Haftungsprovisionen in Höhe von TEUR 133 (Vorjahr: TEUR 170) verrechnet.

Die gesamten Forderungen gegenüber Herrn Dr. Michael Müller betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.986 (Vorjahr: TEUR 1.586) und sind durch werthaltige Anteile an der Armona Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG besichert. Bis zum Rückzahlungsdatum hat Herr Dr. Michael Müller das Recht, sein Darlehen bis zu einem Rahmen von TEUR 3.000 auszunutzen. Das Darlehen kann jederzeit vor dem Ende der Laufzeit auf Wunsch von Herrn Dr. Michael Müller unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist, spätestens jedoch am 30. Juni 2016, zurückgezahlt werden. Die Zinsen betragen 7,75 % (Vorjahr: 7,75 %) und sind einmal jährlich zum 31. Dezember fällig.

Wertberichtigungen im Zusammenhang mit nahestehenden Personen und Unternehmen betreffen in Höhe von TEUR 868 (Vorjahr: TEUR 867) die früher vollkonsolidierte Konzerntochter der EYEMAXX Management Ukraine TOB, Kiew. Insgesamt und unter Berücksichtigung dieser früher vorgenommenen Wertberichtigung bestehen zum Bilanzstichtag Wertberichtigungen unter dieser Position in Höhe von TEUR 939 (Vorjahr: TEUR 938). Der Aufwand des Geschäftsjahres 2012/2013 beträgt TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 209).

Auf Transaktionen zwischen vollkonsolidierten Unternehmen wird hier nicht weiter eingegangen, da diese im Konzern bereits eliminiert sind.

3.07 Finanzielle Verpflichtungen und sonstige Verpflichtungen

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Finanzielle Verpflichtungen

in TEUR	Miete	Leasing	Erbbaurecht	31. Oktober	Miete	Leasing	Erbbaurecht	31. Oktober
				2013				2012
Für das folgende Geschäftsjahr	234	15	85	334	234	22	85	341
Für die fünf folgenden Geschäftsjahre	936	18	340	1.294	936	33	340	1.309
Für spätere Geschäftsjahre	786	0	1.979	2.765	1.020	0	2.064	3.084
Gesamt	1.956	33	2.404	4.393	2.190	55	2.489	4.734

3.08 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Umwandlung FMZ Kittsee GmbH in eine Personengesellschaft und Kauf weiterer 7 % der Anteile

Nach dem Bilanzstichtag wurde formell die Umwandlung der FMZ Kittsee GmbH (Kapitalgesellschaft) in die Kittsee GmbH und Co KG (Personengesellschaft) vollzogen. Die Umwandlung war aufgrund zweier Überlegungen notwendig:

Das Fachmarktzentrum Kittsee erwirtschaftet laufend und zukünftig Gewinne, welche in Höhe der Körperschaftssteuer zu versteuern sind. Durch die Umwandlung in eine GmbH & Co KG werden die Gewinne den Kommanditisten zugerechnet. Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH besitzt nennenswerte steuerliche Verlustvorträge. Aus diesem Grund wurde die Beteiligung der FMZ Kittsee GmbH von der deutschen EYEMAXX FMZ Holding GmbH an die österreichische EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH im Geschäftsjahr 2013/2014 veräußert und danach in eine Personengesellschaft umgewandelt. Aufgrund der Personengesellschaft werden zukünftig die laufenden Gewinne der FMZ Kittsee GmbH & Co KG der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH zugerechnet, welche andererseits ihre steuerlichen Verlustvorträge gegenverrechnen kann.

Die zweite Überlegung der Umwandlung basiert auf dem Fall der Veräußerung der Vermögenswerte (Asset-Deal) an potentielle Käufer.

Um die Umwandlung zu ermöglichen, war die Zustimmung des Mehrheitsgesellschafters der EYEMAXX FMZ Holding GmbH notwendig. Dieser hat die Zustimmung von der Bezahlung des Kaufpreises seitens der EYEMAXX International Holding & Consulting abhängig gemacht. Zudem war die Zustimmung der North Pannonia s.r.o., Zweitgesellschafter der FMZ Kittsee GmbH, erforderlich. Dieser hat die Zustimmung vom Verkauf der 7% Anteile an die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH abhängig gemacht. Nachdem 97% der Anteile an der FMZ Kittsee GmbH von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH erworben worden sind, erfolgte zum Stichtag 31.12.2013 mit Hinzutritt des Komplementärs, der FMZ Kittsee Komp. GmbH, die Umwandlung von einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung in eine Kommanditgesellschaft.

Durch diese Schritte wurde gewährleistet, dass sowohl die Gewinne aus der laufenden Geschäftstätigkeit als auch - im Rahmen einer möglichen Veräußerung - anfallende Veräußerungsgewinne als Asset-Deal oder Share-Deal von Kommanditistenanteile gegen die steuerlichen Verlustvorträge der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH verrechnet werden können.

Strukturierungs- bzw. Konsolidierungsänderung

Da sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für luxemburgische Holdinggesellschaften mit 1. Januar 2013 geändert haben, hat sich der EYEMAXX-Konzern zu einer Strukturierungs- bzw. Konsolidierungsänderung in Bezug auf seine polnischen Projektgesellschaften entschlossen. Mit Stichtag 18. November 2013 hat der EYEMAXX-Konzern diese Umstrukturierung dahingehend abgeschlossen, dass Zypern Luxemburg als diesbezüglichen Holdingstandort abgelöst hat. Derart ersetzt nunmehr die nach zypriotischem Recht gegründete Gesellschaft DVOKA LIMITED die nach luxemburgischem Recht inkorporierte Gesellschaft EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT AG und hält erstgenannte seither die Beteiligungen an den nach polnischem Recht gegründeten Projektgesellschaften, welche wiederum mittelbar at-equity in den EYEMAXX-Konzern einbezogen werden.

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.

3.09 Weitere Erläuterungen

Honorar des Abschlussprüfers

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen TEUR 68 (Vorjahr: TEUR 43). Diese betreffen ausschließlich die Abschlussprüfungsleistungen.

Erklärung gemäß § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben. Die Entsprechungserklärung ist auf der Homepage der Gesellschaft unter www.eyemaxx.com einsehbar.

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 nach Abzug von gewährten Leistungen von anderen Konzerngesellschaften in Höhe von TEUR 87 eine Vergütung in Höhe von TEUR 192 erhalten (Vorjahr: TEUR 272).

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von TEUR 50 erhalten (Vorjahr: TEUR 40).



E. 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 liquiden Mitteln, auf der Passivseite die im Geschäftsjahr 2012/2013 begebene Anleihe, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie zum Teil sonstige Verbindlichkeiten.

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 und Verbindlichkeiten.

Finanzielle Vermögenswerte

in TEUR	Kredite und Forderungen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	
	31. Oktober 2013	31. Oktober 2012
Langfristiges Vermögen		
Finanzielle Forderungen gegenüber Dritten	86	347
Finanzielle Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	6.534	6.909
Finanzielle Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	5.710	4.028
Kurzfristiges Vermögen		
Finanzielle Forderungen gegenüber Dritten	49	66
Finanzielle Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	530	139
Finanzielle Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	169	118
Sonstige Forderungen gegenüber Dritten	460	325
Sonstige Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	471	1.226
Sonstige Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	2.723	365
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	275	341
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	280	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.366	4.362
Finanzielle Vermögenswerte	21.653	18.226

Der beizulegende Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte entspricht weitgehend den ausgewiesenen Buchwerten. Wertberichtigungen auf finanzielle Vermögenswerte wurden nicht berücksichtigt. Wertberichtigungen werden durchgeführt, wenn Anzeichen auf finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners darauf hinweisen, dass er den Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig nachkommen kann.

Finanzielle Verbindlichkeiten

in TEUR	Finanzielle Verbindlichkeiten (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	
	31. Oktober 2013	31. Oktober 2012
Langfristige Schulden		
Anleihen	37.087	22.332
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	6.758	5.527
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	500	560
Leasingverbindlichkeiten	1.281	1.638
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	0	15
Kurzfristige Schulden		
Anleihen	1.473	764
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	0	583
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	90	78
Leasingverbindlichkeiten	261	151
Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	5	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	210	867
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	539	451
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	31	126
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	40	4
Verbindlichkeit aus laufender Ertragssteuer	75	77
Finanzielle Verbindlichkeiten	48.350	33.173

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Zeitwerte der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten mit Ausnahme der Anleihe gleichfalls ihren Buchwerten entsprechen, da es sich bei den langfristigen Finanzierungen überwiegend um variabel verzinsliche Finanzierungen handelt und die übrigen Finanzverbindlichkeiten kurzfristig sind.

Die Anleihe 2011/2016 notiert zum 31. Oktober 2013 bei einem Kurs von 104,10 Prozent (Vorjahr: 105,5 Prozent) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 12.960. Die Bewertung zum Fair Value erfolgt mittels der Effektivzinismethode mit einem Zinssatz von 11,43% (Vorjahr: 11,20%).

Die Anleihe 2012/2017 notiert zum 31. Oktober 2013 bei einem Kurs von 102,10 Prozent (Vorjahr: 105,60 Prozent) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 11.624. Die Bewertung zum Fair Value erfolgt mittels der Effektivzinismethode mit einem Zinssatz von 10,94% (Vorjahr: 10,82%).

Die Anleihe 2013/2019 notiert zum 31. Oktober 2013 bei einem Kurs von 96,67 Prozent mit einem Zeichnungsstand von TEUR 15.000. Die Bewertung zum Fair Value erfolgt mittels der Effektivzinismethode mit einem Zinssatz von 9,20%.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Partnerfonds mit einer Nominale von TEUR 5.000 (Vorjahr: TEUR 4.000) wurden zum Fair Value mittels Effektivzinismethode mit einem Zinssatz von 14,44% (Vorjahr: 13,69%) bewertet.

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 fortgeschriebenen 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	2012/2013	2011/2012
Zinsen und ähnliche Erträge aus finanziellen Vermögenswerten	1.112	1.061
Schuldenerlass aus Finanzverbindlichkeiten	42	0
Nettofremdwährungsgewinne aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	84	68
Finanzielle Erträge	1.238	1.129
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus der Anleihen	-3.220	-1.981
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, ausgenommen der Anleihen	-7.466	-722
Nettofremdwährungsgewinne aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	-49	-66
Finanzielle Aufwendungen	-10.735	-2.769
Ausbuchung von Krediten und Forderungen	-102	0
Wertminderungsbedarf aus Krediten und Forderungen	-68	-209
Wertänderung von Krediten und Forderungen	-170	-209
Finanzielle Gewinne und Verluste ergebniswirksam erfasst	-9.667	-1.849
Fremdwährungsbewertungseffekte aus der Umrechnung von als Nettoinvestition in Tochterunternehmen gewidmeten Finanzierungen	-29	-603
Finanzielle Gewinne und Verluste direkt im Eigenkapital erfasst	-29	-603

Finanzielle Risikofaktoren

Ausfall-/Kreditrisiko

Kreditrisiken 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. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch die Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen. Aufgrund der breiten Streuung und der permanenten Bonitätsprüfungen kann das Ausfallrisiko bei den Forderungen als gering eingestuft werden.

Die Kundenforderungen beziehen sich auf Forderungen aus Projektverkäufen und Forderungen aus Projektentwicklungsdienstleistungserlösen, wobei letztere im Gesamtbudget banken- und eigenkapitalseitig mitfinanziert sind und ein Ausfall als unwahrscheinlich anzusehen ist.

Die wesentlichen Forderungen des EYEMAXX-Konzerns beziehen sich auf Forderungen aus Ausleihungen im Zusammenhang mit der Besicherung der im Berichtszeitraum begebenen Anleihe. Die Forderungen gegen die überwiegend im Eigentum des Mehrheitsaktionärs und Vorstands, Herrn Dr. Michael Müller, stehenden Gesellschaften, die ihrerseits ihre Grundstücke zur Eintragung erstrangiger Grundschulden zur Besicherung der EYEMAXX-Anleihe zur Verfügung gestellt haben, sind im Zuge der Abdeckung vorher bestehender Bankbelastungen zur Erlangung eben dieser Besicherung der EYEMAXX-Anleihe entstanden. Die sonstigen Forderungen des EYEMAXX-Konzerns sind überwiegend werthaltig besichert.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist gering, da einerseits in der Regel von Mietern eine liquiditätsnahe Sicherheit verlangt wird und andererseits die Bonität der Mieter laufend überprüft wird.

Liquiditätsrisiko

Die Liquiditätsrisiken bestehen für den EYEMAXX-Konzern darin, dass fertiggestellte Projekte für den Eigenbestand als Portfolioinvestments errichtet oder nach Fertigstellung und Vermietung zu „Paketen“ für den Verkauf an internationale Investoren zusammengestellt werden. Durch eventuelle spätere Verkäufe dieser Projekte und der damit einhergehenden verspäteten Generierung von liquiden Mitteln könnte die Liquidität stark beeinflusst werden. Allerdings besteht regelmäßig eine größere Nachfrage von Investoren nach fertigen und vermieteten Gewerbeimmobilien, als am Markt angeboten wird. Der EYEMAXX-Konzern beginnt mit der Errichtung von Projekten deshalb 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 auch gewährleistet, dass vereinbarte Eröffnungstermine auch 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. Zur Sicherung des Liquiditätsbedarfs bestehen ausreichende Kreditrahmen überwiegend bei österreichischen Banken.

Die gemäß IFRS 7 geforderte Fälligkeitsanalyse für finanzielle Verbindlichkeiten ist in unten stehender Tabelle abgebildet. Dabei wurden die undiskontierten Zahlungsströme herangezogen.

Zum 31. Oktober 2013

in TEUR	Buchwert	Undiskontiert	< 1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre	> 5 Jahre
Anleihen	38.560	52.796	3.054	3.054	16.017	13.309	1.181	16.181
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	590	668	108	78	76	74	72	260
Leasingverbindlichkeiten	1.542	1.609	286	280	260	782	1	0
Verzinsliche Darlehen	6.763	7.105	5	0	0	0	7.100	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	210	210	210	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	660	660	660	0	0	0	0	0
Gesamt	48.325	63.048	4.323	3.412	16.353	14.165	8.354	16.441

Zum 31. Oktober 2012

in TEUR	Buchwert	Undiskontiert	< 1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre	> 5 Jahre
Anleihen	23.096	33.485	1.922	1.873	1.873	14.838	12.979	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	638	730	98	111	108	104	101	208
Leasingverbindlichkeiten	1.789	2.055	269	240	240	1.306	0	0
Verzinsliche Darlehen	6.110	10.520	651	48	408	1.302	8.111	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	867	867	867	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	607	614	594	0	0	0	0	20
Gesamt	33.107	48.271	4.401	2.272	2.629	17.550	21.191	228

Die Zinserträge von TEUR 1.112 (Vorjahr: TEUR 1.061) und Zinsaufwendungen von TEUR 250 (Vorjahr: TEUR 579) entfallen auf finanzielle Vermögenswerte und Schulden, die nicht erfolgswirksam zum Fair Value bilanziert werden.

Im EYEMAXX-Konzern gibt es keine derivativen finanziellen Verbindlichkeiten.

Währungsrisiken

Durch die Aktivitäten des EYEMAXX-Konzerns 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 die Tochterunternehmen erfasst werden. Unterstellt man jeweils eine Veränderung der Transaktionswährung zur funktionalen Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft von 10%, ergeben sich die folgenden Effekte:

in TEUR	CZK	PLN	RSD	RON	Summe
Erfolgswirksam erfasst	58	2	149	9	218
Erfolgsneutralt erfasst	0	0	412	0	412
Zum 31. Oktober 2013	58	2	561	9	630

in TEUR	CZK	PLN	RSD	RON	Summe
Erfolgswirksam erfasst	0	0	77	7	84
Erfolgsneutralt erfasst	0	0	412	0	412
Zum 31. Oktober 2012	0	0	489	7	496

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.

Zinsänderungsrisiko

Der EYEMAXX-Konzern 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. 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 sind 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.

Marktzinssatzänderungen 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 2012 um 100 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Ergebnis um etwa TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 13) geringer gewesen.

Marktrisiko

Der EYEMAXX-Konzern unterliegt durch seine Geschäftstätigkeit und die Konzentration der Aktivitäten auf die östlichen Länder 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, die demographische Entwicklung in den CEE- und SEE-Ländern, die Entwicklung der Energiekosten.

Der Erfolg des EYEMAXX-Konzerns ist von diesen, sich fortlaufend ändernden Faktoren abhängig und stets von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die der EYEMAXX-Konzern keinen Einfluss hat. Durch die Konzentration auf ertragsstarke Gewerbeimmobilien in speziellen Segmenten verfügt der EYEMAXX-Konzern jedoch über eine angemessene Diversifizierung der Risiken. Der EYEMAXX-Konzern beobachtet fortlaufend die Änderungen seines wirtschaftlichen Umfelds und die sich ändernden Entscheidungsgrößen, bewertet die Situation kontinuierlich neu und trifft die entsprechenden Entscheidungen.

Zusätzlich sieht das konzernweit installierte Risikomanagementsystem auch im Finanzbereich neben der Identifizierung, Analyse und Bewertung von Risiken und Chancen die Festlegung von damit zusammenhängend getroffenen Maßnahmen vor, was im Eintrittsfall zu einer Gewinnabsicherung bzw. Schadensbegrenzung führen soll.

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.

Ein Marktrisiko besteht hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften der Log Center d.o.o. Beograd, der Logistikimmobilie in Linz, dem Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg, der EYEMAXX Outlet Center sowie der MAXX Bauerrichtungs GmbH. Eine Marktpreisänderung um 10% hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 2.437 (Vorjahr: TEUR 2.006) geführt. Zudem besteht ein Marktrisiko hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in den assoziierten Gesellschaften Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, FMZ Kittsee GmbH, Retail Park Olawa Sp.Z.o.o., GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG und Marland Bauträger GmbH. Eine Marktpreisänderung um 10% hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 3.356 (Vorjahr: TEUR 1.373) geführt. In Folge hätte sich das Eigenkapital insgesamt um TEUR 5.793 (Vorjahr: TEUR 3.379) verringert.

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 IFRS-Eigenkapitalquote von mehr als 30% 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. Die wesentliche Kennzahl zur Eigenkapitalsteuerung stellt die Eigenkapitalquote der Gesellschaft dar. Zum Stichtag 31. Oktober 2013 beträgt die Eigenkapitalquote¹ 30,31 % (Vorjahr: 35,09 %).

Aschaffenburg, am 12. Februar 2014

gez.

Dr. Michael Müller

(Vorstand)

¹ Eigenkapitalquote = Eigenkapital / (Gesamtkapital – Guthaben Kreditinstitute)

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERK DES KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den von der **EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg**, aufgestellten Konzernabschluss bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. November 2012 bis zum 31. Oktober 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Bonn, 14. Februar 2014

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez. Burkhard Völkner

gez. Alexander Schönberger

Wirtschaftsprüfer

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.

**Konzernhalbjahres-
abschluss
EYEMAXX Real Estate AG**

2013/2014

**vom 01.11.2013 bis 30.04.2014
(ungeprüft nach IFRS)**

KONZERN-HALBJAHRESFINANZBERICHT

NACH IFRS DER



FÜR DAS HALBJAHR VOM

1. November 2013 bis 30. April 2014

EYEMAXX Real Estate AG

Sitz: D-63741 Aschaffenburg, Auhofstraße 25

Handelsregister B Aschaffenburg: HRB 11755

ISIN DE000A0V9L94 (Aktie)

ISIN DE000A1K0FA0 (Anleihe 2011/2016)

ISIN DE000A1MLWHZ (Anleihe 2012/2017)

ISIN DE000A1TM2T3 (Anleihe 2013/2019)

KONZERN-HALBJAHRESLAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2013 wuchsen die Volkswirtschaften der Europäischen Union (EU) nach Angaben des Internationalen Währungsfonds (IWF) um 0,5 %. Ausschlaggebend für das geringe Wachstum waren die nach wie vor spürbaren Folgen der weltweiten Wirtschafts- und Finanzkrise, insbesondere in den Ländern der Eurogruppe. In dieser Ländergruppe sank die Wirtschaftsleistung sogar um 0,5 %.

Die Zielmärkte von EYEMAXX entwickelten sich in 2013 größtenteils positiv. Entgegen der negativen Entwicklung in der gesamten Eurogruppe war in Deutschland und Österreich mit 0,5 % respektive 0,4 % ein Wirtschaftswachstum zu verzeichnen. Das Bruttoinlandsprodukt in Polen sowie in der Slowakei legten sogar um 1,6 % respektive 0,9 % zu, wenngleich die hohen Steigerungsraten der vergangenen beiden Jahre nicht erreicht wurden. In der Tschechischen Republik war in 2013 die Wirtschaftsleistung hingegen um 0,9 % rückläufig.

Für das Gesamtjahr 2014 prognostiziert der IWF in seiner jüngsten Schätzung von April 2014 für die EU-Staaten ein kräftiges Wachstum von 1,7 %. Für die Länder der Eurogruppe wird ein Wirtschaftswachstum von 1,2 % in Aussicht gestellt. Die für EYEMAXX relevanten Zielmärkte werden sich in 2014 durchweg positiv entwickeln. Mit einem Plus von 3,1 % wird für Polens Wirtschaft ein besonders dynamisches Wachstum veranschlagt. In der Slowakei wird ein Wachstum von 2,3 % prognostiziert. Auch die Wirtschaft in der Tschechischen Republik kann voraussichtlich auf den Wachstumspfad zurückkehren und wird um 1,9 % zulegen. Für Österreich und Deutschland ist nach Schätzungen des IWF ein Wachstum von 1,7 % zu erwarten.

Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Markt für Gewerbeimmobilien

Nach Angaben des Immobiliendienstleisters CBRE stieg das Investmentvolumen in europäische Gewerbeimmobilien im vergangenen Jahr mit 21,4 % auf rund 154 Mrd. Euro deutlich. Im Fokus der Investoren lag unter anderem der deutsche Markt, der mit einem Zuwachs von 21,1 % und einem Investitionsvolumen von 30,4 Mrd. Euro nach Großbritannien mittlerweile der europaweit zweitgrößte Markt für Gewerbeimmobilien ist. Auch die Investments in den Märkten Polen und Tschechische Republik stiegen mit 20,5 % (Volumen: 3,3 Mio. Euro) respektive 34,6 % (Volumen: 0,8 Mrd. Euro) kräftig. Das Interesse der Investoren an österreichischen Gewerbeimmobilien ging hingegen zurück. Hier lagen die Investitionen mit 1,6 Mrd. Euro um 11,2 % unter dem Vorjahreswert.

Einen wesentlichen Anteil an der Zunahme der Investments in Gewerbeimmobilien hatte der Markt für Einzelhandelsimmobilien. Nach Angaben von CBRE lag das Investmentvolumen in europäische Einzelhandelsimmobilien im Jahr 2013 mit 41,3 Mrd. Euro auf dem höchsten Niveau seit 2007. Insbesondere die Investitionen in den südeuropäischen Ländern konnten im Zuge einer gesamtwirtschaftlichen Aufwärtsbewegung stark zulegen. Kernmärkte in Europa sind jedoch nach wie vor Großbritannien und Deutschland, auf die in 2013 ein Anteil von fast 60 % aller Investitionen in Einzelhandelsimmobilien entfiel. Auch im ersten Quartal 2014 war ein verstärktes Interesse an europäischen Einzelhandelsimmobilien zu beobachten. Das Investmentvolumen stieg um 7 % im Vergleich zum Vorjahresquartal und lag bei 9,8 Mrd. Euro.

Markt für Wohnimmobilien

Mit der Ausweitung des EYEMAXX Geschäftsmodells auf Wohnimmobilien rücken auch die Marktbedingungen in diesem Segment auf den Zielmärkten Deutschland und Österreich in den Fokus. Allein in Deutschland werden bis



2025 jährlich 310.000 neue Wohneinheiten benötigt. Im deutschen Wohnimmobilienmarkt ist derzeit entsprechend eine sehr dynamische Entwicklung zu beobachten. Nach Angaben von CBRE wurden allein im ersten Quartal 2014 deutschlandweit Investments in Höhe von rund 5,6 Milliarden Euro in Wohnpakete ab 50 Wohneinheiten getätigt. Angesichts stabil steigender Haushaltszahlen wird aus Sicht der Marktexperten von CBRE die Kauf- und Mietpreisentwicklung in den Wachstumsregionen in 2014 weiter positiv verlaufen. Auch die Investitionsdynamik wird bei Wohnimmobilien weiter hoch bleiben.

In Österreich wird nach Angaben der Bank Austria die Zahl der Haushalte von 3,7 Mio. in 2013 bis 2030 um durchschnittlich 0,5 % im Jahr auf über 4 Mio. anwachsen. Überproportional zunehmen wird die Zahl der Einpersonenhaushalte (+0,8 % / Jahr). Folglich steigt der Bedarf an neuen Wohnungen. Da aber kurzfristig eine geringere Neuflächenproduktion, ablesbar an der gesunkenen Anzahl von Baubewilligungen, zu erwarten ist, wird sich die bereits heute bestehende Angebotslücke auf dem österreichischen Markt mittelfristig vermutlich noch vergrößern.

Markt für Pflegeimmobilien

Ein weiterer neuer Bestandteil des EYEMAXX Geschäftsmodells ist die Projektentwicklung von schlüsselfertigen Pflegeheimen in Deutschland. Der deutsche Pflegemarkt wird von der demografischen Entwicklung getrieben. So werden nach Berechnungen der Bertelsmann-Stiftung die Zahl der pflegebedürftigen Menschen ausgehend von 2,3 Millionen im Jahr 2009 um über 47 % auf 3,4 Millionen im Jahr 2030 ansteigen. Nach Angaben des Beratungsunternehmens Wuest & Partner werden deshalb bis 2030 mehr als 3.000 neue Pflegeheime benötigt, davon allein 2.000 bis 2020. Die größten Marktpotentiale liegen in Nordrhein-Westfalen, Bayern, Baden-Württemberg, Niedersachsen und Hessen. Aufgrund dieses Bedarfs und der langfristigen Mietverträge mit professionellen Betreibern wächst auch das Interesse von Investoren wie Pensionskassen und Family Offices an Pflegeimmobilien.

GESCHÄFTSVERLAUF

EYEMAXX hat im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2013/2014 die positive Geschäftsentwicklung fortgesetzt. Trotz hoher Vorlaufkosten für die Erweiterung seines Geschäftsmodells wies der Konzern im Berichtszeitraum ein positives Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) von 2,2 Mio. Euro aus. Das Ergebnis nach Steuern belief sich auf 0,5 Mio. Euro. Das Eigenkapital konnte von 20,1 Mio. Euro auf 22,0 Mio. Euro gesteigert werden. Die Eigenkapitalquote lag am 30. April 2014 bei 31,3 Prozent (31. Oktober 2013: 28,4 Prozent).

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2013/2014 hat EYEMAXX den Wachstumskurs fortgesetzt und die attraktive Projektpipeline ausgebaut. Im Kerngeschäft, der Entwicklung von Fachmarktzentren in Zentraleuropa (einschließlich Logistikprojekte), umfasste die Pipeline Ende April Projekte in Polen, Tschechien, der Slowakei und Serbien.

Zudem hat EYEMAXX im Berichtszeitraum die Erweiterung des Geschäftsmodells vorbereitet und wird künftig auch Pflegeheime und Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich realisieren. Beide Bereiche verfügen über ausgewiesenes Wachstumspotenzial.

Neben der ersten Säule der Geschäftstätigkeit, der Entwicklung und dem Verkauf von Immobilien, wurde auch der Bereich „Bestandsimmobilien“ erfolgreich ausgebaut. So konnte sich EYEMAXX zwei weitere vermietete Bestandsimmobilien in Deutschland sichern. Durch den Ausbau des Bestandsportfolios verknüpft EYEMAXX attraktive Entwicklerrenditen mit stabilen Cashflows aus der Vermietung.

Im März 2014, wurde eine Kapitalerhöhung platziert und 290.060 neue Aktien zum Preis von 5,55 Euro ausgegeben. Dadurch erhöhten sich das Grundkapital auf nunmehr 3.190.702 Euro und der Streubesitz auf 27,7 Prozent. Der Unternehmensgründer und CEO der EYEMAXX Real Estate AG, Dr. Michael Müller, hält nach der Transaktion 72,3 Prozent der Anteile der Gesellschaft. Der Mittelzufluss soll insbesondere für den Ausbau der neuen Geschäftsbereiche Pflege- und Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich genutzt werden.

Zusammenfassend weist der EYEMAXX-Konzern am Ende des Halbjahrs 2013/14 ein Periodenergebnis nach Steuern TEUR 509.

ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Das Halbjahr des Konzerns beginnt am 1. November 2013 und endet am 30. April 2014 (HJ 2013/2014). Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr mit einem Zeitraum vom 1. November 2012 und endet am 30. April 2013 (HJ 2012/2013) dargestellt. Als Vergleichsstichtag wird der 31. Oktober 2013 gezeigt.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse lagen mit TEUR 424 unter dem Vorjahreswert von TEUR 1.210. Im Vorjahr beinhalten die Umsatzerlöse die Weiterverrechnung von Projektleistungen für das Fachmarktzentrum Kittsee, welches im Geschäftsjahr 2012/2013 fertiggestellt wurde. Der unter Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesene Wert in Höhe von TEUR 1.387 (Vorjahr: TEUR 1.826) beinhaltet Fair Value Bewertungen der Immobilie in Serbien und Wuppertal/Deutschland. Im Vorjahr resultierten die Bewertungseffekte aus den Immobilien in Serbien und Zell am See/Österreich. Der Zinsaufwendungen für drei Unternehmensanleihe betragen im ersten Halbjahr TEUR 1.840 (Vorjahr: TEUR 1.313).

Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	HJ 2013/2014	HJ 2012/2013
Umsatzerlöse	424	1.210
Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.387	1.826
Sonstige Erträge und Aufwendungen (zusammengefasst)	-2.456	-1.951
Ergebnisse aus Beteiligungen (zusammengefasst)	2.816	1.696
Betriebsergebnis (EBIT)	2.171	2.781
Finanzerfolg	-1.541	-1.112
Ergebnis vor Steuern	630	1.669
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-121	-280
Periodenergebnis	509	1.389
<i>davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile</i>	<i>-5</i>	<i>-1</i>
<i>davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens</i>	<i>514</i>	<i>1.390</i>

Vermögenslage

Die Vermögenslage des EYEMAXX Konzern hat sich zum Stichtag 30. April 2014, vergliche zur letzten geprüften Bilanz (31. Oktober 2013), folgendermaßen entwickelt:

Konzernbilanz (zusammengefasst)

	30. April	31. Oktober
in TEUR	2014	2013
Langfristige Vermögenswerte	55.764	59.976
Kurzfristige Vermögenswerte	8.060	10.590
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	6.580	0
Summe Aktiva	70.404	70.566
Eigenkapital	22.006	20.064
Langfristige Verbindlichkeiten	45.453	47.304
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.945	3.198
Summe Passiva	70.404	70.566

Die Bilanzsumme hat sich von TEUR 70.566 auf TEUR 70.404 verringert.

Die gesamten langfristigen Vermögenswerte lagen zum 30. April 2014 bei TEUR 55.764 nach TEUR 59.976 im Vorjahr. Die immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagevermögen sanken um TEUR 50 von TEUR 2.117 auf TEUR 2.067. Der Bilanzposten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erhöhte sich um TEUR 1.522 von TEUR 24.371 auf TEUR 25.893. Die Anteile an assoziierten Unternehmen sanken um TEUR 6.715 von TEUR 22.330 auf TEUR 15.615. Die Veränderung resultiert maßgeblich aus der Umgliederung der Beteiligung an der FMZ Kittsee GmbH & Co KG in Höhe von TEUR 6.580 in die Position „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“. Die gesamten kurzfristigen Vermögenswerte lagen zum 31. Oktober 2014 bei TEUR 8.060 nach TEUR 10.590 im Vorjahr. Die Veränderung resultiert aus der Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente mit TEUR 1.340 gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEUR 4.366.

Das Eigenkapital hat sich von TEUR 20.064 um TEUR 1.942 auf TEUR 22.006 erhöht. Maßgeblich für den Anstieg war das Periodenergebnis in Höhe von TEUR 509. Zudem wurde im Dezember 2012 eine Kapitalerhöhung bei der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, in Höhe von TEUR 1.610 platziert. Negative Währungskurseffekte in Höhe von TEUR 177 resultieren aus den serbischen Gesellschaften im Konzern.

Das gesamte Fremdkapital des EYEMAXX-Konzerns betrug zum Stichtag TEUR 48.398 (Vorjahr: TEUR 50.502). Die Veränderung der langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.851 auf TEUR 45.453 resultiert im Wesentlichen aus Rückzahlungen von finanziellen Verbindlichkeiten in Form von Dividendenzahlung und dadurch eine Reduzierung des Darlehens auf TEUR 3.275 (Vorjahr: TEUR 5.612).

PERSONALBERICHT

Qualifizierte und motivierte Mitarbeiter bilden den Grundstein für den Erfolg des Unternehmens. Der EYEMAXX-Konzern fördert seine Mitarbeiter und bietet ihnen ein motivierendes und leistungsorientiertes Arbeitsumfeld. Bei der Auswahl neuer Mitarbeiter wird neben den erforderlichen Qualifikationen insbesondere auf soziale Kompetenz geachtet.

Mitarbeiteranzahl, Beschäftigungsdauer und Altersstruktur

Der EYEMAXX-Konzern beschäftigte im Berichtszeitraum durchschnittlich 32 Mitarbeiter (zum 31. Oktober 2013: 30). Der Anteil der Frauen im Unternehmen belief sich dabei auf 59%, was sich insbesondere auf die hohe Vereinbarkeit von Job und Familie zurückführen lässt. So bietet der EYEMAXX-Konzern neben einer variablen Arbeitszeit auch die Möglichkeit von Teilzeitmodellen an. Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer liegt bei knapp 2,3 Jahren, was auf die hohe Dynamik der Branche schließen lässt. Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter liegt bei 34 Jahren.

NACHTRAGSBERICHT

Wesentliche Änderungen in der Finanzlage des EYEMAXX-Konzerns ergeben sich aus dem Erwerb eines weiteren Grundstücks in Polen. Auf diesem soll bis Ende des Jahres ein Fachmarktzentrum, welches sich bereits in der Bauphase befindet, mit einer Verkaufsfläche von rund 4.000 m² entstehen.

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.

RISIKEN UND CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Im ersten Halbjahr 2013/2014 wurde die Erweiterung des EYEMAXX-Geschäftsmodells vorbereitet. Mit den neuen Geschäftsfeldern „Pflegeheime“ und „Wohnimmobilien“ erschließt EYEMAXX Wachstumsmärkte in Deutschland und Österreich und vergrößert und diversifiziert damit die Projektpipeline. Das erweiterte Geschäftsmodell bietet für die Gesellschaft die Chance, gezielt an den nachhaltig wachsenden Segmenten im deutschen und österreichischen Immobilienmarkt zu partizipieren. Gleichzeitig können mit der Geschäftserweiterung künftig auch Risiken verbunden sein, die im bisherigen Geschäftsmodell nicht enthalten waren. Dies könnten beispielsweise durch Einbindung mehrerer Teil-Generalunternehmer anstelle eines einzelnen Generalunternehmers hervorgerufene Baukostenrisiken sein. Diese potentielle Risiken, die sich durch die Erweiterung ergeben könnten und im bisherigen Geschäftsmodell nicht enthalten waren, werden beim jeweiligen Projektbeginn in einem der beiden neuen Geschäftsfelder identifiziert und in die künftige Risikoberichterstattung einfließen.

Ansonsten ergaben sich im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres keine wesentlichen Veränderungen der im Geschäftsjahr 2012/13 dargestellten Risiken, sodass für alle EYEMAXX Geschäftsfelder auf diese verwiesen werden darf. Der Vorstand sieht auf Grund der heute bekannten Informationen keine wesentlichen Einzelrisiken, welche die Vermögens-, Ertrags- oder Finanzlage des EYEMAXX-Konzerns gefährden könnten..



ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

Der Vorstand bestätigt, dass der in Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards, nämlich den IFRS, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellte verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. April 2014 des EYEMAXX Konzerns ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Lagebericht des Konzerns zum 30. April 2014 ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigsten Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss, bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und bezüglich der offen zu legenden wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen vermittelt.

Der vorliegende Finanzbericht über die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres wurde weder geprüft, noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Aschaffenburg, am 30. Juni 2014

gez.

Dr. Michael Müller

**HALBJAHRESFINANZBERICHT
30. APRIL 2014
DER EYEMAXX REAL ESTATE AG**

Konzerngewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum 01. November bis 30. April 2012/2013 und 2013/2014

in TEUR	HJ 2013/2014	HJ 2012/2013
Umsatzerlöse	424	1.210
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.387	1.826
Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	203	145
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellerleistungen	-103	-18
Personalaufwand	-1.029	-745
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-84	-87
Sonstige betriebliche Erträge	91	328
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.534	-1.574
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	34	0
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	2.753	1.696
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	29	0
Betriebsergebnis (EBIT)	2.171	2.781
Finanzierungserträge	502	744
Finanzierungsaufwendungen	-2.043	-1.856
Finanzerfolg	-1.541	-1.112
Ergebnis vor Steuern	630	1.669
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-121	-280
Periodenergebnis	509	1.389
<i>davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile</i>	<i>-5</i>	<i>-1</i>
<i>davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens</i>	<i>514</i>	<i>1.390</i>

Die Veränderung des Vorjahreswertes „Ergebnis der nicht beherrschenden Anteil“ und „Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens“ siehe B. 2 „Nicht beherrschender Anteil“

Konzerngesamtergebnisrechnung

für den Zeitraum 01. November bis 30. April 2012/2013 und 2013/2014

in TEUR	HJ 2013/2014	HJ 2012/2013
Periodenergebnis	509	1.389
Sonstige Ergebnisrechnung		
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	-177	290
Sonstige Ergebnisrechnung	-177	290
Gesamtergebnis	332	1.679
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile	-5	4
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens	337	1.675
Gesamtergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	337	1.675
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens pro Aktie	0,11	0,59
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	0,11	0,59

Die Veränderung des Vorjahreswertes „davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile“ und „davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens“ siehe B. 2 „Nicht beherrschender Anteil“

zum 31. Oktober 2013 und 30. April 2014

F - 354

Passiva		
	30. April	31. Oktober
in TEUR	2014	2013
Eigenkapital		
Grundkapital	3.191	2.901
Kapitalrücklage	940	-380
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung	-1.737	-1.560
Kumulierte Ergebnisse	19.632	19.118
Auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	22.026	20.079
Anteil ohne beherrschenden Einfluss	-20	-15
Eigenkapital	22.006	20.064
Langfristige Verbindlichkeiten		
Anleihen	37.387	37.087
Finanzverbindlichkeiten	6.316	8.539
Sonstige Verbindlichkeiten	1	0
Latente Steuerschulden	1.749	1.678
	45.453	47.304
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Anleihen	906	1.473
Finanzverbindlichkeiten	358	356
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	360	210
Rückstellungen	573	424
Sonstige Verbindlichkeiten	674	660
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	74	75
	2.945	3.198
Summe Passiva	70.404	70.566

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

für den Zeitraum 01. November bis 30. April 2012/2013 und 2013/2014

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklage	Währungsumrechnung	Kumuliertes Ergebnis	Anteil des Mehrheitsgesellschafters	Nicht beherrschender Anteil	Eigenkapital
Stand am 1. November 2012	2.651	-1.505	-1.462	16.917	16.601	-53	16.548
Periodenergebnis HJ 2012/2013	0	0	0	1.390	1.390	-1	1.389
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	285	0	285	5	290
Gesamtergebnis	0	0	285	1.390	1.675	4	1.679
Kapitalerhöhung	250	1.125	0	0	1.375	0	1.375
Stand am 30. April 2013	2.901	-380	-1.177	18.307	19.651	-49	19.602
Stand am 1. November 2013	2.901	-380	-1.560	19.118	20.079	-15	20.064
Periodenergebnis HJ 2013/2014	0	0	0	514	514	-5	509
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	-177	0	-177	0	-177
Gesamtergebnis	0	0	-177	514	337	-5	332
Kapitalerhöhung	290	1.320	0	0	1.610	0	1.610
Stand am 30. April 2014	3.191	940	-1.737	19.632	22.026	-20	22.006

Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	HJ 2013/2014	HJ 2012/2013
Kapitalfluss aus der operativen Geschäftstätigkeit	-1.856	-3.752
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	1.660	-4.663
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-2.693	13.384
Veränderung des Finanzmittelfonds	-2.889	4.969
Finanzmittelfonds zum Anfang der Periode	4.230	4.324
Finanzmittelfonds zum Ende der Periode	1.340	9.294

ANHANG: Erläuterungen zum Halbjahresfinanzbericht zum 30. April 2014

A. DER KONZERN

1. Allgemeine Angaben

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.

2. Geschäftstätigkeit

Der EYEMAXX-Konzern ist als internationaler Immobilienentwickler in den neuen Wachstumsmärkten Polen, Tschechien, Slowakei, Serbien sowie in den etablierten Märkten Österreich und Deutschland mit dem Fokus auf die Entwicklung von Handels- und Logistikimmobilien aktiv. Gemeinsam mit Projektpartnern werden Gewerbeimmobilien in den Bereichen Fachmarktzentren, Logistikparks und „build to suit“-Projekten evaluiert, entwickelt und durchgeführt und grundsätzlich an Endinvestoren verkauft. Allerdings wird mit bestimmten Prestigeprojekten (derzeit in Serbien und Österreich) keine reine „develop and sell“-Strategie verfolgt, sondern sie werden in der Gruppe behalten, um durch die Vermietung Gewinne zu erzielen. Die Abwicklung der Projekte erfolgt in eigenen Projektgesellschaften (SPV – special purpose vehicle).

Zukünftig wird der EYEMAXX-Konzern auch Pflegeheimen und Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich realisieren.

Die zweite Säule des Geschäftsmodells umfasst Bestandsimmobilien. Dabei nutzt EYEMAXX Marktopportunitäten beim Einkauf und hält ausgewählte Gewerbeimmobilien im eigenen Portfolio, wodurch laufende Mieterträge erzielt werden. Damit verfügt EYEMAXX über ein überzeugendes Geschäftsmodell, indem die Gesellschaft attraktive Entwicklerrenditen mit einem zusätzlichen laufenden Cashflow aus Bestandsimmobilien verbindet.

Die Finanzierung der Projekte ist unter anderem durch Kapitalerhöhungen, die Ausgabe von Anleihen sowie durch Mezzaninfinanzierungsmodelle und Co-Finanzierungspartner gesichert.

2.1 Berichterstattung

Der verkürzte Zwischenbericht für das am 30. April 2014 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 2013 gelesen werden.

Der vorliegende verkürzte Zwischenbericht zum 30. April 2014 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 2013 zu entnehmen, auf dessen Grundlage der vorliegende Zwischenbericht erstellt wurde.

Weiterführende Angaben können dem geprüften Abschluss zum 31. Oktober 2013 entnommen werden (<http://www.eyemaxx.com/investor-relations/finanzberichte/>).

2.2 Veröffentlichung

Dieser Konzernhalbjahresfinanzbericht nach IFRS wird am ##D<Veröffentlichung auf der Homepage (www.eyemaxx.com) veröffentlicht.

2. Beschreibung des Konsolidierungskreises und Unternehmenszusammenschlüsse

Zum 30. April 2014 befinden sich 50 Konzernunternehmen im EYEMAXX-Konzern (31.10.2013: 51). Es wurden 13 (31.10.2013:13) Unternehmen wegen Unwesentlichkeit nicht in den Konzernabschluss mit einbezogenen.

Die nachfolgende Liste enthält die Veränderungen der Gesellschaften im EYEMAXX-Konzern zum 30. April 2014:

	Voll-konsolidierung	Equity-Konsolidierung	Nicht einbezogene Gesellschaften	Gesamt
Stand am 31. Oktober 2013	23	23	13	51
Abgang bzw. Verschmelzung	0	0	-1	-1
Änderung der Konsolidierungsmethode	-2	2	0	0
Stand am 30. April 2014	21	25	12	50

2.1 Vollkonsolidierung

Im Berichtsjahr wurden zwei deutsche Gesellschaften (31.10.2013: 2) und 19 ausländische Gesellschaften (31.10.2013: 21) vollkonsolidiert. Im Halbjahr 2013/2014 kam es zu folgender Abwärtskonsolidierung:

Abwärtskonsolidierung	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Gewerbeimmobilien				
Eyemaxx 4 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
Eyemaxx 5 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90

Abwärtskonsolidierung von Eyemaxx 4 Sp.z.o.o., Polen, und Eyemaxx 5 Sp.z.o.o., Polen

Da sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für luxemburgische Holdinggesellschaften mit 1. Januar 2013 geändert haben, hat sich der EYEMAXX-Konzern zu einer Strukturierungs- bzw. Konsolidierungsänderung in Bezug auf seine polnischen Projektgesellschaften entschlossen. Mit Stichtag 18. November 2013 hat der EYEMAXX-Konzern diese Umstrukturierung dahingehend abgeschlossen, dass Zypern Luxemburg als diesbezüglichen Holdingstandort abgelöst hat. Derart ersetzt nunmehr die nach zypriotischem Recht gegründete Gesellschaft DVOKA LIMITED die nach luxemburgischem Recht inkorporierte Gesellschaft EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT AG und hält erstgenannte seither die Beteiligungen an den nach polnischem Recht gegründeten Projektgesellschaften Eyemaxx 4 Sp.z.o.o., Polen, und Eyemaxx 5 Sp.z.o.o., Polen, welche wiederum mittelbar at-equity in den EYEMAXX-Konzern einbezogen werden. Aus Vereinfachungsgründen wurde die Entkonsolidierung mit Stichtag 31. Januar 2014 durchgeführt. Der Effekt aus der Entkonsolidierung beträgt TEUR 25.

Durch die Abwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden ausgebucht:

in TEUR	Abwärts- konsolidierung Vollkonsolidierte
Zahlungsmittel & Zahlungsmitteläquivalente	-2
Kurzfristiges Vermögen	-2
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	24
Kurzfristige Rückstellungen	2
Nicht beherrschende Anteile	3
Abgegangenes Nettovermögen	25

Änderung des Anteils an Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien/Österreich

Mit Wirkung zum 30. April 2014 verkaufte die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, 5 % der Anteile an der at-equity einbezogenen Gesellschaft Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien/Österreich, an die mit 90 % at-equity einbezogenen Gesellschaft Marland Bauträger GmbH. Aufgrund der 90%-igen Einbeziehung der Marland Bauträger GmbH in den EYEMAXX-Konzern gingen durch den Verkauf 0,5 % der Anteile an der Lifestyle Realbestiz- Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien/Österreich, ab. Zuleich wurden 10 % des Gewinns der Entkonsolidierung, dies entspricht dem nicht beherrschenden Anteil an der Marland Bauträger GmbH, realisiert. Somit beträgt das Ergebnis aus Entkonsolidierung TEUR 9.

B. ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

1. Erstmalige Anwendung neuer IFRS-Rechnungslegungsstandards

Gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Oktober 2013 haben sich folgende Standards und Interpretationen geändert beziehungsweise waren aufgrund der Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmalig verpflichtend anzuwenden:

IFRS 13, Bewertung zum beizulegenden Zeitwert

Am 12. Mai 2011 hat der IASB den IFRS 13, Fair Value Measurement, verabschiedet. Der Standard regelt, wie zum Fair Value bewertet wird, wenn ein anderer IFRS eine Fair-Value-Bewertung oder Fair-Value-Angabe vorschreibt. Welcher Posten der Bilanz zum Fair Value zu bewerten oder anzugeben ist, ist jedoch nicht in IFRS 13, sondern in den einzelnen Standards geregelt. Es gilt darüber hinaus eine neue Fair-Value-Definition, die den Fair Value als Veräußerungspreis einer tatsächlichen oder hypothetischen Transaktion zwischen beliebigen unabhängigen Marktteilnehmern unter marktüblichen Bedingungen charakterisiert.

Der Standard tritt für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Halbjahresfinanzbericht.

Änderungen des IAS 19, Leistungen an Arbeitnehmer

Am 16. Juni 2011 wurde die Änderung an IAS 19 vom IASB verabschiedet. Am 6. Juni 2012 hat die Europäische Union die Änderung in EU-Recht übernommen. Aufgrund der aktuellen Zinssatzentwicklung sind relevante versicherungsmathematische Verluste für 2012 zu erwarten, und daher könnte eine vorzeitige Anwendung in folgenden Fällen vorteilhaft sein. Hat ein Unternehmen in der Kategorie „Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses“ (Pensionen, Abfertigungen, usw.) bisher die versicherungsmathematischen Gewinne oder Verluste direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung oder nach einer beschleunigten Korridormethode (zum Beispiel doppelte Korridormethode) erfasst, so ist nach IAS 19 (revised) nunmehr ausschließlich deren Erfassung im Eigenkapital (Other Comprehensive Income) erlaubt. Demzufolge könnte durch vorzeitige Anwendung eine Entlastung der Gewinn- und Verlustrechnung erzielt werden.

Die Änderungen sind für ab 1. Januar 2013 beginnende Geschäftsjahre verpflichtend anzuwenden, wobei eine freiwillige frühere Anwendung erlaubt ist. Da der EYEMAXX-Konzern keine Leistungen gegenüber Arbeitnehmer hat, ergeben sich keine Auswirkungen auf den Halbjahresfinanzbericht.

Änderung an IAS 12, Latente Steuern: Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte

Am 20. Dezember 2011 hat der IASB die Änderungen zu IAS 12, Ertragsteuern, verabschiedet. Durch die Änderung des IAS 12 bezüglich der Behandlung von steuerlichen Differenzen bei der Bewertung von „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ wird SIC-21, Ertragsteuern, obsolet. Nunmehr ist bei Investment Properties stets von einer Umkehrung der temporären Differenzen durch Veräußerung (anstelle einer fortgeführten Nutzung) auszugehen.

Die Änderungen werden verpflichtend für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden sein. Eine frühere Anwendung der Neuerungen ist zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Halbjahresfinanzbericht.

Änderungen an IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards - Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten bei erstmaliger Anwendung des IFRS

Am 20. Dezember 2010 hat der IASB die Änderungen zu IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards, verabschiedet. Die Änderungen des IFRS 1 betreffen zum einen den Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung der IFRS. Geändert wurde „1. Januar 2004“ in „Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS“. Darüber hinaus wird ein mit den IFRS konformer Abschluss nicht zwingend erforderlich, sofern das Unternehmen aufgrund einer Hyperinflation seiner Währung zur konformen Aufstellung gehemmt ist.

Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung der Neuerungen ist zulässig. Die Änderungen haben auf den Konzernabschluss des EYEMAXX-Konzerns keine Auswirkung.

Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2009-2011 (Mai 2012)

Am 17. Mai 2012 hat der IASB die jährlichen Verbesserungen (Annual Improvements) 2009-2011 endgültig verabschiedet. Folgende Standardänderungen haben sich daraus ergeben:

- IFRS 1, Erstmalige Anwendung der IFRS: Zulässigkeit der wiederholten Anwendung von IFRS 1; Angabe von Vorjahresvergleichsinformationen bei Fremdkapitalkosten in Bezug auf qualifizierende Vermögenswerte, bei denen der Aktivierungszeitpunkt vor dem Übergang auf IFRS liegt
- IAS 1, Darstellung des Abschlusses: Klarstellung bezüglich des Erfordernisses von Vorjahresvergleichsinformationen
- IAS 16, Sachanlagen: Klarstellung der Klassifizierung von Wartungsgeräten
- IAS 32, Finanzinstrumente: Ausweis: Bilanzierung der Ertragssteuerwirkung von Ausschüttungen an den Inhaber eines Eigenkapitalinstruments muss in Übereinstimmung mit IAS 12, Ertragssteuern, erfolgen
- IAS 34, Zwischenberichterstattung: Stetigkeit der Angaben in Bezug auf das Gesamtsegmentvermögen zur Verbesserung der Konsistenz mit IFRS 8 Geschäftssegmente

Diese Änderungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist gestattet. Aus dieser Änderung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Halbjahresfinanzbericht.

IFRIC 20, Kosten der Abraumbeseitigung während des Abbaubetriebes im Tagebau

Am 19. Oktober 2011 hat der IASB den IFRIC 20, Stripping Costs in the Production Phase of a Surface Mine, verabschiedet. Die vom IFRS Interpretations Committee erarbeitete Interpretation regelt die Bilanzierung von Abraumbeseitigungskosten während der Produktionsphase im Tagebergbau. Die Interpretation stellt klar, wann Abraumbeseitigungskosten für einen Vermögenswert anzusetzen sind und wie die Erst- sowie die Folgebewertung erfolgen soll.

IFRIC 20 ist erstmals für Geschäftsjahre die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden. Eine freiwillige frühere Anwendung ist möglich. Die Auswirkungen dieser neuen Interpretation ist für den Konzern nicht relevant sein.

2. Konsolidierungsgrundsätze

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 IAS 27 und damit der Vollkonsolidierung eines Unternehmens, ist unter anderem von den Stimmrechten, wie auch von potentiellen Stimmrechten abhängig (IAS 27.14). Hingegen wird gemäß IAS 27.19 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 dem EYEMAXX-Konzern 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 dem EYEMAXX-Konzern zustehen.

Die relevanten Einflussmöglichkeiten definiert der EYEMAXX-Konzern unter anderem damit, dass der Stillhalter der Option keine Möglichkeit hat wesentliche Vermögenswerte zu verkaufen. Zusätzlich wird die Finanzierung bereits zum Großteil durch den EYEMAXX-Konzern getätigt.

Durch die Anwendung dieser Methode der Bilanzierung ergibt sich eine Änderung der Vorjahreszahlen (30. April 2013) in der Gesamtergebnisrechnung bei den Positionen „Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile“ (Reduktion) und „Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens“ (Erhöhung) in Höhe von TEUR 325. Das Vorjahresergebnis je Aktie änderte sich von EUR 0,48 auf 0,59.

Fremdwährungsumrechnung

Es wurden die folgenden wesentlichen Stichtags- und Durchschnittskurse verwendet:

1 EUR entspricht		Stichtagskurs		Durchschnittskurs	
		30.04.2014	31.10.2013	HJ 2013/2014	HJ 2012/2013
Tschechische Krone	CZK	27,455	25,729	27,3667	25,5228
Serbischer Dinar	RSD	115,6751	114,0082	115,2394	112,1841
Polnischer Zloty	PLN	4,1994	4,1783	4,1849	4,1390
Rumänischer Leu	RON	4,4488	4,436	4,4800	4,4259

C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUM HALBJAHRESFINANZBERICHT

Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngewinn- und –verlustrechnung

Der Begriff „Vorjahr“ bezieht sich auf den Zeitraum 1. November 2012 bis 30. April 2013.

Umsatzerlöse

Im Halbjahr 2013/2014 betragen die Erlöse aus Vermietung von Bestandsimmobilien TEUR 315 (Vorjahr: TEUR 303). Die verrechneten Umsatzerlöse für Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition, belaufen sich auf TEUR 93 (Vorjahr: TEUR 889). Die Vorjahreswerte beinhalten größtenteils Erlöse aus Projektleistungen für das Fachmarktzentrum Kittsee, welches im Geschäftsjahr 2012/2013 fertiggestellt wurde. Die Umsatzerlöse beinhalten Erlöse aus sonstigen Verrechnungen in Höhe von TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 18).

Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die positiven Effekte aus der Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultieren größtenteils aus den Logistikprojekten und Grundstücken in Serbien in Höhe von TEUR 679 (Vorjahr: TEUR 1.759) und dem Bürogebäude in Wuppertal in Höhe von TEUR 754 (Vorjahr: keine). Die negativen Effekte aus der Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 46 resultieren im Wesentlichen aus der Verkürzung der Restnutzungsdauer um ein halbes Jahr.

Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet und Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen

Das Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet in Höhe von TEUR 2.753 (Vorjahr: TEUR 1.696) setzt sich zusammen aus Ergebniszubeisetzungen aus dem laufenden Ergebnis beziehungsweise Fortschreibung des Fair Values in Höhe von TEUR 513 sowie in Summe TEUR 2.240 aus der Fair Value Bewertung von zwei Immobilien.

Finanzerfolg

Die Finanzierungsaufwendungen beinhalten Zinsaufwendungen für die Anleihe in Höhe von TEUR 1.840 (Vorjahr: TEUR 1.313).

Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie nach IAS 33 wird als Quotient aus dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Konzerngesamtergebnis von TEUR 337 (Vorjahr: TEUR 1.675) und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt und beträgt für das Berichtsjahr EUR 0,11 (Vorjahr: EUR 0,59).

Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie ist im abgelaufenen Geschäftsjahr identisch.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurden für das Berichtsjahr vom 1. November 2012 bis 30. April 2013 bis zum 21. Dezember 2012 2.650.642 Aktien herangezogen. Am 21. Dezember 2012 wurde durch Ausgabe von 250.000 neuen Aktien der Aktienstand auf 2.900.642 Aktien erhöht.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurden für das Berichtsjahr vom 1. November 2013 bis 30. April 2014 bis zum 23. März 2014 2.900.642 Aktien herangezogen. Am 23. März 2014 wurde durch Ausgabe von 290.060 neuen Aktien der Aktienstand auf 3.190.702 Aktien erhöht.

Das führt zu einem gewogenen Durchschnitt für das Berichtsjahr von 2.959.936 Stück (Vorjahr: 2.830.200 Stück).

Erläuterungen zur Konzernbilanz

Der Begriff „Vorjahr“ verweist auf den 31. Oktober 2013.

Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des EYEMAXX-Konzerns zum Bilanzstichtag setzen sich wie folgt zusammen:

Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

	30. April 2014	31. Oktober 2013
in TEUR		
Anfangsbestand	24.371	20.059
Erstkonsolidierung	0	1.151
Zugänge	365	539
Änderung des beizulegenden Zeitwerts	1.387	2.895
Umgliederung	0	-161
Währungsumrechnungsdifferenzen	-230	-112
Endbestand	25.893	24.371

Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

	30. April 2014	31. Oktober 2013
in TEUR		
Serbien	16.918	16.469
Österreich	5.865	5.777
Deutschland	3.110	2.125
Buchwerte	25.893	24.371

Der Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hat sich größtenteils aufgrund der positiven und negativen Effekte aus der Änderung des beizulegenden Zeitwertes geändert. Neben diesen Veränderungen gab es Währungseffekte in Höhe von TEUR 230 Und Investitionen in Höhe von TEUR 361.

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen

Anteile an assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bewertet und entsprechend dem von der Muttergesellschaft gehaltenen Kapitalanteil um die anteiligen Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert.

Die Entwicklung der Beteiligungen stellt sich wie folgt dar:

	30. April 2014	31. Oktober 2013
in TEUR		
Anfangsbestand	22.330	12.078
Erstkonsolidierung	0	2.355
Zugänge	626	3.733
Abgänge	-360	0
Änderung des beizulegenden Zeitwerts	2.753	4.836
Dividendenausschüttung	-3.154	-672
IFRS 5 Umgliederung	-6.580	0
Endbestand	15.615	22.330

Die Veränderung der Anteile an assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen betreffen

- Gesellschafterzuschüsse in Höhe von TEUR 626
- Den Abgang von 5 % der Anteile der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien/Österreich, in Höhe von TEUR 360
- Dividendenausschüttungen der FMZ Kittsee GmbH (inzwischen FMZ Kittsee GbmH & Co KG) in Höhe von TEUR 3.154
- Umgliederungen in „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ in Höhe von TEUR 6.580

Der Abgang der 5 % Anteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien/Österreich, wurde bei der vollkonsolidierten EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH gebucht. Der Zugang wurde direkt bei der at-equity einbezogenen Marland Bauträger GmbH gebucht. Folglich ist der Zugang auf Ebene der vollkonsolidierten Gesellschaften nicht ersichtlich.

Im Januar 2014 wurde formell die Umwandlung der FMZ Kittsee GmbH (Kapitalgesellschaft) in die Kittsee GmbH & Co KG (Personengesellschaft) vollzogen. Durch diese Umwandlung wurde gewährleistet, dass sowohl die Gewinne aus der laufenden Geschäftstätigkeit als auch - im Rahmen einer möglichen Veräußerung - anfallende Veräußerungsgewinne als Asset-Deal oder Share-Deal von Kommanditistenanteile gegen die steuerlichen Verlustvorträge der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH verrechnet werden können. Somit bestand seit der Umwandlung die Möglichkeit wie auch die Absicht, die Kommanditistenanteile der FMZ Kittsee GmbH & Co KG zur Gänze oder teilweise zu verkaufen.

Eigenkapital

Die Veränderung des Eigenkapitals von TEUR 20.064 zum 31. Oktober 2013 auf TEUR 22.006 ergeben sich aus der Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 1.610, aus dem Periodenergebnis in Höhe von TEUR 509 und den negativen Währungsumrechnungsdifferenzen aus dem serbischen Dinar in Höhe von TEUR -177. Im März 2014, wurde eine Kapitalerhöhung platziert und 290.060 neue Aktien zum Preis von 5,55 Euro ausgegeben. Der Mittelzufluss soll insbesondere für den Ausbau der neuen Geschäftsbereiche Pflege- und Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich genutzt werden.

Anleihen

Zum 30. April 2014 bestehen drei Anleihen. Die Eckdaten der Anleihen lauten wie folgt:

	Anleihe 2011/2016	Anleihe 2012/2017	Anleihe 2013/2019
Volumen:	bis 25 MEUR	bis 15 MEUR	bis 15 MEUR
Laufzeit:	5 Jahre; endfällig per 25.07.2016	5,5 Jahre; endfällig per 31.10.2017	6.0 Jahre; endfällig per 25.03.2019
Zinskupon:	7,5 % p.a.; Zinszahlung per 26.07.	7,75 % p.a.; Zinszahlung per 11.04.	7,875 % p.a.; Zinszahlung per 26.03.
Rating:	BBB (Creditreform)	BBB (Creditreform)	keines
Zeichnungsstand am Abschlussstichtag:	12.960.000,--	11.624.000,--	15.000.000,--

Ausgewählte sonstige Erläuterungen

Nahestehende Unternehmen

Die Nettoforderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen stieg von TEUR 6.840 zum 31. Oktober 2013 auf TEUR 8.130 zum 30. April 2014. Die Veränderung resultiert maßgeblich aus der Ausschöpfung des besicherten Rahmenkredites an Herrn Dr. Michael Müller auf TEUR 2.946 (Vorjahr: TEUR 1.986). Im Januar 2014 hat der EYEMAXX-Konzern einen Generalunternehmensvertrag über die Errichtung eines Logistikzentrums in Belgrad, Serbien, unterzeichnet. Daraus resultiert eine Anzahlung in Höhe von TEUR 300.

Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen

Die Nettoforderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen veränderten sich von TEUR 8.131 auf TEUR 8.169 per 30. April 2014. Die größten Veränderungen resultieren aus

- der Bezahlung der offenen Forderung in Höhe von TEUR 774 seitens FMZ Kittsee GmbH & Co KG an den EYEMAXX-Konzern
- den Aufbau von offenen Forderung in Höhe von TEUR 360 gegenüber Marland Bauträger GmbH, welche aus dem Verkauf der Anteile der Lifestyle Realbesitz Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, resultieren
- eine Erhöhung des Verrechnungskontos in Höhe von TEUR 153 gegenüber der Seepitzstraße Vermietungs gmbH & Co KG
- eine Erhöhung des Verrechnungskontos in Höhe von TEUR 158 gegenüber der Lifestyle Realbesitz Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG

Segmentberichterstattung

Im EYEMAXX-Konzern werden die Segmente Gewerbeimmobilien, Bestandsimmobilien und Holding als Segmente geführt. Die Klassifizierung in die einzelnen Segmente erfolgt aufgrund der Unterschiede in der Bewertung der gehaltenen Immobilien.

Im Bereich Gewerbeimmobilien sind jene Unternehmen subsumiert, die ihre Immobilien gemäß IAS 2, Vorräte, darstellen. Die Grundstücke befinden sich im Wesentlichen in Polen.

Der Bereich Bestandsimmobilien besteht aus jenen Immobilien, die als Finanzinvestitionen gehalten werden und betreffen im Wesentlichen Grundstücke in Deutschland, Österreich und in Serbien.

Die Intrasegmentumsätze umfassen im Wesentlichen Managementleistungen und Kostenumlagen der Holdinggesellschaften.

Segmentberichterstattung zum 30. April 2014

in TEUR	Gewerbe- immobilien	Bestands- immobilien	Holding und Sonstige	Konzern- eliminierung	EYEMAXX Konzern 2014
Außenumsatz	95	81	248		424
Innenumsatz	0	-7	-29	36	0
Umsatz Gesamt	95	88	277	-36	424
EBITDA	-381	440	2.196		2.255
Abschreibungen	-12	-6	-66		-84
EBIT	-393	434	2.130		2.171
Periodenergebnis	-435	285	659		509
Fremdkapital	1.478	10.264	45.953	-9.297	48.398
Vermögen	906	20.465	60.412	-11.379	70.404

Segmentberichterstattung zum 30. April 2013

in TEUR	Gewerbe- immobilien	Bestands- immobilien	Holding und Sonstige	Konzern- eliminierung	EYEMAXX Konzern 2013
Außenumsatz	895	59	256		1.210
Innenumsatz	-20	0	-23	43	0
Umsatz Gesamt	915	59	279	-43	1.210
EBITDA	557	1.836	475		2.868
Abschreibungen	-9	-1	-77		-87
EBIT	548	1.835	398		2.781
Periodenergebnis	523	1.551	-685		1.389
Vermögen	1.068	18.327	56.768	-7.792	68.371

Eventualverbindlichkeiten

Die Eventualverbindlichkeiten betragen zum Stichtag TEUR 197 (31.10.2013: TEUR 1.061). Zum 30. April 2013 besteht eine Kostenüberschreitungsgarantie für eine Projektgesellschaft in Höhe von TEUR 132 (31.10.2013: keine). Ferner ist eine Garantie gegenüber der IMMOEAST Beteiligungs GmbH aus dem Erwerb der Geschäftsanteile der STOP.SHOP.Puchov zum Stichtag mit TEUR 6 (31.10.2013: TEUR 55) bewertet. Im Halbjahr 2013/2014 wurde die Patronatserklärung für den Abstattungskredit der FMZ Kittsee GmbH & Co KG in Höhe von TEUR 1.000 zurückgegeben. Die Gewährleistung aus dem Verkauf der Gesellschaft STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas s.r.o. gegenüber dem Käufer für mögliche Mietzinsausfälle innerhalb von 36 Monaten ab Eröffnung (November 2010) ist im November 2013 erloschen (31.10.2013: TEUR 6).

Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen

Im Januar 2014 wurde ein Generalunternehmervertrag mit der VST-Gruppe betreffend der Errichtung eines Logistikzentrums in Belgrad, Serbien, unterschrieben. Der Baustart des Logistikzentrums ist für Juli/August 2014 vorgesehen. Im ersten Halbjahr 2013/2014 wurde zwei Finance-Lease Verträge über vermietete Büroimmobilien abgeschlossen. Die Leasingverbindlichkeiten belaufen sich insgesamt auf TEUR 526 wovon bereits TEUR 300 angezahlt wurden. Mit Wirkung 30. April 2014 wurden 2 % der Anteile an der Log Center Alpha, welches eine Logistikimmobilie in Serbien besitzt, an die North-Pannonia Gruppe verkauft.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wesentliche Änderungen in der Finanzlage des EYEMAXX-Konzerns ergeben sich aus dem Erwerb eines weiteren Grundstücks in Polen. Auf diesem soll bis Ende des Jahres ein Fachmarktzentrum, welches sich bereits in der Bauphase befindet, mit einer Verkaufsfläche von rund 4.000 m² entstehen.

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.

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 30. Juni 2014

gez.

Dr. Michael Müller



FINANZKALENDER

30.06.2014	Halbjahresfinanzbericht 2013/2014
26.07.2014	Zinstermin der Anleihe 2011/2016
19.09.2014	Zwischenmitteilung innerhalb des 2. Halbjahres 2013/2014
28.02.2015	Geschäftsbericht 2013/2014

WEITERE INFORMATIONEN

Herausgeber

EYEMAXX Real Estate AG

Aufhofstraße 25

D-63741 Aschaffenburg

www.eyemaxx.com

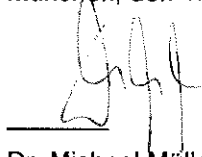
Telefon: +49 (0) 6021 386 69 10

HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Dieser Bericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die Risiken und Unsicherheitsfaktoren darstellen, die im Ergebnis auch zu erheblichen Abweichungen führen können. Die Begriffe „davon ausgehen“, „annehmen“, „ein schätzen“, „erwarten“, „beabsichtigen“, „können“, „planen“, „projizieren“, „sollte“ und vergleichbare Ausdrücke dienen dazu, zukunftsbezogene Aussagen zu kennzeichnen. Für den tatsächlichen Eintritt von Prognosen und Planungswerten über wirtschaftliche, währungsbezogene, technische, wettbewerbsbezogene und einige sonstige wichtige Faktoren, die dazu führen könnten, dass die tatsächlichen Ergebnisse von denjenigen abweichen, von denen in den zukunftsbezogenen Aussagen ausgegangen wurde, kann keine Gewähr geleistet werden. Die EYEMAXX Real Estate AG hat nicht die Absicht, solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren und lehnt jede Verantwortung für derartige Aktualisierungen ab. Wir haben diesen Bericht mit der größtmöglichen Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft.

U. Unterschriften

München, den 1. September 2014

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Müller', is written over a horizontal line.

Dr. Michael Müller

- Vorstand -