

PASSION

FOR

PERFORMANCE

GESCHÄFTSBERICHT 2016

EYEMAXX
REAL ESTATE



„Langjährige Erfahrung, umfangreiche Expertise und ein ausbalanciertes Geschäftsmodell.“

EYEMAXX ist ein seit über 20 Jahren am Markt tätiges Immobilienunternehmen. Die Geschäftstätigkeit basiert auf zwei Säulen: der renditestarken Entwicklung von Immobilienprojekten und dem fortschreitenden Aufbau eines Bestands an vermieteten Gewerbeimmobilien. Damit verbindet EYEMAXX attraktive Entwicklerrenditen und stetige Cashflows.



Postquadrat Mannheim, Mannheim, Deutschland

KENNZAHLEN

Ertragslage in TEUR	GJ 2015/2016	GJ 2014/2015
Umsatzerlöse	3.530	2.316
Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.212	8.815
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	9.908	3.094
Betriebsergebnis (EBIT)	10.240	9.613
EBITDA	10.453	9.836
Ergebnis vor Steuern	6.552	5.930
Periodenergebnis	5.853	4.034
Ergebnis je Aktie in EUR	1,36	1,22

Vermögenslage in TEUR	GJ 2015/2016	GJ 2014/2015
Eigenkapital	38.013	28.531
Verbindlichkeiten	84.361	69.379
Nettofinanzverschuldung	66.208	58.609
Langfristige Vermögenswerte	88.815	71.594
Kurzfristige Vermögenswerte	33.559	26.316
Bilanzsumme	122.374	97.910

	VORWORT DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

INHALTSVERZEICHNIS

6	Vorwort des Vorstands
9	Die EYEMAXX Gruppe
35	Bericht des Aufsichtsrates
41	Konzernlagebericht
87	Konzernabschluss
221	Bestätigungsvermerk
225	Selected Information from the consolidated financial statements of EYEMAXX
235	Einzelabschluss EYEMAXX Real Estate AG - Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
243	Finanzkalender Impressum Haftungsbeschränkung

VORWORT DES VORSTANDS

Liebe Aktionäre, Anleihegläubiger und Geschäftspartner,

die EYEMAXX Real Estate AG kann wieder auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken: Wir haben im Berichtszeitraum 2015/2016 wichtige Fortschritte im operativen Geschäft erreicht, konnten erneut Projekte bereits vor Fertigstellung profitabel verkaufen und renditestarke neue Vorhaben starten. Wir sind mit dem bisher größten Projekt unserer Firmengeschichte, dem Postquadrat in Mannheim mit Wohn- und Gewerbeeinheiten im Volumen von ca. 170 Mio. Euro, in eine neue Dimension gewachsen. Damit beläuft sich unsere Projektpipeline auf rund 400 Mio. Euro. Zudem haben wir das Portfolio an vollvermieteten Bestandsimmobilien in Deutschland und Österreich signifikant erweitert. Die Bestandsmieten konnten wir verdoppeln und damit die laufenden Einnahmen weiter steigern.



Sehr erfreulich haben sich dadurch auch unsere Finanzkennzahlen im abgelaufenen Geschäftsjahr entwickelt. Das Ergebnis nach Steuern lag mit 5,9 Mio. Euro rund 45 Prozent über dem Vorjahresniveau von 4,0 Mio. Euro. Das Eigenkapital stieg zum Ende des Berichtszeitraumes (31. Oktober 2016) auf 38,0 Mio. Euro nach 28,5 Mio. Euro ein Jahr zuvor. Dies ergibt eine Eigenkapitalquote von 31,9 Prozent nach 30,3 Prozent Ende Oktober 2015.

Zu den Highlights des Geschäftsjahres zählen wir zudem die pünktliche Rückzahlung unserer ersten Unternehmensanleihe im Juli 2016. Der Bond hatte zuletzt ein ausstehendes Volumen von rund 10,7 Mio. Euro und wurde mit 7,5 Prozent pro Jahr verzinst. Zur Ablösung dieser Summe hatten wir zuvor eine neue Anleihe begeben.

Dieser Bond, der wie unsere anderen Unternehmensanleihen an der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet ist, wurde von Creditreform mit einem Investmentgrade, BBB, eingestuft und bietet ein umfassendes Sicherungskonzept mit einer vollständig grundpfandrechtlichen Besicherung.

Zusätzliche Mittel für unser weiteres Wachstum haben wir zudem durch die Vollplatzierung unserer Bezugsrechtskapitalerhöhung im Mai 2016 geschaffen und einen Bruttoemissionserlös von rund 4,7 Mio. Euro erzielt. Diese Transaktion war deutlich überzeichnet und wir konnten weitere institutionelle Investoren als Aktionäre gewinnen.

Erfreulich ist natürlich auch, dass unser Aktienkurs, unterstützt durch die gute Geschäftsentwicklung, ebenfalls deutlich zugelegt hat. Er lag bereits Ende Oktober 2016 mit 9,00 Euro gut 68 Prozent über dem Niveau zum Ende des vergangenen Geschäftsjahres. Mittlerweile konnte sogar die 11,00-Euro-Marke überwunden werden, die Marktkapitalisierung liegt nun bei mehr als 47 Mio. Euro.

Wir blicken optimistisch in die Zukunft: Eine umfangreiche Pipeline mit ertragsstarken Projekten und die erfolgreiche Sicherung neuer Projekte bestätigt den Erfolgskurs unserer Gesellschaft. Daraus ergeben sich wieder attraktive Entwickler-Renditen für uns. Hinzu kommt der stetige Cashflow aus Mieteinnahmen unseres Portfolios an Bestandsimmobilien, das wir künftig noch weiter ausbauen wollen. Für das laufende Geschäftsjahr 2016/2017 sehen wir daher eine nochmalige deutliche Steigerung des Gewinns.

Wir freuen uns, wenn Sie uns weiterhin auf unserem Wachstumsweg begleiten. Unsere Aktionäre wollen wir auch künftig am Erfolg unseres Unternehmens in Form einer Dividende beteiligen. Einen entsprechenden Vor-

schlag werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung unterbreiten.

Unser Dank gilt allen Aktionären und Anleihegläubigern für das Vertrauen in unser Unternehmen, dessen positive Entwicklung uns und unserem gesamten Team tägliches Ziel ist. Wir werden auch weiterhin alles daran setzen, dass die EYEMAXX-Gruppe erfolgreich Projekte am Markt platziert. Darüber hinaus möchten wir uns bei unseren Geschäftspartnern für die gute Kooperation und bei unseren Mitarbeitern für ihr Engagement bedanken.

Herzlichst, Ihr



Dr. Michael Müller
CEO EYEMAXX Real Estate AG

Aschaffenburg, 28. Februar 2017



„Wir sind in margenstarken,
stabilen Marktsegmenten aktiv.“

EYEMAXX hat den Fokus auf die Entwicklung von Wohnimmobilien in den Kernmärkten Deutschland und Österreich gelegt. Darüber hinaus realisiert EYEMAXX Pflegeheime in Deutschland und Gewerbeimmobilien in Zentraleuropa. Damit kombiniert EYEMAXX die Renditepotenziale wachstumsstarker Marktsegmente.

DIE EYEMAXX GRUPPE

- 10 Interview mit dem Management
- 14 Über das Unternehmen
- 16 Highlights mit Ausblick
- 20 Projekte
- 28 EYEMAXX Real Estate am Kapitalmarkt

Dr. Michael Müller mit seinem Team

INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT



Dr. Michael Müller – CEO EYEMAXX Gruppe
Mag. Maximilian Pasquali, LL.M. – Deputy CEO EYEMAXX Gruppe
Kristian Radosavljevic, MA – CFO EYEMAXX Gruppe
Dipl.-Ing. Klaus Herrmann – Leitung Niederlassung DE Süd

Das Postquadrat in Mannheim ist das bisher größte Immobilienprojekt Ihrer Firmengeschichte. Was genau soll dort entstehen und wie weit sind die Planungen?

Dr. Michael Müller: Wir wollen auf einem Areal von ca. 20.000 Quadratmetern in zentraler, innerstädtischer Lage von Mannheim, in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof, Wohn- und Gewerbeimmobilien mit einer Bruttogeschossfläche von 57.000 Quadratmetern realisieren. Dort sollen rund 230 Wohnungen, Büroflächen mit mit rund 15.00 Quadratmetern Bruttogeschossfläche sowie zwei Hotels und Serviced Apartments mit 320 bzw. 130 Zimmern sowie eine Tiefgarage mit rund 380 Stellplätzen entstehen.

Maximilian Pasquali: Obwohl das Projekt mit einem Gesamtvolumen von 170 Mio. Euro sehr umfangreich ist, sind wir wie geplant vorangekommen. Wir sind deshalb unverändert zuversichtlich, es 2019 abschließen zu können.

Mit welcher Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital rechnen Sie bei diesem Projekt?

Kristian Radosavljevic: Auch bei diesem Punkt ist das Mannheimer Projekt außerordentlich attraktiv für uns. Wir kalkulieren mit einer Eigenkapitalrendite im deutlich mittleren zweistelligen Prozentbereich.

Wo liegt der regionale Fokus in Deutschland in Zukunft?

Klaus Herrmann: Wir arbeiten mit unseren Teams in Deutschland weiterhin an der Sicherung neuer Großprojekte im Raum Deutschland Süd-West – Frankfurt, Bonn, Mannheim – und im Raum Deutschland Nord-Ost – Berlin, Leipzig, Hamburg. Ziel ist es, die EYEMAXX-Gruppe am Markt mit Wohn- bzw. Mixed-Use-Projekten sowie Pflegeimmobilien weiter erfolgreich zu positionieren und entsprechend neue, profitable Objekte am Markt zu platzieren. Wir sind auf diesem

Wege bereits gut vorangekommen und stehen in fortgeschrittenen Verhandlungen für neue attraktive Vorhaben.

Setzt EYEMAXX in Österreich Projekte in den gleichen Asset-Klassen um?

Maximilian Pasquali: In Österreich stehen Wien und Umgebung im Mittelpunkt unserer Aktivitäten. Wir sehen auch hier klar den Fokus im Wohnbau, sind aber nach wie vor auch an weiteren Einzelhandelsimmobilien interessiert, dort wo es der Markt zulässt. Unser Wohnprojekt im Norden Wiens in attraktiver Lage in Floridsdorf, dem 21. Bezirk mit einem hohen Freizeitwert sowie einer sehr guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung, ist ein Beispiel für unseren Schwerpunkt sowohl Größe als auch Ausrichtung betreffend:

Dort errichten wir 130 Wohneinheiten und zusätzliche Gewerbeflächen mit einer vermietbaren Gesamtfläche von mehr als 6.300 Quadratmetern. Auch dieses Projekt ist ein weiterer Baustein für die erfolgreiche Entwicklung der EYEMAXX-Gruppe.

Dr. Michael Müller: Solche Projekte bilden die Basis unseres profitablen Wachstums. Sie zeigen, dass wir den Markt verstehen und stellen unseren sehr guten Zugang zu Projekten unter Beweis. Alle deutschen Projekte in Potsdam, Leipzig und Klein Lengden konnten wir bereits vor Fertigstellung an institutionelle Investoren veräußern. Diese Forward Sales belegen das hohe Interesse von Investoren an unseren Immobilien in diesen Marktsegmenten und Regionen. Und sie untermauern zugleich unsere Kompetenz in der Standortwahl und Errichtung von attraktiven Immobilien.

Worin liegt der Vorteil, wenn Sie Projekte als Forward Sale verkaufen?

Kristian Radosavljevic: Der klare Vorteil liegt darin, dass wir bereits in einem frühen Stadium der Projekte über Sicherheit verfügen. Die Zahlung erfolgt dann

zwar erst bei Übergabe der Objekte. Wir nehmen aber durch den Forward Sale jegliches Preisrisiko aus der Projektentwicklung heraus. Diese hohe Sicherheit wird von den uns finanzierenden Banken sehr positiv gewürdigt. Unser Ziel ist es natürlich, Risiko und Renditepotenziale durch einen geeigneten Transaktionsmix optimal auszubalancieren.

Die Projektpipeline beläuft sich mittlerweile auf insgesamt rund 400 Mio. Euro. Wie teilt sich diese auf die Segmente Wohnen, Pflege und Gewerbe auf?

Maximilian Pasquali: Der Bereich Wohnen macht mit mehr als 60 Prozent der Pipeline den größten Anteil aus. Darauf liegt also ganz eindeutig unser Schwerpunkt. Auf Pflegeimmobilien entfallen rund 5 Prozent und auf Gewerbeobjekte der verbleibende Teil des Volumens.

Werden Pflegeimmobilien weiterhin von der EYEMAXX Gruppe entwickelt?

Klaus Herrmann: Pflegeimmobilien realisieren wir ausschließlich in Deutschland. Wir schätzen dieses Segment klar als weiteren Wachstumsmarkt ein. Hier ist weniger eine bestimmte Region für uns relevant, sondern, dass ein Pachtvertrag mit einem bonitätsstarken Betreiber für mindestens 20 Jahre für das entsprechende Projekt vorliegt. Erst dann starten wir mit der Umsetzung. Aktuelle Studien zeigen, dass der Bedarf an Pflegeplätzen in Deutschland auch in den kommenden Jahren massiv steigen wird. Zudem ist die Nachfrage nach Pflegeplätzen konjunktur-unabhängig.

EYEMAXX ist auch Einzelhandelsspezialist: Wie sehen Sie hier die Entwicklungen?

Dr. Michael Müller: Der Fokus bei unserem angestammten Geschäftszweig Gewerbeimmobilien liegt auf der Entwicklung vor allem von Fachmarktzentren in Zentraleuropa, aber wir realisieren zum Beispiel auch

Logistikimmobilien aktuell am Stadtrand von Belgrad. Fachmarktzentren realisieren wir in Polen, Tschechien und der Slowakei, Länder die stabile wirtschaftliche Rahmendaten vorweisen können. Wir visieren dabei mittlere und kleinere Städte mit 20.000 bis 50.000 Einwohnern an, wo wir noch einen Bedarf an modernen Gewerbeimmobilien sehen – anders als zum Beispiel in Großstädten. Neben der Standortwahl legen wir besonderes Augenmerk auf die Mieterstruktur; bei Fachmarktzentren sind das renommierte internationale Einzelhandelsketten, mit denen wir schon seit Jahren zusammenarbeiten. Der Erwerb des Grundstückes erfolgt erst nach Darstellung eines hohen Verwertungsgrades.

Sie haben Ihr Bestandsportfolio deutlich erweitert. Welche Immobilien kamen im Berichtszeitraum hinzu?

Dr. Michael Müller: Wir haben den Bestand im Geschäftsjahr 2015/2016 mit fünf Logistikimmobilien in Deutschland signifikant ausgebaut. Es handelt sich dabei um Objekte in Aschaffenburg (2), Würzburg, Wuppertal und Frankfurt, die vollständig vermietet sind. Die jährlichen Bestandsmieten konnten wir somit verdoppeln. Insgesamt zählen wir nun 13 Gewerbeimmobilien mit einer Nutzfläche von mehr als 82.000 Quadratmetern zu unserem Bestand.

Welche der beiden Säulen - Projektentwicklung oder Bestandshaltung - werden in Zukunft besonders gestärkt?

Maximilian Pasquali: Renditestarke Entwicklungsprojekte werden unser klarer Schwerpunkt bleiben. Die Bestandshaltung sehen wir aber als ein zweites, wichtiges Standbein, um stetige Zahlungsströme durch Mieteinnahmen zu erzielen und ein ausbalanciertes Geschäftsmodell zu haben. Das ist uns weiterhin wichtig und sichert den Erfolg der EYEMAXX-Gruppe weiterhin ab.

Warum haben Sie eine weitere Unternehmensanleihe und nach Ende des Berichtszeitraums eine Wandelanleihe begeben?

Kristian Radosavljevic: Wir haben die Unternehmensanleihe im März 2016 zur Refinanzierung der Anleihe 2011/2016 begeben und dies übrigens mit einem Zins, der mit 7,00 Prozent deutlich unter den Kupons unserer anderen Anleihen liegt. Die erst kürzlich platzierte Wandelanleihe im Volumen von rund 4,2 Mio. Euro ist eine Wachstumsfinanzierung. Wir hatten uns entschieden, diese Wandelanleihe zu begeben, um die sehr guten Marktopportunitäten zu nutzen. Die Mittel werden wir also vorrangig dafür einsetzen, neue Wohnimmobilienprojekte in unseren Kernmärkten Deutschland und Österreich zu realisieren.

Könnten Sie abschließend kurz zusammenfassen, was EYEMAXX insgesamt für Anleger interessant macht?

Dr. Michael Müller: Verlässlichkeit, Renditestärke und Wachstumspotenzial. Wir arbeiten schon seit der Unternehmensgründung im Jahr 1996 profitabel, haben auch im abgelaufenen Geschäftsjahr unseren Gewinn deutlich gesteigert und haben das ebenso künftig vor. Wir verfügen über ein funktionierendes Geschäftsmodell mit einem renditestarken Projektbereich und einem soliden Bestandsgeschäft mit laufenden Mieteinnahmen. Wir sind – spätestens auch seit der Erweiterung unseres Leistungsspektrums um Wohn- und Pflegeimmobilien in 2014 – in margen- und wachstumsstarken Marktsegmenten gut aufgestellt. Wir verfügen über ein Team mit langjähriger Erfahrung, einer breiten Expertise und einem starken Netzwerk. Schließlich ist EYEMAXX ein Dividententitel und wir verfolgen auch in Zukunft eine nachhaltige Dividendenstrategie.

	VORWORT DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MITAUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG



ÜBER DAS UNTERNEHMEN

Die EYEMAXX Real Estate AG ist ein **seit über 20 Jahren** am Markt tätiges Immobilienunternehmen mit erfolgreichem Track Record. Seit Unternehmensgründung im Jahr 1996 arbeitet die Gesellschaft profitabel.

EYEMAXX verfügt über ein **ausbalanciertes Geschäftsmodell**, das auf **zwei Säulen** basiert. Dazu gehören zum einen die renditestarke Entwicklung von **Immobilienprojekten** und zum anderen ein fortschreitender Aufbau eines **Bestands an vermieteten**

Gewerbeimmobilien. Damit verbindet EYEMAXX **attraktive Entwicklerrenditen mit einem stetigen Cashflow durch Mieteinnahmen**.

Der Fokus der Geschäftstätigkeit liegt auf der **Entwicklung von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich**. Darüber hinaus realisiert EYEMAXX **Pflegeheime in Deutschland und Gewerbeimmobilien**, wie Fachmarktzentren und Logistikobjekte, **in Zentraleuropa**. Damit ist EYEMAXX in margaenstarken Marktsegmenten aktiv.

20
Jahre EYEMAXX

170
Mio. Euro
Projekt
„Postquadrat“
in 2016
gestartet

20
Jahre EYEMAXX

400
Mio. Euro
Projekt-
pipeline

20
Jahre EYEMAXX

Markt-
kapitalisierung
von mehr als
47 Mio. Euro

20
Jahre EYEMAXX

Ausbalanciertes
Geschäftsmodell
mit **2** Säulen

EYEMAXX baut auf die **umfangreiche Expertise** eines erfahrenen Managements und dessen Team von Immobilienprofis. Die Gesellschaft verfügt über ein **ausgezeichnetes Netzwerk**, das den Zugang zu attraktiven Projekten und Immobilien ermöglicht. Somit konnte die **Projektpipeline auf mittlerweile rund 400 Mio. Euro erweitert** werden. Das größte Projekt der Firmengeschichte, das „Postquadrat“ in Mannheim mit Wohn- und Gewerbeflächen mit einem Volumen von rund 170 Mio. Euro, wurde in 2016 gestartet.

Der **Firmensitz** der EYEMAXX Real Estate AG ist in **Aschaffenburg** in Deutschland angesiedelt.

Das **operative Geschäft** wird aus **Leopoldsdorf bei Wien** koordiniert. In allen Ländern mit aktiven Projekten ist EYEMAXX mit Niederlassungen und Projektbüros vertreten.

EYEMAXX ist ein **kapitalmarkterfahrenes Unternehmen**, dessen Aktie zu rund 50,01 Prozent im Eigentum des Unternehmensgründers und Alleinvorstands Dr. Michael Müller steht. Die EYEMAXX-Aktie notiert im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse. Das Unternehmen hat außerdem mehrere Anleihen begeben, die ebenfalls börsennotiert sind.

HIGHLIGHTS GESCHÄFTSJAHR 2015/2016

Januar 2016

Verkauf zweier Fachmarktzentren für über 7 Mio. Euro

- Verkauf eines Fachmarktzentrum in Tschechien nahe Prag per Forward Sale (MyBox Zápý)
- Weiteres Fachmarktzentrum in Polen (MyBox Oława) verkauft
- Mittelzufluss aus beiden Projekten liegt insgesamt bei rund 7 Mio. Euro
- Vermietbare Gesamtfläche von gesamt rund 5.000 m²

Februar 2016

Erwerb von fünf Bestandsimmobilien und Verdopplung der Bestandsmieten

- Vertrag zum Erwerb von fünf vollvermieteten Logistikimmobilien in Deutschland unterzeichnet
- Standorte der Logistikimmobilien zeichnen sich durch sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung aus
- Bestandsportfolio dadurch signifikant ausgebaut
- Jährliche Mieteinnahmen verdoppelt

2015

2016

März 2016

Veräußerung eines Pflegeheims in Klein Lengden, Niedersachsen

- Verkauf bereits vor Fertigstellung als Forward Sale abgeschlossen
- Projektvolumen 11 Mio. Euro
- Pflegeheim bietet 71 Betten, 14 Tagespflegeplätze und 22 Einheiten für betreutes Wohnen
- Fixer Mietvertrag über 20 Jahre mit Verlängerungsoption mit Mieter „carpe diem Gesellschaft für den Betrieb von Sozialeinrichtungen mbH“ geschlossen

Erfolgreiche Platzierung der Anleihe 2016/2021

- Emissionsvolumen rund 15 Mio. Euro
- Volumen ist somit höher als das Gesamtvolumen der im Juli 2016 abgelösten Anleihe 2011/2016
- Neben Refinanzierung weitere finanzielle Mittel für Unternehmenswachstum und den Ausbau des Bestandsportfolios mit gut rentablen Gewerbeobjekten möglich
- Anleihe bietet umfangreiche Sicherheiten

Verkauf einer Immobilie in Leipziger Top Lage als Forward Sale

- „Thomasium“ – Mixed-Use Immobilie mit Ärztezentrum sowie Wohn- und Gewerbeflächen für rund 20 Mio. Euro an deutschen institutionellen Investor verkauft
- Vermietbare Fläche von insgesamt 4.837 m²
- Lage im beliebten Bachstraßenviertel im Zentrum Leipzigs

April 2016

- Spatenstich für das Pflegeheim in Klein Lengden, Niedersachsen.
- Start des größten Projekts der Firmengeschichte mit rund 170 Mio. Euro Volumen
 - Kaufvertrag für rund 20.000 m² großes „Postquadrat“- Areal in Mannheim notariell beurkundet
 - Wohn- und Gewerbeeinheiten mit Bruttogeschossfläche von insgesamt rund 57.000 m² geplant
 - Projektentwicklung gemeinsam mit einem österreichischen Joint Venture Partner
 - Projektabschluss für 2019 avisiert

Mai 2016

- Bezugsrechtskapitalerhöhung erfolgreich abgeschlossen – deutliche Überzeichnung
 - Bruttoemissionserlös von rund 4,7 Mio. Euro
 - Mittelverwendung vorrangig zur Finanzierung von Immobilienprojekten in den Bereichen Wohnen, Pflege und Gewerbe in Deutschland und Österreich
 - Erhöhung des Grundkapitals der EYEMAXX Real Estate AG um 779.948 Euro auf 4.289.720 Euro
- Ausbau des Geschäftsfeldes Wohnen in Österreich: Start eines weiteren Großprojekts in Wien
 - Ein mehr als 5.500 m² großes Grundstück für die Errichtung von rund 130 Wohneinheiten und Gewerbeflächen wurde erworben
 - Fertigstellung ab 1. Halbjahr 2019 geplant

Juli 2016

○ Fachmarktzentrum in Polen an internationalen Investor mit Gewinn verkauft

- Zentrale Lage des Fachmarktzentrens in der Innenstadt von Namysłów
- Vermietbare Fläche von 3.926 m²

○ EYEMAXX feiert 20-jähriges Bestehen der Unternehmensgruppe

○ Vollständige Rückzahlung der ersten Anleihe 2011/2016

- Ausstehendes Volumen belief sich zuletzt (nach Verkürzung um 2,264 Mio. Euro durch Umtausch) auf rund 10,7 Mio. Euro
- Anleihe war mit Zinskupon von 7,50 Prozent pro Jahr ausgestattet und wurde im Jahr 2011 begeben

2016

Oktober 2016

○ Weitere, erfolgreiche Milestones im Herbst

- Vollvermietetes 1.800 m² großes Fachmarktzentrum in Pelhřimov, Tschechien, nach nur 7-monatiger Bauzeit planmäßig eröffnet
- Übergabe des im Oktober eröffneten Fachmarktzentrens MyBox Zápý, in der Nähe von Prag, an Käufer
- Großprojekt „Postquadrat“ Mannheim verläuft planmäßig, Abrissarbeiten vollzogen, Vorbereitung für die erste Bauphase in engem Austausch mit Stadt Mannheim gestartet

Nach Ende des Berichtszeitraums:

November 2016

○ Verkauf Wohnprojekt in Potsdam für über 18 Mio. Euro

- Verkauf der „Park Apartments Potsdam“ an namhaften deutschen Investor als Forward Sale
- 95 Wohneinheiten mit einer vermietbaren Fläche von rund 6.100 m² geplant
- Veräußerung bereits vor Baubeginn, der im ersten Quartal 2017 geplant ist, erfolgreich vollzogen

Januar 2017

○ Verkauf des Fachmarktzentrums Pelhřimov in Tschechien

- Vollvermietetes Fachmarktzentrum wurde im Oktober 2016 eröffnet und nun an einen tschechischen Investor profitabel veräußert

2017

Dezember 2016

○ Vollständige Platzierung einer Wandelanleihe über rund 4,2 Mio. Euro

- Wandelanleihe hat eine Laufzeit vom 16. Dezember 2016 bis einschließlich zum 15. Dezember 2019
- Jährliche Verzinsung von 4,5 Prozent, halbjährliche Ausschüttung, jeweils im Juni und Dezember
- erstmalige Wandlung in Inhaber-Stückaktien der EYEMAXX Real Estate AG im Juli 2018 möglich, danach halbjährliche Wandlungsfenster
- Wandlungspreis beläuft sich auf 9,80 Euro

Ausblick

- Projektpipeline von rund 400 Mio. Euro
- Weitere deutliche Gewinnsteigerung im Geschäftsjahr 2016/2017 erwartet

POSTQUADRAT MANNHEIM



MANNHEIM

Hauptbahnhof

EIN NEUES STADTQUARTIER ENTSTEHT

Das Stadtquartier mit einer Grundfläche von rund 20.000 Quadratmetern wird ab März 2017 realisiert. Mit rund 250 Wohnungen, rund 15.000 Quadratmetern Büroflächen und zahlreichen gewerblich genutzten Flächen inklusive kleinteiliger Nahversorgungseinheiten sowie zwei Hotels und eine über die ganze Liegenschaft reichende Tiefgarage mit entsprechenden PKW- und Fahrradabstellplätzen ist es das größte Projekt in der Firmengeschichte der EYEMAXX-Gruppe. Das neue Stadtquartier POSTQUADRAT liegt direkt neben dem Hauptbahnhof nur wenige Minuten zu Fuß vom Stadtzentrum entfernt.

KEY FACTS

Assetklasse	Mixed-Use Wohnungen, Hotel, Retail- und Office-Flächen Tiefgarage
Grundstücksfläche	rund 20.000 m ²
Bruttogeschoßfläche	59.650 m ²
Nettofläche	44.480 m ²
Einheiten	-
Stellplätze	384 (Tiefgarage)
Baubeginn	Q1/2017
Fertigstellung	Q4/2019

LINDENAUER HAFEN BAUFELD 3&4



LEIPZIG

Lindenauer Hafen

ATTRAKTIVE WOHNUNGEN IN GRÜNRUHELAGE

Die Grünruhelage des neuen Stadtentwicklungsgebietes Lindenauer Hafen im Westen Leipzigs wird zahlreiche Familien und Singles anziehen. Innerhalb der Entwicklungsflächen bilden die Baufelder 3&4 das Herzstück am Karl-Heine-Kanal, einer Wasserader, die zahlreiche Besucher anlockt. Das Projekt sieht sechs Wohnhäuser mit 89 Einheiten (1-5 Zimmer Wohnungen) sowie eine über beide Baufelder reichende Tiefgarage mit ca. 89 Stellplätzen vor. Großes Augenmerk wurde auf die Ausgestaltung des Freibereichs gelegt. Baubeginn ist im März 2017 geplant.

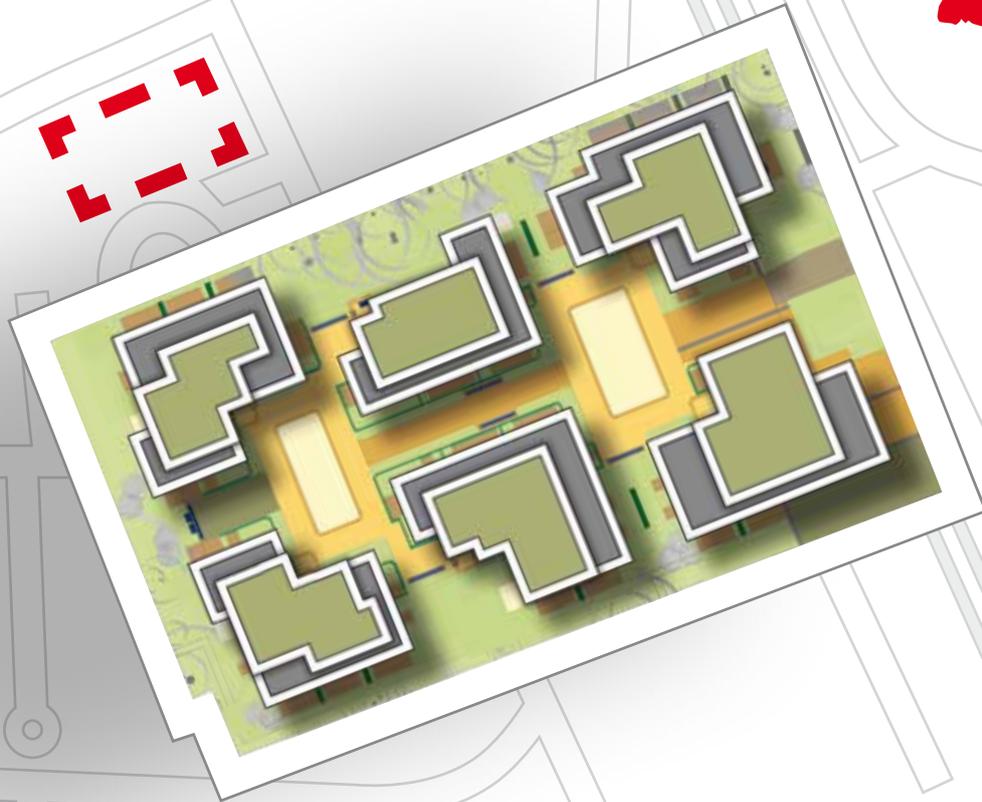
KEY FACTS

Assetklasse	Wohnen mit Tiefgarage
Grundstücksfläche	6.462 m ²
Bruttogeschoßfläche	10.578 m ²
Nettofläche	7.375 m ²
Einheiten	89
Stellplätze	89
Baubeginn	Q1/2017
Fertigstellung	Q3/2018

PARK APARTMENTS POTSDAM



POTSDAM



 Postdamer Forst

HOHER QUALITÄTSSTANDARD, OPTIMALE INFRASTRUKTUR

Auf dem am Waldesrand gelegenen Grundstück entsteht eine parkähnliche Anlage, auf der sechs Stadtvillen mit 95 Einheiten (1-5 Zimmer Wohnungen) platziert werden. Alle Wohnungen verfügen entweder über einen eigenen Garten, eine großzügige Terrasse oder einen Balkon. Eine Tiefgarage ermöglicht maximale Grün- und Freiflächenqualität ohne oberirdische Straßen oder Abstellflächen. Das Projekt befindet sich in einer idyllischen und zugleich verkehrsgünstigen Lage, eingebettet am Rande des „Potsdamer Forsts“ am Ende einer Sackgasse. Das Projekt wurde bereits Ende 2016 per Forward Sale verkauft.

KEY FACTS

Assetklasse	Wohnen mit Tiefgarage
Grundstücksfläche	5.833 m ²
Bruttogeschoßfläche	7.942 m ²
Nettofläche	6.177 m ²
Einheiten	95
Stellplätze	52
Baubeginn	Q1/2017
Fertigstellung	Q4/2018

ÄRZTEZENTRUM THOMASIUM



LEIPZIG

Thomaskirche

ANSPRUCHSVOLLE IMMOBILIE IN TOP LAGE

Das neue Ärztezentrum Thomasium wurde in einer der begehrtesten Lagen der Innenstadt Leipzigs – dem Bachstraßenviertel – 2015/2016 errichtet. Auf dem Grundstück entstand ein hochmoderner Neubau, der Räume für ambulante Spitzenmedizin als Built-to-Suit Lösung, sieben Penthouse-Wohnungen auf zwei Etagen und Handelsflächen im Erdgeschoss sowie eine Hochgarage mit 349 Stellplätzen beherbergt. Im 4. Quartal 2016 wurde die Immobilie erfolgreich eröffnet bzw. die Mietflächen übergeben. Das Projekt wurde bereits 2015 per Forward Sale verkauft.

KEY FACTS

Assetklasse	Mixed-Use Wohnungen, Retailflächen, Praxen Tiefgarage
Grundstücksfläche	3.200 m ²
Bruttogeschoßfläche	18.193 m ²
Nettofläche	4.837 m ² (ohne Parkhaus)
Einheiten	13 Praxen, 7 Wohnungen, 5 Handelsflächen
Stellplätze	349
Baubeginn	Q4/2014
Fertigstellung	Q4/2016

EYEMAXX REAL ESTATE AM KAPITALMARKT

Die deutschen Aktienmärkte zeigten im Börsenjahr 2016 eine sehr volatile Entwicklung. Schwache Wirtschaftsdaten aus China, der deutliche Verfall des Ölpreises oder auch die Entscheidung der Briten, aus der EU auszutreten, drückten immer wieder auf die Stimmung der Anleger. Der deutsche Leitindex DAX, der die 30 größten Standardwerte umfasst, verlor im Berichtszeitraum von EYEMAXX (1. November 2015 bis 31. Oktober 2016) rund 1,7 Prozent. Der MDAX verbuchte ein leichtes Minus von 0,1 Prozent, während der Small-Cap-Index SDAX trotz der Schwankungen im gleichen Zeitraum ein Plus von 4,9 Prozent aufwies.

Die EYEMAXX-Aktie, die im General Standard notiert, konnte im Berichtszeitraum der Gesellschaft deutlich zulegen. Mit einem Xetra-Schlusskurs am 31. Oktober 2016 von 9,00 Euro lag die Aktie gut 68 Prozent über dem Vorjahresniveau von 5,35 Euro. Dies war gleichzeitig der höchste Stand im Zeitraum November 2015 bis Ende Oktober 2016. Nachdem der Aktienkurs im Januar 2016 (20. und 29. Januar) sowie am 1. Februar 2016 jeweils den tiefsten Schlusskurs im Berichtszeitraum mit 4,90 Euro markierte, konnte im weiteren Jahresverlauf ein signifikanter Aufwärtstrend verzeichnet werden. Der durchschnittliche Tagesumsatz im betrachteten Zeitraum lag an allen deutschen Börsenplätzen bei 11.170 Aktien. Davon entfielen auf das elektronische Handelssystem Xetra rund 76 Prozent.

Zur Refinanzierung der im Juli 2016 fälligen Anleihe 2011/2016 emittierte EYEMAXX im März 2016 eine neue Anleihe mit einer Laufzeit von fünf Jahren (bis 2021). Diese Unternehmensanleihe ist mit einem Zinskupon von 7,00 Prozent, bei einer halbjährlichen Zinszahlung, und einer grundpfandrechtlichen Besicherung ausgestattet. Die Unternehmensanleihe ist an der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Die Unternehmensanleihe 2011/2016 hatte zuletzt ein ausstehendes Volumen von 10,696 Mio. Euro und wurde am 26. Juli 2016 vollständig zurückgezahlt.

EYEMAXX hat im Mai 2016 eine Bezugsrechtskapitalerhöhung erfolgreich durchgeführt, die deutlich überzeichnet war. Durch die Transaktion sind der Gesellschaft brutto rund 4,7 Mio. Euro zugeflossen. Das Grundkapital hat sich dadurch um 779.948 Euro auf 4.289.720 Euro erhöht. Der Streubesitz beläuft sich seitdem auf 49,99 Prozent nach zuvor rund 40,00 Prozent. Der CEO und Gründer von EYEMAXX, Dr. Michael Müller, hält nunmehr 50,01 Prozent an der Gesellschaft.

Die ordentliche Hauptversammlung der EYEMAXX Real Estate AG fand am 28. Juni 2016 in Aschaffenburg statt. Alle Tagesordnungspunkte wurden mit mehr als 99 Prozent der Stimmen verabschiedet. Unter anderem wurde die Auszahlung einer Dividende von 0,20 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2014/2015 beschlossen.

Nach Abschluss des Berichtszeitraums fand am 28. November 2016 eine außerordentliche Hauptversammlung in München statt. In deren Rahmen wurde der Vorstand dazu ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen mit möglichem Ausschluss des Bezugsrechts auszugeben. Auch wurde ein Bedingtes Kapital 2016 in Höhe von 2.144.860 Euro geschaffen.

Am 19. Dezember 2016 platzierte die EYEMAXX Real Estate AG erfolgreich eine nicht nachrangige, unbesicherte Wandelanleihe bei institutionellen Investoren mit einem Volumen von 4,194 Mio. Euro. Die Bezugsrechte bestehender Aktionäre waren ausgeschlossen. Die Wandelanleihe hat eine Laufzeit von drei Jahren, bis zum 15. Dezember 2019, und wird mit 4,5 Prozent p. a. verzinst. Die Zinszahlung wird

halbjährlich vorgenommen, jeweils im Juni und im Dezember. Eine erstmalige Wandlung in Inhabers-
Stückaktien der EYEMAXX Real Estate AG ist im Juli 2018 möglich.

Der Kontakt zu Journalisten, Analysten und Investoren wurde auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015/2016
intensiviert. So wurden das Geschäftsmodell und die Perspektiven der Gesellschaft auch auf wichtigen
Kapitalmarktkonferenzen näher erläutert.

Neben Finanzberichten informiert die Gesellschaft über Ad-hoc-Mitteilungen und Corporate News regelmäßig
über Geschäftsentwicklungen. Details zum Unternehmen, zur Aktie und zu den Anleihen werden darüber hinaus
auf der Internetseite unter www.eyemaxx.com zur Verfügung gestellt.

Aktienkursentwicklung EYEMAXX Real Estate AG im Berichtszeitraum von 1. November 2015 bis 31. Oktober 2016

in Euro



Daten zur Aktie

Marktsegment	Regulierter Markt, General Standard
ISIN	DE000A0V9L94
WKN	A0V9L9
Börsenkürzel	BNT1
Anzahl der Aktien per 31.10.2016	4.289.720
Kurs am 31.10.2016	9,00 Euro
Streubesitz zum 31.10.2016	49,99 %
Designated Sponsor	ODDO SEYDLER BANK AG
Coverage	GBC Research, Rating „Kauf“, Kursziel: 13,00 Euro (Update vom Dezember 2016) SRC Research, Rating „Buy“, Kursziel: 14,00 Euro (Update vom Dezember 2016)

Daten zu den Anleihen

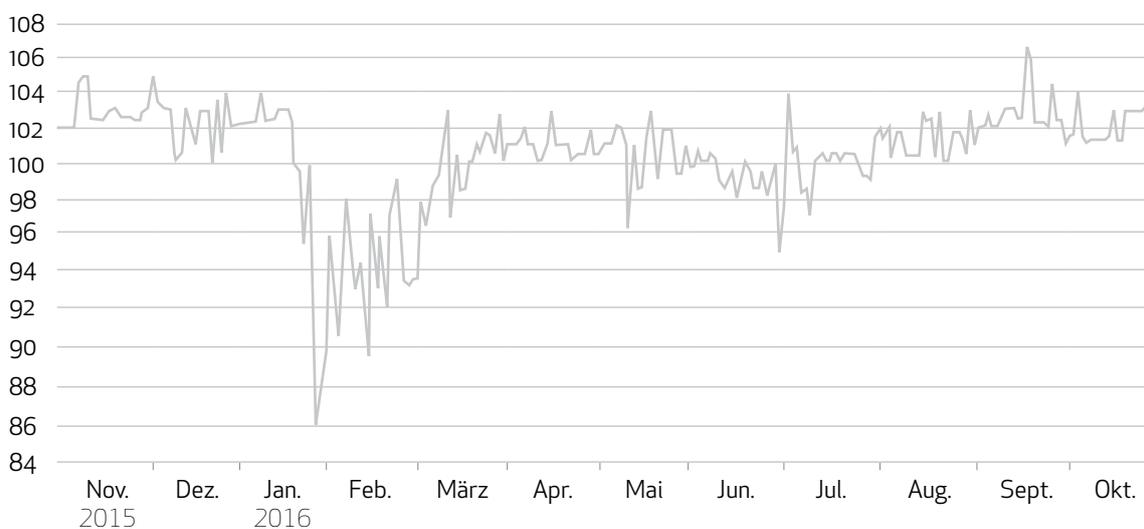
Anleihe 2012/2017

Die Anleihe 2012/2017 mit einer fünfjährigen Laufzeit wurde im April 2012 von EYEMAXX begeben und läuft noch bis zum 31. Oktober 2017. Der Zinskupon liegt bei 7,75 Prozent. Die Anleihe wurde mit einem Rating von BBB- von der Creditreform versehen und ist zudem besichert. Am 19. September 2016 erreichte der Bond an der Börse Frankfurt seinen Jahreshöchstkurs mit 106,78 Prozent, während das Tief am 28. Januar 2016 bei 86,06 Prozent markiert wurde. Am 31. Oktober 2016 lag der Kurs bei 103,00 Prozent und damit deutlich höher als ein Jahr zuvor mit 101,75 Prozent. Der durchschnittliche nominale Tagesumsatz am Börsenplatz Frankfurt lag bei 17.540 Euro.

Daten zur Anleihe 2012/2017

Marktsegment	Entry Standard
ISIN	DE000A1MLWH7
WKN	A1MLWH
Börsenkürzel	BNTA
Zinskupon	7,75 %
Listing seit	11. April 2012
Laufzeit	11. April 2012 bis 31. Oktober 2017
Zinstermin	jeweils am 11. April (erstmalig im April 2013) sowie letzte Zinszahlung 1. November 2017
Rating	BBB- (Anleihe)

in Prozent



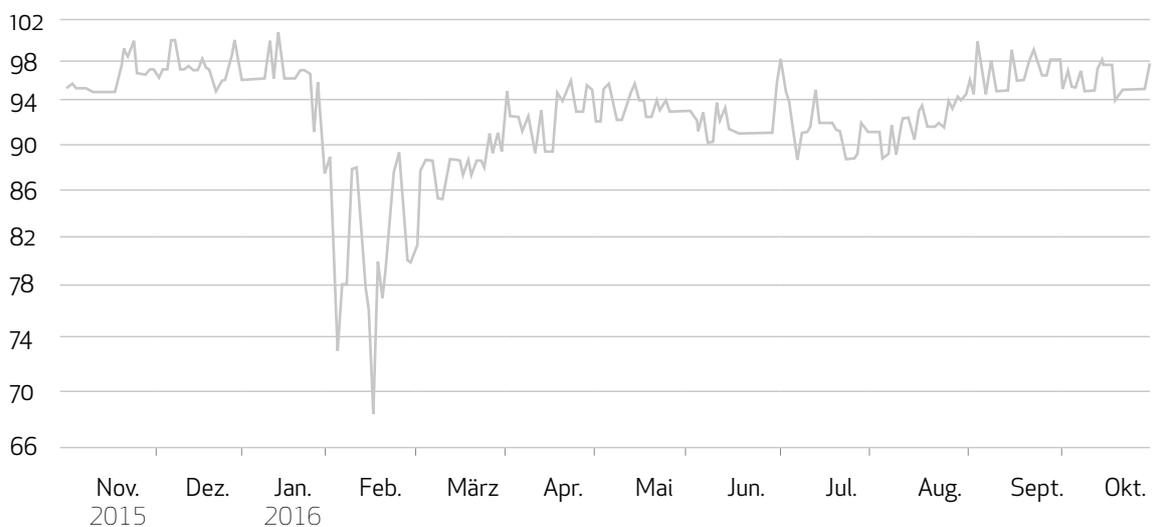
Anleihe 2013/2019

Der Kurs der Anleihe 2013/2019 mit einem Zinskupon von 7,875 Prozent und einer sechsjährigen Laufzeit bewegte sich im Berichtszeitraum in einer Bandbreite von 100,80 Prozent (am 14. Januar 2016) und 73,00 Prozent (am 3. Februar 2016). Am 31. Oktober 2016 schloss die Anleihe bei 97,49 Prozent nach 95,10 Prozent ein Jahr zuvor. Der durchschnittliche nominale Tagesumsatz am Börsenplatz Frankfurt lag bei 11.029 Euro.

Daten zur Anleihe 2013/2019

Marktsegment	Entry Standard
ISIN	DE000A1TM2T3
WKN	A1TM2T
Börsenkürzel	BNTB
Zinskupon	7,875 %
Listing seit	26. März 2013
Laufzeit	26. März 2013 bis 25. März 2019
Zinstermin	nachträglich, jeweils am 26. März eines Kalenderjahres, erstmals am 26. März 2014; letzte Zinszahlung am 26. März 2019
Rating	BB (Corporate)

in Prozent



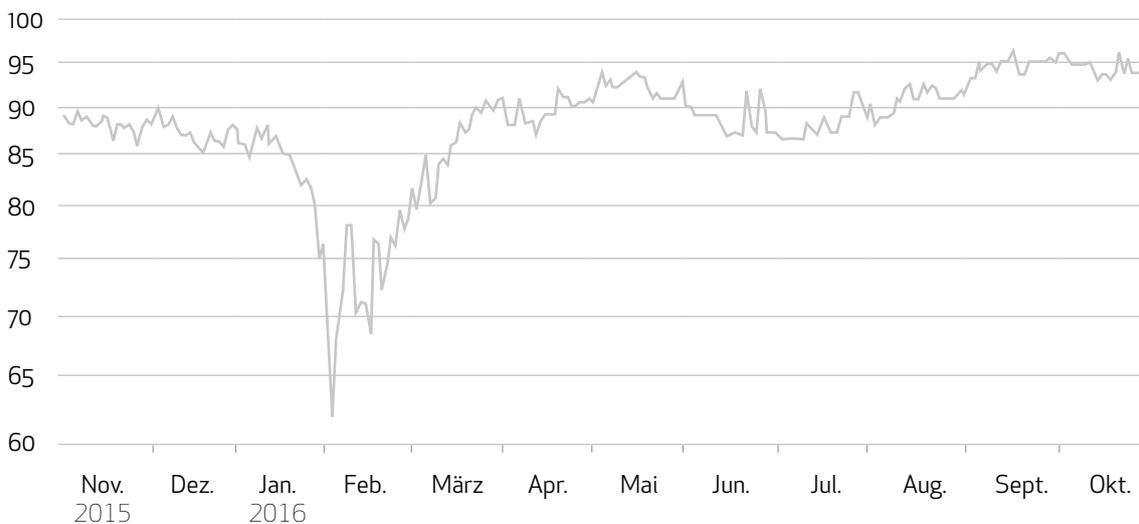
Anleihe 2014/2020

Die Anleihe 2014/2020, die im September 2014 emittiert wurde, verfügt über einen Zinskupon von 8,00 Prozent und hat eine fünfeinhalb-jährige Laufzeit, bis 30. März 2020. Der Kurs des Bonds schwankte im Berichtszeitraum 2015/2016 zwischen 62,02 Prozent am 2. Februar 2016 und 96,40 Prozent am 15. September 2016. Ende Oktober lag der Kurs bei 93,60 Prozent und damit deutlich über dem Vorjahresniveau von 89,00 Prozent. Der durchschnittliche nominale Tagesumsatz am Börsenplatz Frankfurt belief sich auf 28.865 Euro.

Daten zur Anleihe 2014/2020

Marktsegment:	Entry Standard
ISIN:	DE000A12T374
WKN:	A12T37
Börsenkürzel:	-
Zinskupon:	8,00 %
Listing seit:	30. September 2014
Laufzeit:	30. September 2014 bis 30. März 2020
Zinstermin:	jeweils per 30. September (2015 bis 2019) und letztmalig zum 31. März 2020 (Zahlung)
Rating:	BB (Corporate)

in Prozent



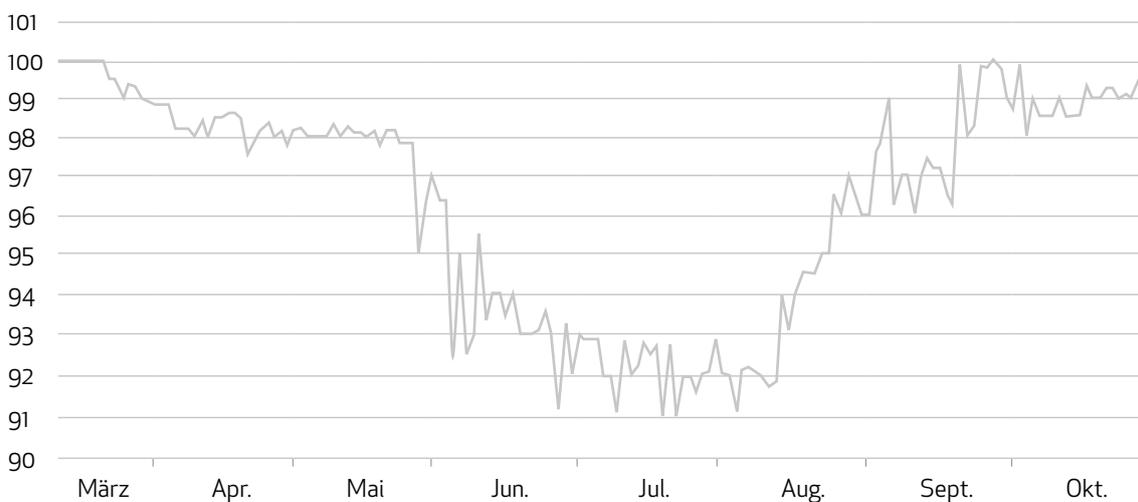
Anleihe 2016/2021

Die Unternehmensanleihe 2016/2021 wurde im März 2016 begeben. Der Bond ist grundpfandrechtlich vollständig besichert und verfügt über einen Zinskupon von 7,00 Prozent. Die Zinszahlungen finden halbjährlich bei einer Gesamtlaufzeit von fünf Jahren statt. Die Ratingagentur Creditreform hat diese Anleihe mit BBB bewertet. Der Anleihkurs schwankte in einer Bandbreite zwischen 91,00 Prozent am 21. Juli 2016 und 100,00 Prozent am 27. September 2016. Ende Oktober 2016 lag der Kurs der Anleihe mit 99,50 Prozent auf dem Niveau des ersten Handelstages an der Frankfurter Wertpapierbörse (18. März 2016). Der durchschnittliche nominale Tagesumsatz in Frankfurt belief sich bis zum 31. Oktober 2016 auf 45.612 Euro.

Daten zur Anleihe 2016/2021

Marktsegment:	Entry Standard
ISIN:	DE000A2AAKQ9
WKN:	A2AAKQ
Börsenkürzel:	-
Zinskupon:	7,00 %
Listing seit:	18. März 2016
Laufzeit:	5 Jahre bis 17. März 2021, Rückzahlung am 18. März 2021
Zinstermin:	Halbjährlich jeweils am 18. September und 18. März
Rating:	BBB (Anleihe)

in Prozent





„Eine schlanke Struktur ermöglicht rasches und effizientes Handeln.“

Ein überlegt agierendes, engagiertes und aufgeschlossenes Team ermöglicht den größtmöglichen Erfolg bei der Entwicklung unserer Projekte. Die Projektpipeline konnte auch dadurch auf rund 400 Mio. Euro ausgebaut und die jährlichen Mieteinnahmen des Bestandsportfolios auf 3,9 Mio. Euro erhöht werden.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Das EYEMAXX Team bildet nachhaltige Werte für alle Stakeholder.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2015/2016 hat der Aufsichtsrat die Arbeit des Vorstandes fortwährend überwacht und diesen bei der strategischen Unternehmensentwicklung sowie wesentlichen Maßnahmen regelmäßig beraten. Er hat sich in regelmäßigen Abständen vom Vorstand des Unternehmens sowohl schriftlich als auch mündlich über die Lage der EYEMAXX Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften im Konzernverbund unterrichten lassen. Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben in besonderem Maße wahrgenommen.

Dem Aufsichtsrat wurde vom Vorstand regelmäßig über alle konzernrelevanten Themen, wie insbesondere die aktuelle Geschäftsentwicklung sowie die Planung und die Geschäftsstrategie, schriftlich und mündlich berichtet. Auf den Informationen des Vorstandes basierend erteilte der Aufsichtsrat nach eingehender und kritischer eigener Prüfung seine Zustimmung zu den wesentlichen Rechtsgeschäften und Maßnahmen, soweit die Zustimmung gemäß Gesetz oder Satzung erforderlich war. Über die Geschäftsentwicklung und die wichtigsten Vorgänge im Unternehmen hat sich der Aufsichtsrat in regelmäßig stattfindenden Besprechungen mit dem Vorstand beraten.

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurde besonderes Augenmerk auf die Entwicklung der laufenden Projekte sowie auf die von der Gesellschaft durchgeführten Kapitalmaßnahmen gelegt. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei diesen Maßnahmen beraten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr trat der Aufsichtsrat zu ordentlichen und außerordentlichen Sitzungen zusammen. An den Sitzungen des Aufsichtsrates haben die Mitglieder des Aufsichtsrates vollzählig teilgenommen und zwar durch persönliche Anwesenheit oder in Form fernmündlicher Teilnahme.

Der Aufsichtsrat hat keine Ausschüsse gebildet.

In den Sitzungen wurden unter anderem die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft und der beteiligten Unternehmen sowie die Durchführung von Kapitalmarktmaßnahmen und die künftige Geschäftspolitik erörtert. Der Vorstand berichtete in jeder Sitzung über die operative Geschäftsentwicklung, die Lage der Gesellschaft sowie über deren Zukunftsplanung. Auch außerhalb dieser Sitzungen pflegten Aufsichtsrat und Vorstand einen kontinuierlichen Informations- und Gedankenaustausch, sodass der Aufsichtsrat über den Gang der Geschäfte in Kenntnis war. Die Berichte des Vorstands sowie die schriftlichen Beschlussvorlagen lagen dem Aufsichtsrat als Grundlage für die Beratung und Entscheidung jeweils zur Vorbereitung vor. Über Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung wurde der Aufsichtsrat durch den Vorstand jeweils informiert.

Zusammengefasst wurden in den Sitzungen insbesondere die folgende Themen behandelt und unter anderem folgende Beschlüsse gefasst:

Sitzung vom 19. November 2015

In der ordentlichen Sitzung wurde vom Aufsichtsrat der Beschluss über die Verlängerung des Vorstandsmandates von Herrn Dr. Michael Müller um 5 Jahre, sohin bis 31. Dezember 2020, gefasst.

Sitzung vom 28. Jänner 2016

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat die Zustimmung dazu erteilt, dass sich die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG an der BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG beteiligt.

Sitzung vom 15. Februar 2016

In der ordentlichen Sitzung erteilte der Aufsichtsrat nach ausführlicher interner Diskussion seine Zustimmung zum Ergebnis der Abschlussprüfung einschließlich der Prüfung des Abhängigkeitsberichtes. Der Aufsichtsrat billigte den vom Vorstand

für das Geschäftsjahr 2014/2015 aufgestellten Jahresabschluss und den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2014/2015 aufgestellten Konzernabschluss. Somit wurden der Jahresabschluss der EYEMAXX Real Estate AG sowie der Konzernabschluss festgestellt.

Sitzung vom 29. Februar 2016

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat die Zustimmung zur Begebung einer Anleihe durch die Gesellschaft in Höhe von bis zu 30 Mio. Euro erteilt.

Sitzung am 11. März 2016

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat der Beschluss gefasst, dass der Alleinvorstand der Gesellschaft, Herr Dr. Michael Müller, hinsichtlich diverser Nachträge zu Darlehensverträgen vom Mehrfachvertretungsverbot gemäß § 181 BGB befreit wird.

Sitzung vom 20. April 2016

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat der Beschluss zur Kapitalerhöhung durch Ausgabe von Aktien im Ausmaß von bis zu 779.948 Stück gefasst.

Sitzung vom 25. April 2016

In der ordentlichen Sitzung wurde vom Aufsichtsrat der Beschluss über die Zustimmung zum Ankauf des Projekts Mannheim gefasst.

Sitzung vom 12. Mai 2016

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurden vom Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand Beschlüsse darüber gefasst, mehrere Beschlussvorschläge in der Hauptversammlung zur Abstimmung zu stellen.

Sitzung vom 31. Mai 2016

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat der Beschluss über Ergänzung der Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung gefasst.

Ordentliche Hauptversammlung vom 28. Juni 2016

Der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Richard Fluck, leitete unter Anwesenheit des Vorstandes die Hauptversammlung der Gesellschaft in Aschaffenburg. Der Aufsichtsratsvorsitzende, Franz Gulz, sowie das Aufsichtsratsmitglied Andreas Autenrieth waren entschuldigt. Die Tagesordnung wurde gemäß Einladung ohne Veränderungswünsche seitens der Aktionäre erledigt. Sämtliche Beschlüsse wurden angenommen, wofür sich der Aufsichtsrat bei den Aktionären bedankte.

Sitzung vom 01. August 2016

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat der Beschluss über die Wahl des Vorsitzenden des Aufsichtsrates, die Wahl des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates, die Amtsannahme des von der Hauptversammlung gewählten Aufsichtsratsmitgliedes, Andreas Autenrieth, sowie über die Befreiung des Vorstands der Gesellschaft vom Verbot der Mehrfachvertretung nach § 181 BGB gefasst.

Sitzung vom 19. Oktober 2016

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat der Beschluss zur Genehmigung der Einladung für die außerordentliche Hauptversammlung gefasst.

Sitzung vom 20. Oktober 2016

In der ordentlichen Sitzung wurde vom Aufsichtsrat der Beschluss über die Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2015/2016 gefasst.

Außerordentliche Hauptversammlung vom 28. November 2016

In der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 28. November 2016 hat die Hauptversammlung den Vorstand unter Aufhebung der Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen 2014 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. November 2021 einmalig oder mehrmalig auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 35 Mio. Euro zu begeben.

Sitzungsteilnahme der Aufsichtsratsmitglieder

An den Sitzungen des Aufsichtsrates haben die Mitglieder des Aufsichtsrates vollzählig teilgenommen und zwar durch persönliche Anwesenheit oder in Form fernmündlicher Teilnahme.

Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex und Interessenkonflikte

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 20. Oktober 2016 eine Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2015/2016 abgegeben. Diese wurde inzwischen auch auf der Website des Unternehmens veröffentlicht. Interessenkonflikte von Bedeutung waren durch den Aufsichtsrat im Rahmen seiner Beschlussfassungen nicht zu behandeln. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass der Aufsichtsrat im Rahmen seiner Entsprechenserklärung zum Geschäftsjahr 2015/2016 zum Corporate Governance Kodex auf gewisse nicht vermeidbare Interessenskollisionen hingewiesen hat.

Veränderungen der Zusammensetzung des Aufsichtsrates

In der personellen Zusammensetzung des Aufsichtsrates ergaben sich keine Veränderungen:

In der Aufsichtsratssitzung vom 1. August 2016 wurde Herr Franz Gulz zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates sowie Herr Richard Fluck zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand im abgelaufenen Geschäftsjahr für seine Tätigkeit für die Gesellschaft.

Leopoldsdorf, den 26. Januar 2017



Franz Gulz

Vorsitzender des Aufsichtsrates
während des Berichtszeitraums

	VORWORT DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG





„Verlässlichkeit, Renditestärke und Wachstumspotenzial - unsere Erfolgsgrundlage.“

EYEMAXX ist ein verlässlicher Partner für alle Stakeholder: Wir bauen nachhaltig an der erfolgreichen Zukunft der gesamten Firmengruppe. Gesundes Wachstum, strategisch richtige Entscheidungen und ein starkes Team stehen dabei im Vordergrund.

KONZERNLAGEBERICHT

- 42 Grundlagen des Konzerns
- 46 Wirtschaftsbericht
- 64 Nachtragsbericht
- 65 Voraussichtliche Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken
- 74 Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess
- 76 Übernahmerelevante Angaben
- 82 Erklärung zur Unternehmensführung
- 84 Angaben zum Vergütungssystem

KONZERNLAGEBERICHT

1 Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftsmodell

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX Real Estate AG bzw. des EYEMAXX-Konzerns („EYEMAXX“) basiert auf zwei Säulen:

Die erste Säule besteht aus der Projektentwicklung, wozu die Konzeptionierung, planerische und behörden-technische Umsetzung, die bauliche Errichtung, Vermietung und der Verkauf von Wohn- und Pflegeheimen in Deutschland und Österreich sowie Logistik- und Einzelhandelsimmobilien (vorwiegend „Fachmarktzentren“) in den CEE Ländern gehören. Nach Kundenwunsch errichtete Objekte (im Folgenden auch „Taylormade Solutions“) ergänzen das Portfolio.

Die zweite Säule besteht aus der Bestandshaltung von vermieteten Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich. Dabei werden Marktopportunitäten genutzt, ausgewählte vermietete Eigen-Investments gehalten und dadurch laufende Mieterträge erzielt. Durch dieses Geschäftsmodell verbindet EYEMAXX attraktive Entwicklerrenditen mit einem zusätzlichen Cashflow aus Eigen-Investments.

Der regionale Fokus liegt auf etablierten Märkten wie Deutschland und Österreich sowie den aussichtsreichen Wachstumsmärkten der CEE-Region, insbesondere Polen, Tschechien, der Slowakei und Serbien.

1.1.1 Wohnimmobilien

EYEMAXX hat seit Anfang 2014 für die Entwicklung von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich einen eigenen Geschäftsbereich etabliert. Der Vorstand und die operativen Geschäftsführer der EYEMAXX Landesgesellschaften in Deutschland und Österreich verfügen im Geschäftsbereich „Wohnimmobilien“ aus ihrer früheren beruflichen Laufbahn über ein jahrelanges bzw. teilweise sogar jahrzehntelanges Know-how.

Bei der Umsetzung von Wohnimmobilienprojekten hält sich EYEMAXX alle Optionen, von der Vermietung der Wohnungen über Globalverkauf der gesamten betreffenden Wohnanlage nach Fertigstellung bis zum Einzelverkauf der Wohnungen als Eigentumswohnungen in Form des Bauträgersgeschäftes nach MABV, offen.

In Deutschland hat EYEMAXX ein lokales Team mit erfahrenen Projektmanagern aufgebaut. Der regionale Fokus liegt in Deutschland zunächst auf den Ballungsräumen der großen Städte und auf Wohnungen zur Vermietung. Aktuell konnten Projekte in Leipzig und Potsdam bereits vor Baubeginn verkauft werden (Forward Sale). Mit dem „Postquadrat Mannheim“ wurde das größte (Wohn-)Projekt in der Firmengeschichte gestartet. Die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach qualitativem Wohnbau in den Ballungsräumen macht diese Märkte auch für die

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

nächsten Jahre sehr interessant. EYEMAXX fokussiert sich dabei auf die Entwicklung von mittelgroßen Projekten mit einem gesamten Projektvolumen von jeweils bis zu 40 Mio. Euro. In besonderen Fällen, wie z.B. „Postquadrat Mannheim“, werden auch größere Projekte umgesetzt.

In Österreich konzentriert sich EYEMAXX auf die Hauptstadt Wien und deren Speckgürtel. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum in Wien sichert diesen attraktiven Markt. Mit dem Projekt Brünnerstraße wurde das bisher größte Wohnprojekt in Wien gestartet. Weitere Projekte sind in Vorbereitung. Das Investitionsvolumen bei Wohnbauimmobilien beläuft sich je nach Standort und Größe des Projektes auf zwischen 5 und 25 Mio. Euro. Dabei wird die maximal mögliche Bebauung bestmöglich ausgenutzt, um eine effiziente Flächennutzung zu generieren. Die Wohnungsgrößen der zu realisierenden Projekte liegen zum Großteil zwischen 45 und 100 m². Die Ausführung und Ausstattung der Wohnungen liegt im Bereich der oberen Mittelklasse.

Die Zielrendite für Investments in Wohnimmobilienprojekte liegt bei 10-15 % (ROI). Die durchschnittliche Projektdauer (ab dem Zeitpunkt des Grundstückerwerbs) soll dabei zwischen 18 und 24 Monaten betragen.

1.1.2 Pflegeimmobilien

Anfang 2014 hat EYEMAXX das Geschäftsmodell auch um die Realisierung von Pflegeheimen in Deutschland erweitert. Aufgrund des demografischen Wandels wird die Anzahl der Pflegebedürftigen in Deutschland in den kommenden 15 Jahren deutlich ansteigen. Infolge der inversen Bevölkerungspyramide und der dadurch erwarteten Nachfragezuwächse im Bereich der vollstationären Dauerpflege bieten sich in der Realisierung von Pflegeimmobilien in den kommenden Jahren attraktive Möglichkeiten. Zudem sieht EYEMAXX 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 Hand aus dem Betrieb von vollstationären Pflegeeinrichtungen. Damit wird der Status der privaten Betreiber unterstützt und bietet für Investoren attraktive Anlagemöglichkeiten.

Bedingt durch örtliche Gegebenheiten und die spezifischen Gesetzesvorgaben ist die Größe der einzelnen Projekte unterschiedlich. Stationäre Einrichtungen stellen dabei ca. 80 - 120 Pflegeplätze fast ausschließlich in Einzelzimmern bereit. Die angegliederten betreuten Wohnungen (20 - 30 Wohneinheiten) haben in der Regel 45 - 65 m² Wohnfläche. Das Investitionsvolumen für die einzelnen Projekte beträgt je nach Anzahl der Pflegeplätze und Wohnungen ca. 10 - 15 Mio. Euro. Die durchschnittliche Projektdauer (ab dem Zeitpunkt des Grundstückerwerbs) soll zwischen 15 und 18 Monaten betragen. Die Zielrendite für Investments im Bereich Pflegeimmobilien liegt bei 10 - 15 % (ROI).

EYEMAXX startet mit der konkreten Umsetzung eines Pflegeheimprojektes prinzipiell nur dann, wenn ein Pachtvertrag mit einem bonitätsstarken Betreiber für mindestens 20 Jahre abgeschlossen werden kann.

1.1.3 Gewerbeimmobilien

EYEMAXX ist im Bereich Gewerbeimmobilien in zahlreichen unterschiedlichen Geschäftsfeldern aktiv. Wichtigster Bereich ist die Entwicklung von Fachmarktzentren. Dabei arbeitet EYEMAXX seit Jahren erfolgreich mit den großen internationalen Marken des Filialeinzelhandels zusammen. Der Fokus in diesem Geschäftsfeld liegt auf mittleren und kleineren Städten mit 20.000 bis 50.000 Einwohnern. 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. Das Investitionsvolumen bei Fachmarktzentren beläuft sich je nach Standort auf zwischen 5 und 15 Mio. Euro und liegt bei Retailparks bei einem Investitionsvolumen von bis zu 30 Mio. Euro. Die Fachmarktzentren verfügen (abhängig vom Standort und Einzugsgebiet) in der Regel über ca. 8 bis 15 Mieteinheiten für Einzelhändler mit einer vermietbaren Fläche zwischen ca. 4.000 und 12.000 m². 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 Fachmarktzentrum zusätzlich über einen Lebensmittelsupermarkt oder internationalen Diskontmarkt und teilweise über einen Stand-Alone-Baumarkt. Im Geschäftsjahr 2015/2016 konnten Fachmarktzentren in Polen und Tschechien erfolgreich realisiert und verkauft werden.

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 und die Einholung aller Genehmigungen. Erst unter der Voraussetzung einer zufriedenstellenden Vorvermietung (zumindest 50 - 60 % der budgetierten Mieteinnahmen) kommt es anschließend zur Realisierung unter Beauftragung eines Generalunternehmers (mit Erfüllungs- und Gewährleistungsgarantie) und teilweiser Inanspruchnahme von Bankkrediten. Die Veräußerung der fertiggestellten und vermieteten Projekte erfolgt nach einer kurz- bis mittelfristigen Haltedauer an langfristig orientierte Investoren, vorrangig institutionelle Investoren oder sogenannte Family Offices. Die durchschnittliche Projektdauer (ab dem Zeitpunkt des Grundstückerwerbs) beträgt 15 bis 18 Monate.

Auch im Geschäftsfeld Tailormade Solutions (oder sogenannte „Built-To-Suit“-Projekte) besitzt EYEMAXX umfangreiche Erfahrung. Dabei werden in diesem Bereich Immobilienprojekte ausschließlich auf konkreten Kundenwunsch errichtet. Dies setzt als Grundbedingung einen langfristigen Mietvertrag (Minimum 15 Jahre) voraus. EYEMAXX ist im Geschäftsfeld Tailormade Solutions, also maßgeschneiderte Auftragsprojekte, an der Errichtung von Einzelhandelsimmobilien wie Diskont- und Baumärkten und an der Errichtung von Studentenwohnheimen und Hotels interessiert. Dabei identifiziert und sichert der Entwickler die Liegenschaft und plant und errichtet die auf den Kunden zugeschnittenen Immobilien. Die Projektgewinnmargen für Entwickler sind in diesem Geschäftsfeld geringer, da das Vermietungs- und Verwertungsrisiko entfällt. Auch sind durch das Vorliegen des Mieters vor Projektstart die Finanzierungskosten geringer, liefern aber attraktive Deckungsbeiträge zum Gesamtergebnis und stärken die Kundenbeziehungen.

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Ein weiteres Standbein von EYEMAXX ist das Geschäftsfeld Logistik. In der Vergangenheit wurden drei große, moderne Logistikzentren in Rumänien und der Slowakei im Ausmaß von insgesamt 70.000 m² Nutzfläche errichtet, vermietet und erfolgreich veräußert. EYEMAXX verfügt somit über umfangreiche Erfahrung in der Errichtung, Verwaltung und Veräußerung von Logistikzentren in Zentraleuropa. Aufgrund des vorhandenen Know-hows durch die erfolgreiche Abwicklung solcher Projekte in der Vergangenheit sollen diese auch in Zukunft in Angriff genommen werden, wenn es gelingt, geeignete Standorte/Liegenschaften und Mieter zu akquirieren.

Aktuell arbeitet EYEMAXX an umfangreichen Projektentwicklungen am Stadtrand von Belgrad/Serbien auf einer im Eigentum befindlichen Liegenschaft, die direkt an der ersten Autobahnabfahrt Richtung Norden gelegen ist und somit sowohl für Logistik- als auch für großflächige Einzelhandelsaktivitäten, wie zum Beispiel einem Fachmarktzentrum, geeignet ist. Dabei nutzt EYEMAXX das beschriebene umfangreiche Know-how bei Gewerbeimmobilien. Vor den Toren der serbischen Hauptstadt wurden seit dem Jahr 2007 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von etwa 60 Hektar erworben. Die Liegenschaften sind nach Einschätzung von EYEMAXX aufgrund der nachhaltigen Konsumnachfrage für eine Handelsnutzung als Factory Outlet Center („FOC“) und auch als Einzelhandelscenter (Lebensmittel-Supermarkt) samt Fachmarktzentrum sowie aufgrund der strategisch günstigen Lage, auch für eine umfangreiche Logistiktutzung in Form eines sehr großen, mehrere moderne Logistikhallen umspannenden Logistikzentrums geeignet. Daher wurde die Liegenschaft zwischenzeitlich für Logistik- und Einzelhandelsnutzungen umgewidmet. Nachdem als Mieter der führende Logistikkonzern DB Schenker und die amerikanische Iron Mountain Gruppe gewonnen werden konnten, wurde im Juli 2014 mit dem Bau der ersten Logistikhalle begonnen. Diese erste Etappe konnte bereits im Frühjahr 2015 fertiggestellt werden. Im Geschäftsjahr 2015/2016 konnte die zweite Etappe dieser Logistikhalle ebenfalls erfolgreich realisiert und an die Mieter übergeben werden. Zwischenzeitlich wurde auch bereits mit dem Bau der zweiten großen Logistikhalle begonnen, deren erste Etappe bereits Mitte 2017 fertiggestellt werden soll.

Insgesamt konnte EYEMAXX bisher in der Säule Projektentwicklungen Projektvolumen von rund EUR 250 Mio. Euro erfolgreich umsetzen. Die Zielrendite für die einzelnen Investments in diesem Geschäftsbereich liegt bei 15 - 20 % (ROI).

1.1.4 Bestandsimmobilien

Um die Wertschöpfungskette auszuweiten, wurde das Geschäftsmodell der EYEMAXX-Gruppe bereits im Jahr 2012 angepasst. Neben der Entwicklung und dem Verkauf von Immobilien werden seitdem auch Eigen-Investments gehalten. Dabei werden Marktopportunitäten genutzt und ausgewählte, langfristig an bonitätsstarke Mieter vermietete Gewerbeimmobilien im eigenen Portfolio gehalten. Somit verbindet die EYEMAXX Real Estate AG attraktive Entwicklerrenditen mit stetigem Cashflow durch Mieterträge der Eigen-Investments. EYEMAXX hält bereits mehrere vermietete Immobilien (Logistik-, Büro- und Wohnimmobilien) in Deutschland und Österreich im Eigenbestand und konnte das Bestandportfolio 2015/2016 signifikant erweitern. Die jährlichen Bestandsmieten konnten in diesem Zeitraum verdoppelt werden.

1.2 Ziele und Strategien

Ziel von EYEMAXX ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes durch Performance in sämtlichen Unternehmensbereichen.

We have a passion for performance since 1996

Die EYEMAXX ist seit 20 Jahren als Projektentwickler erfolgreich auf dem Markt tätig. Der Track Record ist lang: Über 30 attraktive Projekte im In- und Ausland wurden realisiert und größtenteils an einen Endinvestor veräußert oder als Eigen-Investments in die Gruppe eingegliedert.

Performance durch erfolgreiche Projekte

Mit den Projekten gestaltet EYEMAXX die Zukunft der Gesellschaft und damit auch die Zukunft der Stakeholder. Die zahlreichen Projekte sorgen für hervorragende Perspektiven.

Performance durch Vielseitigkeit

Von Wohnimmobilien über Pflege- und Seniorenheime bis hin zu Fachmarkt- und Einkaufszentren sowie Logistikimmobilien: EYEMAXX bietet profunde und langjährige Marktkenntnisse und projiziert, vertreibt und verwertet Immobilien mit großem Erfolg. EYEMAXX profitiert von der Expertise des erfahrenen Managements und einem starken Netzwerk mit Zugang zu attraktiven Projekten und Immobilien.

Performance durch Erfahrung

Teamgeist, rasche Umsetzung, Flexibilität und Kundennähe stehen bei EYEMAXX im Vordergrund. EYEMAXX verfügt über profunde Kenntnisse in der Projektentwicklung, im Projektmanagement sowie im Bereich Finanzierungen und Investitionen in den einzelnen Segmenten und Regionen..

1.3 Steuerungssystem

Maßgebliches Ziel der Unternehmenssteuerung ist die Steigerung des Unternehmenswertes sowie die nachhaltige Sicherstellung der Liquidität für sämtliche Gesellschaften von EYEMAXX.

Für EYEMAXX sind das Ergebnis nach Steuern und der Nettoverschuldungsgrad die wesentlichen Steuerungsgrößen für das operative Geschäft. Diese für die Unternehmenssteuerung wesentlichen Kennzahlen werden sowohl für die EYEMAXX-Gruppe als auch für die einzelnen Tochtergesellschaften der Gruppe laufend überwacht.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2016 setzte sich das weltweite Wirtschaftswachstum nach Angaben des Internationalen Währungsfonds (IWF) fort. Gemäß Update der IWF-Prognosen im Januar 2017 dürfte die Weltwirtschaft in 2016 um 3,1 % gewachsen sein. (Quelle: www.imf.org)

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Auch in Europa entwickelte sich das Wirtschaftswachstum im abgelaufenen Jahr positiv – trotz der Entscheidung Großbritanniens für den Austritt aus der Europäischen Union (EU) im Juni 2016. Laut Angaben des Amtes für Statistik der EU, Eurostat, stieg nach den jüngst veröffentlichten Daten das saisonbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im dritten Quartal 2016 gegenüber dem Vorquartal in den 19 Mitgliedsländern, die den Euro führen, um 0,3 %. In der gesamten EU (EU-28) erhöhte es sich im dritten Quartal 2016 um 0,4 % zum Vorquartal. Im Vergleich zum entsprechenden Quartal des Vorjahres legte das saisonbereinigte BIP im Euroraum um 1,7 % und in der EU-28 um 1,9 % zu. (Quelle: ec.europa.eu/eurostat)

In den Zielmärkten von EYEMAXX zeigten sich ebenfalls positive Entwicklungen. Polen und die Slowakei lagen nach Schätzungen von Eurostat mit ihrem wirtschaftlichen Wachstum sogar deutlich über dem Durchschnitt der EU. So konnte Kroatiens Wirtschaft im dritten Quartal 2016 um rund 2,7 % im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal zulegen. Polen erhöhte die wirtschaftliche Leistung im dritten Quartal 2016 um 2,2 % im Vergleich zum dritten Quartal 2015. Die Slowakei wuchs dabei am stärksten und verzeichnete eine prozentuale Veränderung im dritten Quartal 2016 zum Vorjahresquartal von 3,2 %. Die Tschechische Republik lag mit einer prozentualen Veränderung von 1,9 % im dritten Quartal 2016 im Vergleich zur Vorjahresperiode auf dem Niveau der Europäischen Union. Die Wirtschaft Österreichs verzeichnete im dritten Quartal 2016 ein Wachstum von 1,5 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Deutschland verbesserte die wirtschaftliche Leistung um 1,7 %.

Auf Gesamtjahressicht 2016 verzeichnete die deutsche Wirtschaft nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) ein Wachstum von 1,9 %.

Auch die IWF-Prognose zeigt für die Zielmärkte der EYEMAXX Real Estate AG eine deutlich positive weitere Entwicklung auf, deren Prognosewerte meist über dem Durchschnitt der Eurozone (2016: +1,7 %, 2017: +1,6 %) liegen. Demnach wird für die Tschechische Republik ein Wirtschaftswachstum in 2016 um 2,5 % und für 2017 um 2,7 % prognostiziert. An das starke Jahr 2015 mit einem Wachstum von 4,5 % kommt das Land aber laut IWF in 2016 nicht heran. Für den polnischen Markt wird für 2016 ein Anstieg um 3,1 % und für 2017 um 3,4 % erwartet. Auch Serbien liegt nach Angaben des IWF mit Zuwächsen um 2,5 % in 2016 und um 2,8 % in 2017 über dem durchschnittlichen Wert der Eurozone. Für Kroatien wird ein Anstieg um 1,9 % im Jahr 2016 und von 2,1 % für 2017 erwartet. Deutschlands Wirtschaft soll im Jahr 2017 wachsen, wobei der IWF für Österreich mit einer Wachstumsrate für 2016 von 1,4 % und für 2017 von 1,2 % rechnet.

2.1.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wohnimmobilienmarkt in Deutschland und Österreich

Die Märkte für Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich bieten attraktive Rahmenbedingungen. In Deutschland leben nach Angaben der Deutschen Bank-Analyse „Deutscher Häuser- und Wohnungsmarkt 2017“ zufolge mit ca. 83 Mio. Menschen nahezu 3 Mio. Personen mehr als zu Beginn des aktuellen Immobilienzyklus 2009. Begründet wurde dies mit der Arbeitsmigration und dem Flüchtlingszuzug. Die Experten der Deutschen Bank erwarten für 2017, dass 300.000 fertiggestellte Wohnungen einem Bedarf von mindestens 350.000 Wohnungen gegenüberstehen. Auch dürften der Deutschen Bank zufolge durch die erhöhte Nachfrage die Wohnungs-, Hauspreise und Mieten in 2017 noch einmal kräftig zulegen. Dies ist verbunden mit steigenden Haushaltszahlen, was mitentscheidend für die höhere Nachfrage auf den Wohnungsmärkten ist. In 2015 erhöhten sie sich in Deutschland um 1,4 % auf 40,8 Mio. Euro. Selbst in den Jahren mit sinkenden Einwohnerzahlen stieg die Zahl der Haushalte in Deutschland stets an. Diese Entwicklung, die auf eine zunehmende Singularisierung der Haushalte zurückgeht, soll sich zukünftig fortsetzen. (Quelle: www.jll.de)

Das Wachstum der Zahl der Haushalte soll laut Schätzungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bis 2025 positiv bleiben und somit für zusätzliche Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt sorgen. Wichtige verhaltensbedingte Einflussgrößen auf die Neubaunachfrage bleiben weiterhin die Wohneigentumsbildung und die wachsende Inanspruchnahme von Wohnflächen. Beide Größen sind mit einer impliziten Berücksichtigung ökonomischer Rahmenbedingungen auch bis zum Jahr 2030 mit positiven Vorzeichen versehen. Gemäß der BBSR-Wohnungsmarktprognose wird die Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland bis 2030 auf rund 47 m² steigen. Die Wohnflächennachfrage aller Haushalte in Deutschland dürfte BBSR zufolge bis 2030 um rund 7 % auf insgesamt 3,5 Mrd. m² zulegen.

Die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum und der notwendige Wohnungsneubau sind seit einiger Zeit wieder im Zentrum der wohnungspolitischen Diskussion. Ursächlich dafür sind Angebotsengpässe insbesondere in den dynamischen Ballungsräumen und in zahlreichen Universitätsstädten mit der Folge von steigenden Mieten und Preisen. Angetrieben wird die Diskussion auch durch die von Jahr zu Jahr steigenden Zuwanderungssalden aus dem Ausland von zuletzt etwa 2,1 Mio. im Jahr 2015 (Quelle: Bundesamt für Migration und Flüchtlinge). Die in der Tendenz eher rückläufige Bevölkerungszahl hat sich dadurch innerhalb kürzester Zeit in eine positive Richtung verändert. Allerdings vollziehen sich die Zuwanderung aus dem Ausland und die Wanderungen innerhalb Deutschlands stark selektiv in Richtung der wirtschaftsstarke Großstädte und Metropolen, ergänzt durch attraktive Städte mittlerer Größe.

Einer Analyse von JLL zufolge bleibt die Nachfrage institutioneller Investoren nach Wohnimmobilien in Deutschland ungebrochen. Das belegt unter anderem die steigende Anzahl an Forward Deals zum Erwerb von Projektentwicklungen. Rund ein Viertel oder 1,2 Mrd. Euro des Transaktionsvolumens wurden im ersten Halbjahr 2016 in diesem Segment umgesetzt. Auch auf Mikroaparthäuser und Studentenapartments entfällt mit mehr als 300 Mio. Euro ein wachsender Anteil. Berlin ist und bleibt der Standort für Wohninvestments in Deutschland. Ein Viertel wurde bzw. mehr als 1 Mrd. Euro wurde in der Hauptstadt in den ersten sechs Monaten 2016 investiert, gefolgt von Hamburg (320 Mio. Euro) und Leipzig (280 Mio. Euro).

Auf absehbare Zeit bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland hoch. Auf Seite der privaten Käufer gestalten steigende Einkommen und ein günstiges Finanzierungsumfeld die Nachfrage positiv. Aus institutioneller Sicht wirkt neben den guten Finanzierungsmöglichkeiten auch weiterhin die Attraktivität eines stabilen Cashflows in einem als „sicheren Hafen“ geltenden deutschen Markt positiv auf die Nachfrage. Zusätzlich wird die Nachfrage durch eine wachsende Bevölkerung, vor allem in den wirtschaftlich prosperierenden Ballungsräumen, bei einer gleichzeitig zu geringen Bautätigkeit verstärkt. Zwar steigt das Bauvolumen derzeit an, wird aber auch mittelfristig in den Wachstumsstädten nicht die Nachfrage bedienen können. (Quelle: www.jll.de)

Auch die Nachfrage am österreichischen Wohnungsmarkt ist ungebrochen hoch und übersteigt nach wie vor das Angebot. Nach Angaben der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) im Immobilienmarktmonitor Oktober 2016 kam es im ersten Halbjahr 2016 zu einem Preisanstieg auf dem österreichischen Wohnungsmarkt in Höhe von 8,8 % im Vergleich zur Vorjahresperiode. In Wien legten die Wohnimmobilienpreise in den ersten sechs Monaten 2016 um 4,8 % zu.

In Österreich ist weiterhin ein Trend zu kleineren Haushalten zu verzeichnen. Lebten 2001 noch 2,43 Personen in einem Privathaushalt, so zeigt die Haushaltsprognose der BUWOG Group und EHL Immobilien, dass es im Jahr 2060 nur noch 2,09 Personen sein werden. (Quelle: www.wohnungsmarktbericht.at)

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Wien wurde 2016 vom Beratungsunternehmen Mercer in deren „Quality of Living“-Erhebung als lebenswerteste Stadt der Welt ausgezeichnet – und das schon zum siebten Mal in Folge. Dafür gibt es unterschiedliche Gründe, einer davon und sogar einer der wichtigsten ist der Bereich Wohnqualität. Laut Statistik Austria wird Österreich Ende 2020 die 9-Mio.-Marke bei den Einwohnerzahlen überschreiten. Diese Tatsache, gepaart mit einer steigenden Anzahl an Singlehaushalten und einer Überalterung der Gesellschaft, führt zu einem anhaltend hohen Bedarf an neuem, aber vor allem auch leistbarem Wohnraum. Die Nachfrage im Miet- und Eigentumssektor ist nach wie vor hoch. Neben der Gesamtausführung der Immobilie sind die Lage und der Preis das wichtigste Kriterium dafür, ob die Immobilie erfolgreich verkauft oder vermietet werden kann. (Quelle: www.colliers.com)

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

Pflegeimmobilienmarkt in Deutschland

Mit dem Inkrafttreten des zweiten Pflegestärkungsgesetzes (PSG II) zum 1. Januar 2017 werden künftig körperliche, geistige und psychische Einschränkungen gleichermaßen berücksichtigt. Somit haben nicht nur mehr Menschen einen Anspruch auf Leistungen aus der sozialen Pflegeversicherung, sondern auch diejenigen, die bisher schon Leistungen bezogen, erhalten deutlich höhere Leistungen.

Obwohl die Gesamtbevölkerung gemäß der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) in Deutschland bis 2030 abnehmen wird, steigt demnach gleichzeitig der Anteil älterer Menschen deutlich und damit auch die Zahl der Pflegebedürftigen. Damit wird im Jahr 2030 mehr als ein Viertel der deutschen Bevölkerung in einem Alter von über 65 Jahren sein – heute liegt der Anteil bei rund einem Fünftel. Der Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen wird sich nach Ergebnissen des Barmer GEK Pflegereports in den westdeutschen Bundesländern überwiegend bis zum Jahr 2060 fortsetzen, während in einigen ostdeutschen Bundesländern bereits ab dem Jahr 2050 Rückgänge zu verzeichnen sein dürften. Mit dem Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen wird sich auch das Alter der Pflegebedürftigen deutlich erhöhen, sodass im Jahr 2060 etwa 70 % der pflegebedürftigen Männer und 80 % der pflegebedürftigen Frauen älter als 80 Jahre sein werden, so die Prognose des Pflegereports. Jede/r Dritte über 80 Jahre ist aktuell pflegebedürftig. Bei den über 90-Jährigen sind es zwei Drittel. Von den 2,63 Mio. Pflegebedürftigen werden knapp ein Drittel (31,3 %) in Pflegeeinrichtungen versorgt. (Quelle: Barmer GEK Pflegereport 2016)

Derzeit gibt es nach Angaben des Statistischen Bundesamts in Deutschland rund 800.000 Pflegebetten in mehr als 13.000 Einrichtungen. Die Mehrheit der Marktexperten geht aufgrund der demografischen Entwicklung davon aus, dass bis zum Jahr 2030 ca. 300.000 zusätzliche Plätze in Pflegeheimen in Deutschland benötigt werden. Dies erfordert einen enormen Investitionsbedarf.

Nach Angaben des Immobilienberatungsunternehmens CBRE hat der Pflegeimmobilienmarkt in Deutschland in 2016 mit 3 Mrd. Euro ein neues Rekordergebnis beim Transaktionsvolumen erreicht. Somit wurde der Wert des Vorjahres 2015 um rund 255 % gesteigert. Am gesamten Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien machen Pflegeheime und Seniorenresidenzen damit einen Anteil von rund 6 % aus. Dieser Markt ist damit zwar noch immer

eine Nische, aber der Anteil am Gesamtmarkt war in 2016 deutlich höher als in den vergangenen Jahren mit einem Niveau von unter 2 %. Auch ist ein steigendes Interesse von Investoren an Pflegeimmobilien in Deutschland spürbar. CBRE begründet dies unter anderem mit einem vorliegenden Renditevorsprung im Vergleich zu Assetklassen, wie zum Beispiel Büroimmobilien oder Einzelhandelsimmobilien. Auch würden eine konjunkturunabhängige Nachfrage und ein signifikant steigender Bedarf an Pflegeplätzen nach wie vor für Investoren interessant sein. (CBRE Pressemitteilung „Investmentmarkt für Pflegeimmobilien erreicht neues Rekordergebnis“ vom 12. Januar 2017)

Darüber hinaus überwiegt der Anteil ausländischer Investoren am gesamten Transaktionsvolumen im deutschen Pflegeimmobilienmarkt laut CBRE und lag in 2016 bei 61 % (1,8 Mrd. Euro). Das Interesse von ausländischen Investoren ist demnach hoch, da in deren Heimatländern kein signifikantes Wachstum des Pflegemarktes mehr realisierbar ist. Der deutsche Pflegeimmobilienmarkt ist hingegen stark fragmentiert mit einer Vielzahl von Betreibern mit einer sehr geringen Anzahl an Pflegeheimen. In einem fortschreitenden Konsolidierungsprozess könnten diese als Übernahmekandidaten gelten und Chancen für weiteres Wachstum bieten, so CBRE.

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 Wettbewerbssituation auf dem deutschen Pflegeimmobilienmarkt ist auch nach Einschätzung von EYEMAXX stark fragmentiert. Der Markt verfügt aber nach Ansicht von EYEMAXX über ein ausreichend großes Volumen, um die jährlich angestrebte Anzahl an Projekten sowie das insgesamt angestrebte Projektvolumen realisieren zu können.

Gewerbeimmobilienmarkt

Der schon seit Längerem zu beobachtende Aufwärtstrend der Logistikmärkte hält an. In Deutschland zeigte sich die Marktentwicklung außerhalb der großen Standorte besonders dynamisch. Das Vorjahresergebnis konnte mit gut 3,4 Mio. m² um 23 % gesteigert und 2016 somit ein neues Allzeithoch erzielt werden. Der bereits im ersten Halbjahr 2016 zu erkennende Trend steigender Neubauanteile hat sich im weiteren Jahresverlauf 2016 fortgesetzt. Rund 75 % des Flächenumsatzes entfielen auf diese Kategorie. Verantwortlich hierfür sind zwei Aspekte: Verfügbare Mietflächen, insbesondere im großflächigen Segment über 5.000 m², sind an vielen Standorten Mangelware, sodass Nutzer zunehmend auf Projektentwicklungen angewiesen sind, um Expansionen durchführen zu können. Dies hat auch Auswirkungen auf den Eigennutzeranteil, der nun rund 50 % beträgt. Die wachsenden Anforderungen an die Qualität der Flächen, die viele Bestandsgebäude in der gewünschten Form nicht mehr bereitstellen können, stellen den zweiten Aspekt dar. (Quelle: BNP Paribas-Logistikmarkt Deutschland)

Die sehr gute Verfassung der deutschen Wirtschaft, Rekordzahlen bei der Erwerbstätigkeit sowie steigende Haushaltseinkommen bilden die Rahmenbedingungen für die hohe Nachfrage nationaler und internationaler Investoren nach deutschen Handelsimmobilien. Darüber hinaus profitiert Deutschland von seiner Größe, mit einem der umsatzstärksten Einzelhandelsmärkte Europas sowie einer polyzentralen Struktur, die neben

den Topstandorten mit einer Vielzahl prosperierender Regionalzentren und B-Standorten auch attraktive Standortalternativen bietet. Darüber hinaus gilt Deutschland als nachhaltiger und sicherer Anlagehafen, der gerade in unruhigen Zeiten das Investoreninteresse zusätzlich verstärkt. So belegt Deutschland in der jüngsten von CBRE durchgeführten Befragung unter europäischen Immobilieninvestoren den ersten Platz als attraktivster Zielmarkt für Immobilieninvestitionen. Im vergangenen Jahr konnte mit einem Investitionsvolumen von 18,1 Mrd. Euro auf dem deutschen Markt für Einzelhandelsimmobilien ein neues Allzeithoch erreicht werden, das noch knapp über dem bisherigen Spitzenwert des Jahres 2006 von 18 Mrd. Euro lag. Fachmärkte, Fachmarktzentren, Supermärkte und Diskonter waren, wie schon im Vorjahr, die Anlageklasse mit dem höchsten Investmentvolumen, zeigen Einschätzungen aus einer aktuellen Studie der Hahn Gruppe. (Quelle: www.hahnag.de)

In Österreich gab es auf dem Retailmarkt wenige Veränderungen im Vergleich zum Jahr 2015. Auch wenn die Neuflächen für Einkaufs- und Fachmarktzentren, die 2016 auf den Markt kamen, etwa das Niveau von 2015 erreichten, nehmen die Neueröffnungen von Fachmarktzentren 2017 deutlich ab. Die Investitionen am österreichischen Gewerbemarkt blieben 2016 mit 2,7 Mrd. Euro hinter den Erwartungen zurück, der Grund liegt zum Teil in abgeschlossenen Forward Sales. Hier werden die Transaktionen erst 2017 durchgeführt. (Quelle: www.cbre.at)

Die Anzahl an Fachmarkt- und Einkaufszentren in den CEE-Ländern nimmt Angaben von CBRE zufolge stetig zu. Dies liegt zum einen an den makroökonomischen Indikatoren, wie allen voran dem starken BIP-Wachstum, das deutlich über dem der westeuropäischen Länder liegt. Zum anderen liegt es an einem Anstieg an Konsumausgaben durch Steigerung der Einkommen. Auch in Zukunft ist laut CBRE damit zu rechnen, dass einige Länder ihren Status als Spitzenmarkt der CEE verfestigen werden, allen voran Polen und die Tschechische Republik. (Quelle: www.cbre.com)

2.2 Geschäftsverlauf

EYEMAXX hat in dem Geschäftsjahr 2015/2016 die positive Geschäftsentwicklung fortgesetzt. So wies der Konzern im Berichtszeitraum ein positives Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) von 10,2 Mio. Euro aus. Das Ergebnis nach Steuern belief sich auf 5,9 Mio. Euro. Das Eigenkapital konnte von 28,5 Mio. Euro auf 38,0 Mio. Euro gesteigert werden.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2015/2016 hat EYEMAXX im angestammten Geschäftsfeld des Konzerns, der Entwicklung von Fachmarktzentren in Zentraleuropa, zwei weitere Projekte erfolgreich verkauft.

Im tschechischen Brandýs nad Labem, einer Kleinstadt im „Speckgürtel“ der Hauptstadt Prag, hat sich EYEMAXX bereits vor Fertigstellung des Fachmarktzentrums den Verkauf an einen institutionellen Investor gesichert und einen Forward Sale-Vertrag abgeschlossen. Das Transaktionsvolumen bei diesem Projekt lag bei 5 Mio. Euro. Die Übergabe an den Käufer erfolgte vertragsgemäß nach Bauabschluss im Herbst 2016. Die an namhafte Filialisten wie KiK und anderen Unternehmen aus dem Textil- und Drogeriebereich nahezu vollständig vermietete Immobilie entstand an einem stark frequentierten Standort in direkter Nachbarschaft zu einem TESCO Hypermarkt.

Ein zweites Fachmarktzentrum in der polnischen Stadt Oława, mit renommierten internationalen Handelsketten aus dem Textil-, Schuh- und Elektrobereich als Mieter, wurde für rund 2,5 Mio. Euro an einen privaten polnischen Investor veräußert. Das voll vermietete Objekt verfügt über eine Verkaufsfläche von rund 2.000 m² und wurde im Jahr 2013 fertiggestellt.

Auch das Fachmarktzentrum im polnischen Namysłów wurde an einen internationalen Investor veräußert. Es war nach nur fünf Monaten Bauzeit im November 2014 fertiggestellt und eröffnet worden. EYEMAXX hatte das Fachmarktzentrum nach der Eröffnung zunächst in den Bestand übernommen und nutzte in weiterer Folge die Marktportunitäten für den Verkauf des Objektes.

EYEMAXX konnte die Anzahl der Bestandsimmobilien in Deutschland im Berichtszeitraum signifikant erweitern. Durch den Erwerb von fünf Logistikobjekten (in Aschaffenburg (2), Würzburg, Wuppertal und Frankfurt) konnte die zweite Säule „Bestandshaltung“ deutlich gestärkt werden.

Zudem wurden im Berichtszeitraum die Projektentwicklungen in den neuen Geschäftsbereichen Wohnimmobilien und Pflegeheime planmäßig fortgesetzt. So hat EYEMAXX einen Vertrag zur Veräußerung des ersten Pflegeheimprojekts in Klein Lengden, Niedersachsen per Forward Sale abgeschlossen. Als Betreiber und Mieter des Pflegeheims mit 71 Betten, 14 Tagespflegeplätze und zusätzlichen 22 Einheiten für betreutes Wohnen konnte die renommierte „carpe diem Gesellschaft für den Betrieb von Sozialeinrichtungen mbH“ gewonnen werden, wobei bereits ein fixer Mietvertrag über 20 Jahre mit Verlängerungsoption abgeschlossen wurde.

Die Übergabe des Pflegeheims wird vertragsgemäß sechs Monate nach Fertigstellung erfolgen. Dieser Verkauf, noch vor Baubeginn, belegt das große Interesse von Investoren für das Immobiliensegment „Pflegeheime“ in Deutschland.

Ebenfalls wurde das medizinische Zentrum „Thomasium“ mit zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen in Leipzig an einen deutschen institutionellen Investor für voraussichtlich rund 20 Mio. Euro als Forward Sale verkauft. Die Mixed-Used Immobilie in Leipzig entsteht auf einem rund 3.200 m² großen Grundstück im beliebten Bachstraßenviertel und ist bereits nahezu vollständig vermietet. Der 6-stöckige Neubau mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 4.837 m² umfasst ein medizinisches Versorgungs- und Rehabilitationszentrum mit 13 Einheiten für Ärzte-Praxisräumlichkeiten sowie sieben hochwertige Wohneinheiten und vier Gewerbeflächen sowie einen Lebensmittelsupermarkt im Erdgeschoss. Darüber hinaus wird ein Parkhaus mit 350 Stellplätzen errichtet.

Des Weiteren startete EYEMAXX ihr bisher größtes Wohnprojekt in Deutschland. Dieses Großprojekt wird gemeinsam mit einem 50%-Co-Investor realisiert. Auf dem Postquadrat Areal in Mannheim entstehen auf rund 20.000 m² Wohn- und Gewerbeimmobilien mit einer Bruttogeschossfläche von 57.000 m². Bis 2019 ist der Bau von rund 230 Wohnungen, einer Tiefgarage mit rund 380 Stellplätzen, Gewerbeflächen für zwei Hotels sowie Serviced Apartments geplant. Zusätzliche 15.000 m² sind für Büroflächen vorgesehen. Die Abrissarbeiten konnten bereits abgeschlossen und mit den Bauvorbereitungen für Bauphase 1 begonnen werden. Auch eine Grundsatzvereinbarung mit einem namhaften Hotelbetreiber für einen Teil des Projektes wurde bereits abgeschlossen. Das Postquadrat liegt in zentraler innerstädtischer Lage und verfügt über eine hervorragende Infrastruktur.

Ein weiteres Großprojekt konnte in Leipzig als Forward Sale verkauft werden. Im „Lindenauer Hafen“ werden in zwei Teilabschnitten Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 7.200 m² sowie rund 80 Stellplätze entstehen.

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Mit dem Großprojekt Wien Brünnerstraße wird das Geschäftsfeld Wohnen im zweiten Kernmarkt Österreich erfolgreich ausgebaut. Die Gesellschaft hat mit einem Partner einen Kaufvertrag für ein mehr als 5.500 m² großes Grundstück in Wien unterschrieben, auf dem 90 Wohneinheiten, 60 Tiefgaragen-Stellplätze und Gewerbeeinheiten mit einer Bruttogeschossfläche von rund 8.600 m² entstehen sollen. Das gesamte Projektvolumen beläuft sich auf rund 23 Mio. Euro. Die Realisierung des Projektes soll bis Mitte 2019 abgeschlossen sein.

Im März 2016 wurde eine Unternehmensanleihe mit einem Emissionsvolumen von 30 Mio. Euro begeben. Trotz schwierigen Marktumfeldes konnten im Rahmen des öffentlichen Angebotes zunächst rund 15 Mio. Euro platziert werden. Auf Grund erfolgreicher Nachplatzierung an institutionelle Investoren betrug der Buchwert nach IFRS zum Bilanzstichtag bereits 20,9 Mio. Euro. Durch weitere Nachplatzierungen in Höhe von rund 4,0 Mio. Euro konnten bisher insgesamt rund 26,5 Mio. Euro erfolgreich platziert werden. In Folge der weiterhin bestehenden Nachfrage erwartet EYEMAXX die Ausplatzierung der Anleihe im laufenden Geschäftsjahr 2016/2017.

Der Emissionserlös der Anleihe diene unter anderem zur Refinanzierung der Anleihe 2011/16 sowie der der im November 2017 fälligen Anleihe 2012/2017 und zur Finanzierung des Unternehmenswachstums bzw. des Ausbaus des Bestandsportfolios mit gut rentierlichen Gewerbeobjekten.

Zur Stärkung des Eigenkapitals wurde im Mai 2016 eine Kapitalerhöhung erfolgreich abgeschlossen. Dabei wurden sämtliche 779.948 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien zu einem Preis von 6,00 Euro pro Stückaktie platziert. Durch die Transaktion floss der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös in Höhe von rund 4,7 Mio. Euro zu, welcher vorrangig zur Finanzierung von Immobilienprojekten in den Bereichen Wohnen, Pflege und Gewerbe in Deutschland und Österreich dient.

Nach Eintragung der Kapitalerhöhung ins Handelsregister erhöhte sich das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG um 779.948 Euro auf 4.289.720 Euro. Der Streubesitz beläuft sich somit auf 49,99 % nach zuvor rund 40 %. Die restlichen Anteile an der Gesellschaft (50,01 %) werden vom CEO und Gründer der EYEMAXX Real Estate AG, Dr. Michael Müller, gehalten.

Im Juli 2016 ist die im Jahr 2011 begebene Anleihe mit einem ausstehenden Volumen in Höhe von EUR 10,7 Mio. fristgerecht zurückgezahlt worden.

Im Rahmen der Hauptversammlung am 28. Juni 2016 wurde eine Dividende in Höhe von EUR 0,20 pro Aktie (TEUR 858) beschlossen und an die Aktionäre ausgeschüttet.

Des Weiteren hat die Gesellschaft die im Vorjahr erworbenen eigenen Aktien im Geschäftsjahr 2015/2016 wieder vollständig veräußert.

Zusammenfassend zeigt EYEMAXX im Geschäftsjahr 2015/2016 eine erfreuliche operative Entwicklung. Diese Entwicklung führte sowohl zu einem gestiegenen EBIT in Höhe von TEUR 10.240 (Vorjahr: TEUR 9.613) einem höheren Ergebnis vor Steuern in Höhe von TEUR 6.552 (Vorjahr: TEUR 5.930) sowie auch einem deutlich besseren Periodenerfolg in Höhe von TEUR 5.853 (Vorjahr: TEUR 4.034).

2.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Das Geschäftsjahr der EYEMAXX beginnt am 1. November 2015 und endet am 31. Oktober 2016 (2015/2016). Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr 2014/2015 dargestellt.

2.3.1 Ertragslage

Die Umsatzerlöse lagen mit TEUR 3.530 über dem Vorjahreswert von TEUR 2.316. Im Geschäftsjahr 2015/2016 betragen die Mieteinnahmen TEUR 2.171 (Vorjahr: TEUR 1.512). Die verrechneten Umsatzerlöse für Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition betragen TEUR 1.039 (Vorjahr: TEUR 550). Die Erlöse aus Provisionen und Beratungsleistungen beliefen sich auf TEUR 220 (Vorjahr: TEUR 250). Die Analyse der Ertragslage zeigt stark zusammengefasst folgendes Bild:

Konzerngewinn- und Verlustrechnung (zusammengefasst)

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Umsatzerlöse	3.530	2.316
Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.212	8.815
Sonstige Erträge und Aufwendungen (zusammengefasst)	-5.423	-4.570
Ergebnisse aus Beteiligungen (zusammengefasst)	9.908	3.052
Betriebsergebnis (EBIT)	10.240	9.613
Finanzerfolg	-3.688	-3.683
Ergebnis vor Steuern	6.552	5.930
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-77	-133
Veränderung der latenten Steuern	-622	-1.763
Periodenergebnis	5.853	4.034
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile	6	-1
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens	5.847	4.035

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurden Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 2.212 (Vorjahr: TEUR 8.815) erzielt. Diese Erträge resultieren aus sechs (Vorjahr: sechs) bebauten und einem (Vorjahr: einem) unbebauten Grundstück. Davon werden fünf (Vorjahr: fünf) bebaute Grundstücke 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 positive Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert zu einem wesentlichen Teil aus den Projekten in Serbien (TEUR 1.837). Auf dem rund 60 Hektar großen Gewerbegrundstück wurde die Vorbereitung für die Errichtung einer weiteren Logistikhalle planmäßig fortgesetzt.

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Das Projekt Logistikhalle Beta verfügt über eine Grundrissfläche von ca. 21.600 m² für Lagerlogistikflächen sowie innenliegende Büroflächen mit bis zu 10.000 m². Die Büroflächen können je nach Bedarf der Mieter über Dockingstationen auf beiden Seiten ausgeführt werden. EYEMAXX hat derzeit für die innenliegenden Büroflächen rund 3.900 m² aufgrund der Erfahrungswerte des ersten Logistikprojektes bei der Berechnung des beizulegenden Zeitwertes angesetzt. Zudem ergeben sich positive Veränderungen des beizulegenden Zeitwertes aus den Bestandsimmobilien in Österreich in Höhe von TEUR 284 (Vorjahr: TEUR 138) sowie aus der Logistikimmobilie auf dem Erbbaurechtsgrundstück in Nürnberg in Höhe von TEUR 188 (Vorjahr: TEUR -137).

Die Verbesserung des sonstigen betrieblichen Ergebnisses auf TEUR 1.657 (Vorjahr: TEUR 359) resultiert aus dem Verkauf einer nicht mehr betriebsnotwendigen Eigentumswohnung (TEUR 215), Erlöse aus der Verrechnung einer Pönale im Zusammenhang mit einer Nichteinhaltung eines vertraglich vereinbarten Übergabetermins (TEUR 494) sowie aus der Bewertung einer Option auf weitere Anteile an der Postquadrat Mannheim GmbH (TEUR 485).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Recht und Beratung in Höhe von TEUR 1.415 (Vorjahr: TEUR 1.060), Aufwendungen für Leasing, Miete und Pacht in Höhe von TEUR 1.021 (TEUR 771), Provisionen auf Fremdleistungen in Höhe von TEUR 431 (Vorjahr: TEUR 648) sowie Reise- und Fahrtaufwendungen in Höhe von TEUR 397 (Vorjahr: 224).

Die Ergebnisse aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 9.908 (Vorjahr: TEUR 3.052) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

Die Marland Bauträger GmbH ist seit Oktober 2014 mit einem Kapitalanteil von 99,5 % die Muttergesellschaft der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG. Die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Wien/Österreich, besitzt drei Superädifikate auf vermieteten Immobilien, welche in den wichtigsten Städten Österreichs liegen. Die Marland Bauträger GmbH besitzt neben den Anteilen der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG 75 % der Anteile an der Projektgesellschaft Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG sowie 94 % der Anteile an der Projektgesellschaft EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG. Des Weiteren ist sie im Besitz von 94 % der Anteile an der Marland GmbH & Co. OG, welche Wohnimmobilien hält. Zudem besitzt die Marland Bauträger GmbH eine Wohnimmobilie in Graz. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 524 (Vorjahr: TEUR 1.332). Im laufenden Jahr gab es zudem eine Ergebniszuweisung in Höhe von TEUR 3.760.

Die Anteile an dem Fachmarkzentrum Oława (Retail Park Oława Sp.z.oo) sowie die Anteile am Fachmarkzentrum Namysłów /EYEMAXX 6 sp.z.o.o. wurden im Berichtszeitraum verkauft. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 0 (Vorjahr: TEUR -257).

Am 2. Oktober 2014 wurde die Lifestyle Holding GmbH gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % an der Lifestyle Holding GmbH. Die Lifestyle Holding GmbH ist 75 % an der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG beteiligt. Die Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG besitzt ein Grundstück, auf welchem das Wohnimmobilienprojekt „Park Apartments Potsdam“ entwickelt wird. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 0 (Vorjahr: TEUR -7).

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Gesellschaft generiert Mieteinnahmen aus der vermieteten Industrieimmobilie mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt. Zudem ist mittelfristig eine Projektentwicklung auf der Freifläche geplant. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -22 (Vorjahr: TEUR -4).

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Im 4. Quartal 2013/2014 wurde ein Grundstück in Leipziger Toplage mit bereits bestehenden Vormietverträgen gekauft. Auf dem Grundstück wird ein medizinisches Zentrum mit zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen sowie ein Parkhaus errichtet. Die Nettogröße des Projekts (exkl. Parkhaus) beträgt insgesamt 4.942 m². Das gesamte Investitionsvolumen liegt bei rund 16,1 Mio. Euro. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -1.848 (Vorjahr: TEUR -277).

Zum 31. Oktober 2016 hält EYEMAXX zusammen mit einem Partner die Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. In dieser Gesellschaft wird ein Pflegeheimprojekt in Waldalgesheim realisiert werden. Im aktuellen Geschäftsjahr gab es kein Ergebnis aus der Equity-Bewertung (Vorjahr: TEUR 0). Mit Wirkung zum 26. August 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. In dieser Gesellschaft wird das Wohnungsprojekt in Waldalgesheim realisiert werden. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 0 (Vorjahr: TEUR -5).

Mit Wirkung zum 25. August 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung zum 8. September 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält jeweils 94 % der Anteile. Diese Gesellschaften bilden das Projekt „Lindenauer Hafen“ ab. Bis zum Herbst 2017 werden in der Leipziger Grünruhelage in zwei Teilabschnitten 135 Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von rund 7.900 m² sowie über 80 Parkplätze entstehen. Im Juni 2016 wurde die Projektgesellschaft Sachseninvest Real Estate Development GmbH gegründet, welche für die Abwicklung des Projektes verantwortlich ist. Die EYEMAXX Development 6 GmbH & Co. KG hält 30 % und die EYEMAXX Development 7 GmbH & Co. KG 20 % an dieser Gesellschaft. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung in der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG beläuft sich auf -TEUR 53 (Vorjahr: TEUR 1.289) und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG auf TEUR 9 (TEUR 887).

Am 18. September 2015 wurde die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung zum 21. Oktober 2015 wurden weitere Anteile an den Partner verkauft. EYEMAXX hält 93 % der Anteile. Die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG ist die Muttergesellschaft der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, welche die Projekte Wohnen und Pflege in Klein Lengden abbilden. Im Weiteren wurden im Februar 2016 die Birkart Zweite Grundstücksgesellschaft GmbH sowie die Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG gekauft, welche Bestandsimmobilien in Frankfurt, Aschaffenburg, Würzburg und in Wuppertal besitzen. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 2.960.

Am 8. Januar 2016 wurde die EYEMAXX Holding Mannheim GmbH von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH gemeinsam mit einem Partner gegründet. Zum Bilanzstichtag hält die Postquadrat Mannheim GmbH 50 % der Anteile an der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH. In der Gesellschaft wird das Projekt „Postquadrat Mannheim“ abgebildet. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 6.462.

Im Januar 2016 wurden die EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG sowie die EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG gegründet. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beträgt jeweils TEUR -5.

Im Oktober 2016 wurden 94 % der Anteile der Franz Gulz Immobilien GmbH gekauft. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beträgt TEUR 1.190.

Aus den tschechischen Gemeinschaftsunternehmen ergibt sich ein Ergebnis in Höhe von TEUR 398 (Vorjahr: TEUR -25).

In Summe konnte das Betriebsergebnis um TEUR 627 auf TEUR 10.240 erhöht werden.

Das Finanzergebnis von EYEMAXX beläuft sich auf TEUR -3.688 (Vorjahr: TEUR 3.683). Darin beinhaltet sind Finanzierungserträge in Höhe von TEUR 2.956 (Vorjahr: TEUR 1.918) sowie Finanzierungsaufwendungen in Höhe von TEUR 6.644 (Vorjahr: TEUR 5.601).

Die Zinsaufwendungen setzen sich zusammen aus nach der Effektivzinsmethode berechneten Zinsaufwendungen der Anleihen in Höhe von TEUR 5.655 (Vorjahr: TEUR 4.747), aus Zinsaufwendungen betreffend der Verbindlichkeit gegenüber Partnerfonds in Höhe von TEUR 308 (Vorjahr: TEUR 367) und Haftungsprovisionen, welche aus der Besicherung von Objekten für die Anleihe 2012/2017 und Anleihe 2016/2021 resultieren in Höhe von TEUR 291 (Vorjahr: TEUR 181). Die verbleibenden Zinsaufwendungen in Höhe TEUR 390 (Vorjahr: TEUR 306) setzen sich aus Zinsen gegenüber Banken und Zinsaufwendungen aus Finanzierungsleasingverträgen zusammen.

Der Anstieg der Zinsaufwendungen der Anleihe resultiert aus der im Berichtszeitraum begebenen Anleihe 2016/2021. Die Reduktion des Zinsaufwandes gegenüber PartnerFonds Anlage GmbH & Co. KG resultiert aus der Begleichung der restlichen Verbindlichkeit im Geschäftsjahr 2015/2016.

Der laufende Steueraufwand beläuft sich auf TEUR 77 (Vorjahr: TEUR 133). Der latente Steueraufwand in Höhe von TEUR 622 (Vorjahr: TEUR 1.763) resultiert aus der Bewertung der zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Deutschland, Österreich und Serbien, aus den nach der at-equity bewerteten Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 159), aus der Veränderung von sonstigen Aktivposten in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 122), der Veränderung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 3) und der Veränderung der passiven latenten Steuern für Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: keine). Aktive latente Steuern ergeben sich aus sonstigen Passivposten wie zum Beispiel Rückstellungen, mit einer Veränderung von TEUR -491 (Vorjahr: TEUR 21) und aus der Veränderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträgen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 131).

Insgesamt weist EYEMAXX am Ende des Geschäftsjahres 2015/2016 ein Periodenergebnis nach Steuern von TEUR 5.853 (Vorjahr: TEUR 4.034) aus.

2.3.2 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von TEUR 97.910 auf TEUR 122.374 erhöht.

Konzernbilanz (zusammengefasst)

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Langfristige Vermögenswerte	88.815	71.594
Kurzfristige Vermögenswerte	33.559	26.316
Summe Aktiva	122.374	97.910
Eigenkapital	38.013	28.531
Langfristige Verbindlichkeiten	71.378	51.578
Kurzfristige Verbindlichkeiten	12.983	17.801
Summe Passiva	122.374	97.910

Die gesamten langfristigen Vermögenswerte lagen zum 31. Oktober 2016 bei TEUR 88.815 nach TEUR 71.594 im Vorjahr. Die immateriellen Vermögenswerte und das Sachanlagevermögen stiegen um TEUR 88 von TEUR 3.036 auf TEUR 3.124. Der Anstieg der langfristigen Vermögenswerte resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen (+TEUR 8.528) sowie den sonstigen finanziellen Vermögenswerten (+ TEUR 7.082).

Der Bilanzposten als Finanzinvestition gehaltene Immobilien erhöhte sich um TEUR 1.336 auf TEUR 38.541 zum 31. Oktober 2016. Im Geschäftsjahr 2015/2016 veränderte sich der Posten aufgrund von Erstkonsolidierungen von Gesellschaften bzw. Investitionen in Höhe von TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 5.648). Der Effekt aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug TEUR 2.212 (Vorjahr: TEUR 8.815). Aus den serbischen Immobilien ergibt sich ein negativer Währungseffekt von TEUR -404 (Vorjahr: TEUR -204), welcher unmittelbar im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung erfasst wurde. Des Weiteren erfolgte eine Umgliederung ins kurzfristige Vermögen in Höhe von TEUR 496 (Vorjahr: TEUR 8.712). Der Vorjahreswert resultierte aus der Umgliederung des ersten Logistikzentrums in Serbien in das Vorratsvermögen.

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen betragen insgesamt TEUR 23.986 (Vorjahr: TEUR 15.458) und betreffen Beteiligungen in Deutschland in Höhe von TEUR 15.606 (Vorjahr: TEUR 6.097), in Österreich in Höhe von TEUR 7.527 (Vorjahr: TEUR 9.040) und in Tschechien in Höhe von TEUR 853 (Vorjahr: TEUR 321).

Der at-equity-Beteiligungsansatz der Anteile an deutschen Unternehmen änderte sich von TEUR 6.097 im Vorjahr auf TEUR 15.606. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus den Projekten „Postquadrat Mannheim“ (TEUR 7.058) und „Wohnbau Potsdam“ (TEUR 2.138).

Der at-equity-Beteiligungsansatz an österreichischen Unternehmen änderte sich von TEUR 9.040 im Vorjahr auf TEUR 7.527 zum 31. Oktober 2016. Die Änderung resultiert unter anderem aus der Equity-Bewertung der Lifestyle

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Wien, (TEUR 524) und der Franz Gulz Immobilien GmbH (TEUR 1.190). Des Weiteren kam es aufgrund von Ausschüttungen zu einer Wertminderung der Beteiligung Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Wien, in Höhe von TEUR 3.661.

Der tschechischen Gesellschaft EYEMAXX Louny s.r.o. wurde im Geschäftsjahr 2015/2016 ein Gesellschafterzuschuss in Höhe von TEUR 1.249 gewährt. Der at-equity-Beteiligungsansatz der tschechischen Gesellschaften änderte sich nach der Bewertung auf TEUR 853.

Das Finanzanlagevermögen in Höhe von TEUR 61 beinhaltet eine 20%ige Beteiligung an der VST Technologies GmbH. An dieser Gesellschaft hat sich EYEMAXX nur als Finanzinvestor beteiligt. Sie hat keine Geschäfts-führungsposition.

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte sind um TEUR 7.082 auf TEUR 22.895 zum 31. Oktober 2016 angestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den höheren Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen (TEUR 5.950) und höheren Forderungen gegen Dritte (TEUR 2.903) sowie niedrigeren Wertberichtigungen (TEUR -848). Dieser Anstieg wurde teilweise kompensiert durch den Rückgang der Forderungen gegen nahestehende Personen (TEUR -2.619). Der Anstieg der Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen resultiert im Wesentlichen aus der Finanzierung von Immobilienprojekten.

Der Rückgang der Wertberichtigung in Höhe von TEUR 848 ist insbesondere auf die Entkonsolidierung der Gesellschaft Euro Luna Office Park zurückzuführen.

In der Konzernbilanz werden TEUR 208 aktive latente Steuern (Vorjahr: TEUR 21) und passive latente Steuern in Höhe von TEUR 4.963 (Vorjahr: TEUR 4.776) ausgewiesen. Der Ermittlung der latenten Steuerabgrenzung liegen die in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen beschriebenen Steuersätze zugrunde.

Die kurzfristigen Vermögenswerte betragen TEUR 33.559 nach TEUR 26.316 im Vorjahr. Der Posten setzt sich zusammen aus Vorräten in Höhe von TEUR 7.525 (Vorjahr: TEUR 14.255), Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 970 (Vorjahr: TEUR 958), sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 4.514 (Vorjahr: TEUR 4.405), finanzielle Forderungen in Höhe von TEUR 4.593 (Vorjahr: TEUR 2.840), Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von TEUR 3.330 (Vorjahr: TEUR 3.858) und zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte in Höhe von TEUR 12.627 (Vorjahr: TEUR 0).

Die Vorräte beinhalten im Wesentlichen die Posten Immobilien mit TEUR 2.047 (Vorjahr: TEUR 1.028) und noch nicht abgerechnete Leistungen mit TEUR 5.366 (Vorjahr: TEUR 4.509). Der Rückgang des Vorratsvermögens von TEUR 14.255 im Vorjahr auf TEUR 7.525 resultiert im Wesentlichen aus dem im Vorjahr unter den Vorräten ausgewiesenem Logistikzentrum Serbien in Höhe von TEUR 8.712.

Der Posten Immobilien beinhaltet Herstellungskosten des Fachmarktzentrum in Pelhřimov/Tschechien wie auch die Anschaffungskosten aus der Erstkonsolidierung der verkaufsbereiten Wohnungen der Innovative Home Bauträger GmbH.

Der Posten noch nicht abgerechnete Leistungen berücksichtigt die projektbezogenen Aufwendungen von den Mitarbeitern der Management-Gesellschaften innerhalb von EYEMAXX, die für die Organisation, Planung, Unterstützung und Durchführung der Projekte in den at-equity-Gesellschaften zuständig sind. Im Geschäftsjahr

2015/2016 sind projektbezogene Aufwendungen in den deutschen Projekten in Höhe von TEUR 2.493 (Vorjahr: TEUR 1.637), in den österreichischen Projekten in Höhe von TEUR 479 (Vorjahr: TEUR 0), in den tschechischen Projekten in Höhe von TEUR 1.107 (Vorjahr: TEUR 1.565) und in den polnischen Projekten in Höhe von TEUR 1.001 (Vorjahr: TEUR 1.311) aktiviert.

Die sonstigen Forderungen beinhalten Forderungen gegen Dritte in Höhe von TEUR 1.257 (Vorjahr TEUR 983), Forderungen gegen nahestehende Personen in Höhe von TEUR 890 (Vorjahr: TEUR 1.362), Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 2.480 (Vorjahr: TEUR 2.241) sowie Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 113 (Vorjahr: TEUR 181).

Der Posten Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beträgt TEUR 3.330 nach TEUR 3.858 im Vorjahr. In dem Posten sind Mieteinnahmen aus dem Objekt in Nürnberg in Höhe von TEUR 118 (Vorjahr: TEUR 380) enthalten, die für die Kuponzahlungen der zweiten Anleihe auf einem Ansparkonto für die Anleihegläubiger angespart werden. Aufgrund des Verkaufes von zwei Besicherungsobjekten der ersten Anleihe wurde ein Teilbetrag des Kaufpreises (in Höhe der Besicherung) auf das Ansparkonto für Anleihegläubiger überwiesen. Das Ansparkonto ist nur für die Rückzahlung der Anleihe 2012/17 bestimmt. Zum Bilanzstichtag betrug das Depot-Konto TEUR 2.664.

Der Posten Vermögenswerte der zur Veräußerung bestimmten Sachgesamtheit berücksichtigt den Sachverhalt, dass zum Ende des Berichtszeitraumes der Beschluss gefasst wurde, dass die Beteiligung an der LogMaxx Alpha AD (ehemals Log Center Alpha AD), Serbien, veräußert werden soll. Bei dieser Beteiligung handelt es sich um die Projektgesellschaft der Logistikhalle Alpha. Die Vermögenswerte werden weiterhin zu Buchwerten in Höhe von TEUR 12.627 bewertet, da diese geringer sind als der retrograde ermittelte Veräußerungspreis.

Das Eigenkapital ist von TEUR 28.531 auf TEUR 38.013 zum 31. Oktober 2016 angestiegen. Der Anstieg resultiert in Höhe von TEUR 5.853 aus dem Periodenergebnis und in Höhe von TEUR 4.680 aus der Kapitalerhöhung aus dem Geschäftsjahr 2015/2016. Diese Erhöhung wurde teilweise kompensiert durch die Dividende in Höhe von TEUR 858 und den Währungseffekten aus den serbischen Gesellschaften in Höhe von TEUR 332.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind von TEUR 51.578 auf TEUR 71.378 zum 31. Oktober 2016 angestiegen. Hierbei haben sich die langfristigen Anleiheverbindlichkeiten von TEUR 39.741 auf TEUR 61.444 erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Ausgabe einer neuen Unternehmensanleihe in 2015/2016, die zum Bilanzstichtag mit einem Buchwert nach IFRS von TEUR 20.946 bilanziert ist. Die Finanzverbindlichkeiten sind um TEUR 2.090 auf TEUR 4.971 gesunken.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind von TEUR 17.801 auf TEUR 12.983 zum 31. Oktober 2016 gesunken. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem kurzfristigen Teil der Anleihenverbindlichkeiten, der um TEUR 13.019 zurückgegangen ist. Hierbei handelt es sich um den Effekt aus der im Geschäftsjahr 2015/2016 fälligen Anleihe I, der keine fällige Anleihe in 2016/2017 gegenübersteht.

Dieser Rückgang wurde teilweise kompensiert durch die Verbindlichkeiten aus der zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte (TEUR 6.197). Zu dem Sachverhalt siehe die Erläuterungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten.

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Die Finanzverbindlichkeiten (lang- und kurzfristig) reduzierten sich im Berichtszeitraum von TEUR 8.599 im Vorjahr auf TEUR 6.986. Die in den Finanzverbindlichkeiten (lang- und kurzfristig) enthaltenen verzinslichen Darlehen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 2.286 (Vorjahr: TEUR 2.849) bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber Projektpartnern in Höhe von TEUR 2.272 (Vorjahr: 1.003). Dabei handelt es sich bei TEUR 104 um kurzfristige Darlehen und bei TEUR 2.168 um langfristige Darlehen. Im Vorjahr bestanden Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.845 gegenüber der PartnerFonds Anlage GmbH & Co. KG, dieses Jahr beträgt die Verbindlichkeit TEUR 0. Die ebenso in den Finanzverbindlichkeiten enthaltenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 3.861 (Vorjahr: TEUR 5.306) bestehen aus einem Bankkredit für die Bestandsimmobilie in Linz in Höhe von TEUR 1.862 (Vorjahr: TEUR 1.996), einem Bankkredit für das Fachmarktzentrum in Pelhřimov in Höhe von TEUR 1.273 (Vorjahr: TEUR 0) sowie Bankkredite der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, in Höhe von TEUR 390 (Vorjahr: TEUR 454), EYEMAXX Real Estate AG in Höhe von TEUR 85 (Vorjahr: TEUR 0), Innovative Home Bauträger GmbH in Höhe von TEUR 251 (Vorjahr: TEUR 0) sowie einem Bankkredit für das serbische Logistikzentrum in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 2.800).

Im Sachanlagevermögen sind Betriebs- und Geschäftsausstattungen in Höhe von TEUR 160 (Vorjahr: TEUR 160) aus Finanzierungs-Leasingverhältnissen angesetzt. Demgegenüber steht eine Leasingverbindlichkeit zum 31. Oktober 2016 in Höhe von TEUR 173 (Vorjahr: TEUR 118).

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen betreffen Verbindlichkeiten gegenüber EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 300 und Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l. in Höhe von TEUR 67. Im Weiteren sind TEUR 11 an Zinsen in dieser Aufstellung enthalten.

Am 30. April 2014 hat EYEMAXX das bereits vollständig vermietete Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal gemietet, wodurch EYEMAXX weitere laufende Mieterträge generiert. Der beizulegende Zeitwert beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 1.042 (Vorjahr: TEUR 1.042). Die korrespondierende Leasingverbindlichkeit beträgt zum 31. Oktober 2016 TEUR 284 (Vorjahr: TEUR 295).

Die Rückstellungen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.040 (Vorjahr: TEUR 628). Der Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten auf TEUR 1.670 (Vorjahr: TEUR 726) resultiert überwiegend aus einem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen sowie aus dem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzbehörde.

2.3.3 Finanzlage

Finanzierung

Generell umfasst das Finanzmanagement von EYEMAXX das Kapitalstrukturmanagement sowie das Liquiditätsmanagement. Aufgabe des Kapitalstrukturmanagements ist die Gestaltung einer ausgewogenen Mischung aus Eigen- und Fremdkapital. Die bereinigte Eigenkapitalquote von EYEMAXX belief sich zum Bilanzstichtag auf 31,93 %*. Bezüglich der Angaben gem. § 315 Abs. 4 HGB wird auf das Kapitel „Erläuterungen zum Konzernabschluss - Eigenkapital“ im Konzernanhang verwiesen.

*) Eigenkapitalquote = Eigenkapital / (Gesamtkapital - Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente)

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.

Nettofinanzverschuldung

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Langfristige Finanzverbindlichkeiten (inklusive Anleihen)	66.415	46.802
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (inklusive Anleihen)	3.123	15.665
Zwischensumme	69.538	62.467
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-3.330	-3.858
Nettofinanzverschuldung	66.208	58.609

Die Veränderung der Nettofinanzverschuldung resultiert überwiegend aus der Platzierung der im Berichtszeitraum begebenen Anleihe 2016/2021 sowie der planmäßigen Rückführung der Anleihe 2011/16.

Nettoumlaufvermögen

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	12.627	0
Vorräte	7.525	14.255
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	970	958
Finanzielle kurzfristige Forderungen	4.593	2.840
Sonstige kurzfristige Forderungen	4.514	4.405
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.330	3.858
Zwischensumme	33.559	26.316
Schulden aus den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten	-6.197	0
Kurzfristiger Anteil der Anleihen	-1.108	-14.127
Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	-2.015	-1.538
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-846	-621
Kurzfristiger Anteil der Rückstellungen	-1.040	-628
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-1.670	-726
Kurzfristige Steuerschuld	-107	-161
Nettoumlaufvermögen	20.576	8.515

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Kapitalflussrechnung

Der Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit sank im Berichtszeitraum von TEUR -763 auf TEUR -5.842. Der Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit betrug TEUR -3.791 nach TEUR -319 im Vorjahr. Der Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit war insbesondere geprägt durch Investitionen in deutsche Projekte in Höhe von TEUR 8.976 sowie durch Investitionen in österreichische Projekte in Höhe von TEUR 4.408. Positive Effekte ergaben sich aus dem Verkauf von Projekten in Polen (TEUR 1.380) und Tschechien (TEUR 2.618) sowie aus der Rückführung von zuvor ausgereichten Gesellschafterdarlehen aus deutschen Projekten (TEUR 5.479).

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-5.842	-763
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-3.791	-319
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	6.703	4.044

Der Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 6.703 war geprägt durch die Ausgabe einer weiteren Unternehmensanleihe im Nennwert von TEUR 22.518 sowie der Rückführung der Anleihe 2011/16 in Höhe von TEUR 10.696. Zudem wurden im Berichtszeitraum Anleihezinsen in Höhe von TEUR 4.834 bezahlt. Die entstandenen Kosten zur Platzierung der Anleihe 2016/2021 beliefen sich auf TEUR 1.607. Im Mai 2016 wurde erfolgreich eine Kapitalerhöhung durchgeführt mit einem Mittelzufluss in Höhe von TEUR 4.680 für EYEMAXX. Aufgrund der Erfolge des Vorjahres wurde im Geschäftsjahr 2015/2016 eine Dividende in Höhe von TEUR 858 ausgeschüttet.

2.4 Bedeutsame finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Personalbericht

Qualifizierte und motivierte Mitarbeiter bilden den Grundstein für den Erfolg des Unternehmens. EYEMAXX 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.

EYEMAXX beschäftigte im Geschäftsjahr 2015/2016 durchschnittlich 29 Mitarbeiter (Vorjahr: 29 Mitarbeiter), davon 6 (Vorjahr: 8) als Teilzeitangestellte. Der Anteil der Frauen im Unternehmen belief sich dabei auf 58 % (Vorjahr: 58 %), was sich insbesondere auf die hohe Vereinbarkeit von Job und Familie zurückführen lässt. So bietet EYEMAXX neben einer variablen Arbeitszeit auch die Möglichkeit von Teilzeitmodellen an.

Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer liegt, wie in den Vorperioden, bei 2-3 Jahren, was auf die hohe Dynamik der Branche schließen lässt. Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter liegt bei 39 Jahren (Vorjahr: 38 Jahren).

Kennzahlen zur wirtschaftlichen Lage

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

Kennzahlen zur Ertragslage

		2015/2016	2014/2015
Umsatzerlöse	TEUR	3.530	2.316
Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	TEUR	2.212	8.815
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TEUR	10.240	9.613
Eigenkapitalrentabilität (ROE Basis Jahresergebnis)	%	15,39	14,14
Gesamtkapitalrentabilität (ROI Basis EBIT)	%	8,37	9,82

Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

		31.10.2016	31.10.2015
Nettofinanzverschuldung (Net Debt)	TEUR	66.208	58.609
Eigenkapitalquote	%	31,93	30,34
Nettoverschuldungsgrad (Gearing)		1,74	2,05
Nettoumlaufvermögen (Working Capital)	TEUR	20.576	8.515

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)

Nettofinanzverschuldung (Net Debt) = Verzinliches Fremdkapital abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Nettoverschuldungsgrad = Nettofinanzverschuldung / Eigenkapital

Nettoumlaufvermögen (Working Capital) = Kurzfristiges Vermögenswerte abzüglich kurzfristige Verbindlichkeiten

(inkl. kurzfristiges verzinliches Fremdkapital)

3 Nachtragsbericht

Begebung einer Wandelanleihe

EYEMAXX hat im Dezember 2016 eine Wandelanleihe im Volumen von TEUR 4.194 bei institutionellen Investoren vollständig platziert. Die Bezugsrechte bestehender Aktionäre waren ausgeschlossen. Die Wandelanleihe hat eine Laufzeit vom 16. Dezember 2016 bis einschließlich zum 15. Dezember 2019 und wird mit 4,5 % p. a. verzinst. Die Zinszahlung wird halbjährlich vorgenommen, jeweils im Juni und Dezember. Eine erstmalige Wandlung in Inhaber-Stückaktien der EYEMAXX Real Estate AG ist im Juli 2018 vorgesehen und anschließend im Rahmen weiterer Wandlungsfenster (Oktober 2018, Juli und Oktober 2019) während der Laufzeit der Wandelanleihe möglich. Der Wandlungspreis beläuft sich auf 9,80 Euro.

Verkauf eines Wohnprojekts in Potsdam

EYEMAXX hat ein weiteres Großprojekt vor Fertigstellung wahrscheinlich gewinnbringend veräußert. So konnte das Wohnimmobilienprojekt „Park Apartments Potsdam“ für über 18 Mio. Euro an einen renommierten deutschen Investor verkauft werden. Die Veräußerung erfolgte als Forward Sale. Im Rahmen des bereits veräußerten Projektes ist bis zum dritten Quartal 2018 die Errichtung einer Wohnanlage mit sechs Stadtvillen mit 95 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit einer vermietbaren Fläche von über 6.100 m² geplant. Die viergeschossigen Villen entstehen auf einem knapp 6.000 m² großen parkähnlichen Grundstück am Rande des Gebiets „Forst Potsdam Süd“ mit einer sehr guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung ins Potsdamer Stadtzentrum und nach Berlin. Die Apartments mit zwei bis vier Zimmern und einer Größe zwischen rund 35 und rund 100 m² werden über eine gehobene Ausstattung sowie eigene Gärten, Terrassen und Balkone verfügen. Ebenfalls ist eine Tiefgarage mit 52 Stellplätzen geplant. Die Übergabe an den Käufer erfolgt nach Fertigstellung.

Verkauf eines Fachmarktzentruns in Tschechien

Im Januar 2017 wurde das voll vermietete Fachmarktzentrum in Pelhřimov/Tschechien an einen tschechischen Investor verkauft. Die Fertigstellung erfolgte nach nur 7-monatiger Bauzeit bereits im Oktober 2016. Das Fachmarktzentrum verfügt über eine Fläche von rund 1.800 m² und beherbergt 5 renommierte Mieter aus dem Einzelhandelsbereich. Das Objekt wurde unmittelbar neben einem bestehenden Standort der Lebensmitteleinzelhandelskette Billa, die zur REWE International AG gehört, errichtet.

Begebung einer weiteren Wandelanleihe

EYEMAXX plant noch im ersten Halbjahr 2017 eine weitere Wandelanleihe zu begeben. Die erlösten Mittel aus der Wandelanleihe sollen insbesondere zur Finanzierung des weiteren Unternehmenswachstums dienen.

Darüber hinaus waren dem Unternehmen zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung keine wesentlichen Geschäftsfälle bekannt, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind und Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung von EYEMAXX haben könnten.

4 Voraussichtliche Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken (Prognose-, Chancen- und Risikobericht)

Im Rahmen der unternehmerischen Aktivitäten ist EYEMAXX einer Reihe von Risiken ausgesetzt, welche die wirtschaftliche Entwicklung negativ beeinflussen können. Um diese Risiken bewusst und gezielt steuern zu können, hat EYEMAXX ein konzernweit einheitliches Risikomanagementsystem implementiert. Dieses ist aufgrund der geringen Unternehmensgröße funktionsübergreifend organisiert und basiert primär auf regelmäßigem Austausch/Kommunikation zwischen dem Vorstand und seinen Mitarbeitern. Die Aufbauorganisation von EYEMAXX ist somit weitestgehend durch die Gliederung und Ordnung der betrieblichen Handlungsprozesse gekennzeichnet. Diese werden über Aufgabenverteilungen fachbereichsspezifisch bewältigt. Wichtige Unternehmensbereiche wie Rechnungswesen, Finanzen & Controlling, Einkauf, Personal, IT, PR & IR sowie Recht sind am Standort Leopoldsdorf

(bei Wien/Österreich) zentralisiert. Die Zentralisierung wesentlicher Bereiche erlaubt die zeitnahe Abstimmung von Entscheidungen. Begünstigt wird dies durch flache Hierarchien. Aufgrund der Unternehmensgröße ist EYEMAXX im Stande, flexibel und unbürokratisch auf Veränderungen zu reagieren.

Die mit der operativen Geschäftstätigkeit verbundenen operationalen Risiken wie z. B. Wettbewerbsrisiko, Investitions- und Kostenrisiken sowie Vermietungs- und Verkaufsrisiken werden in regelmäßigen Abständen – in Form von monatlichen Jours fixes stattfindenden Projektmanagementsitzungen – an den Vorstand berichtet und von den jeweiligen Projektmanagern in Abstimmung mit dem Leiter der Projektentwicklung und dem Vorstand eigenverantwortlich gemanagt. Grundsätzlich gibt es für jedes Projekt einen eigenen Manager, der sämtliche Agenden im Zusammenhang mit dem Projekt steuert und verantwortet. Die Grundlage dafür bildet das zuvor vom Projektmanager in Zusammenarbeit mit dem Projektcontrolling erstellte und vom Leiter der Projektentwicklung und dem Vorstand freigegebene Planbudget, das während der Projektphase laufend mit Hilfe unterschiedlicher EDV-Tools überwacht wird. Allfällige Anpassungen des Planbudgets dürfen nur nach entsprechender Rücksprache und Freigabe des Vorstands erfolgen. Ein durch den jeweiligen Projektmanager monatlich zu erstellender Statusbericht informiert über den laufenden Stand der Entwicklung und gibt Aufschluss darüber, ob Zeitpläne und Budgets eingehalten werden. Diese Berichte enthalten die wesentlichen Angaben zu dem Projekt (z. B. Größe, Planungsstatus, Genehmigungen, Mieter, Vermietungsstand, vereinbarte Mieten). Des Weiteren enthalten die Berichte die Projektkalkulation bei Planung (Planbudget). Auf der Aufwandsseite werden Abweichungen bei den Projektkosten analysiert und besprochen (bereits aufgelaufene Kosten sowie erwartete Kosten bis zur Fertigstellung). Auf der Ertragsseite werden der Vermietungsstand und mit den Mietern vereinbarte Mieten besprochen.

4.1 Wesentliche Chancen und Risiken für EYEMAXX

4.1.1 Operative Chancen und Risiken

Marktrisiken

EYEMAXX unterliegt durch seine Geschäftstätigkeit in den östlichen Ländern Mitteleuropas (CEE-Länder) sowie des Balkans (SEE-Länder) den entsprechenden diesen Märkten innewohnenden Risiken. Relevante Größen sind von zahlreichen sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig und unterliegen dementsprechend vielfältigen Schwankungen. Zu den beeinflussenden Faktoren zählen zum Beispiel die Investitionsbereitschaft seitens potenzieller Erwerber sowie deren finanzielle Mittelverfügbarkeit, gesetzliche und steuerliche Rahmenbedingungen, allgemeine Investitionstätigkeit der Unternehmen, Kaufkraft der Bevölkerung, Attraktivität des Standortes CEE- und SEE-Länder im Vergleich zu anderen Ländern, Angebot an und Nachfrage nach Immobilienprojekten an den jeweiligen Standorten sowie Sonderfaktoren in den lokalen Märkten, gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere das Zinsniveau für die Finanzierung von Liegenschaftsakquisitionen, die Entwicklung des deutschen, österreichischen sowie des internationalen Finanzmarktumfelds, die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst und die demographische Entwicklung in den CEE- und SEE-Ländern.

Der Erfolg von EYEMAXX ist von diesen sich fortlaufend ändernden Faktoren abhängig und stets von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die EYEMAXX keinen Einfluss hat.

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Insbesondere geld- und wirtschaftspolitische Maßnahmen der jeweiligen Regierungen können so einen erheblichen Einfluss auf die Risikolage der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ausüben.

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

Ein Marktrisiko besteht hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in Serbien, der Logistikimmobilie in Linz, dem Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg, des vermieteten Büro- und Wohngebäudes in Zell am See, der Logistikimmobilie in Aachen und der Logistikimmobilie in Wuppertal. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 3.875 (Vorjahr: TEUR 3.721) geführt. Zudem besteht ein Marktrisiko hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in den Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG und Marland Bauträger GmbH. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 938 (Vorjahr: TEUR 992) geführt. In Folge hätte sich das Eigenkapital insgesamt um TEUR 4.813 (Vorjahr: TEUR 4.713) verringert. Die vorstehend erläuterten Werte sind ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt.

Marktchancen

Durch die Konzentration auf ertragsstarke Gewerbeimmobilien in speziellen Geschäftsfeldern verfügt EYEMAXX jedoch über eine angemessene Diversifizierung der Risiken.

Da EYEMAXX 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 von EYEMAXX bei der Entwicklung von Fachmarktzentren in den Zielmärkten liegt auf kleinen und mittelgroßen 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 EYEMAXX entsprechend gute Marktchancen.

Chancen aufgrund der flachen Entscheidungshierarchie

Da alle operativen Geschäftsführer und Abteilungsleiter von EYEMAXX unmittelbar und direkt dem Alleinvorstand berichten, können Projektentscheidungen sehr schnell getroffen werden, weshalb sich opportunistisch bietende Chancen im Verhältnis zu Mitbewerbern schneller genutzt werden können. Da sich EYEMAXX und dessen erfahrene Mitarbeiter prinzipiell als „die kleinen Schnellen“ verstehen, können auch allfällig sich bietende neue Marktnischen schneller erkannt und genutzt werden als von großen Projektentwicklern.

Wettbewerbsrisiko

EYEMAXX ist eine etablierte Developmentgesellschaft mit gutem Track Record. Trotzdem besteht das Risiko, dass nachhaltig keine geeigneten Entwicklungsprojekte gefunden werden können. Auf dem 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 von EYEMAXX 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 EYEMAXX ebenfalls interessiert ist, zu besseren Konditionen oder früher zu erwerben.

Verkaufsrisiko

Die Geschäftstätigkeit von EYEMAXX sieht neben der Entwicklung von Wohn- und Gewerbeobjekten, üblicherweise in eigenen Projektgesellschaften je Objekt (sogenannte SPV oder Special Purpose Vehicle), auch einen Verkauf derartiger fertiggestellter 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 EYEMAXX nicht oder nicht in genügendem Umfang Käufer für seine 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 von EYEMAXX angemessenen Preis abzuschließen, ist nicht auszuschließen, dass der Käufer bei Fälligkeit des Kaufpreises zu dessen Zahlung nicht in der Lage ist und im Ergebnis EYEMAXX den mit der Kaufpreiszahlung verbundenen Gewinn nicht realisieren kann.

Die erfolgreiche Veräußerbarkeit von Immobilienprojekten ist von vielen Faktoren abhängig, auf die EYEMAXX 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.

Personalrisiko

EYEMAXX ist der Auffassung, dass ihr zukünftiger Erfolg insbesondere auf den Kenntnissen, Fähigkeiten und Erfahrungen des derzeitigen Vorstands, der Geschäftsführer und Abteilungsleiter des Konzerns beruht. Der Verlust von unternehmenstragenden Personen und Schwierigkeiten, benötigtes Personal mit den erforderlichen Qualifikationen zu gewinnen oder zu halten, können nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit des Konzerns und damit auf seine Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

4.1.2 Finanzielle Risiken

Refinanzierungsrisiko

Es besteht ein Refinanzierungsrisiko bei EYEMAXX aufgrund der in 2012, 2013, 2014 und 2016 begebenen Anleihen, wenn diese in den Jahren 2017, 2019, 2020 und 2021 zur Rückzahlung fällig sind, die Gesellschaft aber zu den jeweiligen Zeitpunkten der Fälligkeit nicht über ausreichende liquide Mittel verfügt. Am 1. November 2017 ist die Anleihe 2012/2017 mit einem Volumen in Höhe von TEUR 11.624 zur Rückzahlung fällig. Die Refinanzierung der Anleihe ist über die bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015/2016 begebene Anleihe und der geplanten Ausplatzierung dieser im laufenden Geschäftsjahr 2016/2017 weitgehend abgesichert. Sofern das Börsenumfeld, z.B. wegen negativer Marktnachrichten, eine erfolgreiche Ausplatzierung der Anleihe 2016/2021 nicht im erforderlichen Umfang zulässt, verfügt EYEMAXX über verschiedene Alternativen, die sich zum Teil auch ergänzen können. Die Einbindung von Banken und anderen Kapitalgebern sind mögliche Alternativen. Falls eine Ausplatzierung der in 2015/2016 ausgegebenen Anleihe nicht zumindest in dem Umfang der fälligen Anleihe 2012/2017 oder eine alternative Finanzierung zur Ablösung der Anleihe 2012/2017 zustande kommen sollte, würde dies zu einer entsprechenden Liquiditätslücke führen.

Überschaubares Ausfall-/Kreditrisiko

Ausfallrisiken ergeben sich aus der Möglichkeit, dass die Gegenpartei einer Transaktion ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und dadurch ein finanzieller Schaden für den Konzern entsteht. Die auf der Aktivseite ausgewiesenen Beträge für finanzielle Vermögenswerte stellen das maximale Ausfallrisiko dar. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch die Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die wesentlichen Forderungen von EYEMAXX beziehen sich auf Forderungen aus Darlehen im Zusammenhang mit der Besicherung der im Berichtszeitraum begebenen Anleihen. Die Forderungen gegen überwiegend BIRKART GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG und Gemeinschaftsunternehmen, die ihrerseits ihre Grundstücke zur Eintragung erster Ranggrundsicherungen zur Besicherung der EYEMAXX-Anleihen zur Verfügung gestellt haben, sind im Zuge der Abdeckung vorher bestehender Bankbelastungen zur Erlangung eben dieser Besicherung der EYEMAXX-Anleihe entstanden. Die sonstigen Forderungen von EYEMAXX sind überwiegend werthaltig besichert.

Das Ausfallrisiko der Forderungen gegenüber den Tochtergesellschaften der EYEMAXX Real Estate AG, die überwiegend für Immobilienprojekte verwendet werden, hängt von der zukünftigen Geschäftsentwicklung dieser ab. Durch die hohen Anforderungen an die Immobilienprojekte hinsichtlich Qualität und Vermietung sowie die langjährige Erfahrung und die sehr gute Marktstellung der EYEMAXX-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

EYEMAXX ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken der verschiedenen Immobilien-teilmärkte ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko kann das Ergebnis des Konzerns in Form höherer Zinsaufwen-

dungen für bestehende variable Finanzierungen und als Reflexwirkung auf die Immobilienbewertung treffen bzw. die Fair Values der Finanzinstrumente beeinflussen. Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens. Der Großteil der Finanzierungen ist auf Basis Euro abgeschlossen, entsprechende Zinsschwankungen unterliegen aus diesem Grund dem Zinsniveau der Eurozone.

Marktzinssatzänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich nur dann auf das Ergebnis aus, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Im Sinne von IFRS 7 unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken. 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 2016 um 100 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Ergebnis um etwa TEUR 64 (Vorjahr: TEUR 24) geringer gewesen.

Die Zinssätze für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern betragen:

Zinssätze

	Buchwert in TEUR		Zinssätze in %	
	31.10.2016	31.10.2015	31.10.2016	31.10.2015
Verbindlichkeiten gegenüber Anleihegläubigern	62.552	53.868	7,00 - 8,00	7,50 - 8,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.861	5.306	2,79 - 5,55	3,25 - 3,30
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	460	444	4,31 - 6,10	1,28 - 5,56
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern	2.286	2.849	10,00 - 12,75	5,05 - 12,75
Gesamt	69.159	62.467		

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

Zins- und Tilgungszahlungen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

in TEUR	Zinsen	Tilgung	Summe
2016/2017	1.536	452	1.988
2017/2018	202	452	654
2018/2019	182	452	634
2019/2020	162	452	614
2020/2021	142	452	594
ab 1.11.2021	1.876	1.601	3.477
Gesamt	4.100	3.861	7.961

Eine Änderung des Marktzinssatzes kann auch die Immobilienbewertung beeinflussen.

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

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 von EYEMAXX befinden sich im Konzernanhang.

Liquiditätsrisiko

Die Liquiditätsrisiken bestehen für EYEMAXX darin, dass das Kapital, welches in Projekten, die zum Teil in „Paketen“ für den Verkauf an internationale Investoren zusammengestellt werden, länger als geplant gebunden bleiben könnte. Durch eventuelle spätere Verkäufe dieser Projekte und der damit einhergehenden verspäteten Generierung von liquiden Mitteln könnte die Liquidität stark beeinflusst werden. Allerdings besteht regelmäßig größere Nachfrage von Investoren an fertigen und vermieteten Gewerbeimmobilien als Angebote am Markt bestehen. EYEMAXX beginnt daher mit der Errichtung von Projekten erst nach Erreichen einer angemessenen Vorvermietung, wobei für den Bau von Generalunternehmen regelmäßig Fertigstellungsgarantien, Fixpreispauschalen und Gewährleistungsgarantien abverlangt werden. Damit ist im Interesse der Mieter weitestgehend gewährleistet, dass vereinbarte Eröffnungstermine eingehalten werden können. Für alle EYEMAXX-Projekte werden langfristige Bankfinanzierungen jeweils bereits vor Projektbeginn gesichert, womit eine Durchfinanzierung der Projekte auch nach der Fertigstellung gegeben ist.

Investitionsrisiko

Bei der Bewertung von Liegenschaften ist eine Vielzahl von Faktoren zu berücksichtigen. Risiken ergeben sich für EYEMAXX 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.

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 von EYEMAXX getragen werden. Darüber hinaus ist es denkbar, dass EYEMAXX im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit auf Verlangen von projektfinanzierenden Banken Kostenüberschreitungsgarantien abgeben muss. Diese Garantien können EYEMAXX 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 Garantieverpflichtungen von einzelnen Gesellschaften von EYEMAXX kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

Leerstandsrisiko

Im Rahmen der Entwicklung von Immobilien sowie 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.

4.1.3 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 im 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.

Risikomanagement bezogen auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

EYEMAXX ist als international agierendes Unternehmen verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können. Zu den im Konzern bestehenden Finanzinstrumenten zählen insbesondere Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten. Ziel des Finanz- und Risikomanagements ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Der Vorstand verfolgt eine konservative Risikopolitik. Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko wird für jedes Projekt und für den gesamten Konzern ein Liquiditätsplan erstellt, der einen Überblick über die Geldaus- und -einträge vermittelt. Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfall- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Vor Eingehung einer neuen Geschäftsbeziehung wird stets die Bonität der Kunden abgefragt.

4.1.4 Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

Die EYEMAXX Real Estate AG hat auf der Grundlage des beschriebenen Überwachungssystems geeignete Maßnahmen getroffen, um bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu identifizieren und ihnen entgegenzuwirken. Dem Vorstand sind keine Risiken bekannt, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden können.

4.2 Prognosebericht

4.2.1 Entwicklung der Gesamtwirtschaft und der Immobilienmärkte

Im nächsten Jahr wird die Weltwirtschaft mit 3,4 % etwas stärker wachsen. „Der aktuelle Ausblick bleibt gedämpft.“ Mittelfristig dürfte das Wachstum der Industriestaaten weiter „enttäuschend“ ausfallen, sagte IWF-Chefökonom Maurice Obstfeld. Auch wenn das globale Wirtschaftswachstum im nächsten Jahr wieder etwas anzieht, bleibt die Weltwirtschaft aber weiterhin ohne nennenswerte Dynamik. Trotz der prognostizierten Wachstumsbeschleunigung in den USA dürften von den Industrieländern nur wenige konjunkturelle Impulse kommen. Das Wirtschaftswachstum in den Schwellenländern könnte hingegen erstmals seit fünf Jahren wieder positiv überraschen, wenngleich auf

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

einem insgesamt noch sehr niedrigen Niveau. Viele strukturelle Probleme bestehen nämlich fort, zudem dürften die Öl- und Rohstoffpreise volatil bleiben.

Hinzu kommen für den europäischen Wirtschaftsraum die nicht abgeschlossene Staatsschuldenkrise im Süden des Euroraums, die Reformnotwendigkeiten Frankreichs und die Schwierigkeiten im italienischen Bankensystem. Die zusätzlichen Risiken reichen von nationalen politischen Spannungen in zahlreichen Ländern über den wachsenden Populismus und Protektionismus bis hin zur Terrorismusgefahr sowie zu zahlreichen geopolitischen Konfliktfeldern.

Der Brexit macht den Experten ebenfalls Sorgen. "Auch wenn die direkten Auswirkungen für die meisten EU-Mitglieder kurzfristig überschaubar bleiben dürften, gefährdet der Austritt des Vereinigten Königreichs die Stabilität der EU und das Vertrauen in die Union", heißt es.

Trotz anfänglicher Befürchtungen, dass der Ausgang der amerikanischen Präsidentschaftswahl sich negativ auf die Finanzmärkte auswirken wird, wird ein Wachstum von 2 % erwartet. Experten rechnen damit, dass die geplanten Steuersenkungen und ein milliardenschweres Infrastrukturprogramm des künftigen US-Präsidenten Donald Trump der Konjunktur zusätzlichen Schub verleihen werden.

In den EYEMAXX-Zielmärkten sind die Aussichten grundsätzlich positiv. Insbesondere das verfügbare Einkommen in Privathaushalten wird voraussichtlich den privaten Konsum ankurbeln. Für Deutschland prognostiziert die Deutsche Bundesbank für 2017 einen BIP-Anstieg um 1,4 %, die Bundesregierung veröffentliche im August 2016 in ihrem Jahreswirtschaftsbericht eine Prognose von 1,4 %.

Für Österreich wird für die Jahre 2017 bis 2019 ein Wachstum von jeweils 1,5 % prognostiziert (WIFO Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung). Getragen wird dieses Wachstum vom privaten Konsum und von den Ausrüstungsinvestitionen. Höhere Haushaltseinkommen aufgrund der Steuerreform, steigende Erwerbsbeteiligung von Älteren und Frauen, der Migrationsstrom und eine zunehmende Investitionstätigkeit werden auch 2017 und etwas schwächer 2018 die heimische Konjunktur beleben.

Die Slowakei zählt zu den EU-Ländern mit der höchsten Wachstumsrate, ein BIP Wachstum von 3,2 % wird prognostiziert. Für Polen rechnet die Wirtschaftskammer Österreich mit einem Wachstum in Höhe von 3,4 %, für Tschechien wird mit einem Wachstum von 2,6 % gerechnet. Die serbische Wirtschaft wird nach Berechnungen der Wirtschaftskammer Österreich um 3,0 % zulegen.

4.2.2 Prognose für das Geschäftsjahr 2016/2017

Die EYEMAXX Real Estate AG erwartet für das Geschäftsjahr 2016/2017 eine Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung mit einer weiteren deutlichen Steigerung des Ergebnisses nach Steuern. Es ist nach wie vor das Ziel, beim Nettoverschuldungsgrad (Gearing) unter drei zu bleiben, nachdem dieser im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015/2016 auf 1,74 von 2,05 ein Jahr zuvor reduziert werden konnte. Der im Vorjahres-Konzernlagebericht prognostizierte Anstieg des Ergebnisses nach Steuern konnte mit der Steigerung um TEUR 1.819 erreicht werden. Durch die geplante Rückzahlung der Anleihe 2012/2017 am 1. November 2017, werden die Verbindlichkeiten um rund 11,9 (gemäß IFRS) Mio. Euro reduziert und die Zinsbelastung durch die Ablösung dieser mit 7,75 % pro Jahr verzinsten Anleihe für die EYEMAXX-Gruppe deutlich verringert.

EYEMAXX konnte die Pipeline mit attraktiven Projekten im Bereich Wohnen, Pflege und Gewerbe auf mittlerweile rund 400 Mio. Euro erweitern. Die Gesellschaft will die aktuell vorherrschenden guten Marktopportunitäten nutzen, um die Pipeline weiter auszubauen. Der Fokus liegt dabei auf Wohnimmobilien in den Kernmärkten Deutschland und Österreich. So befindet sich EYEMAXX in fortgeschrittenen Verhandlungen für die Umsetzung von neuen Wohnbauprojekten in Wien und im Rhein-Main-Neckar-Gebiet. Aber auch in Berlin werden momentan großvolumige Wohnbauprojekte geprüft. EYEMAXX realisiert darüber hinaus weiterhin Pflegeimmobilienprojekte in Deutschland und Gewerbeimmobilienprojekte in Zentraleuropa.

EYEMAXX plant im ersten Halbjahr 2017 den Start von Baumaßnahmen bei einigen großen Projekten. Dazu gehört zum Beispiel das „Postquadrat“ in Mannheim, das mit einem Volumen von rund 170 Mio. Euro das bisher größte Projekt der Firmengeschichte ist. Dabei sollen bis 2019 Wohn- und Gewerbeobjekte mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 57.000 m² gebaut werden. Bei den „Park Apartments Potsdam“ ist ebenfalls demnächst der Beginn der Bauarbeiten der sechs Stadtvillen mit 95 Wohneinheiten vorgesehen. In Österreich (Wien) wird mit dem Bau von 21 Apartments mit Tiefgarage im ersten Quartal 2017 begonnen.

Gleichzeitig wird im ersten Quartal 2017 das medizinische Versorgungszentrum „Thomasium“ mit Wohn- und Gewerbeflächen in Leipzig nach erfolgter Fertigstellung an den Endinvestor übergeben. Das Pflegeheim in Klein Lengden wird im 1. Halbjahr 2017 fertiggestellt und bis Jahresende 2017 ist auch die Fertigstellung der ersten Phase des Projekts „Lindenauer Hafen“ in Leipzig mit 43 Wohneinheiten geplant.

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

5 Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

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

Das Risiko der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung liegt darin, dass die Jahres- und Konzernabschlüsse Falschdarstellungen enthalten könnten. Um Fehlerquellen zu identifizieren und daraus resultierende Risiken zu begrenzen, hat EYEMAXX ein angemessenes internes Kontrollsystem (IKS) für den Prozess der Rechnungslegung eingerichtet. Es gewährt eine ausreichende Sicherheit für die Verlässlichkeit der Finanzberichterstattung sowie die Erstellung regelungskonformer Jahres- und Konzernabschlüsse und unterjähriger Zwischenabschlüsse. Gleichwohl kann das IKS keine absolute Sicherheit hinsichtlich der Vermeidung von Fehlern oder Falschaussagen in Rechnungslegung und Abschlüssen liefern.

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

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.

Das interne Kontrollsystem umfasst alle Maßnahmen und Prozesse zur Gewährleistung der einheitlichen, zeitnahen und zeitnahen Erfassung aller Geschäftsvorfälle in Buchhaltung und Abschlüssen. Es untersucht Gesetzes- und Standardänderungen sowie sonstige Verlautbarungen auf deren Auswirkung auf Rechnungslegung und Abschlüsse. Die Einhaltung von gesetzlichen Vorschriften und Standards soll mithilfe der durchgängigen Umsetzung des Vieraugenprinzips in den rechnungslegungsrelevanten Prozessen gewährleistet werden. Wesentliche Basis des IKS bilden Funktionstrennungen und Freigaberegulungen, die durch fortlaufende, standardisierte und automatisierte Kontroll- und Abstimmprozesse unterstützt werden. Darüber hinaus erfüllen qualifizierte Mitarbeiter mit entsprechenden Kompetenzen sowie spezialisierte Konzernabteilungen (z. B. Controlling- oder Rechtsabteilung) prozessintegrierte Überwachungs- und Kontrollfunktionen.

Ausgangspunkt des IKS ist das einmal jährlich erstellte Budget, das auf den Zielvorgaben des Vorstands und den Erwartungen an die operative Geschäftsentwicklung beruht. Die Planung gibt für das bevorstehende Geschäftsjahr Budgetwerte und für das Folgejahr Planzahlen für jede Gesellschaft vor. Abweichungen zu den Planzahlen werden laufend ermittelt und analysiert, um entsprechende Maßnahmen zur Erreichung der Planwerte einleiten zu können.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen wesentlichen Aspekte der Geschäftsentwicklung, bedeutende Geschäftsvorfälle sowie die aktuelle Ertragsituation einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements. Im Zuge der – in der Regel quartalsweise stattfindenden – Aufsichtsratssitzungen berichtet der Vorstand ausführlich über den Stand der Projekte und diskutiert mit dem Aufsichtsrat potenzielle Risiken der Geschäftsentwicklung. Darüber hinaus informiert der Vorstand den Aufsichtsrat im Rahmen der Sitzungen laufend über Liquiditätsrisiken innerhalb des Konzerns. Ein regelmäßiger Meinungsaustausch zwischen dem Vorstand und dem Aufsichtsrat zum Thema Liquiditätsmanagement und Liquiditätsrisiken ist insbesondere deshalb erforderlich, da EYEMAXX im Bereich der Gewerbeimmobilien Projekte nach Fertigstellung für den Verkauf an internationale Investoren zusammenstellt. Durch eventuelle spätere Verkäufe dieser Projekte und der damit einhergehenden verspäteten Generierung von liquiden Mitteln könnte die Liquidität stark beeinflusst werden. Allerdings besteht meistens größere Nachfrage von Investoren an fertigen und vermieteten Gewerbeimmobilien als auf dem Markt angeboten wird. Zur Absicherung gegen eventuelle verspätete Verkäufe können fallweise Zwischenfinanzierungen von Banken oder Privatpersonen zur Sicherung eines allfälligen Liquiditätsbedarfs in Anspruch genommen werden. Im Rahmen des Liquiditätsmanagements werden Liquiditätsvorschaurechnungen erstellt, die es ermöglichen, Dispositionen über geplante freiwerdende Liquidität aus dem Verkauf von fertiggestellten Projekten zu treffen und den erforderlichen Finanzmittelbedarf für Akquisitionen und Projektneuentwicklungen bereitzustellen. Neben einer rollierenden Liquiditätsplanung auf Monatsbasis verfügt EYEMAXX über einen auf mehrere Jahre ausgelegten Business Plan, der die langfristige Entwicklung der Erträge und der Liquidität darstellt. Durch die laufende Aktualisierung der – auf unterschiedlichen Szenarien basierenden – Pläne ist es EYEMAXX möglich, auf potenzielle Liquiditätsrisiken zeitgerecht zu reagieren.

Die Abschlusserstellung ist ein wesentlicher Bestandteil des internen Kontrollsystems, dessen Überwachungs- und Kontrollfunktion auf Ebene der Konzernholding erfolgt. Dabei stellen interne Regelungen und Leitlinien die Konformität des Jahresabschlusses und Konzernabschlusses sicher.

Nach dezentraler Erfassung der konzernrelevanten Berichte erfolgt die Aggregation und Konsolidierung der einzelnen Jahresabschlüsse sowie die Aufbereitung der Informationen für die Berichterstattung im Anhang und Lagebericht im Rechnungswesen der Holdinggesellschaft mit Hilfe der Konsolidierungssoftware Cognos. Des Weiteren erfolgen hier manuelle Prozesskontrollen wie das „Vier-Augen-Prinzip“ seitens der für die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung beauftragten Mitarbeiter sowie des Vorstands.

Die für die Abschlusserstellung relevanten Prozesse werden überwacht und kontrolliert. Dem Konzernabschluss-erstellungprozess 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.

6 Übernahmerelevante Angaben

Der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG erläutert im Lagebericht wie folgt:

6.1 Gezeichnetes Kapital, Stimmrechtsbeschränkungen und Aktien mit Sonderrechten

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG beträgt am 31. Oktober 2016 4.289.720 Euro eingeteilt in 4.289.720 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Zum 31. Oktober 2016 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien. Weitere Beschränkungen, die die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor oder sind, wenn sie sich aus Vereinbarungen zwischen Aktionären ergeben können, dem Vorstand nicht bekannt. Darüber hinaus gewähren die Aktien keine Sonderrechte, die Kontrollbefugnisse verleihen.

6.2 Kapitalbeteiligungen und Stimmrechtskontrolle

Die direkte Beteiligung von Herrn Dr. Müller am Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 50,01 %. Angaben zur Stimmrechtskontrolle sind somit nicht erforderlich.

6.3 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.

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

6.4 Befugnisse des Vorstands

Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von Aktien

Im Zuge der Hauptversammlung vom 28. Juli 2016 wurde die Ermächtigung des Vorstands zur Erhöhung des Grundkapitals den aktuellen Entwicklungen des Kapitalbedarfs angepasst:

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. November 2021 einmalig oder mehrmalig auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu TEUR 35.000 (nachstehend gemeinsam „Schuldverschreibungen“) mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern der Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf neue Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu insgesamt TEUR 2.145 nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen zu gewähren. Die Schuldverschreibungen können einmalig oder mehrmalig, insgesamt oder in Teilen sowie auch gleichzeitig in verschiedenen Tranchen begeben werden.

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die Schuldverschreibungen zu. Das gesetzliche Bezugsrecht kann auch in einer Weise eingeräumt werden, dass die Schuldverschreibungen von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre der Gesellschaft auf die Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrecht auf Aktien der Gesellschaft ganz oder teilweise auszuschließen,

- a) sofern die Schuldverschreibungen gegen Barleistung ausgegeben werden und so ausgestattet sind, dass ihr Ausgabepreis ihren nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert nicht wesentlich unterschreitet; dies gilt jedoch nur insoweit, als die zur Bedienung der dabei begründeten Options- und/oder Wandlungsrechte und -pflichten auszugebenden Aktien insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder bezogen auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch auf den Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Beim Gebrauch dieser Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ist der Ausschluss des Bezugsrechts aufgrund anderer Ermächtigungen nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG zu berücksichtigen;
- b) um den Inhabern von Wandlungs-/Optionsrechten auf Aktien der Gesellschaft zum Ausgleich von Verwässerungen Bezugsrechte in dem Umfang zu gewähren, wie sie ihnen nach Ausübung dieser Rechte zustünden;
- c) um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen.

Im Falle der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen das Recht, ihre Wandelschuldverschreibungen nach näherer Maßgabe der Wandelanleihebedingungen in Aktien der Gesellschaft umzutauschen. Der anteilige Betrag am Grundkapital der bei Wandlung auszugebenden Aktien darf den Nennbetrag der Wandelschuldverschreibungen nicht übersteigen. Das Umtauschverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrages einer Wandelschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine Aktie der Gesellschaft. Das Umtauschverhältnis kann sich auch durch Division des unter dem Nominalbetrag liegenden Ausgabebetrags einer Wandelschuldverschreibung durch den festgelegten Wandlungspreis für eine

Aktie der Gesellschaft ergeben. Es kann vorgesehen werden, dass das Umtauschverhältnis variabel und der Wandlungspreis innerhalb einer festzulegenden Bandbreite in Abhängigkeit von der Entwicklung des Aktienkurses während der Laufzeit oder während eines bestimmten Zeitraums innerhalb der Laufzeit festgesetzt wird. Das Umtauschverhältnis kann in jedem Fall auf eine ganze Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner kann eine in bar zu leistende Zuzahlung festgelegt werden. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden.

Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen wird bzw. werden jeder Optionsschuldverschreibung eine oder mehrere Optionsschein(e) beigefügt, der bzw. die den Inhaber nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Optionsbedingungen zum Bezug von Aktien der Gesellschaft berechtigt bzw. berechtigen. Der anteilige Betrag am Grundkapital der je Optionsschuldverschreibung zu beziehenden Aktien darf den Nennbetrag der Optionsschuldverschreibungen nicht übersteigen.

Die jeweiligen Schuldverschreibungsbedingungen können auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit oder zu einem früheren Zeitpunkt begründen. Schließlich können die Schuldverschreibungsbedingungen vorsehen, dass im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung die Gesellschaft dem Wandlungs- bzw. Optionsberechtigten nicht Aktien der Gesellschaft gewährt, sondern den Gegenwert in Geld zahlt. Ferner können die jeweiligen Schuldverschreibungsbedingungen festlegen, dass im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung auch eigene Aktien der Gesellschaft gewährt werden können.

Der jeweils festzusetzende Wandlungs- bzw. Optionspreis für eine Aktie der Gesellschaft (Bezugspreis) muss auch bei einem variablen Umtauschverhältnis/Wandlungspreis entweder (a) mindestens 80 % des durchschnittlichen Schlussauktionspreises der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an den zehn Börsentagen unmittelbar vor dem Tag der Beschlussfassung durch den Vorstand über die Begebung der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen oder (b) mindestens 80 % des durchschnittlichen Schlussauktionspreises der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) während der Tage, an denen die Bezugsrechte an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden, mit Ausnahme der beiden letzten Börsentage des Bezugsrechtshandels, entsprechen. §§ 9 Abs. 1, 199 Abs. 2 AktG bleiben unberührt.

Sofern während der Laufzeit einer Schuldverschreibung Verwässerungen des wirtschaftlichen Werts der bestehenden Wandlungs- oder Optionsrechte eintreten und dafür keine Bezugsrechte als Kompensation eingeräumt werden, werden die Wandlungs- oder Optionsrechte – unbeschadet des geringsten Ausgabebetrags gemäß § 9 Abs. 1 AktG – wertwahrend angepasst, soweit die Anpassung nicht bereits durch Gesetz zwingend geregelt ist. In jedem Fall darf der anteilige Betrag des Grundkapitals der je Schuldverschreibung zu beziehenden auf den Inhaber lautenden Stückaktien den Nennbetrag pro Schuldverschreibung nicht überschreiten.

Statt einer Anpassung des Options- bzw. Wandlungspreises kann nach näherer Bestimmung der Bedingungen der Options- bzw. Wandlungsschuldverschreibungen auch die Zahlung eines entsprechenden Betrages in Geld durch die Gesellschaft bei Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts oder bei der Erfüllung der Options- bzw. Wandlungspflicht vorgesehen werden. Die Schuldverschreibungsbedingungen können darüber hinaus für den Fall der Kapitalherabsetzung oder anderer außerordentlicher Maßnahmen bzw. Ereignisse eine Anpassung der Options- bzw. Wandlungsrechte bzw. -pflichten vorsehen.

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, insbesondere Zinssatz, Ausgabekurs, Laufzeit und Stückelung, Wandlungs- bzw. Optionspreis und den Wandlungs- bzw. Optionszeitraum, festzusetzen.

Das Grundkapital der Gesellschaft wird um bis zu 2.144.860,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 2.144.860 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2016). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß vorstehender Ermächtigung begeben werden. Die Bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die auf der Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 28. November 2016 von der Gesellschaft bis zum 27. November 2021 begeben werden, von ihrem Wandel- bzw. Optionsrecht Gebrauch machen oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder durch Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Ausnutzung des bedingten Kapitals anzupassen.

Auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der vorstehenden Ermächtigung werden die von der Hauptversammlung am 27. Juni 2014 erteilte Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, von der bislang kein Gebrauch gemacht wurde, und das dazugehörige Bedingte Kapital 2014 aufgehoben.

Seit dem 28. Juni 2016 besteht darüber hinaus die folgende Befugnis:

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 27. Juni 2021 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals auch in Teilbeträgen um insgesamt bis zu TEUR 2.145 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016/I). Das Genehmigte Kapital vom 24. Juni 2015 (Genehmigtes Kapital 2015) wurde in der Hauptversammlung vom 28. Juni 2016 mit Wirksamwerden des Genehmigten Kapitals 2016/I aufgehoben.

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

- a) Zum Ausgleich von Spitzenbeträgen;
- b) Bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen, Unternehmensteilen oder sonstigen Vermögensgegenständen;
- c) Soweit es erforderlich ist, um den Inhabern von zu begebenden Optionen, Wandelschuldverschreibungen oder Wandelgenussrechten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung der Wandel- und/oder Optionsrechte bzw. nach Erfüllung einer Wandlungspflicht als Aktionäre zustehen würde;

- d) Bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien zum Zeitpunkt der Festlegung des Ausgabebetrags nicht wesentlich unterschreitet. Bei der Berechnung der 10-%-Grenze sind Aktien anzurechnen, die in direkter oder entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zum Zeitpunkt ihrer Ausübung ausgegeben oder veräußert wurden.

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

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Durchführung der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2016 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

Befugnisse des Vorstands zum Rückkauf von Aktien

Seit 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 angebotenen Aktien dessen Volumen überschreitet, kann der Erwerb nach dem Verhältnis der angebotenen 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.

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

- 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. a) und b) 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) i) und c) ii) 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.

Satzungsänderungen

Für Änderungen der Satzung ist grundsätzlich die Hauptversammlung zuständig (§ 179 Abs. 1 Satz 1 AktG). Lediglich die Änderung der Satzungsfassung, d.h. der sprachlichen Form der Satzung, wurde dem Aufsichtsrat gemäß § 11 Abs. 2 der Satzung von der Hauptversammlung übertragen. Der Aufsichtsrat ist gemäß § 4 Abs. 6, Abs. 7 sowie Abs. 9 und Abs. 10 der Satzung ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital zu ändern.

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.

7 Erklärung zur Unternehmensführung

Der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG erläutert im Lagebericht wie folgt:

7.1 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 EYEMAXX 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.

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

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 Mitarbeitern mit den Ressorts

- ✘ Finanzen und Controlling
- ✘ Projektentwicklung, Projektmanagement, Vertrieb
- ✘ 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 Ertrags-situation 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.

7.2 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) eine Entsprechenserklärung abgegeben.

7.3 Zusätzliche Unternehmensführungspraktiken

EYEMAXX ist sich seiner 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.

Gemäß dem Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst vom 24. April 2015 hatte EYEMAXX als börsennotiertes Unternehmen Zielgrößen und Fristen für deren Erreichung für die Besetzung des Aufsichtsrates, Vorstand und in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands zu definieren.

Der Vorstand besteht nur aus einer Person, daher wird die Zielgröße für den Frauenanteil im Vorstand mit 0 % festgelegt. Bei dem derzeit ausschließlich mit Männern besetzten Aufsichtsrat kommt es turnusgemäß erst im Oktober 2017 zu Neubesetzungen. In der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstandes beträgt der Frauenanteil derzeit 0 %. In der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstandes liegt der aktuelle Frauenanteil bei 30 %. Die Geschäftsführung strebt an, diesen Anteil von Frauen in den beiden Führungsebenen beizubehalten. Die von der Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2015/2016 bestimmten Zielgrößen gelten bis zum 30. Juni 2017.

8 Angaben zum Vergütungssystem

Seit 31. Mai 2011 ist Herr Dr. Michael Müller als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG berufen. Der Vorstand hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 156 (Vorjahr: TEUR 218) erhalten. Zusätzlich wurden von anderen Konzerngesellschaften eine Prämie von TEUR 24 sowie Sachbezüge im Wert von TEUR 89 gewährt. Der Vorstand erhielt zusätzlich für die Erreichung der Ziele eine variable Vergütung in Höhe von TEUR 116. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde keine variable Vergütung gezahlt.

Den Aufsichtsrat der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, bilden zum Aufstellungsdatum des Konzernabschlusses Herr Franz Gulz (Vorsitzender) sowie Herr Richard Fluck (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender) und Herr Andreas Karl Autenrieth. Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von TEUR 50 erhalten (Vorjahr: TEUR 50) erhalten.

Aschaffenburg, am 15. Februar 2017

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dr. Müller', with a long horizontal flourish extending to the right.

Dr. Michael Müller

	BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MITAUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG





„Qualitativ hochwertige Immobilienentwicklungen sichern den wirtschaftlichen Erfolg.“

Die Bedürfnisse unserer Zielgruppen - Lage, Qualität und Gestaltung - stehen bei der Projektentwicklung im Vordergrund. Damit ist EYEMAXX am Markt wirtschaftlich nachhaltig erfolgreich. Wir schaffen dadurch Werte, gerade auch für unsere Aktionäre.

KONZERNABSCHLUSS

88	Konzerngewinn- und Verlustrechnung
89	Konzerngesamtergebnisrechnung
90	Konzernbilanz
92	Konzernkapitalflussrechnung
94	Entwicklung des Konzerneigenkapitals
96	Konzernanlagevermögen
100	Der Konzern
116	Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
136	Schätzungen und Annahmen des Managements
140	Erläuterungen zum Konzernabschluss
207	Finanzinstrumente und Risikomanagement

KONZERNGEWINN- UND-VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2015/2016	2014/2015
Umsatzerlöse	1.1	3.530	2.316
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.2	2.212	8.815
Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.3	925	1.878
Aktivierete Eigenleistungen		0	107
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	1.4	-761	-192
Personalaufwand	1.5	-2.326	-2.006
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1.6	-213	-223
Sonstige betriebliche Erträge	1.7	1.657	359
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.8	-4.705	-4.493
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	1.9	13	-42
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	1.10	9.908	3.094
Betriebsergebnis (EBIT)		10.240	9.613
Finanzierungserträge	1.11	2.956	1.918
Finanzierungsaufwendungen	1.11	-6.644	-5.601
Finanzerfolg		-3.688	-3.683
Ergebnis vor Steuern		6.552	5.930
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.12	-77	-133
Veränderung der latenten Steuern	1.12	-622	-1.763
Periodenergebnis		5.853	4.034
<i>davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile</i>		<i>6</i>	<i>-1</i>
<i>davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens</i>		<i>5.847</i>	<i>4.035</i>

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2015/2016	2014/2015
Periodenergebnis		5.853	4.034
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-245	-108
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (nicht recyclingfähig)		-245	-108
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-87	-61
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (recyclingfähig)		-87	-61
Sonstige Ergebnisrechnung		-332	-169
Gesamtergebnis		5.521	3.865
<i>davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile</i>		6	-1
<i>davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens</i>		5.515	3.866
<i>Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>		5.847	4.035
<i>Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>	1.13	1,36	1,22
<i>Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>	1.13	1,36	1,22

Passiva

in TEUR	Anhang	31.10.2016	31.10.2015
Eigenkapital			
Grundkapital		4.290	3.510
Kapitalrücklage		6.028	2.376
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung		-2.613	-2.281
Kumulierte Ergebnisse		29.563	24.777
Eigene Aktien		0	-96
Auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		37.268	28.286
Anteil ohne beherrschenden Einfluss		745	245
Eigenkapital	2.13	38.013	28.531
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anleihen	2.14	61.444	39.741
Finanzverbindlichkeiten	2.15	4.971	7.061
Latente Steuerschulden	2.7	4.963	4.776
		71.378	51.578
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Anleihen	2.14	1.108	14.127
Finanzverbindlichkeiten	2.15	2.015	1.538
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.16	846	621
Rückstellungen	2.17	1.040	628
Sonstige Verbindlichkeiten	2.17	1.670	726
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	2.17	107	161
Schulden aus den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten	2.18	6.197	0
		12.983	17.801
Summe PASSIVA		122.374	97.910

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Ergebnis vor Steuern	6.552	5.930
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	-9.908	-3.094
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	213	223
Gewinne oder Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen und Finanzanlagevermögen	65	-38
Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.688	3.683
Gezahlte Steuern	-46	-45
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2.212	-8.815
Ergebniseffekte aus der Erst- und Entkonsolidierung	-13	42
Sonstige nicht zahlungswirksame Transaktionen	0	295
Kapitalfluss aus dem Ergebnis	-1.661	-1.819
Veränderung Vorräte	-4.401	-1.867
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-658	111
Veränderung sonstige Aktiva	-2028	3.416
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	327	24
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.121	-113
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten	1.059	-164
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/Entkonsolidierung	-3	-258
Währungsumrechnungsbedingte Veränderungen	402	-93
Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-5.842	-763
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-43	-3
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-443	-320
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.470	-4.579
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	167	22
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1.142	5.196
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen	-12.150	-4.758
Einzahlungen aus der Rückzahlung von Darlehen	9.441	4.119
Erhaltene Zinsen	498	109
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/Entkonsolidierung	0	139
Veränderung der eingeschränkt verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	67	-244
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-3.791	-319

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklage	Währungsumrechnung	Kumuliertes Ergebnis	Eigene Aktien	Anteil des Mehrheitsgesellschafters	Nicht beherrschender Anteil	Eigenkapital
Stand am 1. November 2014	3.191	940	-2.112	21.444	0	23.463	122	23.585
Periodenergebnis Geschäftsjahr 2014/2015	0	0	0	4.035	0	4.035	-1	4.034
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	-169	0	0	-169	0	-169
Gesamtergebnis	0	0	-169	4.035	0	3.866	-1	3.865
Dividende	0	0	0	-702	0	-702	0	-702
Kapitalerhöhung	319	1.436	0	0	0	1.755	0	1.755
Rückkauf eigene Aktien	0	0	0	0	-96	-96	0	-96
Veränderung am Anteilsbesitz	0	0	0	0	0	0	124	124
Stand am 31. Oktober 2015	3.510	2.376	-2.281	24.777	-96	28.286	245	28.531
Periodenergebnis Geschäftsjahr 2015/2016	0	0	0	5.846	0	5.846	6	5.853
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	-332	0	0	-332	0	-332
Gesamtergebnis	0	0	-332	5.846	0	5.514	-6	5.520
Dividende	0	0	0	-858	0	-858	0	-858
Kapitalerhöhung	780	3.636	0	0	0	4.696	0	4.680
Rückkauf eigene Aktien	0	16	0	0	96	112	0	112
Veränderung am Anteilsbesitz	0	0	0	-202	0	-466	494	28
Veränderung des Konsolidierungskreises	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2016	4.290	6.028	-2.613	29.563	0	37.268	745	38.013

Für weitere Erläuterungen siehe Anhang 2.13

	BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG



KONZERNANLAGEVERMÖGEN

1 Entwicklung zum 31. Oktober 2016

in TEUR	Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellkosten							Stand am 31. Oktober 2016
	Stand am 1. November 2015	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidierungskreises	Wertänderung des beizulegenden Zeitwertes	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Währungsumrechnungs- differenzen	
Immaterielles Anlagevermögen								
Aktivierete Aufwendungen für Ingangsetzung	3	0	0	0	0	0	0	3
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	234	43	0	0	0	-17	0	260
Summe	237	43	0	0	0	-17	0	263
Sachanlagevermögen								
Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	3.177	47	-151	0	0	0	0	3.073
Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.019	175	-26	0	0	0	0	1.168
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0	221	0	0	0	0	-1	220
Summe	4.196	443	-177	0	0	0	-1	4.461
Finanzanlagevermögen								
Sonstige Beteiligungen	61	0	0	0	0	0	0	61
Summe	61	0	0	0	0	0	0	61
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien								
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	37.588	24	0	0	2.212	-496	-404	38.924
Summe	37.588	24	0	0	2.212	-496	-404	38.924
GESAMT	42.082	510	-177	0	2.212	-513	-405	43.709

Stand am 1. November 2015	Kumulierte Abschreibung und Wertberichtigung									Buchwerte		
	Abschreibung des laufenden Geschäftsjahres	Abgänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Änderung des Konsolidierungskreises	Auflösung Außerplanmäßige Abschreibung	Umgliederungen	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Währungsumrechnungsdifferenzen	Stand am 31. Oktober 2016	Stand am 31. Oktober 2015	Stand am 31. Oktober 2016	
3	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	
158	33	0	0	0	0	0	0	0	191	76	69	
161	33	0	0	0	0	0	0	0	194	76	69	
496	84	0	0	0	0	0	0	0	580	2.681	2.493	
740	96	10	0	0	0	0	0	0	826	279	342	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	220	
1.236	180	10	0	0	0	0	0	0	1.406	2.960	3.055	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	61	61	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	61	61	
383	0	0	0	0	0	0	0	0	383	37.205	38.541	
383	0	0	0	0	0	0	0	0	383	37.205	38.541	
1.780	213	10	0	0	0	0	0	0	1.983	40.241	41.665	

2 Entwicklung zum 31. Oktober 2015

Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellkosten									
in TEUR	Stand am 1. November 2014	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidierungskreises	Wertänderung des beizulegenden Zeitwertes	Umgliederungen	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Währungsumrechnungs- differenzen	Stand am 31. Oktober 2015
Immaterielles Anlagevermögen									
Aktiviertete Aufwendungen für Ingangsetzung	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	231	3	0	0	0	0	0	0	234
Summe	234	3	0	0	0	0	0	0	237
Sachanlagevermögen									
Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	2.986	206	-15	0	0	0	0	0	3.177
Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	953	114	-48	0	0	0	0	0	1.019
Summe	3.939	320	-63	0	0	0	0	0	4.196
Finanzanlagevermögen									
Sonstige Beteiligungen	0	61	0	0	0	0	0	0	61
Summe	0	61	0	0	0	0	0	0	61
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien									
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	31.766	3.977	0	1.671	9.090	0	-8.712	-204	37.588
Summe	31.766	3.977	0	1.671	9.090	0	-8.712	-204	37.588
GESAMT	35.939	4.361	-63	1.671	9.090	0	-8.712	-204	42.082

Stand am 1. November 2014	Kumulierte Abschreibung und Wertberichtigung						Buchwerte		
	Abschreibung des laufenden Geschäftsjahres	Abgänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Änderung des Konsolidierungskreises	Währungsumrechnungsdifferenzen	Auflösung Außerplanmäßige Abschreibung	Stand am 31. Oktober 2015	Stand am 31. Oktober 2014	Stand am 31. Oktober 2015
3	0	0	0	0	0	0	3	0	0
133	25	0	0	0	0	0	158	98	76
136	25	0	0	0	0	0	161	98	76
421	80	-5	0	0	0	0	496	2.565	2.681
651	118	-29	0	0	0	0	740	302	279
1.072	198	-34	0	0	0	0	1.236	2.867	2.960
0	0	0	0	0	0	0	0	0	61
0	0	0	0	0	0	0	0	0	61
108	0	0	275	0	0	0	383	31.658	37.205
108	0	0	275	0	0	0	383	31.658	37.205
1.316	223	-34	275	0	0	0	1.780	34.623	40.241

DER KONZERN

Die EYEMAXX Real Estate AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Aschaffenburg und der Geschäftsanschrift Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg. Die Gesellschaft ist beim Amtsgericht Aschaffenburg unter der Nummer HRB 11755 im Handelsregister eingetragen.

1 Allgemeine Angaben

Seit 31. Mai 2011 ist Herr Dr. Michael Müller als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG berufen. Den Aufsichtsrat der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, bilden zum Aufstellungsdatum des Konzernabschlusses Herr Franz Gulz (Vorsitzender) sowie Herr Richard Fluck und Herr Andreas Karl Autenrieth.

1.1 Geschäftstätigkeit

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX Real Estate AG/des Konzerns basiert auf zwei Säulen. Die erste Säule besteht aus der Projektentwicklung, wozu die Konzeptionierung, planerische und behördentechnische Umsetzung, die bauliche Errichtung, Vermietung und der Verkauf von Wohn- und Pflegeheimen in Deutschland und Österreich sowie Logistik- und Einzelhandelsimmobilien (vorwiegend „Fachmarktzentren“) in den CEE Ländern gehört. Nach Kundenwunsch errichtete Objekte (im Folgenden auch „Taylormade Solutions“) ergänzen das Portfolio.

Die zweite Säule besteht aus der Bestandhaltung von vermieteten Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich. Dabei werden Marktopportunitäten genutzt, ausgewählte vermietete Eigen-Investments gehalten und dadurch laufende Mieterträge erzielt. Durch dieses Geschäftsmodell verbindet EYEMAXX attraktive Entwicklerrenditen mit einem zusätzlichen Cashflow aus Eigen-Investments.

Der regionale Fokus liegt auf etablierten Märkten wie Deutschland und Österreich sowie den aussichtsreichen Wachstumsmärkten der CEE-Region, insbesondere Polen, Tschechien, der Slowakei und Serbien.

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

1.2 Berichterstattung

Der Konzernabschluss zum 31. Oktober 2016 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 2015/2016). Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr 2014/2015 dargestellt.

Mit dem Begriff „EYEMAXX“ ist, sofern nicht anders angegeben, der EYEMAXX-Konzern gemeint.

1.3 Veröffentlichung

Dieser Konzernabschluss nach IFRS wird am 28. Februar 2017, nach Freigabe durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft, auf der Homepage (www.eyemaxx.com) veröffentlicht.

2 Beschreibung des Konsolidierungskreises und Unternehmenszusammenschlüsse

2.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Die nachfolgende Liste enthält die Veränderungen der Tochterunternehmen in der EYEMAXX-Gruppe zum 31. Oktober 2016.

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurden sechs deutsche Gesellschaften (Vorjahr: vier) und 21 ausländische Gesellschaften (Vorjahr: 21) vollkonsolidiert.

Änderung Konsolidierungskreis

	Voll-konsolidierung	Equity-Konsolidierung	Nicht einbezogene Gesellschaften	Gesamt
Stand am 1. November 2014	22	30	10	62
Im Geschäftsjahr 2014/2015 erstmals einbezogen	4	7	1	12
Abgang bzw. Verschmelzung	-2	-1	0	-3
Änderung Konsolidierungsmethode	1	-1	0	0
Stand am 31. Oktober 2015	25	35	11	71
Im Geschäftsjahr 2015/2016 erstmals miteinbezogen	3	8	2	13
Abgang bzw. Verschmelzung	-1	-6	0	-7
Änderung Konsolidierungsmethode	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2016	27	37	13	77

Im Geschäftsjahr 2015/2016 befinden sich 77 Konzernunternehmen in der EYEMAXX-Gruppe (Vorjahr: 71). Es werden 13 (Vorjahr: 11) Unternehmen wegen Unwesentlichkeit nicht in den Konzernabschluss mit einbezogenen.

Die Veränderung der wegen Unwesentlichkeit nicht einbezogenen Unternehmen betrifft den indirekt gehaltenen Anteil an der VST Verbundtechnik s.r.o., Nitra/Slowakei, in Höhe von 2 %. Dieser Anteil wird über die VST Technologies GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, gehalten.

Weiters wurde die Gesellschaft EYEMAXX My Box One d.o.o./Serbien nicht in den Konsolidierungskreis miteinbezogen. Diese Gesellschaft wurde am 27. Oktober 2016 neu gegründet.

2.2 Vollkonsolidierung

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2015/2016 vollkonsolidiert miteinbezogen:

Vollkonsolidierte Gesellschaften

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
EYEMAXX Real Estate AG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	Obergesellschaft
EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	100
ERED Finanzierungsconsulting GmbH	Wien	Österreich	EUR	100
ERED Netherlands II B.V.	Amsterdam	Niederlande	EUR	100
EYEMAXX FMZ Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
EYEMAXX Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Management s.r.l.	Bukarest	Rumänien	RON	100
HAMCO Gewerbeflächenentwicklungs GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
MAXX BauerrichtungsgmbH	Wien	Österreich	EUR	98
EYEMAXX Real Estate Development GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
Postquadrat Mannheim GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	92,5
Projektentwicklung				
Eden Slovakia Log Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
Eden Slovakia Retail Center 2 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
EYEMAXX Development GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Pelhřimov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
Innovative Home Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	99
LogMaxx Alpha a.d. (vormals: LogCenter Alpha a.d.)	Stara Pazova	Serbien	EUR	100
LogMaxx Beta d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100
Eigen-Investments				
BEGA ING d.o.o.	Belgrad	Serbien	RSD	100
EM Outlet Center GmbH	Wien	Österreich	EUR	99
EYEMAXX Management d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	RSD	100
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Hamco GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
Log Center d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	RSD	100
LOGMAXX d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	98
Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG	Wien	Österreich	EUR	95

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg

Am 26. Juni 2012 wurde die EYEMAXX FMZ Holding GmbH mit Sitz in Aschaffenburg gegründet. An dieser Gesellschaft hielt die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, 40 % der Anteile. 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 erhielt eine fixe Verzinsung seines eingezahlten Kapitals. Zusätzlich hatte 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, wurden im EYEMAXX-Konzernabschluss zum Geschäftsjahr 2014/2015 gemäß IAS 32.23 und IAS 39.AG8 als finanzielle Verbindlichkeit zum Barwert des Ausübungsbetrags in der Bilanz angesetzt. Im Geschäftsjahr 2015/2016 hat EYEMAXX die Anteile an der FMZ Holding GmbH vollständig übernommen.

2.2.1 Erstkonsolidierungen

Änderungen im Geschäftsjahr 2015/2016

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2015/2016 neu gegründet bzw. erworben:

Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2015/2016

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
EYEMAXX Real Estate Development GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
Postquadrat Mannheim GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	92,5
Projektentwicklung				
LogMaxx Beta d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100

Gründung EYEMAXX Real Estate Development GmbH

Mit Wirkung zum 2. März 2016 wurde die EYEMAXX Real Estate Development GmbH gegründet. Die EYEMAXX Holding GmbH hält 100 % der Anteile. Die Gesellschaft hat einen Ergebnisabführungsvertrag mit der EYEMAXX Holding GmbH abgeschlossen.

Gründung Postquadrat Mannheim GmbH

Am 24. Mai 2016 wurden 100 % der Anteile an der Postquadrat Mannheim GmbH von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH gekauft. Zum Bilanzstichtag hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH 92,5 % der Anteile an der Postquadrat Mannheim GmbH. Die Postquadrat Mannheim GmbH hält wiederum 50 % der Anteile an der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH.

LogMaxx Beta d.o.o.

LogMax Beta d.o.o. wurde mit Wirkung vom 19. April 2016 gegründet. EYEMAXX hält über die ERED Netherlands II B.V. 100 % der Anteile.

Im Zuge der Erstkonsolidierung wurden im Geschäftsjahr 2015/2016 folgende zu Zeitwerten bewertete Vermögenswerte und Schulden übernommen:

Übernommenes Nettovermögen

Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2015/2016	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	50
Übernommenes Nettovermögen	50

Änderungen im Geschäftsjahr 2014/2015

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 neu gegründet bzw. erworben:

Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2014/2015

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
EYEMAXX Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
Hamco Gewerbeflächenentwicklungs GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
Eigen-Investments				
Hamco GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
LogMaxx d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100

Gründung EYEMAXX Holding GmbH

Mit Wirkung zum 19. Oktober 2015 wurde die EYEMAXX Holding GmbH gegründet. EYEMAXX hält 100 % der Anteile. Seit dem 19. Oktober 2015 hält die EYEMAXX Holding GmbH 94 % der Anteile an der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, welche zuvor eine direkte Tochtergesellschaft der EYEMAXX Real Estate AG war.

Kauf von Hamco Gewerbeflächenentwicklungs GmbH und Hamco GmbH & Co. KG, Österreich

Im März 2015 wurden 100 % der Anteile an der Hamco GmbH & Co. KG, wie auch an der Komplementärgesellschaft Hamco Gebewerbeflächenentwicklung GmbH, erworben. Die Hamco GmbH & Co. KG hält die Logistikimmobilie in Linz/Österreich. Dieses Logistikzentrum wurde im Vorjahr in der EYEMAXX International Holding & Consulting als Finance-Lease-Immobilie abgebildet.

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Kauf LOGMAXX d.o.o.

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2014/2015 erhielt EYEMAXX die Option, alle Anteile der LOGMAXX d.o.o. zum lokalen Buchwert des Eigenkapitals zu erwerben. Die Optionsfrist, welche nur seitens EYEMAXX gezogen werden konnte, war bis zum 31. Oktober 2015 befristet. Die LOGMAXX d.o.o. wurde von EYEMAXX zu 100 % finanziert und war verpflichtet, für alle Transaktionen, wie insbesondere den Grundstücksankauf in Serbien, von EYEMAXX die Zustimmung einzuholen. Eine vorzeitige Rückzahlung des Kredites seitens der LOGMAXX d.o.o. war bis zum Ablauf der Optionsfrist nicht möglich. Nach Ankauf aller Grundstücke hat EYEMAXX zum 28. Oktober 2015 die Option ausgeübt. Da EYEMAXX bereits im April 2015 die Beherrschung über das Unternehmen hatte, wurde LOGMAXX d.o.o. mit Abschluss des Darlehensvertrages und des Optionsvertrages erstkonsolidiert.

Im Zuge der Erstkonsolidierung wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 folgende zu Zeitwerten bewertete Vermögenswerte und Schulden übernommen:

Übernommenes Nettovermögen

Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2014/2015	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	52
Kurzfristiges Vermögen	39
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-42
Übernommenes Nettovermögen	49

2.2.2 Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel

Änderungen im Geschäftsjahr 2015/2016

Im Geschäftsjahr 2015/2016 kam es zu keinen Aufwärts- und Abwärtskonsolidierungen mit Statuswechsel.

Änderungen im Geschäftsjahr 2014/2015

Im Geschäftsjahr 2014/2015 kam es zu folgender Aufwärts- und Abwärtskonsolidierung:

Aufwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2014/2015

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Eigen-Investments				
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94

Aufwärtskonsolidierung GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Deutschland

Aufgrund der neu vorgenommen Beherrschungsdefinition nach IFRS 10 wurde die GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH im Geschäftsjahr 2014/2015 vollkonsolidiert.

Durch die Aufwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden eingebucht:

Übernommenes Nettovermögen

Aufwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2014/2015	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.671
Kurzfristige Rückstellungen	-15
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-2
Nicht beherrschender Anteil	-124
Übernommenes Nettovermögen	1.533

2.2.3 Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel

Änderungen im Geschäftsjahr 2015/2016

Im Geschäftsjahr 2015/2016 kam es zu folgenden mehrheitswahrenden Aufstockungen ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2015/2016

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
EYEMAXX FMZ Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100

Kauf von 40 % der Anteile an FMZ Holding GmbH

Am 19. August 2016 wurden 40 % der Anteile der FMZ Holding GmbH von der Partnerfonds Kapital für die Mittelstand Anlage GmbH & Co. KG gekauft. Die erworbene Gesellschaft ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH.

Änderungen im Geschäftsjahr 2014/2015

Im Geschäftsjahr 2014/2015 gab es keine mehrheitswahrenden Aufstockungen und Anteilsveräußerungen ohne den Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft zu beeinflussen.

2.2.4 Abgang/Verschmelzung

Änderungen im Geschäftsjahr 2015/2016

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2015/2016 verkauft bzw. liquidiert:

Abgang/Liquidierung im Geschäftsjahr 2015/2016

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
Eden Slovakia Retail Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100

Eden Slovakia Retail Center 1 s.r.o., Slowakei

Mit Wirkung vom 28. Dezember 2015 wurden die Anteile an der Eden Slovakia Retail Center 1 s.r.o verkauft.

Änderungen im Geschäftsjahr 2014/2015

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 verschmolzen:

Abgang/Liquidierung im Geschäftsjahr 2014/2015

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
EYEMAXX Management Slovakia s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	85
Projektentwicklung				
EYEMAXX Kosice s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	73

Verkauf EYEMAXX Management Slovakia s.r.o.

Mit Wirkung vom 22. Oktober 2015 wurden die verbleibenden 85 % der Anteile an der EYEMAXX Management Slovakia s.r.o. verkauft.

Liquidierung EYEMAXX Kosice s.r.o., Slowakei

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde die Liquidierung der EYEMAXX Kosice s.r.o. abgeschlossen.

Durch den Verkauf bzw. die Liquidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden ausgebucht:

Abgegangenes Nettovermögen

Verkauf bzw. Liquidierung im Geschäftsjahr 2014/2015	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-27
Kurzfristiges Vermögen	-2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1
Übernommenes Nettovermögen	-28

2.3 Gemeinschaftsunternehmen

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2015/2016 als Gemeinschaftsunternehmen miteinbezogen:

Gemeinschaftsunternehmen

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
DVOKA LIMITED	Nicosia	Zypern	EUR	94
Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	90
Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93
Lifestyle Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
MALUM LIMITED	Nicosia	Zypern	EUR	90
Projektentwicklung				
EYEMAXX 3 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90 ¹
EYEMAXX 4 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	94 ²
EYEMAXX 5 Sp. z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	94 ²
EYEMAXX Havlíckuv Brod s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Krnov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	70
EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	92 ³
EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	92 ³
EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94 ³
EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94 ³
EYEMAXX Louny s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	55
EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	88
EYEMAXX Holding Mannheim GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	46
EYEMAXX Zdár nad Sávavou s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
Franz Gulz Immobilien GmbH	Wien	Österreich	EUR	94
LOGCENTER AIRPORT d.o.o. Beograd	Belgrad	Serbien	RSD	50
Retail Park Malbork Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	100
Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	71
Sachseninvest Real Estate GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	47
Marland GmbH & Co. OG	Hennersdorf	Österreich	EUR	88
Vilia Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	47 ²
Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	71

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Eigen-Investments					
EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR		94
EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR		94
EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR		94
Marland Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR		94
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG	Wien	Österreich	EUR		94
Birkart Zweite Grundstücksgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR		93
Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR		86

1) Wirtschaftlicher Anteil. Erläuterungen siehe „2.2. EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg“.

2) Siehe 2.3.2 Anteilsveränderung ohne Statuswechsel „DVOKA Limited, Zypern“ (Muttergesellschaft)

3.) Siehe 2.3.1 Erstkonsolidierung „Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG“ (Muttergesellschaft)

Die bilanzielle Behandlung der Gemeinschaftsunternehmen erfolgt nach der Equity-Methode. Bei den Gemeinschaftsunternehmen besteht zwar wirtschaftliche Kapitalmehrheit, jedoch besteht aufgrund der Bestimmungen in den Gesellschaftsverträgen keine Beherrschung, sodass die Geschäfte gemeinschaftlich im Sinne des IAS 31.3 bzw. IAS 31.9 geführt werden. Die Gemeinschaftsunternehmen werden unter Anwendung der Equity-Methode zum anteiligen Eigenkapital bilanziert.

Voraussetzung für die Qualifikation als Gemeinschaftsunternehmen ist das Vorliegen eines maßgeblichen Einflusses. Dieser kann in der Regel durch das Vorliegen eines Indikators oder mehrerer Indikatoren festgestellt werden, die in IAS 28.7 definiert sind.

Bei Vorliegen eines mindestens 20%igen Stimmgewichts an einem Unternehmen wird ein maßgeblicher Einfluss nach IAS 28.6 vermutet. Diese Vermutung kann jedoch widerlegt werden. Bei sämtlichen in den Konzernabschluss mit einbezogenen Gemeinschaftsunternehmen beträgt das Stimmgewicht mehr als 20 %.

2.3.1 Erstkonsolidierungen

Änderungen im Geschäftsjahr 2015/2016

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2015/2016 neu gegründet bzw. erworben:

Erstmals at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2015/2016

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Holding Mannheim GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	46
Sachseninvest Real Estate GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	47
Franz Gulz Immobilien GmbH	Wien	Österreich	EUR	94
EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	88
Eigen-Investments				
Birkart Zweite Grundstücksgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93
Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	86

EYEMAXX Holding Mannheim GmbH

Mit Wirkung vom 8. Januar 2016 wurde die EYEMAXX Holding Mannheim GmbH gegründet. 50 % der Anteile werden von der Postquadrat Mannheim GmbH gehalten. Die Gesellschaft bildet das Projekt „Postquadrat Mannheim“ ab.

Gründung der Sachseninvest Real Estate GmbH & Co. KG

Mit Wirkung zum 27. Juli 2016 wurde die Sachseninvest Real Estate GmbH & Co. KG gegründet. EYEMAXX hält indirekt durch die EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG und die EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG 50 % der Anteile an der nach deutschem Recht gegründeten Projektgesellschaft.

Kauf der Franz Gulz Immobilien GmbH

EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 100 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Hamco GmbH & Co. KG beteiligt. Hamco GmbH & Co. KG wiederum ist zu 94 % an der Franz Gulz Immobilien GmbH beteiligt. Die Franz Gulz Immobilien GmbH bildet das Projekt „Wien, Brünnerstraße“ ab.

Gründung der EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG

Mit Wirkung zum 18. Oktober 2016 wurde die Projektgesellschaft EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG, Österreich, gegründet. Sie befindet sich zu 94 % im Besitz der Marland Bauträger GmbH, welche sich wiederum zu 94 % im Besitz der EYEMAXX Development GmbH befindet. EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG bildet das Projekt „Wien, Vösendorf“ ab.

Kauf der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG

Die Anteile an der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG werden zu 93 % von der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG gehalten. Die Gesellschaft ist Eigentümerin der Bestandsimmobilien in Aschaffenburg, Würzburg, Wuppertal und Frankfurt.

Kauf der Birkart Zweite Grundstückgesellschaft mbH

Sämtliche Anteile an der Birkart Zweite Grundstückgesellschaft mbH werden seit dem 10. Februar 2016 von der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG gehalten.

Änderungen im Geschäftsjahr 2014/2015

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 neu gegründet bzw. erworben:

Erstmals at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2014/2015

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93
Projektentwicklung				
EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	92
Rustefeldgasse GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	71
Marland GmbH & Co. OG	Hennersdorf	Österreich	EUR	88
Eigen-Investments				
EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94

Gründung der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, Deutschland

Am 18. September 2015 wurde die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung zum 21. Oktober 2015 wurden weitere Anteile an den Partner verkauft. EYEMAXX hält 93 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG operatives Know-how wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 7 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird. Die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG ist die Muttergesellschaft der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, welche das Projekt „Klein Lengden Pflege und Wohnen“ abbilden.

Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, Deutschland

Mit Wirkung zum 26. August 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter, wie auch Komplementär, der EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG operatives Know-how wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird. Die Gesellschaft bildet zusammen mit der Gesellschaft EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG das Projekt „Waldalgesheim Pflege und Wohnen“ ab.

Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, Deutschland

Mit Wirkung zum 7. September 2015 hat EYEMAXX gemeinsam mit einem Partner die EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG gegründet. Mit Wirkung zum 20. Oktober 2015 wurden die Anteile an das Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG verkauft. Der Kapitalanteil beträgt indirekt 92 %. Das Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG hält an der EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG 99 % der Kapitalanteile und 50 % der Stimmrechte. Die Gesellschaft bildet gemeinsam mit der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG das Projekt „Klein Lengden Pflege und Wohnen“ ab.

Kauf der Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG, Leopoldsdorf, Österreich

Mit Wirkung zum 28. August 2015 wurde die Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG, Österreich, gekauft. EYEMAXX hält indirekt durch ihr Gemeinschaftsunternehmen Marland Bauträger GmbH 70,5 % der Anteile. Die Gesellschaft wurde für ein Wohnprojekt in Wien gegründet. Bis zum dritten Quartal 2017 sollen 21 Apartments mit einer vermietbaren Fläche von 1.600 m² sowie einer Tiefgarage mit 23 Stellplätzen entstehen.

Kauf der Marland GmbH & Co. OG, Leopoldsdorf, Österreich

Am 4. Mai 2015 erhielt die Marland Bauträger GmbH eine Option, dass sie Wohnungen, ein Grundstück wie auch 94 % der Anteile an der Marland GmbH & Co. OG erwerben kann. Mit Wirkung zum 6. Oktober 2015 wurde diese Option seitens der Marland Bauträger GmbH ausgeübt, wodurch sie 94 % der Marland GmbH & Co. OG Anteile erwarb. Diese Gesellschaft beinhaltet Wohnungen, welche zum Verkauf angeboten werden.

Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, Deutschland und Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, Deutschland

Mit Wirkung zum 25. August 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung zum 8. September 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält jeweils 94 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter, wie auch Komplementär, der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG operatives Know-how wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird. Diese Gesellschaften bilden das Projekt „Lindenauer Hafen“ ab. Bis zum Herbst 2017 werden in der Leipziger Grünruhelage in zwei Teilabschnitten 135 Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von rund 7.900 m² sowie über 80 Parkplätze entstehen.

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MITAUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

2.3.2 Anteilsveränderung ohne Statuswechsel

Änderungen im Geschäftsjahr 2015/2016

Bei folgenden Gesellschaften kam es im Geschäftsjahr 2015/2016 zu Abstockungen ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

Verkauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2015/2016

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Eigen-Investments				
EYEMAXX Krnov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	70
EYEMAXX Louny s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	55

Verkauf von 20 % der Anteile an EYEMAXX Krnov s.r.o. Tschechien

Am 15. Dezember 2015 wurden 20 % der EYEMAXX Krnov s.r.o. verkauft.

Verkauf von 35 % der Anteile an EYEMAXX Louny s.r.o. Tschechien

Am 19. Oktober 2016 wurden 35 % der EYEMAXX Louny s.r.o. verkauft.

Änderungen im Geschäftsjahr 2014/2015

Bei folgenden Gesellschaften kam es im Geschäftsjahr 2014/2015 zu Aufstockungen ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2014/2015

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
DVOKA LIMITED	Nicosia	Zypern	EUR	94
Projektentwicklung				
Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	71

Kauf von Anteilen an der Dvoka Limited

Am 25. Juni 2015 wurden weitere 4 % der Anteile an der Dvoka Limited gekauft.

Kauf von Anteilen an der Waldstättchen Potsdam GmbH & Co. KG

Mit Wirkung zum 30. Oktober 2014 wurden weitere 18,75 % an der Waldstättchen Potsdam GmbH & Co. KG gekauft. Die Gesellschaft besitzt ein Grundstück, auf welchem das Wohnimmobilienprojekt „Park Apartments Potsdam“ entwickelt wird.

Verkauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2014/2015

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Eigen-Investments				
EYEMAXX Český Krumlov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	60

Verkauf von 30 % der Anteile an EYEMAXX Český Krumlov s.r.o., Tschechien

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2014/2015 wurde mit der Entwicklung eines weiteren Fachmarktzentrums begonnen. Im tschechischen Brandýs nad Labem, einer Kleinstadt im „Speckgürtel“ der tschechischen Hauptstadt Prag, hat EYEMAXX ein Grundstück erworben, auf dem bis zum Frühjahr 2016 ein Fachmarktzentrum mit einer Verkaufsfläche von rund 3.500 m² fertiggestellt wurde. Die Projektumsetzung erfolgte gemeinsam mit einem erfahrenen Partner, welcher dazu 30 % der Geschäftsanteile an der entsprechenden Projektgesellschaft übernommen hat.

2.3.3 Entkonsolidierung**Änderungen im Geschäftsjahr 2015/2016**

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2015/2016 abwärtskonsolidiert bzw. verkauft:

Entkonsolidierung als at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2015/2016

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
Maramando Trading & Investment Ltd.	Nicosia	Zypern	EUR	50
Projektentwicklung				
EYEMAXX 6 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
Retail Park Oława Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
EYEMAXX Český Krumlov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	60
EYEMAXX Prerov s.r.o. (in Liquidation)	Prag	Tschechien	CZK	90
Eigen-Investments				
Euro Luna Park	Kiew	Ukraine	UAH	50

Verkauf der Anteile an der Maramando Trading & Investment Ltd.

Die Maramando Trading & Investment Limited wurde am 14. September 2016 zu 100 % verkauft.

Verkauf der Anteile an der Euro Luna Park Gesellschaft

Die Anteile an der Gesellschaft Euro Luna Park wurde am 14. September 2016 vollständig verkauft.

Verkauf der Anteile an der EYEMAXX 6 Spz.o.o.

Im November 2014 wurde das Fachmarktzentrum im polnischen Namysłów, erfasst in der Gesellschaft EYEMAXX 6 Sp.z.o.o., nach nur fünf Monaten Bauzeit eröffnet. Die Gesellschaft wurde im Juli 2016 veräußert.

Verkauf der Anteile an der Retail Park Oława Sp.z.o.o.

Das Fachmarktzentrum in der polnischen Stadt Oława, mit renommierten internationalen Handelsketten aus dem Textil-, Schuh- und Elektrobereich als Mieter, wurde an einen privaten polnischen Investor veräußert. Das voll vermietete Objekt verfügt über eine Verkaufsfläche von rund 2.000 m² und wurde im Jahr 2013 fertiggestellt.

Verkauf von 60 % der Anteile an EYEMAXX Český Krumlov s.r.o., Tschechien

Am 30. September 2016 wurden die verbliebenen 60 % der Anteile an der EYEMAXX Český Krumlov s.r.o. verkauft.

Liquidierung der Anteile von EYEMAXX Prerov s.r.o.

Die EYEMAXX Prerov s.r.o. befand sich zum Bilanzstichtag in Liquidation.

Änderungen im Geschäftsjahr 2014/2015

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 abwärtskonsolidiert bzw. verkauft:

Entkonsolidierung als at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2014/2015

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Eigen-Investments				
FMZ Kittsee GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	49
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94

Für weitere Erläuterungen zur Aufwärtskonsolidierung der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Deutschland, siehe die Erläuterungen unter „2.2 Vollkonsolidierung Abschnitt 2.2.2 Übergangswechsel mit Statuswechsel“.

Verkauf von 49 % der Anteile der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG

Im dritten Quartal 2014/2015 wurde ein Vertrag über den Komplettverkauf des Fachmarktzentrums Kittsee abgeschlossen. EYEMAXX gab damit die restlichen 49 % der Geschäftsanteile an der entsprechenden Besitzgesellschaft ab. Der Kaufpreis wurde vollständig bis zum 31. Oktober 2015 bezahlt. Die vollständige Bezahlung war Bedingung zum Übergang des Eigentums an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG.

ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS- GRUNDSÄTZE

1 Allgemeine Angaben

Die EYEMAXX Real Estate AG ist das Mutterunternehmen für eine Reihe von Tochtergesellschaften und stellt für diese Gruppe von Unternehmen einen Konzernabschluss nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den damit verbundenen Auslegungen (SIC/IFRIC-Interpretationen), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, auf.

Der Konzernabschluss wird auf den Stichtag des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens aufgestellt. Das Geschäftsjahr des Mutterunternehmens umfasst den Zeitraum 1. November bis 31. Oktober (Geschäftsjahr).

Der wesentliche Teil der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften hat ihren Regelbilanzstichtag mittlerweile auf den 31. Oktober umgestellt.

Zum Abschlussstichtag wurden drei vollkonsolidierte Gesellschaften (Vorjahr: drei) mit vom Konzern abweichendem Geschäftsjahr miteinbezogen, wofür ein Zwischenabschluss der Gesellschaften aufgestellt wurde.

Fakturen werden grundsätzlich in der Währung des ausstellenden Unternehmens erstellt. Bei LogMaxx Alpha AD, LogMaxx Beta d.o.o., wie auch bei der LOGMAXX d.o.o., werden die Fakturen in EUR ausgestellt, wodurch die funktionale Währung (EUR) nicht der lokalen Währung (RSD) entspricht.

Der Konzernabschluss wurde in Tausend Euro (TEUR) aufgestellt. Sofern nicht anders angegeben, sind sämtliche Zahlenangaben kaufmännisch gerundet in Tausend Euro (TEUR). Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Der konsolidierte Abschluss entspricht den Anforderungen des § 315a HGB. Die zusätzlichen Vorschriften nach deutschem Handelsrecht, für die eine Pflicht zur Anwendung besteht, wurden beachtet.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Bilanz werden einzelne Posten zur Verbesserung der Klarheit zusammengefasst. Sie werden im Anhang detailliert erläutert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt worden. Die Gliederung der Bilanz erfolgt nach der Fristigkeit der Vermögenswerte und Schulden. Als kurzfristig werden Vermögenswerte und Schulden angesehen, wenn sie innerhalb eines Jahres oder aber innerhalb des normalen Geschäftszyklus des Unternehmens bzw. Konzerns, beginnend mit der Beschaffung der für den Leistungserstellungsprozess notwendigen Ressourcen bis zum Erhalt der Zahlungsmittel bzw. Zahlungsmitteläquivalente als Gegenleistung, für die Veräußerung der in diesem Prozess erstellten Produkte oder Dienstleistungen fällig sind oder veräußert werden sollen. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Steuererstattungsansprüche, Steuerverbindlichkeiten sowie Vorräte werden grundsätzlich als kurzfristig ausgewiesen. Latente Steueransprüche bzw. -verbindlichkeiten werden grundsätzlich als langfristig in der Bilanz dargestellt.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden im Anhang erläutert. Die rückwirkende Anwendung von überarbeiteten und neuen Standards verlangt, sofern für den betreffenden Standard keine abweichende Regelung vorgesehen ist, dass die Ergebnisse des Vorjahres und die Eröffnungsbilanz dieser Vergleichsperiode so angepasst werden, als ob die neuen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden schon immer zur Anwendung gekommen wären. Dem Konzernabschluss liegen im Vergleich zum Vorjahr einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde.

1.1 Erstmalige Anwendung neuer IFRS-Rechnungslegungsstandards

Standard		Verbindliche Anwendung		Veröffentlichung
Jährliche Verbesserung der IFRS – Zyklus 2011–2013		1.1.2015		12.12.2013
Leistungen an Arbeitnehmer (Änderungen von IAS 19)	1.1.1	1.2.2015	1.1.2	21.11.2013
Jährliche Verbesserung der IFRS – Zyklus 2010–2012	1.1.3	1.2.2015	1.1.4	12.12.2013

Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2011–2013

Am 12. Dezember 2013 hat der IASB die jährlichen Verbesserungen (Annual Improvements) 2011–2013 endgültig verabschiedet. Folgende Standardänderungen haben sich daraus ergeben:

IFRS 1 Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards: Die Änderung verdeutlicht das Wahlrecht des Unternehmens bei seinem ersten IFRS-Abschluss zwischen der Anwendung von derzeit verpflichtend anwendbaren IFRS und der vorzeitigen Anwendung von neuer oder veränderter IFRS, die noch nicht verpflichtend anzuwenden sind. Eine kontinuierliche Anwendung der gleichen Fassung eines Standards über alle Perioden hinweg ist verpflichtend.

IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse: Der Anwendungsbereich von IFRS 3 wird klargestellt: Die Gründungen aller Arten von gemeinsamen Vereinbarungen sind außerhalb des Anwendungsbereichs von IFRS 3. Der Ausschluss aus dem Anwendungsbereich gilt nur für den Abschluss der gemeinsamen Vereinbarung selbst und nicht für die Abschlüsse der beteiligten Unternehmen der gemeinsamen Vereinbarung.

IFRS 13 Bewertung des beizulegenden Zeitwerts: Die Änderungen konkretisieren den Anwendungsbereich von den Portfolioausnahmen in IFRS 13.52. Die Ausnahme umfasst alle Verträge, die nach IAS 39 oder IFRS 9 bilanziert werden, unabhängig davon, ob sie die Definition eines finanziellen Vermögenswertes oder einer finanziellen Verbindlichkeit in IAS 32 erfüllen.

IAS 40 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Die Abgrenzung von IFRS 3 und IAS 40 wird konkretisiert. Erfüllt die Transaktion die Voraussetzungen eines Unternehmenszusammenschlusses nach IFRS 3 und gehört zur Transaktion eine Renditeimmobilie, sind für diese Transaktion sowohl IFRS 3 als auch IAS 40 (unabhängig voneinander) anzuwenden (IAS 40.14A). Der Erwerb einer Renditeimmobilie kann demnach die Voraussetzung für den Erwerb eines einzelnen Vermögenswertes (oder Gruppe) aber auch die eines Unternehmenszusammenschlusses nach IFRS 3 erfüllen.

Sämtliche Änderungen der Annual Improvements Projekte sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen, anzuwenden. Aus diesen Änderungen ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IAS 19 – Leistungen an Arbeitnehmern

Die Änderungen an IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ betreffen die Bilanzierung von Arbeitnehmerbeiträgen oder von Dritten geleisteten Beiträgen bei leistungsorientierten Plänen. IAS 19 regelt nunmehr, wie die in den formalen Bedingungen eines Pensionsplans enthaltenen Beiträge von Arbeitnehmern oder Dritten bilanziert werden, wenn diese mit der Dienstzeit verknüpft sind. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Anwendung der Änderungen hatte keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss des Unternehmens.

Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2010–2012

Die jährlichen Verbesserungen der IFRS – Zyklus 2010–2012 betreffen die folgenden Standards:

IFRS 2 Anteilsbasierte Vergütungen: Klarstellung der Definitionen von „Ausübungsbedingungen“ und „Marktbedingungen“ sowie Hinzufügung eigener Definitionen für „Leistungsbedingungen“ und Dienstbedingungen“.

IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse: Klarstellung, dass als Vermögenswert oder Schuld klassifizierte bedingte Gegenleistungen zu jedem Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten sind.

IFRS 8 Geschäftssegmente: Klarstellung der erforderlichen Anhangangaben bei Aggregation von Geschäftssegmenten sowie zur Notwendigkeit der Überleitung der Summe der Vermögenswerte der Geschäftssegmente auf die Konzernvermögenswerte.

IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts: Klarstellung der weiterhin bestehenden Möglichkeit zum Verzicht auf die Abzinsung kurzfristiger Forderungen und Verbindlichkeiten bei Unwesentlichkeit.

IAS 16 Sachanlagen: Klarstellung des Erfordernisses einer proportionalen Anpassung der kumulierten Abschreibungen bei Anwendung der Neubewertungsmethode.

IAS 24 Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen: Klarstellung der Notwendigkeit von Angaben nach IAS 24 zu Mitgliedern der Unternehmensführung, wenn Managementfunktionen von juristischen Personen ausgeübt werden.

IAS 38 Immaterielle Vermögenswerte: Klarstellung des Erfordernisses einer proportionalen Anpassung der kumulierten Abschreibungen bei Anwendung der Neubewertungsmethode.

Sämtliche Änderungen der Annual Improvements Projekte sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnen, anzuwenden. Aus dieser Änderung ergaben sich keine 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. EYEMAXX 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.

Standard	Verbindliche Anwendung	Veröffentlichung
IFRS 9, Finanzinstrumente, und Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7, Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangangaben bei Übergang	1.1. 2018	24. 7. 2014
IFRS 14, Regulatorische Abgrenzungsposten	1.1. 2016	30.1. 2014
IFRS 15, Erlöse aus Verträgen mit Kunden	1.1. 2018	28. 5. 2014
IFRS 16, Leasing	1.1. 2019	13.1. 2016

IFRS 9, Finanzinstrumente, und Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7, Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangangaben bei Übergang

Der IASB hat die finale Fassung des Standards im Zuge der Fertigstellung der verschiedenen Phasen seines umfassenden Projekts zu Finanzinstrumenten am 24. Juli 2014 veröffentlicht. Damit kann die bisher unter IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung vorgenommene Bilanzierung von Finanzinstrumenten nunmehr vollständig durch die Bilanzierung unter IFRS 9 ersetzt werden. Die nunmehr veröffentlichte Version von IFRS 9 ersetzt alle vorherigen Versionen. Die erstmalige verpflichtende Anwendung ist für Geschäftsjahre vorgesehen, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. EYEMAXX erwartet keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss aus der Anwendung dieses Standards.

IFRS 14, Regulatorische Abgrenzungsposten

Mit IFRS 14 "Regulatorische Abgrenzungsposten" wird einem Unternehmen, das ein IFRS-Erstanwender ist, gestattet, mit einigen begrenzten Einschränkungen, regulatorische Abgrenzungsposten weiter zu bilan-

zieren, die es nach seinen vorher angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen im seinem Abschluss erfasst hat. Dies gilt sowohl im ersten IFRS-Abschluss als auch in den Folgeabschlüssen. Regulatorische Abgrenzungsposten und Veränderungen in ihnen müssen in der Darstellung der Finanzlage und in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im sonstigen Gesamtergebnis separat ausgewiesen werden. Außerdem sind bestimmte Angaben vorgeschrieben. IFRS 14 wurde im Januar 2014 herausgegeben und gilt für Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Die IFRS-Übernahmeverfahren („Endorsement“) wurde ausgesetzt. EYEMAXX erwartet keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss aus der Anwendung dieses Standards.

IFRS 15, Erlöse aus Verträgen mit Kunden

In IFRS 15 wird vorgeschrieben, wann und in welcher Höhe ein IFRS-Berichtersteller Umsatzerlöse zu erfassen hat. Zudem wird von den Abschlusserstellern gefordert, den Abschlussadressaten informativere und relevantere Angaben als bisher zur Verfügung zu stellen. Der Standard bietet dafür ein einziges,

prinzipienbasiertes, fünfstufiges Modell, das auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist. IFRS 15 wurde im Mai 2014 herausgegeben und ist auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. EYEMAXX erwartet derzeit keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss aus der Anwendung dieses Standards.

IFRS 16, Leasing

Der IASB hat die finale Fassung des Standards, welcher den bisherigen Standard IAS 17 ersetzt, am 13. Januar 2016 veröffentlicht. Der Standard sieht vor, dass mit Ausnahme von geringwertigen Vermögenswerten künftig alle Miet- und Leasingverpflichtungen mit einer Laufzeit von mehr als 12 Monaten in der Bilanz

des Mieters oder Leasingnehmers abzubilden sind. Auf eine Unterscheidung zwischen Finanzierungs- und Mietleasing wird verzichtet. Die bilanzielle Darstellung erfolgt als Nutzungsrecht und erhöht auf der Passivseite die Leasingverbindlichkeiten. Die Leasinggeber-Bilanzierung ist gegenüber dem bisherigen IAS 17 weitgehend unverändert, die unterschiedliche Behandlung von Finanzierungs- und Mietleasingvereinbarungen bleibt hier aufrecht. Die erstmalige verpflichtende Anwendung ist für Geschäftsjahre vorgesehen, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

Änderungen	Verbindliche Anwendung	Veröffentlichung
Änderungen an IAS 16 „Sachanlagen“ und IAS 41 „Landwirtschaft“: Landwirtschaft – Fruchttragende Pflanzen	1.1.2016	30.6.2014
Änderungen an IFRS 11, Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit	1.1.2016	6.5.2014
Änderungen an IAS 16 und IAS 38: Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden	1.1.2016	12.5.2014
Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2012–2014	1.1.2016	25.9.2014
Änderungen an IAS 1: Darstellung des Abschlusses	1.1.2016	18.12.2014
Änderungen an IAS 27: Equity-Methode im separaten Abschluss	1.1.2016	18.12.2014
Änderungen an IFRS 10 und IAS 28: Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	verschoben	11.9.2014
Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28: Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme	1.1.2016	18.12.2014

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 Erwerb von Anteilen an Gesellschaften (Erstkonsolidierung)

Bei dem Erwerb von Anteilen an einer Immobilienobjektgesellschaft ist immer die Fragestellung zu beantworten, ob es sich um einen Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 (siehe Punkt 2.1.1 Unternehmenszusammenschlüsse) handelt oder um den Erwerb eines Vermögenswertes oder einer Gruppe von Vermögenswerten, welche keinen Geschäftsbetrieb bilden (siehe Punkt 2.1.2 Erwerb von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb).

Ein Geschäftsbetrieb in Sinne von IFRS 3.3 liegt dann vor, wenn Ressourcen vorhanden sind, auf die Prozesse angewendet werden, um Erträge zu generieren. Die Analyse, ob ein Geschäftsbetrieb vorliegt, wird folgend analysiert:

- 1.) Identifizierung der erworbenen Elemente
- 2.) Analyse der Fähigkeit, tatsächliche Erträge zu liefern
- 3.) Analyse, ob diese Fähigkeit, Erträge zu liefern, auch einem Marktteilnehmer offensteht.

Im ersten Schritt wird analysiert, welche materiellen bzw. immateriellen Vermögenswerte erworben wurden. Darüber hinaus muss der Erwerber auch beurteilen, ob er relevante Prozesse miterworben hat, die dazu geeignet sind, Erträge zu generieren und welchen Ertrag er aus dem Erwerb erzielt bzw. erzielen möchte. Prozesse in diesem Sinne können sowohl strategische wie operative Managementprozesse sein. Administrative Tätigkeiten indizieren hingegen keine Prozesse (IFRS 3.B7).

Im zweiten Schritt wird beurteilt, ob die übernommene Gesellschaft aufgrund ihrer Prozesse eigenständig in der Lage ist, Erträge zu generieren. Dies muss auf der Basis der üblichen Geschäftstätigkeit der Branche beziehungsweise eines typischen Marktteilnehmers getroffen werden. Wenn diese Prozesse vorhanden sind, liegt ein Erwerb im Sinne von IFRS 3 Unternehmenszusammenschluss vor.

Werden die Prozesse beim Erwerb nicht mitübernommen, ist zu prüfen, ob die Ressourcen und Prozesse bei der erworbenen Immobilie zum Erwerbszeitpunkt beobachtbar sind und der Erwerber in der Lage wäre, die fehlenden Ressourcen und Prozesse am Markt zu erwerben. Sind jedoch keine operativen Tätigkeiten erforderlich, um Erträge zu generieren, handelt es sich um einen Erwerb von Vermögenswerten oder eine Gruppe von Vermögenswerten, die keinen Geschäftsbetrieb bilden (Punkt 2.1.2 Erwerb von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb).

Von EYEMAXX erworbene Objektgesellschaften weisen in ihrer Bilanz in erster Linie Immobilienvermögen und die dazugehörige Finanzierung aus. Daraus abgeleitet handelt es sich zumeist um den Erwerb von einer Gruppe von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb. Der Kaufpreis der Gesellschaften entspricht im Wesentlichen dem beizulegenden Zeitwert des gehaltenen Immobilienvermögens, abzüglich der in den Gesellschaften vorhandenen Schulden zum Erwerbszeitpunkt.

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 IFRS 10.22 und IAS 1.54 (q) verankerten Einheitsgrundsatz innerhalb des Eigenkapitals getrennt vom Eigenkapital des Mutterunternehmens ausgewiesen. Minderheitenanteile am Konzernergebnis werden gleichfalls gesondert angegeben.

Für Gemeinschaftsunternehmen wird gemäß IFRS 11.24 das Wahlrecht zum Ansatz der Anteile nach der Equity-Methode angewandt.

2.1.2 Erwerb von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb (Erstkonsolidierungen)

Unter einem Erwerb von Vermögenswerten oder einer Gruppe von Vermögenswerten versteht IFRS 3.2b die Erlangung der Beherrschung über die einzelnen 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 IFRS 10 bilanziert EYEMAXX eine Änderung des Anteils ohne beherrschenden Einfluss als Eigenkapitaltransaktion

zwischen Anteilseignern. Differenzen zwischen dem Buchwert des betreffenden Anteils ohne beherrschenden Einfluss und der zahlbaren 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 Gemeinschaftsunternehmen sind die sich bis zum Erwerbszeitpunkt ergebenden Wertänderungen im Ergebnis aus der Equity-Methode erfasst.

2.4 Entkonsolidierung

Wird eine Tochtergesellschaft veräußert, werden die Vermögenswerte und Schulden dieser Tochtergesellschaft nicht mehr in den Konzernabschluss übernommen. Die Erträge und Aufwendungen des entkonsolidierten Unternehmens werden bis zum Verlust der Beherrschung über dieses in den Konzernabschluss einbezogen. Der veräußerte Ergebnisanteil schmälert den Entkonsolidierungserfolg, um eine Doppelerfassung von Ergebnissen zu verhindern. Der seit Konzernzugehörigkeit erwirtschaftete Ergebnis-

vortrag der entkonsolidierten Tochtergesellschaft beeinflusst den Entkonsolidierungserfolg, da diese Ergebnisbeiträge bereits in Vorperioden im Konzernabschluss erfasst wurden. Bei Entkonsolidierung ausländischer Tochtergesellschaften erhöht bzw. verringert sich der Entkonsolidierungserfolg um die nun erfolgswirksam zu erfassenden Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung, die während der Konzernzugehörigkeit im Eigenkapital erfasst wurden.

3 Nicht beherrschender Anteil

Bei vollkonsolidierten Gesellschaften hat ein Mutterunternehmen den nicht beherrschenden Anteil in seiner Konzernbilanz innerhalb des Eigenkapitals, aber getrennt vom Eigenkapital der Anteilseigner des Mutterunternehmens anzusetzen. Die Erlangung der Beherrschung gemäß IFRS 10 und damit der Vollkonsolidierung eines Unternehmens ist unter anderem von den Stimmrechten wie auch von potenziellen Stimmrechten abhängig. Hingegen wird gemäß IFRS 10 die Berechnung der nicht beherrschenden Anteile auf Grundlage der bestehenden Eigentumsanteile und nicht mit Blick auf die möglichen Ausübung oder Umwandlung potenzieller Stimmrechte bestimmt.

Zu definieren ist der Begriff der „bestehenden Eigentumsanteile“ – „present ownership“. Es werden bereits

alle Risiken und Chancen aus den optionsgegenständlichen Anteilen – und damit die „present ownership“ – wirtschaftlich EYEMAXX zugerechnet, etwa weil

- ✘ der Ausübungspreis der Option fixiert ist
- ✘ mit dem optionsgegenständlichen Anteilen keine (relevanten) Einflussmöglichkeiten mehr verbunden sind
- ✘ mit Dividenden während des Optionszeitraums nicht zu rechnen ist oder die Dividenden schuldrechtlich bereits EYEMAXX zustehen.

Die relevanten Einflussmöglichkeiten definiert EYEMAXX unter anderem damit, dass der Stillhalter der Option keine Möglichkeit hat, wesentliche Vermögenswerte zu verkaufen. Zusätzlich wird die Finanzierung bereits zum Großteil durch EYEMAXX 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 Stichtagskurse verwendet:

		Stichtagskurs	
1 EUR entspricht		31.10.2016	31.10.2015
Tschechische Krone	CZK	27,025	27,0900
Serbischer Dinar	RSD	123,162	120,7606
Polnischer Zloty	PLN	4,3267	4,2652
Rumänischer Leu	RON	4,506	4,435

Es wurden die folgenden wesentlichen Durchschnittskurse verwendet:

		Durchschnittskurs	
1 EUR entspricht		2015/2016	2014/2015
Tschechische Krone	CZK	27,0337	27,3720
Serbischer Dinar	RSD	122,6435	120,7514
Polnischer Zloty	PLN	4,3403	4,1693
Rumänischer Leu	RON	4,4839	4,4410

5 Immaterielle Vermögenswerte

5.1 Firmenwert

Bei Unternehmenszusammenschlüssen werden die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Übersteigen die Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses die anteiligen beizulegenden Nettozeitwerte, wird ein Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert.

Ein sich ergebender passivischer Unterschiedsbetrag wird sofort erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ erfasst.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden nach dem erstmaligen Ansatz zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet.

Der Bilanzansatz wird gemäß IAS 38.108 zumindest jährlich durch einen Impairment-Test geprüft und im Falle eines gesunkenen wirtschaftlichen Nutzens außerplanmäßig abgeschrieben. Sofern Umstände darauf hinweisen, dass eine Wertminderung stattgefunden haben könnte, wird die Werthaltigkeit auch unterjährig überprüft. Zu diesem Zweck wird der Geschäfts- oder Firmenwert einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnet. Liegt der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit unter dem Buchwert, wird ein Wertminderungsaufwand erfasst. Der erzielbare Betrag entspricht dem höheren Wert aus Nutzungswert und Nettozeitwert (beizulegender Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten).

5.2 Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen

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. Fremd-

kapitalzinsen, 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:

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

	2015/2016	2014/2015
Grundstücke und Gebäude	10 - 50 Jahre	10 - 50 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	5 - 10 Jahre	5 - 10 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 4 Jahre	3 - 4 Jahre

Liegt der Buchwert eines Vermögenswertes über dem erzielbaren Betrag, so ist eine Wertminderung vorzunehmen. Gewinne und Verluste aus dem Anlagenabgang werden als Differenz zwischen dem Veräußerungserlös und dem Restbuchwert ermittelt und erfolgswirksam erfasst.

7 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Beim erstmaligen Ansatz (Zugang) erfolgt eine Bewertung zu Anschaffungskosten. Im Rahmen der Anschaffungskosten werden der entrichtete Kaufpreis und sonstige direkt zurechenbare Kosten und Transaktionskosten miteinbezogen sowie auch Fremdkapitalkosten, die direkt dem Bau oder der Herstellung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zugerechnet werden können, aktiviert.

Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Als beizulegender Zeitwert wird jener Wert angesetzt, zu dem die Immobilie zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte. Der beizulegende Zeitwert hat die aktuelle Marktlage und die Umstände zum Bilanzstichtag widerzuspiegeln. Den bestmöglichen substantziellen Hinweis für den beizulegenden Zeitwert erhält man normalerweise durch auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise ähnlicher Immobilien, die sich am gleichen Ort und im gleichen Zustand befinden und Gegenstand vergleichbarer Mietverhältnisse und anderer mit den Immobilien zusammenhängender Verträge sind.

EYEMAXX beschäftigt Projektentwickler mit langjähriger Erfahrung in den einzelnen Zielmärkten, die auf Grundlage des zum Stichtag gegebenen Projektfortschritts und aus ihrer eigenen Erfahrung und exakten Kenntnis des betreffenden Ent-

wicklungsprojektes – falls dies erforderlich scheint – einen zusätzlichen Risikoabschlag auf die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte vornehmen.

Der beizulegende Zeitwert der Entwicklungsprojekte bei EYEMAXX basiert prinzipiell auf Sachverständigen-gutachten. Auf diese Werte werden von EYEMAXX – falls erforderlich – die nachfolgend aufgelisteten Risikoabschläge vorgenommen.

In der Risikomatrix werden folgende Risiken bewertet:

- ✘ Grundstücksrisiko
- ✘ Finanzierungsrisiko
- ✘ Vermietungsgradrisiko
- ✘ Baukostenrisiko

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von Eigen-Investments basiert auf Gutachten, erstellt von unabhängigen Sachverständigen nach international anerkannten Bewertungsverfahren. Die Gutachten basieren auf:

- ✘ Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, zum Beispiel bei Eigen-Investments die aktuelle Miete beziehungsweise rechtliche Einschränkungen von Nutzungsdauern aufgrund von einem Superädifikat beziehungsweise Erbbaurecht und bei Projektimmobilien zum Beispiel zukünftige Mieten eingeteilt in die Kategorien „Mietvertrag unterschrieben“, „Mietvertrag in Verhandlung“ und Freifläche, Projektkalkulationen,

- ✘ Annahmen des Gutachters, die auf Markdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden wie zum Beispiel künftige Marktmieten, Nutzungsdauer, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandskosten oder Kapitalisierungszinssätze.

Die in diesen Gutachten ermittelten Verkehrswerte stellen die Obergrenze für die von EYEMAXX für die einzelnen Entwicklungsprojekte bilanzierten beizulegenden Zeitwerte dar. Bei bereits vermieteten Eigen-Investments werden die Gutachten, falls keine substantielle Änderung vorhanden ist, alle drei Jahre aktualisiert. In der Zwischenzeit wird seitens EYEMAXX das bestehende Gutachten verwendet und um die tatsächlichen Mieterlöse ergänzt wie auch die Restnutzungsdauer verringert. Zusätzlich werden jährlich die berücksichtigten Zinssätze, kalkulierten Instandhaltungskosten wie auch Bewirtschaftungskosten kontrolliert.

Als zusätzliche Prämisse ist bei der Bewertung von der bestmöglichen Verwendung eines Objekts auszugehen. Geplante Nutzungsänderungen werden bei der Bewertung berücksichtigt, sofern die technische Durchführbarkeit, die rechtliche Zulässigkeit und die finanzielle Machbarkeit gegeben sind.

Bei einer Übertragung von den zur Veräußerung bestimmten Immobilien in die Eigen-Investments der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Buchwert innerhalb des Bewertungsergebnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bei einer Übertragung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie in eine selbst genutzte Immobilie (IAS 16) wird der Fair Value als Anschaffungs- und Herstellungskosten nach IAS 16 berücksichtigt und über die Restnutzungsdauer der Immobilie abgeschrieben (IAS 40.60).

Bei einer Übertragung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie in das Umlaufvermögen (IAS 2) wird der Fair Value als Anschaffungs- und Herstellungskosten nach IAS 2 berücksichtigt.

Die bestellten Gutachter der bewerteten Eigen-Investments sind:

- ✘ Raiffeisen-ImmobilienSteiermark G.m.b.H. – Die Bewertungsgruppe der Raiffeisen-Landesbank Steiermark für das Eigen-Investment in der EM Outlet Center GmbH und Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG (2016)
- ✘ Ing. Erich Forstner für die Industrieimmobilie mit Logistikcenter in Linz in der EYEMAXX International Holding und Consulting GmbH (2016)
- ✘ Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg in der EYEMAXX Real Estate AG (2015)
- ✘ EHL Immobilien GmbH Bewertung für die Grundstücke in Serbien in der Log Center d.o.o. Beograd, LogMaxx Alpha a.d. (vormals: Log Center Alpha a.d.), BEGA ING d.o.o. und LOGMAXX d.o.o. (2017)
- ✘ EHL Immobilien GmbH Bewertung für die Logistik- und Fachmarktzentrumprojekte in Serbien (2017)
- ✘ Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal in der EYEMAXX Real Estate AG (2015)
- ✘ Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Aachen in der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH (2015)

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Die bestellten Gutachter der bewerteten Immobilien - angesetzt in den Gemeinschaftsunternehmen:

- ✘ Ing. Erich Forstner für die Immobilien in Salzburg, Innsbruck und Wien in der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG (2015)
- ✘ Raiffeisen-ImmobilienSteiermark G.m.b.H. – Die Bewertungsgruppe der Raiffeisen-Landesbank Steiermark für die Eigen-Investments in der Marland Bauträger GmbH (2016)
- ✘ Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt in der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG (2015)
- ✘ Roland Emme-Weiss Bewertung für die Bürogebäude und Logistikhallen in Aschaffenburg, Weichertstraße und Auhofstraße sowie Wuppertal, Hölker Feld der Birkart GmbH & Grundstücksverwaltung KG
- ✘ EHL Immobilien GmbH Bewertung für das medizinische Zentrum in Leipzig in der EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG (2015)
- ✘ EHL Immobilien GmbH Bewertung für das Projekt „Postquadrat Mannheim“ in der Postquadrat Mannheim GmbH & Co. KG (2017)
- ✘ EHL Immobilien GmbH Bewertung für das Projekt „Lindenauer Hafen“ in Leipzig in der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH &

Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG (2017)

- ✘ EHL Immobilien GmbH Bewertung für das Projekt Brünnerstraße in der Franz Gulz Immobilien GmbH (2016)

Der beizulegende Zeitwert wird mindestens jährlich zum festgesetzten Stichtag ermittelt. Ergeben sich bis zum Abschlussstichtag wesentliche Veränderung der Inputfaktoren, so werden entsprechende Anpassungen vorgenommen.

Änderungen des beizulegenden Zeitwertes werden erfolgswirksam unter Berücksichtigung der damit in Zusammenhang stehenden Steuerlatenz erfasst.

EYEMAXX hält unmittelbar sechs (Vorjahr: fünf) bebaute und ein (Vorjahr: ein) unbebautes Grundstück als Finanzinvestition. Alle fünf 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 eingestufteten Immobilien zur zukünftigen Erzielung von Mieteinnahmen gehalten werden und keine Eigennutzung vorliegt.

8 Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte setzen sich aus ausgereichten Darlehen und Forderungen, erworbenen Eigenkapital- und Schuldtiteln, Zahlungsmitteln sowie Zahlungsmitteläquivalenten zusammen.

Die Bilanzierung und Bewertung der finanziellen Vermögenswerte erfolgt nach IAS 39 (Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung). Demnach werden finanzielle Vermögenswerte in der Konzernbilanz

angesetzt, wenn EYEMAXX ein vertragliches Recht zusteht, Zahlungsmittel oder andere finanzielle Vermögenswerte von einer anderen Partei zu erhalten. Der erstmalige Ansatz eines finanziellen Vermögenswertes erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, zuzüglich der Transaktionskosten. Transaktionskosten, die beim Erwerb von erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten anfallen, werden unmittelbar aufwandswirksam erfasst.

Die Folgebewertung erfolgt gemäß der Zuordnung der finanziellen Vermögenswerte zu den nachstehenden Kategorien:

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte umfassen die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte sowie Finanzinstrumente, die bei erstmaligem Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft wurden. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes finanzieller Vermögenswerte dieser Kategorie werden zum Zeitpunkt der Wertsteigerung oder Wertminderung erfolgswirksam erfasst.

Kredite und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Kredite und Forderungen werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Dieser Bewertungskategorie werden die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten enthaltenen finanziellen Forderungen zugeordnet. Der Zinsertrag aus Positionen dieser Kategorie wird unter Anwendung der Effektivzinsmethode ermittelt, soweit es sich nicht um kurzfristige Forderungen handelt und der Effekt aus der Aufzinsung unwesentlich ist.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zunächst mit ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich von Wertberichtigungen bewertet. Eine Wertberichtigung zu Forderungen wird gebildet, wenn objektive Hinweise dahingehend bestehen, dass der Konzern nicht in der Lage sein wird, alle Forderungsbeträge gemäß den ursprünglichen Forderungsfristen einzubringen. Bedeutende finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners, die Wahrscheinlichkeit, dass der Schuldner Insolvenz anmelden oder eine Finanzreorganisation durchführen wird

sowie Nichtbezahlung oder Zahlungsverzug werden als Hinweise darauf gewertet, dass eine Forderung wertberichtigt werden muss. Der Wertberichtigungsbetrag stellt die Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswertes und dem Barwert der geschätzten zukünftigen, zum effektiven Zinssatz abgezinsten Zahlungsströme dar. Der Wertberichtigungsbetrag wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst. Im Falle der Uneinbringlichkeit einer Forderung wird sie über die Wertberichtigung abgeschrieben. Im Falle eines späteren Erhalts einer zuvor abgeschriebenen Forderung wird die Einzahlung von den sonstigen Aufwendungen abgezogen.

Bis zur Endfälligkeit zu haltende Wertpapiere sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmaren 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.

Gemeinschaftsunternehmen werden mit ihrem anteiligen Eigenkapital (Equity-Methode) bilanziert.

Bei Fertigungsaufträgen innerhalb von Gemeinschaftsunternehmen erfolgt die Projektbewertung analog zu vollkonsolidierten Unternehmen anhand der „Percentage of Completion-Methode“ gemäß IAS 11, sofern das Projekt durch „Forward Sale“ verkauft und die sonstigen Voraussetzungen nach IFRIC 15 erfüllt sind. Andernfalls erfolgt die Bewertung von Immobilienentwicklungsprojekten gemäß IAS 2, Vorräte.

Die finanziellen Verbindlichkeiten sind originäre Verbindlichkeiten und werden in der Konzernbilanz angesetzt, wenn EYEMAXX eine vertragliche Pflicht hat, Zahlungsmittel oder andere finanzielle Vermögenswerte auf eine andere Partei zu übertragen. Der erstmalige Ansatz einer originären Verbindlichkeit erfolgt zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung bzw. zum Wert der erhaltenen Zahlungsmittel abzüglich gegebenenfalls anfallender Transaktionskosten. Die Folgebewertung erfolgt bei den Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Verpflichtungen beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen sind.

9 Vorräte

Vorräte nach IAS 2 werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Vorräten beinhalten Fertigungsmaterial, direkt zurechenbare Lohnkosten und sonstige direkt zurechenbare Produktionsgemeinkosten. Fremdkapitalkosten, die den Anschaffungs- oder Herstellungskosten qualifizierter Vermögenswerte zurechenbar sind, werden aktiviert.

Aufwendungen der allgemeinen Verwaltung, für freiwillige Sozialleistungen und für betriebliche Altersversorgung sowie Fremdkapitalzinsen werden bei der Ermittlung der Herstellungskosten nicht einbezogen. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte im normalen Geschäftsverlauf erzielbare Verkaufserlös abzüglich der noch anfallenden Kosten der Fertigung und des Vertriebs.

10 Leasingverträge

Leasingverträge für Sachanlagen, bei denen der Konzern alle wesentlichen Risiken und Chancen der Vermögenswerte trägt, werden als Finanzierungsleasing ausgewiesen. Derartige Vermögenswerte werden entweder in Höhe des zu Beginn des Leasingverhältnisses beizulegenden Zeitwertes oder mit den niedrigeren Barwerten der Mindestleasingzahlungen angesetzt. Die Mindestleasingzahlungen werden in Finanzierungskosten und den Tilgungsanteil der Restschuld aufgeteilt, wobei die Finanzierungskosten so über die Laufzeit verteilt werden, dass ein konstanter Zinssatz für die verbleibende Restschuld entsteht. Die dazugehörigen Leasingverpflichtungen, abzüglich

der Finanzierungskosten, werden in den langfristigen und kurzfristigen Finanzierungsverbindlichkeiten ausgewiesen. Die Zinsen werden über die Leasingdauer erfolgswirksam erfasst. Darüber hinaus bestehen operative Leasingverträge für die Nutzung von Kraftfahrzeugen und anderen Anlagen, die aufwandswirksam erfasst werden.

Werden Immobilien mittels operating lease gemietet, welche nach Definition Punkt 7 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilie“ eingestuft werden, so gilt gemäß IAS 40.6 für den Ansatz der Immobilie sowie für die Leasingverbindlichkeit der Zeitwert.

11 Steuern

Gemäß IAS 12 werden für alle temporären Differenzen zwischen dem Buchwert eines Vermögenswertes oder eines Schuldpostens und seinem steuerlichen Wert latente Steuern bilanziert. Für alle zu versteuernden temporären Differenzen ist eine latente Steuerschuld anzusetzen, es sei denn, die latente Steuerschuld erwächst aus dem erstmaligen Ansatz des Geschäfts- oder Firmenwertes oder dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswertes oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, welcher kein Unternehmenszusammenschluss ist und zum Zeitpunkt des 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. Beim EYEMAXX-Konzernabschluss ist vor allem auf die österreichische Steuergruppe beziehungsweise auf die Beteiligungen an Personengesellschaften hinzuweisen. Die Steuergruppe besteht zum 31. Oktober 2016 aus dem Organträger der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH und den Mitgliedern die EM Outlet Center GmbH, EYEMAXX Development GmbH, MAXX BauerrichtungsgmbH, Marland Bauträger GmbH, ERED Finanzierungsconsulting GmbH, Innovative Home Bauträger GmbH und die Hamco Gewerbeflächen GmbH. Zudem hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH Beteiligungen an den Personengesellschaften Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG und seit 2015 an der HAMCO GmbH & Co. KG wie auch an der Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG und Marland GmbH & Co. OG. Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften werden auf Ebene des Steuersubjekts, der EYEMAXX International Holding &

Consulting GmbH, gebucht, bei dem zukünftig die Realisierung der temporären Unterschiede eintreten wird.

Im Geschäftsjahr 2015/2016 hält die EYEMAXX Real Estate AG Kommanditanteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG, Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, und Lifestyle Holding GmbH & Co. KG. Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften werden auf Ebene der EYEMAXX Real Estate AG gebucht.

Bei der Berücksichtigung, welche Gesellschaft das Steuersubjekt darstellt, werden steuerliche Umstrukturierungen bis zum Bilanzerstellungszeitpunkt berücksichtigt.

Bei der Bemessung der latenten Steuern wurde von folgenden Ertragsteuersätzen ausgegangen:

	31.10.2016	31.10.2015
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	21,00 %	21,00 %
Tschechien	19,00 %	19,00 %

12 Rückstellungen

Rückstellungen sind zu bilden, wenn es aus einer rechtlichen oder faktischen Verpflichtung, die in der Vergangenheit entstanden ist, erwartungsgemäß zu einem Abfluss von Mitteln kommen wird und der Betrag dieses Abflusses verlässlich geschätzt werden kann. Bei gleichartigen Verpflichtungen wird die Wahrscheinlichkeit der Zahlungsverpflichtung durch eine gemeinsame Risikobewertung der Verpflichtungen festgestellt. Eine Rückstellung wird bilanziert, wenn es zu einem erwarteten Mittelabfluss kommen wird, auch wenn die Wahrscheinlichkeit des Zahlungsflusses für den Einzelfall gering ist. Soweit bei Verpflichtungen erst nach mehr als einem Jahr mit Mittelabflüssen

gerechnet wird, werden die Rückstellungen mit dem Barwert der voraussichtlichen Mittelabflüsse angesetzt. Erstattungen Dritter werden getrennt von den Rückstellungen aktiviert, wenn ihre 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 von EYEMAXX sieht vor, Immobilienentwicklungen in eigenen Projektgesellschaften (SPVs – special purpose vehicles) abzuwickeln und nach Entwicklung im Wege des Verkaufs der Anteile (share deal) an Investoren zu verkaufen oder in das Portfolio zu übernehmen. Die Projekte werden selbst erstellt oder mit Partnern entwickelt. Die bilanzielle Bewertung erfolgt folgendermaßen:

- (a) Projekte in den Vorräten: In vollkonsolidierten Projektgesellschaften werden sämtliche, dem Projekt zurechenbare Kosten in den Vorräten verbucht. Bei Veräußerung der Gesellschaft steht diesen Vorräten der Kaufpreis gegenüber (IAS 2).
- (b) Projekte, die dazu bestimmt sind, länger im Unternehmen zu bleiben und Erträge für das Unternehmen abzuwerfen, werden nach IAS 40 bewertet. Das bedeutet, dass diese mit dem Fair Value erfolgswirksam bewertet werden.

Projekte in vollkonsolidierten Unternehmen, bewertet nach IAS 40, Immobilien als Finanzinvestition:

- ✘ EM Outlet Center GmbH und Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG – Bürogebäude
- ✘ Log Center d.o.o. Beograd, LOGMAXX d.o.o. und BEGA ING d.o.o. – Liegenschaft, Gebäude, Logistikzentrum und Fachmarktzentrum
- ✘ EYEMAXX Real Estate AG - Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg – Bürogebäude und Logistikhalle
- ✘ EYEMAXX Real Estate AG – Mietrecht des Logistikcenter in Wuppertal
- ✘ EYEMAXX International Holding und Consulting GmbH - Logistikcenter in Linz

Projekte in vollkonsolidierten Unternehmen, bewertet nach IAS 2, Vorräte:

- ✘ EYEMAXX Pelhřimov s.r.o.
- ✘ Innovative Home Bauträger GmbH

Projekte in vollkonsolidierten Unternehmen, bewertet nach IFRS 5, zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebenen Geschäftsbereiche:

- ✘ LOGMAXX Alpha a.d.

15 Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte

Werden langfristige Vermögensgegenstände oder Schulden als zur Veräußerung klassifiziert, sind sie gem. IFRS 5 getrennt von anderen Vermögenswerten oder Schulden in der Bilanz darzustellen.

Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus seinem Buchwert oder seinem beizulegenden Wert (abzüglich Veräußerungskosten). Eine planmäßige Abschreibung ist nicht gestattet.

16 Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode gemäß IAS 7 erstellt. Die Nettogeldflüsse (Cashflows) werden nach den Bereichen Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit gegliedert. Die Veränderung des Finanzmittelfonds zeigt die Veränderung der frei verfügbaren Zahlungsmittel- und Zahlungsmitteläquivalente zum Ende des Geschäftsjahres. Gemäß IAS 7.43 sind nicht zahlungswirksame Transaktionen nicht Bestandteil der Kapitalflussrechnung. Aus diesem Grund wurden aus der Kapitalflussrechnung wesentliche nicht zahlungswirksame Transaktionen eliminiert. Die Währungsdifferenzen werden im Kapitalfluss der laufenden Geschäftstätigkeit gezeigt. Erhaltene Dividenden werden im Kapitalfluss der Investitionstätigkeit und Auszahlungen an Unternehmenseigner im Kapitalfluss der Finanzierungstätigkeit gezeigt.

SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN DES MANAGEMENTS

Im Konzernabschluss müssen in einem bestimmten Umfang Einschätzungen vorgenommen und Ermessensentscheidungen getroffen werden, die Auswirkungen auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten haben. Schätzungen und Beurteilungen werden laufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten der Vergangenheit und anderen Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter gegebenen Umständen als angemessen betrachtet werden.

Der EYEMAXX-Konzern nimmt für in Zukunft zu erwartende Ereignisse Schätzungen und Annahmen vor. Die 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:

1 Ertragsteuer

Der Beurteilung der Werthaltigkeit latenter Steueransprüche für Verlustvorträge liegt die Annahme zugrunde, dass in Zukunft ausreichende steuerliche Einkünfte zur Verwendung erzielt werden.

2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen wie auch auf den Schätzungen von EYEMAXX. Die Bewertung erfolgt überwiegend unter der Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens. Teilweise wurde die Discounted-Cash-Flow-Methode angewendet. Bei den Eigen-Investments wird in bereits vermietete Bestandsimmobilien und Projektimmobilien unterschieden.

Bei den Bestandsimmobilien, welche bereits vermietet sind, sind die wichtigsten Parameter für die Schätzungen:

- ✘ die Mietpreisentwicklung: Basis dafür bilden die derzeit tatsächlich erzielten Mieten sowie die erzielbaren Marktmieten
- ✘ die angenommene Restnutzungsdauer
- ✘ die Entwicklung der Zinsen

Der beizulegende Zeitwert der Bestandsimmobilien, welche bereits vermietet sind und sich in den vollkonsolidierten Unternehmen befinden, beträgt zum Stichtag TEUR 13.093 (Vorjahr: TEUR 12.686). Die Werte sind unter Rückgriff auf Level-3-Bewertungsverfahren ermittelt worden.

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Nachfolgend sind die Auswirkungen auf die EYEMAXX-Konzernbilanz sowie die Konzerngewinn- und Verlustrechnung bei Änderung der angegebenen Parameter ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt:

Änderung des Buchwertes der Bestandsimmobilien von vollkonsolidierten Unternehmen

	2015/2016	2014/2015	2015/2016	2014/2015
	in TEUR		in %	
Erhöhung des Kapitalisierungszinssatz um 1 %	1.106	1.100	8,45	8,67
Reduktion der Restnutzungsdauer um 10 %	513	500	3,92	3,94
Verringerung der Mieten um 10 %	1.945	1.835	14,86	14,46

Der EYEMAXX zugerechnete, beizulegende Zeitwert der Bestandsimmobilien, welche bereits vermietet sind und sich in den Gemeinschaftsunternehmen befinden, beträgt zum Stichtag TEUR 25.221 (Vorjahr: TEUR 8.784). Dazu zählen im aktuellen Wirtschaftsjahr die deutschen Logistikimmobilien in Wuppertal, Würzburg und Aschaffenburg (2), die österreichischen Logistikimmobilien in Salzburg, Wien und Innsbruck, die Industrieimmobilien mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt und Aachen und eine vermieteten Wohn- und Geschäftsimmobilie in Graz.

Nachfolgend sind die Auswirkungen auf die EYEMAXX-Konzernbilanz sowie die Konzerngewinn- und Verlustrechnung bei Änderung der angegebenen Parameter ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt:

Änderung des Buchwertes der Bestandsimmobilien von Gemeinschaftsunternehmen

	2015/2016	2014/2015	2015/2016	2014/2015
	in TEUR		in %	
Erhöhung des Kapitalisierungszinssatz um 1 %	2.534	802	10,05	9,13
Reduktion der Restnutzungsdauer um 10 %	2.368	432	9,39	4,92
Verringerung der Mieten um 10 %	3.912	1.194	15,51	13,59

Bei den Projektimmobilien, welche sich noch im Bau befinden oder innerhalb der letzten zwölf Monate fertiggestellt wurden, sind die wichtigsten Parameter für die Schätzungen:

- ✘ zukünftige Mieten, eingeteilt in die Kategorien „Mietvertrag unterschrieben“, „Mietvertrag in Verhandlung“ und „Frei“
- ✘ Projektkalkulation insbesondere die Baukosten und sonstigen Kosten
- ✘ Nutzungsdauer des Objektes
- ✘ Bei dem unbebauten Grundstück in Serbien: Veränderung der Grundstückspreise

Der beizulegende Zeitwert der Projektimmobilien in den vollkonsolidierten Gesellschaften beträgt zum Stichtag TEUR 25.653 (Vorjahr: TEUR 24.519). Projektimmobilien im Umfang von TEUR 4.315 liegen der Level-3-Bewertung zugrunde. Bei einem unbebauten Grundstück (TEUR 21.338) wurde ein Vergleichswertverfahren und somit eine Level-2-Bewertung durchgeführt.

Nachfolgend sind die Auswirkungen auf die EYEMAXX-Konzernbilanz sowie die Konzerngewinn- und Verlustrechnung bei Änderung der angegebenen Parameter ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt:

Änderung des Buchwertes der Projektimmobilien von vollkonsolidierten Unternehmen

	2015/2016	2014/2015	2015/2016	2014/2015
	in TEUR		in %	
Grundstückswert sinkt um 10 %	2.134	2.174	8,32	8,87
Kalkulierte Baukosten und sonstige Kosten steigen um 10 %	848	683	3,31	2,79
Verringerung der Mieten um 10 %	1.504	1.135	5,86	4,63
Verringerung der Nutzungsdauer um 10 %	280	214	1,09	0,87

Der EYEMAXX zugerechnete, beizulegende Zeitwert der Projektimmobilien in den Gemeinschaftsunternehmen beträgt zum Stichtag TEUR 6.051 (Vorjahr: TEUR 3.572). Dazu zählt im aktuellen Wirtschaftsjahr das Projekt „Wien, Brünnerstraße“. Im Vorjahr zählte dazu das Projekt „Lindenauer Hafen“. Dieses Projekt wurde unter dem Jahr auf IAS 2 umgegliedert und schlussendlich an eine Tochtergesellschaft mit einem Konzernanteil in Höhe von 50 % verkauft. Dort wird das Projekt wiederum als IAS 2 behandelt.

Nachfolgend sind die Auswirkungen auf die EYEMAXX-Konzernbilanz sowie die Konzerngewinn- und Verlustrechnung bei Änderung der angegebenen Parameter ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt:

Änderung des Buchwertes der Projektimmobilien von Gemeinschaftsunternehmen

	2015/2016	2014/2015	2015/2016	2014/2015
	in TEUR		in %	
Kalkulierte Baukosten und sonstige Kosten steigen um 10 %	920	503	15,20	14,08
Verringerung der Mieten um 10 %	1.363	821	22,53	22,98
Verringerung der Nutzungsdauer um 10 %	491	206	8,11	5,77

3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Prüfung der Werthaltigkeit von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten basiert auf Annahmen. Vermögenswerte wurden, wenn Gründe für eine Nicht-Werthaltigkeit ersichtlich waren, wertberichtigt. Für die Zukunft wird kein Risiko für bestehende Forderungen gesehen.

4 Nutzungsdauer

Die Nutzungsdauer von Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögenswerten stützt sich auf Erfahrungswerte der Vergangenheit und Annahmen seitens der Unternehmensführung.

5 Rückstellungen

Die Schätzungen über die Höhe und den Ansatz von Rückstellungen werden von der Unternehmensführung getroffen, wobei diese Schätzungen letztendlich von den tatsächlichen Werten abweichen können.

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

1 Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

1.1 Umsatzerlöse

Die Zusammensetzung der Umsatzerlöse ist wie folgt:

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Erlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen	3.430	2.312
Sonstige Erlöse	100	4
Summe	3.530	2.316

Im Geschäftsjahr 2015/2016 betragen die Mieteinnahmen TEUR 2.171 (Vorjahr: TEUR 1.512). Die verrechneten Umsatzerlöse für Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition betragen TEUR 1.039 (Vorjahr: TEUR 550).

1.2 Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Bei den Änderungen des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien handelt es sich um Ergebniseffekte aus folgenden Immobilien:

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Logistik- / Fachmarktprojekte und Grundstücke in Serbien	1.837	9.246
Logistikimmobilie in Linz / Österreich	-17	-60
Wohn- und Bürogebäude in Zell am See / Österreich	284	-138
Erbbaurecht am Logistikgrundstück Nürnberg	188	-137
Logistikimmobilie Wuppertal / Deutschland	-77	-14
Logistikimmobilie Aachen / Deutschland	-3	-82
Summe	2.212	8.815

Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwertes für die Projekte in Serbien in Höhe von TEUR 1.837 (Vorjahr: TEUR 9.246) resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung des Projektfortschrittes der Logistikhalle.

Das Projekt Logistikhalle Beta verfügt über eine Grundrissfläche von ca. 21.600 m² für Lagerlogistikflächen sowie innenliegende Büroflächen mit bis zu 10.000 m². Die Büroflächen können je nach Bedarf der Mieter über Dockingstationen auf beiden Seiten ausgeführt werden. EYEMAXX hat derzeit für die innenliegenden Büro-

flächen rund 3.900 m² aufgrund der Erfahrungswerte des ersten Logistikprojektes bei der Berechnung des beizulegenden Zeitwertes angesetzt.

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes der Bestandsimmobilien in Österreich in Höhe von TEUR 284 (Vorjahr: TEUR 138) resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung des Mietzins im Wohn- und Bürogebäude in Zell am See.

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes der Logistikimmobilie auf dem Erbbaurechtsgrundstück in Nürnberg in Höhe von TEUR 188 (Vorjahr: TEUR -137) resultiert im Wesentlichen aus einer Mietvertragsverlängerung.

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes des voll vermieteten Industriegrundstückes mit Logistikcenter in Wuppertal, welches mittels operating lease gemietet wurde, in Höhe von TEUR -77 (Vorjahr: TEUR -14) resultiert im Wesentlichen aus der Verkürzung der Restnutzungsdauer um ein Jahr.

Die GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH ist seit dem 1. Januar 2015 als vollkonsolidierte Gesellschaft miteinbezogen. Sie besitzt eine vermietete Logistikimmobilie in Aachen. Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes in Höhe von TEUR -3 (Vorjahr: TEUR -82) resultiert im Wesentlichen aus der Verkürzung der Restnutzungsdauer.

1.3 Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Abgegrenzte Projektfees	58	154
Projektbezogene Herstellungskosten ohne Managementverträge	1.199	1.685
Veränderung im Bau befindliche Immobilien	-332	39
Summe	925	1.878

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurden Projektfees in Höhe von TEUR 58 (Vorjahr: TEUR 154) abgegrenzt, da der Aufwand bereits im Geschäftsjahr 2015/2016 angefallen ist. Im Geschäftsjahr 2016/2017 werden diese verrechnet.

Des Weiteren handelt es sich bei der Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen in Höhe von TEUR 1.199 (Vorjahr: TEUR 1.685) um projektbezogene Herstellungskosten, die für die tschechischen, polnischen und deutschen Gesellschaften angefallen sind. Diese Kosten stellen direkt zurechenbare Kosten dar, die im Rahmen von Managementverträgen nicht abgedeckt sind.

Die Veränderung der im Bau befindlichen Immobilien betrifft im Wesentlichen die Innovative Home Bauträger GmbH in Österreich.

1.4 Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Aufwendungen für noch im Bau befindliche Immobilien	724	172
Aufwendungen für bezogene Leistungen	37	20
Summe	761	192

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen betreffen im Wesentlichen das Logistikcenter in Serbien wie auch das tschechische Fachmarktzentrum in Pelhřimov. Die Aufwendungen für bezogene Leistungen betreffen bezahlte Provisionen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH.

1.5 Personalaufwand

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Gehaltsaufwendungen	1.888	1.590
Gesetzliche Sozialabgaben und Pflichtbeiträge	435	413
Sonstige Sozialaufwendungen	3	3
Summe	2.326	2.006

Im Berichtsjahr wurden im Konzern durchschnittlich 29 (Vorjahr: 29) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 2 (Vorjahr: 1) Arbeiter und 27 (Vorjahr: 28) Angestellte.

Für den Vorstand sowie für leitende Angestellte in Schlüsselpositionen wurden folgende Zahlungen getätigt:

Vorstand sowie leitende Angestellte

	2015/2016	2014/2015
Anzahl der leitenden Angestellten	5	5
Laufende Gehälter für den Vorstand und leitende Angestellte in TEUR	834	731
Mitarbeitervorsorgekasse für leitende Angestellte in TEUR	8	7

In den österreichischen Gesellschaften wurden aufgrund des betrieblichen Mitarbeitervorsorgegesetzes (BMVG) sowie vertraglicher Zusagen beitragsorientierte Zahlungen in Höhe von TEUR 23 (Vorjahr: TEUR 20) geleistet. Aufwendungen für Altersversorgung oder Abfertigung sowie Pensionszusagen gibt es keine.

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Weitere Angaben für den Vorstand und leitende Angestellte in Schlüsselpositionen sind: kurzfristig fällige Leistungen in der Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 5) aus erfolgsabhängiger Vergütung. Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurden dem Vorstand Prämien in Höhe von TEUR 116 ausbezahlt. Im Vorjahr betrug die Prämie TEUR 0.

1.6 Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die Abschreibungen auf materielle und immaterielle Vermögenswerte für das Geschäftsjahr und das Vorjahr sind in folgender Tabelle ersichtlich:

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte	32	25
Abschreibung auf Sachanlagen	181	198
Summe	213	223

1.7 Sonstige betriebliche Erträge

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge ist folgendermaßen:

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Erlöse aus Weiterverrechnung von Personaldienstleistungen	186	227
Erlöse aus Weiterverrechnung von Gleisgarantie und Erbbauzins	135	0
Erlös aus Wohnungsverkauf	215	0
Erlös aus Verrechnung von Pönalen	494	0
Mieterträge	31	40
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	8	31
Erträge aus Umrechnungsdifferenzen	38	19
Provisionserlöse	11	0
Optionen	485	0
Übrige	54	42
Summe	1.657	359

Im laufenden Geschäftsjahr hat die MAXX BauerrichtungsgmbH eine Eigentumswohnung verkauft. Da es sich dabei aber nicht um ihr originäres Geschäft handelt, wird der Verkauf in dem Posten sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen. Im Weiteren wurde aufgrund der Nichteinhaltung eines Zwischen- / Endtermins eine Pönale in Höhe von TEUR 494 laut Werkvertrag verrechnet. In der Position Optionen ist eine Option auf weitere Anteile an der Postquadrat Mannheim GmbH enthalten. Kursdifferenzen sind wie im Vorjahr in serbischen Gesellschaften und in der rumänischen Gesellschaft entstanden.

1.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Rechts- und Beratungsaufwand	1.415	1.060
Leasing, Miete und Pacht	1.021	771
Provisionen und Fremdleistungen	431	648
Kosten der Börsennotierung und Hauptversammlung	158	426
Reise- und Fahrtaufwendungen	397	224
Gebühren und Abgaben	249	189
Weiterverrechnung von Personalaufwendungen	196	191
Werbeaufwand	165	123
Instandhaltung und Wartung	139	127
Kommunikationskosten	88	87
Wertberichtigung zu Forderungen	89	324
Kursaufwand aus Umrechnungsdifferenzen	77	40
Aufsichtsratsvergütung	50	50
Versicherungsaufwendungen	18	24
Ausbuchung von Forderungen	0	44
Übrige	212	165
Summe	4.705	4.493

1.9 Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung

Die Zusammensetzung des Ergebnisses aus der Erst- und Entkonsolidierung ist folgendermaßen:

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Gewinne aus der Erst- und Entkonsolidierung	13	4
Verluste aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	-46
Summe	13	-42

Das Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung im Geschäftsjahr 2015/2016 setzt sich wie folgt zusammen:

Im September 2016 wurden 100 % der Anteile der Eden Slovakia RC 1 verkauft. Aus Vereinfachungsgründen wurde die Entkonsolidierung mit Stichtag 31. Oktober 2016 durchgeführt. Der Effekt aus der Entkonsolidierung der EYEMAXX Cesky Krumlov s.r.o. beträgt TEUR 13. Die übrigen Erst- und Entkonsolidierungen haben keinen Ergebniseffekt.

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Das Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung im Geschäftsjahr 2014/2015 setzt sich wie folgt zusammen:

Im März 2015 wurden 100 % der Anteile an der Hamco GmbH & Co. KG, wie auch an der Komplementärgesellschaft Hamco Gebewerbeflächenentwicklung GmbH, erworben. Die Hamco GmbH & Co. KG hält die Logistikimmobilie in Linz/Österreich. Dieses Logistikzentrum wurde im Vorjahr in der EYEMAXX International Holding & Consulting als Finance-Lease-Immobilie abgebildet. Aus Vereinfachungsgründen wurde die Erstkonsolidierung mit Stichtag 30. April 2015 durchgeführt. Der Effekt aus der Erstkonsolidierung der Hamco Gebewerbeflächenentwicklung GmbH beträgt TEUR 4 und aus der Hamco GmbH & Co. KG TEUR 18.

Mit Wirkung zum 22. Oktober 2015 wurden die verbleibenden 85 % der Anteile an der EYEMAXX Management Slovakia s.r.o. verkauft. Aus Vereinfachungsgründen wurde die Entkonsolidierung mit Stichtag 31. Oktober 2015 durchgeführt. Der Effekt aus der Entkonsolidierung der EYEMAXX Management Slovakia s.r.o. beträgt TEUR 1.

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde die Liquidierung der EYEMAXX Kosice s.r.o. abgeschlossen. Der Effekt aus der Liquidierung der EYEMAXX Kosice s.r.o. beträgt TEUR 27.

1.10 Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet und Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen

Die Entwicklung des Ergebnisses aus Beteiligungen ist folgendermaßen:

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Ergebnis aus Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet	9.610	3.049
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	298	45
Summe	9.908	3.094

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurden die Anteile der EYEMAXX Krnov sro (20 %), Mamerando Ltd. (50 %), EYEMAXX Cesky Krumlov s.r.o. (60 %) und EYEMAXX Louny s.r.o. (35 %) verkauft. Der Verkauf der Anteile ergab einen Veräußerungsgewinn in Höhe von TEUR 298 und wird in dem Posten „Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“ ausgewiesen.

Im Vorjahr betrug das Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen TEUR 45, welches im Wesentlichen aus dem Verkauf der Anteile der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG entstand.

Die Marland Bauträger GmbH ist seit Oktober 2014 mit einem Kapitalanteil von 99,5 % die Muttergesellschaft der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG. Die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Wien/Österreich, besitzt drei Superädifikate auf vermieteten Immobilien, welche in den wichtigsten Städten Österreichs liegen. Die Marland Bauträger GmbH besitzt neben den Anteilen der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG 75 % der Anteile an der Projektgesellschaft Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG sowie 94% der Projektgesellschaft EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG. Weiters ist sie in Besitz von 94 % der Anteile an der Marland GmbH & Co. OG, welche Wohnimmobilien hält. Zudem besitzt die Marland Bauträger GmbH eine Wohnimmobilie in Graz. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 524 (Vorjahr: TEUR 1.332).

MALUM LIMITED hält zum 31. Oktober Beteiligungen an der polnischen Projektgesellschaft. EYEMAXX 3 Sp.z.o.o. Die Anteile an dem Fachmarkzentrum Oława (Retail Park Oława Sp.z.o.o) sowie die Anteile am Fachmarkzentrum Namysłów /EYEMAXX 6 sp.z.o.o. wurden im Berichtszeitraum verkauft. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 0 (Vorjahr: TEUR -257).

Am 2. Oktober 2014 wurde die Lifestyle Holding GmbH gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % an der Lifestyle Holding GmbH. Die Lifestyle Holding GmbH ist 75 % an der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG beteiligt. Die Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG besitzt ein Grundstück, auf welchem das Wohnimmobilienprojekt „Park Apartments Potsdam“ entwickelt wird. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 0 (Vorjahr: TEUR -7).

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Gesellschaft generiert Mieteinnahmen aus der vermieteten Industrieimmobilie mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt. Zudem ist mittelfristig eine Projektentwicklung auf der Freifläche geplant. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -22 (Vorjahr: TEUR -4).

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Im 4. Quartal 2013/2014 wurde ein Grundstück in Leipziger Toplage mit bereits bestehenden Vormietverträgen gekauft. Auf dem Grundstück wird ein medizinisches Zentrum mit zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen sowie ein Parkhaus errichtet. Die Nettofläche des Projekts (exkl. Parkhaus) beträgt insgesamt 4.942 m². Das gesamte Investitionsvolumen liegt bei rund 16,1 Mio. Euro. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -1.848 (Vorjahr: TEUR -277).

Zum 31. Oktober 2016 hält EYEMAXX zusammen mit einem Partner die Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. In dieser Gesellschaft wird ein Pflegeheimprojekt in Waldalgesheim realisiert werden. Im aktuellen Geschäftsjahr gab es kein Ergebnis aus der Equity-Bewertung (Vorjahr: TEUR 0). Mit Wirkung zum 26. August 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. In dieser Gesellschaft wird das Wohnungsprojekt in Waldalgesheim realisiert werden. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 0 (Vorjahr: TEUR -5).

Mit Wirkung zum 25. August 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung zum 8. September 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält jeweils 94 % der Anteile. Diese Gesellschaften bilden das Projekt „Lindenauer Hafen“ ab. Bis zum Herbst 2017 werden in der Leipziger Grünruhelage in zwei Teilabschnitten 135 Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von rund 7.900 m² sowie über 80 Parkplätze entstehen. Im Juni 2016 wurde die Projektgesellschaft Sachseninvest Real Estate Development GmbH gegründet, welche für die Abwicklung des Projektes verantwortlich ist. Die EYEMAXX Development 6 GmbH & Co. KG hält 30 % und die EYEMAXX Development 7 GmbH & Co. KG 20 % an dieser Gesellschaft. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung in der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG beläuft sich auf TEUR -53 und das Ergebnis der EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG auf TEUR 9.

Im Weiteren wurden im Februar 2016 die Birkart Zweite Grundstücksgesellschaft GmbH sowie die Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG gekauft, welche Bestandsimmobilien in Frankfurt, Aschaffenburg, Würzburg und in Wuppertal besitzt.

Am 18. September 2015 wurde die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung zum 21. Oktober 2015 wurden weitere Anteile an den Partner verkauft. EYEMAXX hält 93% der Anteile. Die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG ist die Muttergesellschaft der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, welche die Projekte Wohnen und Pflege in Klein Lengden abbilden sowie der Birkart Zweite Grundstücksgesellschaft GmbH und der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 2.960.

Am 8. Januar 2016 wurde die EYEMAXX Holding Mannheim GmbH von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH gemeinsam mit einem Partner gegründet. Zum Bilanzstichtag hält die Postquadrat Mannheim GmbH 50 % der Anteile an der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH. In der Gesellschaft wird das Projekt „Postquadrat Mannheim“ abgebildet. Das Ergebnis aus der Equity Bewertung beläuft sich auf TEUR 6.462.

Im Januar 2016 wurden die EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG sowie die EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG gegründet. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beträgt jeweils TEUR 5.

Im Oktober 2016 wurden 44 % der Anteile der Franz Gulz Immobilien GmbH gekauft. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beträgt TEUR 1.190.

Aus den tschechischen Gemeinschaftsunternehmen ergibt sich ein Ergebnis in Höhe von TEUR 398 (Vorjahr: TEUR -25).

1.11 Finanzerfolg

Die Zusammensetzung des Finanzerfolgs ist folgendermaßen:

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Zinserträge	2.956	1.918
Finanzierungserträge	2.956	1.918
Zinsaufwendungen	-6.644	-5.601
Finanzierungsaufwendungen	-6.644	-5.601
Summe	-3.688	-3.683

In den Zinserträgen befinden sich Erträge aus der Ausgabe von Darlehen an nahestehende Unternehmen wie auch aus der Projektfinanzierung an Gemeinschaftsunternehmen.

Die Zinsaufwendungen setzen sich zusammen aus nach der Effektivzinsmethode berechneten Zinsaufwendungen der Anleihen in Höhe von TEUR 5.655 (Vorjahr: TEUR 4.747), aus Zinsaufwendungen betreffend der Verbindlichkeit gegenüber Partnerfonds in Höhe von TEUR 308 (Vorjahr: TEUR 367) und Haftungsprovisionen, welche aus der Besicherung von Objekten für die Anleihe 2012/2017 und Anleihe 2016/2021 resultieren in Höhe von TEUR 291 (Vorjahr: TEUR 181). Die verbleibenden Zinsaufwendungen in Höhe TEUR 390 (Vorjahr: TEUR 306) setzen sich aus Zinsen gegenüber Banken und Zinsaufwendungen aus Finanzierungsleasingverträgen zusammen.

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurde eine neue Anleihe platziert, die zum Bilanzstichtag in Höhe des Buchwertes nach IFRS in Höhe von TEUR 20.946 bilanziert ist.

Folgend der Vergleich der Kupon der Anleihe zum Effektivzinssatz:

Vergleich der Anleihezinskupons mit der Effektivverzinsung

	Anleihe 2012/2017	Anleihe 2013/2019	Anleihe 2014/2020	Anleihe 2016/2021
Zinskupon:	7,75 % p.a.	7,875 % p.a.	8,0 % p.a.	7,0 % p.a.
Zinszahlung:	per 11.04.	per 26.03.	per 30.09.	per 18.03. und per 18.09.
Effektivverzinsung:	10,94 % p.a.	9,50 % p.a.	10,14 % p.a.	9,50 % p.a.

Die Anleihe 2012/2017 und die Anleihe 2016/2021 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 %.

1.12 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Als Ertragsteuern sind die in den einzelnen Ländern gezahlten oder geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag sowie die latenten Steuerabgrenzungen ausgewiesen.

Die latenten Steueransprüche und -schulden werden auf Ebene des Steuersubjekts gebucht, bei der sie zukünftig anfallen werden. Bei EYEMAXX ist vor allem auf die österreichische Steuergruppe beziehungsweise auf die Beteiligungen an Personengesellschaften hinzuweisen. Die Steuergruppe besteht zum 31. Oktober 2016 aus dem Organträger der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH und den Mitgliedern bestehend aus der EM Outlet Center GmbH, der EYEMAXX Development GmbH, der MAXX BauerrichtungsgmbH, der Marland Bauträger GmbH, der ERED Finanzierungsconsulting GmbH, der Innovative Home Bauträger GmbH sowie der Hamco Gewerbeflächen GmbH. Zudem hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH Beteiligungen an den Personengesellschaften Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG und Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG und seit 2015 an der HAMCO GmbH & Co. KG wie auch an der Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG und Marland GmbH & Co. OG. Die latenten Steueransprüche und -schulden der

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

genannten Gesellschaften werden auf Ebene des Steuersubjekts, der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, gebucht, bei dem zukünftig die Realisierung der temporären Unterschiede eintreten wird. Im Geschäftsjahr 2015/2016 hält die EYEMAXX Real Estate AG Kommanditanteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG, Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG und Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG. Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften werden auf Ebene der EYEMAXX Real Estate AG gebucht. Bei der Berücksichtigung, welche Gesellschaft das Steuersubjekt darstellt, werden steuerliche Umstrukturierungen bis zum Bilanzerstellungszeitpunkt berücksichtigt.

Der Berechnung liegen Steuersätze gemäß den geltenden Steuergesetzen oder gemäß Steuergesetzen, deren Inkraftsetzung im Wesentlichen abgeschlossen ist, zugrunde, welche zum voraussichtlichen Realisierungszeitpunkt anzuwenden sein werden.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Laufender Steueraufwand	77	133
Latenter Steueraufwand	622	1.763
Summe	699	1.896

Der ausgewiesene laufende Steueraufwand in Höhe von TEUR 77 (Vorjahr: TEUR 133) enthält keinen Aufwand für Vorperioden und betrifft im Wesentlichen die deutsche Gewerbesteuerrückstellung in Höhe von TEUR 41. Der verbleibende Betrag enthält im Wesentlichen bezahlte Mindestkörperschaftsteuern.

Negative latente Steuereffekte in Höhe von TEUR 622 (Vorjahr: TEUR 1.763) ergeben sich aus passiven latenten Steuereffekten in Höhe von TEUR 129 (Vorjahr: TEUR 1.555) aus der Bewertung der zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Deutschland, Österreich und Serbien, aus den nach der at-equity bewerteten Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 159), aus der Veränderung von sonstigen Aktivposten in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 122), der Veränderung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 3) und der Veränderung der passiven latenten Steuern für Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: keine).

Aktive latente Steuern ergeben sich aus sonstigen Passivposten Verlustvorträgen.

Die Überleitungsrechnung zwischen dem laufenden und latenten in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Steueraufwand und dem Produkt aus bilanziell Periodenergebnis und dem anzuwendenden Steuersatz des Konzerns für das Geschäftsjahr 2015/2016 setzt sich wie folgt zusammen:

Überleitungsrechnung

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Ergebnis vor Steuern	6.552	5.930
Rechnerischer Ertragssteueraufwand	1.638	1.483
Abweichende ausländische Steuersätze	29	903
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	1.417	202
Auswirkungen der Verlustvortragsänderung und nicht aktivierbaren Verlustvorträge	-509	-1.518
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-699	-1.896

Im Jahr 2010 war die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, die Konzernmuttergesellschaft. Daher war für die Berechnung des entsprechenden Steueraufwandes ein Körperschaftsteuersatz von 25 % anzuwenden. Durch die Einbringung der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH in die EYEMAXX Real Estate AG ist nunmehr eine deutsche Gesellschaft oberste Konzernmuttergesellschaft. Aufgrund der Tatsache, dass wesentliche steuerliche Effekte auf Ebene der österreichischen Gesellschaften ihre Wirkung entfalten, wurde das Konzernergebnis auch im Geschäftsjahr 2015/2016 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 „2.7. Latente Steuern“ abgebildet.

1.13 Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie nach IAS 33 wird als Quotient aus dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Konzernperiodenergebnis von TEUR 5.847 (Vorjahr: TEUR 3.865) und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt und beträgt für das Berichtsjahr EUR 1,36 (Vorjahr: EUR 1,22).

Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie sind im abgelaufenen Geschäftsjahr identisch.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurde für das Berichtsjahr vom 1. November 2014 bis 31. Oktober 2015 bis zum 10. Juni 2015 3.190.702 Aktien herangezogen. Am 10. Juni 2015 wurde durch Ausgabe von 319.070 neuen Aktien der Aktienstand auf 3.509.772 Aktien erhöht. Im August und September 2015 wurden im Rahmen eines Aktienrückkaufprogramms 18.323 eigene Aktien angekauft, wodurch der Aktienstand auf 3.491.449 Aktien sank.

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurde für das Berichtsjahr 1. November 2015 bis 31. Oktober 2016 eine taggenaue Aufstellung der Veränderung des Aktienbestands verwendet. Die im August und September 2015 erworbenen eigenen Aktien wurden bis zum 16. Mai 2016 wieder vollständig veräußert, so dass bis zum 19. Mai 2016 ein Bestand in Höhe von 3.509.772 Aktien resultierte. Am 19. Mai 2016 wurde durch Ausgabe von 779.948 Aktien der Aktienstand auf 4.299.720 erhöht.

Das führt zu einem gewogenen Durchschnitt für das Berichtsjahr von 4.301.473 Stück (Vorjahr: 3.313.112 Stück).

2 Erläuterungen zur Konzernbilanz

2.1 Immaterielle Vermögenswerte

Das immaterielle Vermögen von EYEMAXX zum Bilanzstichtag setzt sich wie folgt zusammen:

Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Anschaffungskosten	260	234
Kumulierte Abschreibung	-191	-158
Buchwerte	69	76

Es werden ausschließlich erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer ausgewiesen. Bezüglich Nutzungsdauer und Abschreibungsmethode wird auf die Ausführungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

Die planmäßigen Abschreibungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter „Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ ausgewiesen.

2.2 Sachanlagen

Die Zusammensetzung der Sachanlagen gliedert sich wie folgt:

Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Anschaffungskosten	3.073	3.177
Kumulierte Abschreibung	-580	-496
Buchwerte	2.493	2.681

Davon Mietereinbauten

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Anschaffungskosten	1.074	1.034
Kumulierte Abschreibung	-286	-241
Buchwerte	788	793

Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Anschaffungskosten	220	0
Kumulierte Abschreibung	0	0
Buchwerte	220	0

Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Anschaffungskosten	1.168	1.019
Kumulierte Abschreibung	-826	-740
Buchwerte	342	279

2.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von EYEMAXX zum Bilanzstichtag setzen sich wie folgt zusammen:

Entwicklung als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in TEUR	vermietete Bestands- immobilie	Projekt- immobilie	SUMME
Anfangsbestand zum 1. November 2014	11.441	20.217	31.658
Erstkonsolidierung	1.671	0	1.671
Zugänge	5	3.972	3.977
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	-431	9.246	8.815
Umgliederung	0	-8.712	-8.712
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	-204	-204
Stand zum 31. Oktober 2015	12.686	24.519	37.205
Erstkonsolidierung	0	0	0
Zugänge	24	0	24
Abgänge	0	0	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	375	1.837	2.212
Umgliederung ins kurzfristige Vermögen	7	-503	-496
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	-404	-404
Stand zum 31. Oktober 2016	13.092	25.449	38.541

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Serbien	25.448	24.519
Österreich	8.016	7.717
Deutschland	5.077	4.969
Buchwerte	38.541	37.205

Im Geschäftsjahr 2015/2016 veränderten sich die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 1.671) aufgrund der Erstkonsolidierung von Gesellschaften und Investitionen in Höhe von TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 3.977). Der Effekt aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug TEUR 2.212 (Vorjahr: TEUR 8.815). Aus den serbischen Immobilien ergibt sich ein negativer Währungseffekt von TEUR -404 (Vorjahr: TEUR -204), welcher unmittelbar im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung erfasst wurde.

Aufgeteilt auf die Länder stellt sich die Veränderung wie folgt dar:

Serbien

Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert zu einem wesentlichen Teil aus den Projekten in Serbien (TEUR 1.837). Auf dem rund 60 Hektar großen Gewerbegrundstück wurde die Vorbereitung für die Errichtung einer weiteren Logistikhalle planmäßig fortgesetzt. Das Projekt Logistikhalle Beta verfügt über eine Grundrissfläche von ca. 21.600 m² für Lagerlogistikflächen sowie innenliegende Büroflächen mit bis zu 10.000 m². Die Büroflächen können je nach Bedarf der Mieter über Dockingstationen auf beiden Seiten ausgeführt werden. EYEMAXX hat derzeit für die innenliegenden Büroflächen rund 3.900 m² aufgrund der Erfahrungswerte des ersten Logistikprojektes bei der Berechnung des beizulegenden Zeitwertes angesetzt.

Österreich

EYEMAXX hält eine vermietete Logistikimmobilie in Linz/Österreich. Ihr Fair Value beträgt zum Stichtag TEUR 3.554 (Vorjahr: TEUR 3.550).

Die Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG hält gemeinsam mit der EM Outlet Center GmbH eine Liegenschaft, auf welcher sich ein voll vermietetes Büro- und Wohngebäude befindet. Der Eigentumsanteil der EM Outlet Center GmbH beträgt 1/3 und der Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG 2/3. Der Fair Value zum Stichtag beträgt TEUR 4.462 (Vorjahr: TEUR 4.167).

Deutschland

EYEMAXX hält ein Erbbaurecht am Logistikgrundstück in Nürnberg. Der Fair Value zum Stichtag beträgt TEUR 2.449 (Vorjahr: TEUR 2.261).

EYEMAXX hat das bereits vollständig vermietete Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal mittels operating lease gemietet, wodurch EYEMAXX weitere laufende Mieterträge generiert. Gemäß IAS 40.6 sind Immobilien, welche im Rahmen eines operating lease gemietet werden, verpflichtend mit dem Zeitwert anzusetzen. Die Fair-Value-Bewertung zum Stichtag beläuft sich auf TEUR 1.042 (Vorjahr: TEUR 1.119).

Seit dem 1. Januar 2015 wird die GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH als vollkonsolidierte Gesellschaft miteinbezogen. Sie besitzt eine vermietete Logistikimmobilie in Aachen. Die Fair-Value-Bewertung zum Stichtag beläuft sich auf TEUR 1.586 (Vorjahr TEUR 1.589).

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche betriebliche Beträge für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten:

Betriebliche Erträge und Aufwendungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Umsatzerlöse - Mieterlöse	1.958	1.491
Materialaufwand	631	-133
Sonstige betriebliche Erträge	694	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-844	-669
Summe	2.439	689

2.3.1 Vermietete Bestandsimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten Bestandsimmobilien mit einem Volumen von TEUR 13.093 (Vorjahr: TEUR 12.686) erfolgt überwiegend unter der Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens. Teilweise wurde die Discounted-Cash-Flow-Methode angewendet. Dabei werden künftig erwartete Jahresreinerträge eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Erträge in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Aufwendungen (brutto) insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten und den Instandhaltungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Zusätzlich werden die Erträge um den strukturellen Leerstand reduziert. Im Falle eines Erbbaurechtes oder Superädifikat wird der Reinertrag um die Erbbaurechts- oder Superädifikatszahlungen reduziert und wenn diese an den Mieter weiterverrechnet werden können, als abgezinster Bodenwert hinzugerechnet.

Die zu Grunde gelegte Planungsperiode bestimmt sich aus der kürzeren der beiden Perioden: der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der Immobilie oder der vertraglichen Laufzeit (zum Beispiel Laufzeit Superädifikat). Zudem wird ein Kapitalisierungszinssatz festgelegt, der sich bei Immobilien dieser Art nach der üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung richtet. Aufgrund dieser Parameter wird ein Vervielfältiger festgelegt. Dieser ist Grundlage, um den Ertragswert des Bewertungsobjekts zu errechnen. Hierbei werden die Netto-Jahresreinerträge der Planungsperiode mit den sogenannten Vervielfältiger multipliziert.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Wohnimmobilien in Österreich, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

Vermietete Bestandsimmobilien - Büro- und Wohnimmobilien in Österreich

	2015/2016		2014/2015	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	277		257	
Beizulegender Zeitwert in TEUR	4.462		4.167	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	6,00 %	6 % - 6 %	6,00 %	6 % - 6 %
Kapitalisierungszinssatz	4,95 %	4,5 % - 5 %	4,95 %	4,5 % - 5 %
Restnutzungsdauer in Jahren	42,00	42,00	43,00	43,00

Die Wohnimmobilie in Österreich umfasst die Büro- und Wohnimmobilie in Zell am See/Österreich. Die Bewertung der Bürofläche und Wohnfläche erfolgte separat.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Logistikimmobilien in Österreich, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Österreich

	2015/2016		2014/2015	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	343		343	
Beizulegender Zeitwert in TEUR	3.554		3.550	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	10,66 %	6 % - 11 %	10,26 %	5%-11%
Kapitalisierungszinssatz	6,50 %	6,50 %	6,50 %	6,50 %
Restnutzungsdauer in Jahren	24,67	24,67	25,67	25,67

Die Logistikimmobilie in Österreich umfasst die Logistikimmobilie in Linz. Die Bewertung erfolgt im aktuellen Geschäftsjahr in zwei Phasen: Die erste Phase umfasst den Zeitraum, in welchem EYEMAXX einen Kündigungsverzicht unterschrieben hat. Die zweite Phase umfasst den Zeitraum beginnend mit Ende des Kündigungsverzichts bis zum vertraglichen Ende der Nutzungsdauer (Superädifikat).

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Logistikimmobilien in Deutschland, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Deutschland

	2015/2016		2014/2015	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	770		769	
Beizulegender Zeitwert in TEUR	5.077		4.969	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	6,31 %	6,31 %	6,69 %	6,69 %
Kapitalisierungszinssatz	5,90 %	5,5 % - 6 %	5,89 %	5,5%-6%
Restnutzungsdauer in Jahren	19,51	13 - 25,2	20,19	14-26.2

Die Logistikimmobilien in Deutschland umfassen die Immobilien in Nürnberg, Wuppertal und Aachen. Die Logistikimmobilie in Aachen wurde mit Stichtag zum 1. Januar 2015 erstmals in der vollkonsolidierten Bilanz dargestellt. Im Vorjahr war die Immobilie im Gemeinschaftsunternehmen GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH abgebildet. Die Immobilie in Wuppertal wurde im Geschäftsjahr 2014 im Rahmen eines operating lease-Vertrages angemietet. Die Restnutzungsdauer dieser Immobilie wurde aufgrund der vertraglichen Laufzeit des Leasingvertrages angepasst.

2.3.2 Projektimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Projektimmobilien mit einem Volumen von TEUR 25.448 (Vorjahr: TEUR 24.519) erfolgt für die Projekte auf Grundlage des vereinfachten Ertragswerts des fertiggestellten Projektes, abgezinst auf den Stichtag zuzüglich der bereits angefallenen aktivierbaren Kosten. Bei noch bestehenden Risiken wird der Überschuss um einen Risikoabschlag reduziert. Bei unbebauten Grundstücken werden anhand der Nutzbarkeit beziehungsweise Lage entsprechend adäquate Grundstücksvergleichspreise herangezogen.

Unbebaute Grundstücke in Serbien

Jene Grundstücke, die sich direkt anschließend an die Autobahn befinden und eine entsprechende Konfiguration aufweisen, werden mit Euro 70,00/m² bewertet. Etwas rückwärtig gelegene Grundstücke oder Grundstücke, die sich gut für eine Bebauung eignen, werden mit Euro 30,00/m² bis Euro 35,00/m² bewertet. Rand- bzw. Einzelgrundstücke bzw. nicht so gut erschlossene Grundstücke, die sich für eine Bebauung kurz- bis mittelfristig nur bedingt eignen, kommen mit einem Betrag von Euro 10,00/m², die Grundstücke mit der Widmung „Landwirtschaft“ mit Euro 5,00/m² zum Ansatz. Bei den als „Straße“ gewidmeten Erschließungsflächen wird davon ausgegangen, dass diese im Zuge einer allfälligen Projektentwicklung an das öffentliche Gut abgetreten werden müssen und somit keinen wertrelevanten Faktor darstellen.

Logistikprojekte

Erwartete Jahresreinerträge

Dabei werden künftig erwartete Jahresreinerträge eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Erträge in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Aufwendungen (brutto) insbesondere aus den Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Zusätzlich werden die Erträge um den strukturellen Leerstand reduziert.

Die zu Grunde gelegte Planungsperiode umfasst in der Regel die geplante wirtschaftliche Nutzungsdauer. Zudem wird ein Kapitalisierungszinssatz festgelegt, der sich bei Immobilien dieser Art nach der üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung richtet. Aufgrund dieser Parameter wird ein Vervielfältiger festgelegt. Dieser ist Grundlage, um den Ertragswert des fertiggestellten Bewertungsobjekts zu errechnen. Hierbei werden die Netto-Jahresreinerträge der Planungsperiode mit dem sogenannten Vervielfältiger multipliziert.

Gesamtinvestitionskosten

Die Gesamtinvestitionskosten gliedern sich in vier Teilbereiche: Grundstückskosten, Baukosten, Baunebenkosten und sonstige Kosten wie auch Finanzierungskosten. Die Grundstückskosten sind ganz überwiegend Ist-Werte, da der Grundstückserwerb bereits vollzogen wurde. Die Kostenschätzungen resultieren aus Erfahrungen der Gesellschaft und Vergleichswerten vom lokalen Immobilienmarkt.

Risikomatrix

Aufgrund der erwarteten Roterträge und Gesamtinvestitionskosten errechnet sich ein Projekterfolg, der zum Bilanzstichtag mittels Kapitalisierungssatz abgezinst wird. Dieser wird je nach Fortschritt des Projektes um Risikoabschläge reduziert. Die Risikoabschläge bewerten das Grundstücksrisiko, Finanzierungsrisiko, Vermietungsgradrisiko und Baukostenrisiko.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

Projektimmobilien

	2015/2016		2014/2015	
Projekterfolg in TEUR	39.745		34.603	
Gesamtinvestitionskosten in TEUR	29.549		27.261	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Risikoabschlag	56,33 %	55 % - 60 %	63,91 %	60 % - 70 %
Kapitalisierungszinssatz	7,37 %	7 % - 8 %	7,30 %	7 % - 8 %
Geplante Nutzungsdauer in Jahren	40,00	40,00	40,00	40,00

2.4 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bewertet und jährlich entsprechend dem von der Muttergesellschaft gehaltenen Kapitalanteil um die anteiligen Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert.

Die Entwicklung der Beteiligungen stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Anfangsbestand	15.458	21.164
Erst- bzw. Aufwärtskonsolidierung	444	20
Ent- bzw. Abwärtskonsolidierung	453	-5.317
Zugänge	2.001	521
Abgänge	-3.980	-3.979
Ergebnis aus der Bewertung von Beteiligungen	9.610	3.049
Endbestand	23.986	15.458

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen betreffen Beteiligungen in Deutschland in Höhe von TEUR 15.606 (Vorjahr: TEUR 6.097), in Österreich in Höhe von TEUR 7.527 (Vorjahr: TEUR 9.040) und in Tschechien in Höhe von TEUR 853 (Vorjahr: TEUR 321).

Die Aufgliederung der einzelnen Erst- und Entkonsolidierungen von Gemeinschaftsunternehmen wird im Kapitel „Der Konzern“ unter dem Punkt „2 Konsolidierungskreis“ näher erläutert. Die erfolgswirksamen Änderungen der Bewertung der Anteile wird unter Punkt „1.10 Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet und Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“ näher erläutert.

Der at-equity-Beeteiligungsansatz der Anteile an deutschen Unternehmen änderte sich von TEUR 6.097 im Vorjahr auf TEUR 15.606. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus den Projekten „Postquadrat Mannheim“ (TEUR 7.058) und „Wohnbau Potsdam“ (TEUR 2.138). Nähere Erläuterungen siehe „1.10 Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet und Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“.

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Der at-equity-Beteiligungsansatz an österreichischen Unternehmen änderte sich von TEUR 9.040 im Vorjahr auf TEUR 7.527 zum 31. Oktober 2016. Die Änderung resultiert unter anderem aus der Equity-Bewertung der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG Wien (TEUR 524) und der Franz Gulz Immobilien GmbH (TEUR 1.190). Des Weiteren kam es aufgrund von Ausschüttungen zu einer Wertminderung der Beteiligung Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG Wien in Höhe von TEUR 3.661.

Der tschechischen Gesellschaft EYEMAXX Louny s.r.o. wurde im Geschäftsjahr 2015/2016 ein Gesellschafterzuschuss in Höhe von TEUR 1.249 gewährt. Die bisher unter den tschechischen Gesellschaften ausgewiesene Gesellschaft EYEMAXX Cesky Krumlovs.r.o. wurde im Geschäftsjahr 2015/2016 veräußert. Der at-equity Beteiligungsansatz der tschechischen Gesellschaften änderte sich nach der Bewertung auf TEUR 853.

Die Veränderung des Nettovermögens der Gemeinschaftsunternehmen in Polen, Serbien und Zypern hat wie unten in der Tabelle dargestellt im Geschäftsjahr 2015/2016 keinen Einfluss auf die EYEMAXX-Konzernbilanz.

2.4.1 Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland

Bei den deutschen Gemeinschaftsunternehmen werden folgende Gesellschaften dargestellt:

- ✘ „Projekt Thomasium“: EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG
- ✘ „Projekt Lindenauer Hafen“: EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG
- ✘ „Vermietete Bestandsimmobilien“: EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG und Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG
- ✘ „Projekt-Immobilien zum Verkauf“: EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, Lifestyle Holding GmbH, Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG
- ✘ „Projekt Postquadrat Mannheim“: EYEMAXX Holding Mannheim GmbH

Die deutschen Gesellschaften EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG werden als Gemeinschaftsunternehmen in der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG mitberücksichtigt.

In den deutschen Gemeinschaftsunternehmen stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt dar:

Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2015/2016

in TEUR	Projekt Mannheim	Bestands- immobilien Birkart	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
Gewinn und Verlustrechnung				
Umsatzerlöse	0	2.189	255	2.505
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	18.724	1.734	-67	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-119	-804	-164	-12.606
Betriebsergebnis (EBIT)	18.605	3.119	24	-10.101
Finanzergebnis	-51	811	-47	-521
Ergebnis vor Steuern	18.554	3.930	-23	-10.622
Steuern	-5.617	0	0	53
Periodenergebnis	12.937	3.930	-23	-10.569

Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2014/2015

in TEUR	Projekt Thomasium	Projekt Lindenauer Hafen	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
Gewinn und Verlustrechnung				
Umsatzerlöse	0	0	278	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-216	2.318	-58	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-51	-3	-156	-82
Betriebsergebnis (EBIT)	-267	2.315	64	-82
Finanzergebnis	-28	0	-34	-17
Ergebnis vor Steuern	-295	2.315	30	-99
Steuern	0	0	94	-53
Periodenergebnis	-295	2.315	124	-152

Die Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen, welche nach der at-equity -Methode bewertet sind, ist wie folgt:

Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2015/2016

in TEUR	Projekt Mannheim	Bestands- immobilien Birkart	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-equity-Methode bewertet				
Periodenergebnis	12.937	3.930	-23	-10.569
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschaftsunternehmen-Teilkonzern	0	0	0	-1
Periodenergebnis als Berechnungsbasis	12.937	3.930	-23	-10.570
Beteiligungsquote	50%	90%	94%	89%
Berechnetes Periodenergebnis	6.462	3.527	-22	-9.407
nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	0	0	900
Periodenergebnis	6.462	3.527	-22	-8.507

Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2014/2015

in TEUR	Projekt Thomasium	Projekt Lindenauer Hafen	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-equity-Methode bewertet				
Periodenergebnis	-295	2.315	124	-152
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschaftsunternehmen-Teilkonzern	0	0	0	3
Periodenergebnis als Berechnungsbasis	-295	2.315	124	-149
Beteiligungsquote	94%	94%	94%	94%
Berechnetes Periodenergebnis	-277	2.176	117	-140
nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	0	0	135
Periodenergebnis	-277	2.176	117	-5

Der nicht erfasste Anteil an Verlusten der deutschen Gesellschaften, welche Projektimmobilien beinhalten, ergibt sich aus Vorlaufkosten bzw. nicht aktivierbaren Projektkosten der Immobilien. Zu Beginn jedes Projektes fallen Kosten an, welche nicht aktivierbar sind aber durch den zukünftigen Verkaufserlös der Projektimmobilie mit abgedeckt werden. Der nicht erfasste Anteil an Verlusten bis zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2016 beträgt für die deutschen Gesellschaften TEUR 900.

Die Bilanz der deutschen Gemeinschaftsunternehmen gliedert sich wie folgt:

Deutsche Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2016

in TEUR	Projekt Mannheim	Bestands- immobilien Birkart	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
Bilanz				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	2.848	1.246	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	25.997	16.650	185	27.241
Langfristige Vermögenswerte	25.997	19.498	1.431	27.241
Vorräte	20.606	154	0	27.515
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	955	21.582	154	2.485
Kurzfristige Vermögenswerte	21.561	21.736	154	30.000
Summe AKTIVA	47.558	41.234	1.585	57.241
Eigenkapital	16.949	31.245	904	2.130
Langfristige Verbindlichkeiten	27.393	2.923	448	48.881
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3.216	7.066	233	6.230
Summe PASSIVA	47.558	41.234	1.585	57.241

Im Vorjahr wurde das Projekt „Thomasium“ unter „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilie“ eingestuft. Aufgrund der Käufernachfrage und der Möglichkeit Eigenkapital rezufinanzieren, hat sich EYEMAXX entschlossen, das Thomasium zum Verkauf anzubieten.

Deutsche Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2015

in TEUR	Projekt Thomasium	Projekt Lindenauer Hafen	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
Bilanz				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	3.800	1.313	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	0	0	2	37
Langfristige Vermögenswerte	0	3.800	1.315	37
Vorräte	11.377	0	0	4.691
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	445	15	283	77
Kurzfristige Vermögenswerte	11.822	15	283	4.768
Summe AKTIVA	11.822	3.815	1.598	4.805
Eigenkapital	3.234	2.326	927	555
Langfristige Verbindlichkeiten	8.373	0	445	4.095
Kurzfristige Verbindlichkeiten	215	1.489	226	155
Summe PASSIVA	11.822	3.815	1.598	4.805

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

2.4.2 Gemeinschaftsunternehmen in Österreich und CEE/SEE

Bei den Gemeinschaftsunternehmen werden folgende Gesellschaften dargestellt:

- ✘ „Marland Teilkonzern“: Marland Bauträger GmbH als Mutterunternehmen von Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Marland GmbH & Co. OG, Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG
 - ✘ „Wohnen Brünnerstraße“: Franz Gulz Immobilien GmbH
 - ✘ „DVOKA - FMZ in PL“: DVOKA LIMITED als Mutterunternehmen der polnischen Gesellschaften EYEMAXX 4 Sp.z.o.o., EYEMAXX 5 Sp. z.o.o. und Retail Park Malbork Sp.z.o.o.
 - ✘ „MALUM - FMZ in PL“: Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l., MALUMLIMITED als Mutterunternehmen der polnischen Gesellschaft EYEMAXX 3 Sp.z.o.o.. Im Vorjahr war zudem die EYEMAXX 6 Sp.z.o.o. in dieser Spalte abgebildet.
 - ✘ „FMZ in CZ“: EYEMAXX Havlíckuv Brod s.r.o., EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o., EYEMAXX Krnov s.r.o., EYEMAXX Louny s.r.o., EYEMAXX Prerov s.r.o. (in Liquidation) und EYEMAXX Zdár nad Sávavou s.r.o.. Im Vorjahr war zudem die EYEMAXX Český Krumlov s.r.o. in dieser Spalte abgebildet.
 - ✘ „Sonstige“: Maramando Trading & Investment Ltd., LOGCENTER AIRPORT d.o.o. Beograd, Euro Luna Park
- Die Abkürzung „FMZ“ steht für „Fachmarktzentrum“.

In diesen Gemeinschaftsunternehmen stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt dar:

Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2015/2016

in TEUR	Marland Teilkonzern	FMZ in PL	FMZ in CZ	Projekte Österreich	Sonstige
Gewinn und Verlustrechnung					
Umsatzerlöse	1.416	529	0	454	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-16	0	0	1.652	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-896	-598	-194	-355	-28
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	499	0	0	0
Betriebsergebnis (EBIT)	504	430	-194	1.751	-28
Finanzergebnis	65	-407	-197	-45	0
Ergebnis vor Steuern	569	23	-391	1.706	-28
Steuern	-2	-6	-1	-413	-9
Periodenergebnis	567	17	-392	1.293	-37

Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2014/2015

in TEUR	Marland Teilkonzern	DVOKA- FMZ in PL	MALUM- FMZ in PL	FMZ in CZ	Sonstige
Gewinn und Verlustrechnung					
Umsatzerlöse	1.056	0	728	0	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.421	0	-377	0	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-931	-14	-629	19	0
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	-186	186	0	0
Betriebsergebnis (EBIT)	1.546	-200	-92	20	0
Finanzergebnis	-120	-5	-386	-180	0
Ergebnis vor Steuern	1.426	-205	-478	-160	0
Steuern	-2	0	25	0	0
Periodenergebnis	1.424	-205	-453	-160	0

Die Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen, welche nach der at-Equity-Methode bewertet sind, ist wie folgt:

Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2015/2016

in TEUR	Marland Teilkonzern	FMZ in PL	FMZ in CZ	Projekte Österreich	Sonstige
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-equity-Methode bewertet					
Periodenergebnis	512	17	-392	1.293	-37
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschaftsunternehmen-Teilkonzern	-10	0	0	0	0
Periodenergebnis als Berechnungsbasis	502	17	-392	1.293	-37
Beteiligungsquote	94%	94%	90%	90%	50%
Berechnetes Periodenergebnis	472	16	-353	1.164	-19
nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	0	823	0	0
Periodenergebnis	472	16	470	1.283	-19

Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2014/2015

in TEUR	Marland Teilkonzern	DVOKA - FMZ in PL	MALUM - FMZ in PL	FMZ in CZ	Sonstige
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-equity-Methode bewertet					
Periodenergebnis	1.424	-205	-453	-160	0
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschaftsunternehmen-Teilkonzern	-7	0	0	0	0
Periodenergebnis als Berechnungsbasis	1.417	-205	-453	-160	0
Beteiligungsquote	94 %	94 %	90 %	90 %	50 %
Berechnetes Periodenergebnis	1.332	-193	-408	-144	0
nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	193	151	119	0
Periodenergebnis	1.332	0	-257	-25	0

Der nicht erfasste Anteil an Verlust der tschechischen FMZ wird durch zukünftige Verkaufserlöse gedeckt. Der nicht erfasste Anteil an Verlusten bis zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2016 beträgt für die österreichischen und CEE/SEE Gesellschaften TEUR 823.

Die Bilanz der Gemeinschaftsunternehmen gliedert sich wie folgt:

Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2016

in TEUR	Marland Teilkonzern	FMZ in PL	FMZ in CZ	Projekte Österreich	Sonstige
Bilanz					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.989	0	0	0	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	3.369	3.324	0	7.485	32
Langfristige Vermögenswerte	11.358	3.324	0	7.485	32
Vorräte	2.296	1.111	1.535	0	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.160	39	762	125	3
Kurzfristige Vermögenswerte	6.456	1.150	2.297	125	3
Summe AKTIVA	17.814	4.474	2.293	7.610	35
Eigenkapital	6.321	-625	125	1.985	-1.192
Langfristige Verbindlichkeiten	6.016	2.695	1.899	413	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5.477	2.404	273	5.212	1.227
Summe PASSIVA	17.814	4.474	2.297	7.610	35

Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2015

in TEUR	Marland Teilkonzern	DVOKA - FMZ in PL	MALUM - FMZ in PL	FMZ in CZ	Sonstige
Bilanz					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.060	0	2.395	0	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	3.175	1.618	105	24	0
Langfristige Vermögenswerte	11.235	1.618	2.500	24	0
Vorräte	2.167	1.105	3.896	2.521	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.849	35	487	888	4
Kurzfristige Vermögenswerte	7.016	1.140	4.383	3.409	4
Summe AKTIVA	18.251	2.758	6.883	3.433	4
Eigenkapital	9.676	-287	-166	-967	-106
Langfristige Verbindlichkeiten	6.190	3.033	4.411	3.957	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.385	12	2.638	443	110
Summe PASSIVA	18.251	2.758	6.883	3.433	4

2.4.3 Vermietete Bestandsimmobilien

In den Gemeinschaftsunternehmen sind vermietete Bestandsimmobilien mit einem Volumen von TEUR 9.500 (Vorjahr: TEUR 9.373) abgebildet. Die Bewertung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt nach denselben Kriterien wie die Bewertung der Immobilien in den vollkonsolidierten Gesellschaften. Zur Bewertung siehe Erläuterungen 2.3.1 Vermietete Bestandsimmobilien.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Wohnimmobilien in Österreich, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

Vermietete Bestandsimmobilien - Büro- und Wohnimmobilien in Österreich

	2015/2016		2014/2015	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	123		121	
Beizulegender Zeitwert	2.366		2.315	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	6,00 %	6 % - 6 %	6,00 %	6%-6%
Kapitalisierungszinssatz	4,00 %	4 % - 4 %	4,00 %	4%-4%
Restnutzungsdauern in Jahren	61,00	61,00	62,00	62,00

Die Büro- und Wohnimmobilien in Österreich umfassen derzeit nur die Büroimmobilie in Graz/Österreich.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Logistikimmobilien in Österreich, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Österreich

	2015/2016		2014/2015	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	690		690	
Beizulegender Zeitwert	5.623		5.745	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	8,63 %	3,5 % - 11 %	8,24 %	3,5%-11%
Kapitalisierungszinssatz	6,00 %	6 % - 6 %	6,00 %	6,00 %
Restnutzungsdauer in Jahren	20,18	14 - 24	21,13	21,13

Die Logistikimmobilien in Österreich umfassen die Logistikimmobilien in Innsbruck, Salzburg und Wien. Die Bewertung erfolgt im aktuellen Geschäftsjahr in zwei Phasen: Die erste Phase umfasst den Zeitraum, der seitens EYEMAXX unkündbar ist bzw. während dem seitens der Mieter eine Kündigung wirtschaftlich nicht sinnvoll ist. Die zweite Phase umfasst den Zeitraum beginnend mit Ende des Kündigungsverzichts bis zum vertraglichen Ende der Nutzungsdauer (Superädifikat).

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Logistikimmobilien in Deutschland, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Deutschland

	2015/2016		2014/2015	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	2.188		123	
Beizulegender Zeitwert	18.847		1.313	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	6,58 %	6,58 %	9,00 %	9,00 %
Kapitalisierungszinssatz	5,89 %	5 % - 6 %	5,00 %	5,00 %
Restnutzungsdauer in Jahren	7,55	0,25 - 17	18,00	18,00

Die Logistikimmobilien in Deutschland umfassen Immobilien an verschiedenen Standorten (Frankfurt, Aschaffenburg, Würzburg, Wuppertal). Frankfurt wurde im Geschäftsjahr 2014 im Rahmen eines operating lease-Vertrages gemietet. Die Restnutzungsdauer dieser Immobilie wurde aufgrund der vertraglichen Laufzeit des Leasingvertrages angepasst. Aufgrund des Erwerbs der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG im Geschäftsjahr 2015/2016 werden auch die Bestandsimmobilien in Wuppertal, Frankfurt, Würzburg und Aschaffenburg hier abgebildet.

Wuppertal: Das Grundstück liegt im Norden von Wuppertal im Industriegebiet Nächstebreck. Es handelt sich um eine Lagerhalle mit Hochregallager und angebautem, dreigeschossigem Bürotrakt. Das Objekt wird für gewerbliche Zwecke genutzt und zwar zum Betrieb einer Spedition/Lagerhaltung und aller damit zusammenhängenden Tätigkeiten.

Friedrich-König-Straße, Würzburg: Das Objekt befindet sich am nordwestlichen Stadtrand in einem Industriegebiet des Stadtteils Unterdürrbach, Bereich Neuer Hafen, und nahe des Würzburger Rangierbahnhofs. Lagerhalle mit Werkstatt und mit vorgebautem viergeschossigem Bürotrakt (KG bis 2.OG). Das Objekt wird für gewerbliche Zwecke genutzt und zwar zum Betrieb einer Spedition / Lagerhaltung und aller damit zusammenhängenden Tätigkeiten.

Auhofstraße, Aschaffenburg: Das Objekt liegt in einem Gewerbe-/Industriegebiet im östlichen Aschaffener Stadtteil Damm. Es handelt sich um eine Lagerhalle mit vorgebautem 4-geschossigem Bürotrakt und einem Büro über der Halle. Das Objekt wird für gewerbliche Zwecke genutzt und zwar zum Betrieb einer Spedition / Lagerhaltung und aller damit zusammenhängenden Tätigkeiten.

Weichenstraße 5, Aschaffenburg: Das Objekt liegt in einem Gewerbe-/Industriegebiet im östlichen Aschaffener Stadtteil Damm. Es handelt sich um eine Lagerhalle/Silo mit westlich angebautem neugeschossigem Bürotrakt (KG – 7.OG). Das Objekt wird für gewerbliche Zwecke genutzt und zwar zum Betrieb einer Spedition / Lagerhaltung und aller damit zusammenhängenden Tätigkeiten.

Weichenstraße 10, Aschaffenburg: Das Objekt liegt in einem Gewerbe-/Industriegebiet im östlichen Aschaffener Stadtteil Damm. Es handelt sich um eine Lagerhalle im EG und UG mit LKW – Andienung auch im UG über Ab- und Auffahrtsrampe. Das Objekt wird für gewerbliche Zwecke genutzt und zwar zum Betrieb einer Spedition/Lagerhaltung und aller damit zusammenhängenden Tätigkeiten.

2.4.4 Projektimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Projektimmobilien mit einem Volumen von TEUR 6.051 (Vorjahr: TEUR 3.572) erfolgt für die Projekte auf Grundlage des vereinfachten Ertragswerts des fertiggestellten Projektes, abgezinst auf den Stichtag zuzüglich der bereits angefallenen aktivierbaren Kosten. Bei noch bestehenden Risiken wird der Überschuss um einen Risikoabschlag reduziert. Die Bewertung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt nach denselben Kriterien wie die Bewertung der Immobilien in den vollkonsolidierten Gesellschaften. Zur Bewertung siehe Erläuterungen 2.3.2 Projektimmobilien.

Fachmarktzentrum

Momentan sind keine Fachmarktzentren in Gemeinschaftsunternehmen geplant.

Wohn- und Pflegeprojekte

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

Wohn- und Pflegeimmobilien

	2015/2016		2014/2015	
Projekterfolg in TEUR	23.412		28.074	
Gesamtinvestitionskosten in TEUR	20.016		20.080	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Risikoabschlag	50,00 %	50 %	70,00 %	70,00 %
Kapitalisierungszinssatz	3,00 %	3,00 %	3,50 %	3,50 %
Geplante Nutzungsdauer in Jahren	80,00	80,00	70,00	70,00

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurde das Projekt „Brünnerstraße“ als Wohnprojekt abgebildet. Im Vorjahr umfasst die Tabelle das Projekt „Lindenauer Hafen“. Dieses Projekt wurde aufgrund der Veräußerungsabsicht nun nach IAS 2 bilanziert.

2.5 Finanzanlagevermögen

Das Finanzanlagevermögen in Höhe von TEUR 61 beinhaltet eine 20%ige Beteiligung an der VST Technologies GmbH. An dieser Gesellschaft hat sich EYEMAXX nur als Finanzinvestor beteiligt. Sie hat keine Geschäftsführungsposition. Neben der Beteiligung wurde ein Darlehen gewährt.

2.6 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Zusammensetzung der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte gliedert sich wie folgt:

Langfristige finanzielle Forderungen

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	3.113	210
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	1.820	4.439
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	18.999	13.049
Wertberichtigungen zu finanziellen Forderungen	-1.037	-1.885
Summe	22.895	15.813

Die Zusammensetzung der kurzfristigen finanziellen Forderungen gliedert sich wie folgt:

Langfristige finanzielle Forderungen

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	547	575
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	27	150
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	4.140	2.236
Wertberichtigungen zu finanziellen Forderungen	-121	-121
Summe	4.593	2.840

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Anfangsbestand	2.006	1.869
Zuführung	11	137
Verbrauch	0	0
Auflösung	-859	0
Endbestand	1.158	2.006

Der Rückgang der Wertberichtigung in Höhe von TEUR 848 ist insbesondere auf die Entkonsolidierung der Gesellschaft Euro Luno Office Park zurückzuführen.

Im Vorjahr beinhaltet die Zuführung zu den Wertberichtigungen verrechnete Zinsen an tschechische Gesellschaften, die aufgrund von Projektverzögerungen später entstanden sind.

Im Weiteren wurde die bestehende Wertberichtigung der Forderung gegen die EYEMAXX Zdar nad Sazavou s.r.o. aufgelöst. Die EYEMAXX Zdar nad Sazavou s.r.o. hat im Geschäftsjahr 2015/2016 eine Kapitalrücklage erhalten, mit welcher die offene Forderung beglichen werden soll.

Die Aufgliederung der Forderungen gegen nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Aufgliederung der Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen wird im Punkt „3.2 Gemeinschaftsunternehmen“ näher erläutert.

Die Fälligkeiten der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte und kurzfristigen finanziellen Forderungen sind zum 31. Oktober 2016 wie folgt:

6.1.1 Fälligkeiten der finanziellen Forderungen per 31. Oktober 2016

in TEUR	Finanzielle Forderungen gegen Dritte	Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	Wertberichtigungen finanzieller Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2016
Brutto	3.660	1.847	23.139	-	28.646
Wertberichtigung	0	-940	-218	-	-1.158
Buchwert	3.660	907	22.921	-	27.488
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	35	0	135	0	170
Überfällig mehr als 360 Tagen	0	940	218	-1.158	0
Summe	35	940	353	-1.158	170
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	3.625	907	22.786	-	27.318
Summe	3.625	907	22.786	0	27.318

Die Fälligkeiten der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte und kurzfristigen finanziellen Forderungen sind zum 31. Oktober 2015 wie folgt:

Fälligkeiten der finanziellen Forderungen zum 31. Oktober 2015

in TEUR	Finanzielle Forderungen gegen Dritte	Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	Wertberichtigungen finanzieller Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2016
Brutto	785	4.589	15.285	-	20.659
Wertberichtigung	0	-939	-1.067	-	-2.006
Buchwert	785	3.650	14.218	-	18.653
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	0	0	1.951	-719	1.232
Überfällig mehr als 360 Tagen	0	939	348	-1.287	0
Summe	0	939	2.299	-2.006	1.232
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	785	3.650	12.986	-	17.421
Summe	785	3.650	12.986	-	17.421

2.7 Latente Steuern

In der Konzernbilanz werden TEUR 208 aktive latente Steuern (Vorjahr: TEUR 21) und passive latente Steuern in Höhe von TEUR 4.963 (Vorjahr: TEUR 4.776) ausgewiesen. Der Ermittlung der latenten Steuerabgrenzung liegen die in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen beschriebenen Steuersätze zugrunde.

Latente Steuern

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Aktive latente Steuern	208	21
Passive latente Steuern	4.963	4.776
Summe	-4.755	-4.755

Im Geschäftsjahr 2015/2016, wie auch im Vorjahr, wurden steuerliche Verlustvorträge maximal in jener Höhe aktiviert, wie passive latente Steuern gebildet wurden. Insgesamt veränderten sich die aktivierten steuerlichen Verlustvorträge um TEUR -230 (Vorjahr: TEUR 131) auf einen Endstand zum Bilanzstichtag von TEUR 3.435 (Vorjahr: TEUR 3.665).

Betreffend der jeweiligen Steuergruppen und Einbeziehung der Personengesellschaften insbesondere der GmbH & Co. KG siehe 1.12 Steuern vom Einkommen und Ertrag.

Die aktiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 144 betreffen gebildete Rückstellungen und Finanzverbindlichkeiten. Diese werden gemäß IAS 12.71 mit den passiven latenten Steuern saldiert.

Die passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 8.335 betreffen temporäre Differenzen aus dem zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 4.688, aus der Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 2.482, aus der Anwendung der Effektivzinsmethode bei den Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 395 und sonstigen temporären Differenzen in Höhe von TEUR 760.

Die temporären Differenzen aus dem zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultieren aus der Bewertung in Serbien in Höhe von TEUR 3.337, in Deutschland in Höhe von TEUR 579 und in Österreich in Höhe von TEUR 772. Aufgrund der Umgliederung der Gesellschaft LOGMAXX Alpha AD reduzierten sich die latenten Steuern aus Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Serbien um TEUR 479.

Die passiven latenten Steuern aus der Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 2.482 resultieren im Wesentlichen mittelbar aus temporären Differenzen, die zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betreffen.

Die passiven temporären Differenzen aus sonstigen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 760 ergeben sich im Wesentlichen aus der Aktivierung von projektbezogenen Kosten in den Management-Gesellschaften. Die Mitarbeiter in diesen Gesellschaften sind für die Organisation, Planung und Unterstützung der Projekte in den at-equity-Gesellschaften zuständig.

Die Zusammensetzung und die Entwicklung der Steuerabgrenzung sind aus der folgenden Tabelle ersichtlich:

Entwicklung der latenten Steuern

in TEUR	Summe	Aktive latente Steuern				Passive latente Steuern			
		Rückstellungen	Finanzverbindlichkeiten	Verlustvorträge	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	Rückstellungen	Sonstige Aktiva	Finanzverbindlichkeiten
Stand am 1. November 2014	-3.121	0	91	3.534	3.332	2.493	7	679	235
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	-1.763	21	0	131	1.555	159	3	122	76
Kursdifferenzen	129	0	0	0	-129	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2015	-4.755	21	91	3.665	4.758	2.652	10	801	311
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	-512	18	14	-230	442	-170	0	-41	84
Kursdifferenzen	33	0	0	0	-33	0	0	0	0
Umgliederung IFRS 5	479	0	0	0	-479	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2016	-4.755	39	105	3.435	4.688	2.482	10	760	395

2.8 Vorräte

Die Vorräte des Konzerns setzten sich folgendermaßen zusammen:

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Heizöl	5	6
Logistikzentrum in Serbien	107	8.712
Immobilien	2.047	1.028
Noch nicht abgerechnete Leistungen	5.366	4.509
Summe	7.525	14.255

Der Posten Immobilien beinhaltet Herstellungskosten des Fachmarktzentrums in Pelhřimov/Tschechien wie auch die Anschaffungskosten aus der Erstkonsolidierung der verkaufsbereiten Wohnungen der Innovative Home Bauträger GmbH.

Mitarbeiter der Management-Gesellschaften innerhalb von EYEMAXX sind für die Organisation, Planung, Unterstützung und Durchführung der Projekte in den at-equity-Gesellschaften zuständig. Aus diesem Grund werden gemäß IAS 2 die projektbezogenen Kosten aktiviert. Im Geschäftsjahr 2015/2016 sind projektbezogene Aufwendungen in den deutschen Projekten in Höhe von TEUR 2.493 (Vorjahr: TEUR 1.633), in den österreichischen Projekten in Höhe von TEUR 479 (Vorjahr: 0), in den tschechischen Projekten in Höhe von TEUR 1.107 (Vorjahr: TEUR 1.565), in den polnischen Projekten in Höhe von TEUR 1.001 (Vorjahr: TEUR 1.311) und in kroatischen Projekten in Höhe von TEUR 286 aktiviert.

2.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Art folgendermaßen:

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	353	219
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	737	841
Wertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-120	-102
Summe	970	958

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende in Höhe von TEUR 737 (Vorjahr TEUR 841) resultieren im Wesentlichen aus der Weiterverrechnung von Personaldienstleistungen, welche zum Stichtag noch nicht fällig waren.

Die Aufgliederung der Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Anfangsbestand	102	102
Zuführung	18	0
Verbrauch	0	0
Umgliederung zu sonstigen Forderungen	0	0
Endbestand	120	102

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2016 folgendermaßen:

Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31. Oktober 2016

in TEUR	6.1.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	Wertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Gesamtsumme per 31.10.2016
Brutto	353	737	-	1.090
Wertberichtigung	-120	0	-	-120
Buchwert	233	737	-	970
Wertberichtigte Forderungen				
Überfällig mehr als 360 Tagen	120	0	-120	0
Summe	120	0	-120	0
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	233	737	-	970
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	0	0	-	0
Überfällig zwischen 31 - 60 Tagen	0	0	-	0
Summe	233	737	-	970

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2015 folgendermaßen:

Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31. Oktober 2015

in TEUR	6.1.3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	Wertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Gesamtsumme per 31.10.2015
Brutto	219	841	-	1.060
Wertberichtigung	-102	0	-	-102
Buchwert	117	841	-	958
Wertberichtigte Forderungen				
Überfällig mehr als 360 Tagen	102	0	-102	0
Summe	102	0	-102	0
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	117	632	-	749
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	0	89	-	89
Überfällig zwischen 31 - 60 Tagen	0	120	-	120
Summe	117	841	-	958

2.10 Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Art folgendermaßen:

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Sonstige Forderungen gegen Dritte	1.257	983
Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	890	1.362
Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	2.480	2.241
Wertberichtigungen zu sonstige Forderungen	-113	-181
Summe	4.514	4.405

Die Aufgliederung der Forderungen gegen nahestehende Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Aufgliederung der Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen wird im Punkt „3.2 Gemeinschaftsunternehmen“ näher erläutert.

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Anfangsbestand	181	22
Zuführung	0	159
Verbrauch	0	0
Auflösung	-68	0
Endbestand	113	181

Im Jahr 2015/2016 erfolgte eine Auflösung der Wertberichtigungen aufgrund von Zahlungseingängen auf diese abgeschriebenen Forderungen.

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2016 folgendermaßen:

Fälligkeiten der sonstigen Forderungen zum 31. Oktober 2016

in TEUR	Sonstige Forderungen gegen Dritte	Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	Wertberichtigungen zu sonstigen Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2016
Brutto	1.256	890	2.480	-	4.626
Wertberichtigung	-113	0	0	-	-113
Buchwert	1.143	890	2.480	-	4.513
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	113	0	0	-113	0
Überfällig mehr als 360 Tagen	0	0	0	0	0
Summe	113	0	0	-113	0
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	1.144	890	2.480	-	4.514
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	0	0	0	-	0
Summe	1.144	890	2.480	-	4.514

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2015 folgendermaßen:

Fälligkeiten der sonstigen Forderungen zum 31. Oktober 2015

in TEUR	Sonstige Forderungen gegen Dritte	Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	Wertberichtigungen zu sonstigen Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2015
Brutto	983	1.362	2.241	-	4.586
Wertberichtigung	-181	0	0	-	-181
Buchwert	802	1.362	2.241	-	4.405
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	269	0	0	-152	117
Überfällig mehr als 360 Tagen	29	0	0	-29	0
Summe	298	0	0	-181	117
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	405	1.362	2.241	-	4.008
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	280	0	0	-	280
Summe	685	1.362	2.241	-	4.288

Die sonstigen Forderungen gegenüber Dritten gliedern sich folgendermaßen:

Sonstige Forderungen gegenüber Dritten

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Steuern	206	317
Abgrenzungen	87	64
Sonstige Forderungen	964	602
Summe	1.257	983

2.11 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Forderungen gegenüber Dritten

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Kassenbestand und Bankguthaben	548	3.478
Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente	2.782	380
Summe	3.330	3.858

In dem Posten „Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente“ befinden sich Mieteinnahmen aus dem Objekt in Nürnberg in Höhe von TEUR 118 (Vorjahr: TEUR 380), die für die Kuponzahlungen der zweiten Anleihe auf einem Ansparkonto für die Anleihegläubiger angespart werden. Aufgrund des Verkaufes von zwei Besicherungsobjekten der ersten Anleihe wurde ein Teilbetrag des Kaufpreises (in Höhe der Besicherung) auf das Ansparkonto für Anleihegläubiger überwiesen. Das Ansparkonto ist nur für die Rückzahlung der Anleihe 2012/17 bestimmt, wodurch es unter „Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente“ ausgewiesen wird. Zum Bilanzstichtag betrug das Depot-Konto TEUR 2.664.

2.12 Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte

Zum Ende des Berichtszeitraumes wurde der Beschluss gefasst, dass die Beteiligung an der LogMaxx Alpha AD (ehemals Log Center Alpha AD), Serbien, veräußert werden soll. Bei dieser Beteiligung handelt es sich um die Projektgesellschaft der Logistikhalle Alpha.

Im Juli 2014 wurde mit dem ersten Bauabschnitt zur Errichtung eines modernen Logistikzentrums mit einer Fläche von rund 18.000 m² (Logistikhalle Alpha) begonnen. Die erste Bauetappe mit einer Fläche von rund 10.500 m² wurde bereits im Februar 2015 fertiggestellt und mit DB Schenker und der amerikanischen Firma Iron Mountain sind zwei namhafte internationale Ankermieter mit an Bord. Beide planen von diesem Standort aus ihre weitere Expansion in Serbien und sind daher auch an der Anmietung weiterer Flächen in der zweiten Logistikhalle in Zukunft interessiert. Der Mietvertrag mit DB Schenker läuft vorerst über 5 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption und der Mietvertrag mit Iron Mountain läuft über 10 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption. Zwischenzeitlich wurden auch mit zwei serbischen Logistikfirmen Mietverträge abgeschlossen, sodass unter Berücksichtigung der Reservierungsflächen für Iron Mountain nahezu eine Vollvermietung gegeben sein wird.

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Die Vermögenswerte im abgelaufenen Wirtschaftsjahr lassen sich wie folgt darstellen:

Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Sachanlagevermögen	0	0
Vorräte	11.131	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	646	0
Zahlungsmittel	831	0
Sonstiges	19	0
Summe	12.627	0

Die zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte der LOGMAXX Alpha AD erzielten im abgelaufenen Wirtschaftsjahr einen Ergebnisbeitrag in Höhe von TEUR 621.

Die Vermögenswerte werden weiterhin zu Buchwerten bewertet, da diese geringer sind als der retrograde ermittelte Veräußerungspreis.

2.13 Eigenkapital

2.13.1 Grundkapital

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG belief sich am 31. Oktober 2016 auf TEUR 4.290 (Vorjahr: TEUR 3.510), eingeteilt in 4.289.720 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiegattungen. Im Vorjahr hielt die Gesellschaft 18.323 eigene Aktien im Bestand, welche im Posten „Eigene Aktien“ ausgewiesen wurden. Die eigenen Aktien wurden im Geschäftsjahr 2015/2016 vollständig veräußert. Weitere Beschränkungen, die die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor oder sind, wenn sie sich aus Vereinbarungen zwischen Aktionären ergeben können, dem Vorstand nicht bekannt. Darüber hinaus gewähren die Aktien keine Sonderrechte, die Kontrollbefugnisse verleihen.

2.13.2 Kapitalrücklage

Die Veränderung der ungebundenen Kapitalrücklage im Geschäftsjahr 2015/2016 in Höhe von TEUR 3.916 resultiert im Wesentlichen aus dem Agio der Kapitalerhöhung im Mai 2016 in der die EYEMAXX Real Estate AG 779.948 neue nennwertlose Stückaktien zu einem Ausgabepreis von EUR 6,00 je Aktie ausgegeben hat, davon EUR 1,00 je Aktie Nominale, unter Ausschluss des Bezugsrechts. Die verbleibende Erhöhung der Kapitalrücklage um TEUR 16 resultiert aus der Veräußerung der eigenen Aktien.

2.13.3 Währungsumrechnungsrücklage

Die Währungsumrechnungsrücklage in Höhe von -2.613 (Vorjahr: TEUR -2.281) resultiert aus der Umrechnung der funktionalen Währung ausländischer Gesellschaften in die Konzernwährung (EUR) in Höhe von TEUR -245

(Vorjahr: TEUR -108), welche direkt im sonstigen Ergebnis erfasst und in der Währungsausgleichsposition im Eigenkapital kumuliert dargestellt wird sowie aus Fremdwährungsbewertungseffekten aus der Umrechnung von als Nettoinvestition in Tochterunternehmen gewidmeten Finanzierungen in die funktionale Währung der jeweiligen Gesellschaft in Höhe von TEUR -87 (Vorjahr: TEUR -62).

Veränderung der Währungsumrechnungsdifferenzen

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Anfangsbestand	-2.281	-2.112
Net Investments	-87	-61
Veränderung der unrealisierten Gewinne und Verluste	-245	-108
Endbestand	-2.613	-2.281

2.13.4 Eigene Aktien

Die EYEMAXX Real Estate AG hatte im vorherigen Geschäftsjahr beschlossen, entsprechend der von der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 29. Juni 2012 erteilten Genehmigung eigene Aktien der Gesellschaft zurückzukaufen. Zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2015 wurden 18.323 eigene Aktien bilanziert. Diese und weitere im Geschäftsjahr 2015/2016 erworbene eigene Aktien sind bis zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2016 vollständig veräußert worden, der Veräußerungsgewinn in Höhe von TEUR 16 wurde der Kapitalrücklage zugeführt.

2.13.5 Nicht beherrschender Anteil

Als Anteile anderer Gesellschafter in Höhe von TEUR 745 (Vorjahr: TEUR 245) werden die nicht dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Anteile am Eigenkapital von Tochtergesellschaften ausgewiesen.

Zusammensetzung des nicht beherrschenden Anteils

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Österreich	132	117
Deutschland	580	95
Slowakei	0	0
Tschechien	-16	-18
Serbien	49	51
Luxemburg	0	0
Summe	745	245

Die hohe Veränderung des nicht beherrschenden Anteils in Deutschland resultiert maßgeblich aus der Postquadrat Mannheim GmbH.

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

2.13.6 Gezeichnetes Kapital, Stimmrechtsbeschränkungen und Aktien mit Sonderrechten

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG beträgt am 31. Oktober 2016 4.289.720 Euro, eingeteilt in 4.289.720 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Zum 31. Oktober 2016 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien. Weitere Beschränkungen, die die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor oder sind, wenn sie sich aus Vereinbarungen zwischen Aktionären ergeben können, dem Vorstand nicht bekannt. Darüber hinaus gewähren die Aktien keine Sonderrechte die Kontrollbefugnisse verleihen.

Kapitalbeteiligungen und Stimmrechtskontrolle

Die direkte Beteiligung von Herrn Dr. Müller am Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 50,01 %. Angaben zur Stimmrechtskontrolle sind somit nicht erforderlich.

6.3 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.

6.4 Befugnisse des Vorstands

Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von Aktien

Im Zuge der Hauptversammlung vom 28. Juli 2016 wurde die Ermächtigung des Vorstands zur Erhöhung des Grundkapitals den aktuellen Entwicklungen des Kapitalbedarfs angepasst:

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. November 2021 einmalig oder mehrmalig auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu TEUR 35.000 (nachstehend gemeinsam „Schuldverschreibungen“) mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern der Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf neue Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu insgesamt TEUR 2.144 nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen zu gewähren. Die Schuldverschreibungen können einmalig oder mehrmalig, insgesamt oder in Teilen sowie auch gleichzeitig in verschiedenen Tranchen begeben werden.

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die Schuldverschreibungen zu. Das gesetzliche Bezugsrecht kann auch in einer Weise eingeräumt werden, dass die Schuldverschreibungen von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre der Gesellschaft auf die Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrecht auf Aktien der Gesellschaft ganz oder teilweise auszuschließen,

- a) sofern die Schuldverschreibungen gegen Barleistung ausgegeben werden und so ausgestattet sind, dass ihr Ausgabepreis ihren nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert nicht wesentlich unterschreitet; dies gilt jedoch nur insoweit, als die zur Bedienung der dabei begründeten Options- und/oder Wandlungsrechte und -pflichten auszugebenden Aktien insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder bezogen auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch auf den Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Beim Gebrauch dieser Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ist der Ausschluss des Bezugsrechts aufgrund anderer Ermächtigungen nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG zu berücksichtigen;
- b) um den Inhabern von Wandlungs-/Optionsrechten auf Aktien der Gesellschaft zum Ausgleich von Verwässerungen Bezugsrechte in dem Umfang zu gewähren, wie sie ihnen nach Ausübung dieser Rechte zustünden;
- c) um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen.

Im Falle der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen das Recht, ihre Wandelschuldverschreibungen nach näherer Maßgabe der Wandelanleihebedingungen in Aktien der Gesellschaft umzutauschen. Der anteilige Betrag am Grundkapital der bei Wandlung auszugebenden Aktien darf den Nennbetrag der Wandelschuldverschreibungen nicht übersteigen. Das Umtauschverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrages einer Wandelschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine Aktie der Gesellschaft. Das Umtauschverhältnis kann sich auch durch Division des unter dem Nominalbetrag liegenden Ausgabebetrags einer Wandelschuldverschreibung durch den festgelegten Wandlungspreis für eine Aktie der Gesellschaft ergeben. Es kann vorgesehen werden, dass das Umtauschverhältnis variabel und der Wandlungspreis innerhalb einer festzulegenden Bandbreite in Abhängigkeit von der Entwicklung des Aktienkurses während der Laufzeit oder während eines bestimmten Zeitraums innerhalb der Laufzeit festgesetzt wird. Das Umtauschverhältnis kann in jedem Fall auf eine ganze Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner kann eine in bar zu leistende Zuzahlung festgelegt werden. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden.

Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen wird bzw. werden jeder Optionsschuldverschreibung eine oder mehrere Optionsschein(e) beigefügt, der bzw. die den Inhaber nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Optionsbedingungen zum Bezug von Aktien der Gesellschaft berechtigt bzw. berechtigen. Der anteilige Betrag am Grundkapital der je Optionsschuldverschreibung zu beziehenden Aktien darf den Nennbetrag der Optionsschuldverschreibungen nicht übersteigen.

Die jeweiligen Schuldverschreibungsbedingungen können auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit oder zu einem früheren Zeitpunkt begründen. Schließlich können die Schuldverschreibungsbedingungen vorsehen, dass im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung die Gesellschaft dem Wandlungs- bzw. Optionsberechtigten nicht Aktien der Gesellschaft gewährt, sondern den Gegenwert in Geld zahlt. Ferner können die jeweiligen Schuldverschreibungsbedingungen festlegen, dass im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung auch eigene Aktien der Gesellschaft gewährt werden können.

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Der jeweils festzusetzende Wandlungs- bzw. Optionspreis für eine Aktie der Gesellschaft (Bezugspreis) muss auch bei einem variablen Umtauschverhältnis/Wandlungspreis entweder (a) mindestens 80 % des durchschnittlichen Schlussauktionspreises der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an den zehn Börsentagen unmittelbar vor dem Tag der Beschlussfassung durch den Vorstand über die Begebung der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen oder (b) mindestens 80 % des durchschnittlichen Schlussauktionspreises der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) während der Tage, an denen die Bezugsrechte an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden, mit Ausnahme der beiden letzten Börsentage des Bezugsrechtshandels, entsprechen. §§ 9 Abs. 1, 199 Abs. 2 AktG bleiben unberührt.

Sofern während der Laufzeit einer Schuldverschreibung Verwässerungen des wirtschaftlichen Werts der bestehenden Wandlungs- oder Optionsrechte eintreten und dafür keine Bezugsrechte als Kompensation eingeräumt werden, werden die Wandlungs- oder Optionsrechte – unbeschadet des geringsten Ausgabebetrags gemäß § 9 Abs. 1 AktG – wertwährend angepasst, soweit die Anpassung nicht bereits durch Gesetz zwingend geregelt ist. In jedem Fall darf der anteilige Betrag des Grundkapitals der je Schuldverschreibung zu beziehenden auf den Inhaber lautenden Stückaktien den Nennbetrag pro Schuldverschreibung nicht überschreiten.

Statt einer Anpassung des Options- bzw. Wandlungspreises kann nach näherer Bestimmung der Bedingungen der Options- bzw. Wandlungsschuldverschreibungen auch die Zahlung eines entsprechenden Betrages in Geld durch die Gesellschaft bei Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts oder bei der Erfüllung der Options- bzw. Wandlungspflicht vorgesehen werden. Die Schuldverschreibungsbedingungen können darüber hinaus für den Fall der Kapitalherabsetzung oder anderer außerordentlicher Maßnahmen bzw. Ereignisse eine Anpassung der Options- bzw. Wandlungsrechte bzw. -pflichten vorsehen.

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, insbesondere Zinssatz, Ausgabekurs, Laufzeit und Stückelung, Wandlungs- bzw. Optionspreis und den Wandlungs- bzw. Optionszeitraum, festzusetzen.

Das Grundkapital der Gesellschaft wird um bis zu TEUR 2.144 durch Ausgabe von bis zu 2.144.860 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2016). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß vorstehender Ermächtigung begeben werden. Die Bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die auf der Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 28. November 2016 von der Gesellschaft bis zum 27. November 2021 begeben werden, von ihrem Wandel- bzw. Optionsrecht Gebrauch machen oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder durch Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Ausnutzung des bedingten Kapitals anzupassen.

Auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der vorstehenden Ermächtigung werden die von der Hauptversammlung am 27. Juni 2014 erteilte Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, von der bislang kein Gebrauch gemacht wurde, und das dazugehörige Bedingte Kapital 2014 aufgehoben.

Seit dem 28. Juni 2016 besteht darüber hinaus die folgende Befugnis:

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 27. Juni 2021 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals auch in Teilbeträgen um insgesamt bis zu TEUR 2.145 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016/I). Das Genehmigte Kapital vom 24. Juni 2015 (Genehmigtes Kapital 2015) wurde in der Hauptversammlung vom 28. Juni 2016 mit Wirksamwerden des Genehmigten Kapitals 2016/I aufgehoben.

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

- a) Zum Ausgleich von Spitzenbeträgen;
- b) Bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen, Unternehmensteilen oder sonstigen Vermögensgegenständen;
- c) Soweit es erforderlich ist, um den Inhabern von zu begebenden Optionen, Wandelschuldverschreibungen oder Wandelgenussrechten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung der Wandel- und/oder Optionsrechte bzw. nach Erfüllung einer Wandlungspflicht als Aktionäre zustehen würde;
- d) Bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien zum Zeitpunkt der Festlegung des Ausgabebetrags nicht wesentlich unterschreitet. Bei der Berechnung der 10-%-Grenze sind Aktien anzurechnen, die in direkter oder entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zum Zeitpunkt ihrer Ausübung ausgegeben oder veräußert wurden.

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

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Durchführung der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2016 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Befugnisse des Vorstands zum Rückkauf von Aktien

Seit 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 sinnemäßiger 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. a) und b) 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.

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

- d) Von den Ermächtigungen in lit. c) i) und c) ii) 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.

Satzungsänderungen

Für Änderungen der Satzung ist grundsätzlich die Hauptversammlung zuständig (§ 179 Abs. 1 Satz 1 AktG). Lediglich die Änderung der Satzungsfassung, d.h. der sprachlichen Form der Satzung, wurde dem Aufsichtsrat gemäß § 11 Abs. 2 der Satzung von der Hauptversammlung übertragen. Der Aufsichtsrat ist gemäß § 4 Abs. 6, Abs. 7 sowie Abs. 9 und Abs. 10 der Satzung ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital zu ändern.

Wesentliche Vereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots

Die EYEMAXX Real Estate AG hat keine Vereinbarungen unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots abgeschlossen. Entschädigungsvereinbarungen zwischen der EYEMAXX Real Estate AG und den Mitgliedern des Vorstands sowie Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots bestehen derzeit nicht.

2.14 Anleihen

EYEMAXX hat im Geschäftsjahr 2015/2016 eine weitere Unternehmensanleihe ausgegeben. Bis zum Bilanzstichtag wurde ein Anleihevolumen im Nennwert von TEUR 22.518 platziert.

Somit bestehen per 31. Oktober 2016 vier Anleihen.

Die Eckdaten der vier Anleihen lauten wie folgt:

Übersicht der Anleihen

	Anleihe 2012/2017	Anleihe 2013/2019	Anleihe 2014/2020	Anleihe 2016/2021
Volumen:	bis 15 Mio. Euro	bis 15 Mio. Euro	bis 30 Mio. Euro *)	bis 30 Mio. Euro **)
Laufzeit:	5,5 Jahre	6,0 Jahre	5,5 Jahre	5,0 Jahre
Endfällig per:	01. November 2017	25. März 2019	30. März 2020	18. März 2021
Zinskupon:	7,75 % p.a.	7,875 % p.a.	8,0 % p.a.	7,0 % p.a.
Zinszahlung:	per 11.04.	per 26.03.	per 30.09.	halbjährlich per 18.03 und per 18.09
Rating:	BBB- (Creditreform)	keines	keines	BBB- (Creditreform)
Zeichnungsstand am Abschlussstichtag:	11.624.000	10.987.000	19.013.000	22.518.000

*) davon öffentliches Angebot zum Umtauschangebot (Anleihe 2013/2019) bis zu 15 Mio. Euro

***) davon öffentliches Angebot zum Umtauschangebot (Anleihe 2011/2016) bis zu 3 Mio. Euro

Anleiheverbindlichkeit

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Anleiheverbindlichkeit langfristiger Anteil	61.444	39.741
Anleiheverbindlichkeit kurzfristiger Anteil	1.108	14.127
Summe	62.552	53.868

Die Entwicklung der Anleihen stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Anleihen

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Stand am 1. November	53.868	47.122
Zugang Anleihen	22.518	6.450
Umtausch	-2.264	0
Transaktionskosten	-1.702	-607
Rückzahlung	-10.696	0
Zinsaufwand	5.655	4.747
Zinszahlung	-4.827	-3.844
Stand am 31. Oktober	62.552	53.868

Der Effektivzinssatz der Anleihe 2012/2017 beträgt 10,94 % (Vorjahr: 10,94 %), der Anleihe 2013/2019 beträgt 9,50 % (Vorjahr: 9,50 %), der Anleihe 2014/2020 beträgt 10,14 % (Vorjahr: 10,14 %) und der Anleihe 2016/2021 9,5%.

Die Fälligkeiten sind wie folgt:

Fristigkeiten der Anleihen

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
<1 Jahr	1.108	14.127
1 - 5 Jahre	61.444	39.741
> 5 Jahre	0	0
Summe	62.552	53.868

2.15 Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	2.182	1.847
Leasingverbindlichkeiten	380	390
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.034	4.824
Finanzverbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	375	0
Summe	4.971	7.061

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	104	1.002
Leasingverbindlichkeiten	80	54
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.827	482
Finanzverbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	4	0
Summe	2.015	1.538

Die verzinslichen Darlehen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 2.286 (Vorjahr: TEUR 2.849) bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber Projektpartnern in Höhe von TEUR 2.272 (Vorjahr: TEUR 1.003). Dabei handelt es sich bei TEUR 104 um kurzfristige Darlehen und bei TEUR 2.168 um langfristige Darlehen. Im Vorjahr bestanden TEUR 1.845 gegenüber der PartnerFonds Anlage GmbH & Co. KG, dieses Jahr beträgt die Verbindlichkeit TEUR 0.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 3.861 (Vorjahr: TEUR 5.306) bestehen aus einem Bankkredit für die Bestandsimmobilie in Linz in Höhe von TEUR 1.862 (Vorjahr: TEUR 1.996), einem Bankkredit für das Fachmarktzentrum in Pelhřimov in Höhe von TEUR 1.273 (Vorjahr: TEUR 0) sowie Bankkredite der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, in Höhe von TEUR 390 (Vorjahr: TEUR 454), EYEMAXX Real Estate AG in Höhe von TEUR 85 (Vorjahr: TEUR 0), Innovative Home Bauträger GmbH in Höhe von TEUR 251 (Vorjahr: TEUR 0) und einem Bankkredit für das serbische Logistikzentrum in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr 2.800).

Im Sachanlagevermögen sind Betriebs- und Geschäftsausstattungen in Höhe von TEUR 160 (Vorjahr: TEUR 160) aus Finanzierungs-Leasingverhältnissen angesetzt. Demgegenüber steht eine Leasingverbindlichkeit zum 31. Oktober 2016 in Höhe von TEUR 173 (Vorjahr: TEUR 118).

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen betreffen Verbindlichkeiten gegenüber EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 300 und Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l. in Höhe von TEUR 67. Im Weiteren sind TEUR 11 an Zinsen in dieser Aufstellung enthalten.

Seit dem 30. April 2014 hat EYEMAXX das bereits vollständig vermietete Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal gemietet, wodurch EYEMAXX weitere laufende Mieterträge generiert. Der beizulegende Zeitwert beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 1.042 (Vorjahr: TEUR 1.119). Die korrespondierende Leasingverbindlichkeit beträgt zum 31. Oktober 2016 TEUR 284 (Vorjahr: TEUR 295).

Die Aufgliederung der verzinslichen Darlehen gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Fälligkeiten per 31. Oktober 2016 wie folgt zusammen:

Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Oktober 2016

in TEUR	Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	Leasingverbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Finanzverbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	Gesamtsumme per 31.10.2015
bis 1 Jahr	104	80	1.827	4	2.019
1 bis 5 Jahre	2.182	159	1.973	375	4.686
größer 5 Jahre	0	221	61	0	282
Summe	2.286	460	3.861	379	6.987

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Fälligkeiten per 31. Oktober 2015 wie folgt zusammen:

Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Oktober 2015

in TEUR	Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	Leasing- verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Gesamtsumme per 31.10.2015
bis 1 Jahr	1.002	54	482	1.538
1 bis 5 Jahre	1.847	160	2.072	4.079
größer 5 Jahre	0	230	2.752	2.982
Summe	2.849	444	5.306	8.599

2.16 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	846	621
Gesamt Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	846	621
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	27	25
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	278	1
Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzbehörde	544	184
Abgrenzungen	252	96
Kautionen	205	180
Sozialversicherungsbeiträge	137	72
Personalverbindlichkeiten	14	6
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	214	162
Gesamt Sonstige Verbindlichkeiten	1.670	726
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	107	161
Gesamt Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	107	161

Die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern beträgt bis zu einem Jahr (Vorjahr: bis zu einem Jahr).

Die Aufgliederung der sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Aufgliederung der sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen wird im Punkt „3.2 Gemeinschaftsunternehmen“ näher erläutert.

2.17 Rückstellungen

Der Rückstellungsspiegel zeigt folgendes Bild:

in TEUR	Nicht genommener Urlaub	Steuerrückstellung	Rechtsstreitigkeiten	Beratungskosten	Sonstige Rückstellung	Gesamtsumme
Stand am 1. November 2014	94	72	142	203	86	596
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	6	4	10
Dotierung	38	0	0	19	56	113
Verwendung	-12	-2	0	-20	-55	-89
Auflösung	0	0	0	0	0	0
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	-2	-2
Stand am 31. Oktober 2015	120	70	142	208	88	628
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0
Dotierung	107	91	0	341	335	874
Verwendung	-87	0	0	-282	-84	-453
Auflösung	0	0	-5	-1	0	-6
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	-3	-3
Stand am 31. Oktober 2016	140	161	137	266	336	1.040

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 EYEMAXX 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

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

nicht entsprechen sollte, verfügt EYEMAXX über eine Haftungserklärung, welche die daraus resultierenden Ansprüche übernimmt. Gleichzeitig bestehen in der EYEMAXX-Gruppe wertberichtigte Forderungen gegen MV Inzenjering d.o.o., die wesentlich die Klagesumme übersteigen. Die Forderung aus dem Rückgriffsanspruch ist unter den sonstigen Forderungen gegen nahestehende Unternehmen ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2012/2013 konnte eine der zwei Gerichtsstreitigkeiten gewonnen werden, sodass eine Auflösung der Rückstellung in Höhe von TEUR 172 sowie die Auflösung der korrespondierenden Forderung auf den Rückgriffsanspruch, durchgeführt werden konnte.

2.18 Schulden der zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte

Zum Ende des Berichtszeitraumes wurde der Beschluss gefasst, dass die Beteiligung an der LOGMAXX Alpha AD (ehemals Log Center Alpha AD) veräußert werden soll. Bei dieser Beteiligung handelt es sich um die Projektgesellschaft der Logistikhalle Alpha.

Im Juli 2014 wurde mit dem ersten Bauabschnitt zur Errichtung eines modernen Logistikzentrums mit einer Fläche von rund 18.000 m² (Logistikhalle Alpha) begonnen. Die erste Bauetappe mit einer Fläche von rund 10.500 m² wurde bereits im Februar 2015 fertiggestellt und mit DB Schenker und der amerikanischen Firma Iron Mountain sind zwei namhafte internationale Ankermieter mit an Bord. Beide planen von diesem Standort aus ihre weitere Expansion in Serbien und sind daher auch an der Anmietung weiterer Flächen in der zweiten Logistikhalle in Zukunft interessiert. Der Mietvertrag mit DB Schenker läuft vorerst über 5 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption und der Mietvertrag mit Iron Mountain läuft über 10 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption. Zwischenzeitlich wurden auch mit zwei serbischen Logistikfirmen Mietverträge abgeschlossen, sodass unter Berücksichtigung der Reservierungsflächen für Iron Mountain nahezu eine Vollvermietung gegeben sein wird.

Die Schulden im abgelaufenen Wirtschaftsjahr lassen sich wie folgt darstellen:

Schulden zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	4.707	0
Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	896	0
Kurzfristiger Anteil der sonstigen Verbindlichkeiten	115	
Latente Steuerverbindlichkeit	479	0
Summe	6.197	0

Die zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte der LOGMAXX Alpha AD erzielten im abgelaufenen Wirtschaftsjahr einen Ergebnisbeitrag in Höhe von TEUR 621.

Die Vermögenswerte werden weiterhin zu Buchwerten bewertet, da diese geringer sind als der retrograde ermittelte Veräußerungspreis.

3 Sonstige Erläuterungen

3.1 Nahestehende Unternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen sind wie folgt:

Nahestehende Unternehmen

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Finanzielle Forderungen	1.848	4.589
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	63	841
Sonstige Forderungen	891	1.362
Wertberichtigung	-940	-939
Gesamt Forderungen	1.862	5.853
Finanzielle Verbindlichkeiten	379	0
Sonstige Verbindlichkeiten	40	23
Gesamt Verbindlichkeiten	419	23
Saldierter Wert	1.443	5.830

Gegenüber den Geschäftsführern beläuft sich die saldierte Forderung auf TEUR 290 (Vorjahr: TEUR 288). Diese Forderung beinhaltet ein langfristiges gegebenes Darlehen in Höhe von TEUR 276 (Vorjahr: TEUR 278).

Die Forderung gegen Conterra Leasing & Immobilienberatung GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 25).

Die Forderungen gegen Herrn Dr. Michael Müller sind zum Bilanzstichtag ausgeglichen. Es besteht nur eine offene noch nicht fällige Mietforderung in Höhe von TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 13).

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die finanzielle Forderung gegenüber der EYEMAXX Management Ukraine TOB, Kiew, lediglich geringfügig verändert. Die finanzielle Forderung beträgt TEUR 870 (Vorjahr: TEUR 868) und ist zu 100 % wertberichtigt.

Die Forderung gegen die Innovative Home Bauräger GmbH & Co. KG beträgt TEUR 314 (Vorjahr: TEUR 262). Die Veränderung resultiert aus Zinsen und Haftungsvergütungen sowie einer Forderungsabtretung der Innovative Home Bauräger GmbH.

Die Forderung gegen die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 437 (Vorjahr: TEUR 346). Die Immobilie der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, dient auch als Besicherung im zweiten Rang für die Anleihe 2012/2017. Zudem nutzt EYEMAXX die Büroräumlichkeiten der Immobilie.

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Im Geschäftsjahr 2015/2016 besteht eine Verbindlichkeit gegenüber dem Aufsichtsrat Herrn Gulz zugehörigen Unternehmen in Höhe von TEUR 19.

Die sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 142 (Vorjahr: TEUR 142) resultieren aus einem Rückgriffsanspruch und sind unter 2.15 Rückstellungen näher erläutert.

Das Darlehen an die TC Real Estate Development Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 71 (Vorjahr: TEUR 71) ist, wie im Vorjahr, zu 100 % wertberichtigt.

Die Forderungen gegen die VST-Gruppe, welche die VST BUILDING TECHNOLOGIES AG, Leopoldsdorf/Österreich, die VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH, Zell am See/Österreich, und die VST Verbundschalungstechnik s.r.o., Nitra/Slowakei, umfasst, belaufen sich auf TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 1.117).

Am 30. Juni 2015 wurde ein langfristiges Darlehen an die VST Technologies GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, in Höhe von TEUR 605 (Vorjahr: TEUR 564) mit einer Laufzeit bis zum 31. Oktober 2017 ausgegeben. Als Besicherung dienen 20 % der Lizenzeneinnahmen aus den, der im Eigentum der VST Technologies GmbH befindlichen, Patenten. Die Abweichung zum Vorjahr resultiert aufgrund der fälligen Zinszahlungen.

Am 5. September 2016 wurde ein Rahmendarlehensvertrag an die VVT Technologies GmbH, Leopoldsdorf, Österreich in Höhe von TEUR 674 (inklusive Zinsen bis zum Bilanzstichtag) mit einer Laufzeit bis 31. Dezember 2019 ausgegeben. Als Besicherung räumte die VST Technologies GmbH eine Option auf 7 % der wesentlichen Geschäftsanteile an der VST Verbundschalungstechnik s.r.o. Nitra ein.

3.2 Gemeinschaftsunternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen Gemeinschaftsunternehmen sind wie folgt:

Gemeinschaftsunternehmen		
in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Finanzielle Forderungen	19.129	15.285
Sonstige Forderungen	6.490	2.241
Wertberichtigung	-217	-1.067
Gesamt Forderungen	25.402	16.459
Sonstige Verbindlichkeiten	1	1
Gesamt Verbindlichkeiten	1	1
Saldierter Wert	25.401	16.458

Die finanziellen Forderungen gegen die tschechischen Gesellschaften resultieren aus den Investitionen in die Projekte. Die finanziellen Forderungen gegen EYEMAXX Krnov s.r.o., Prag/Tschechien, sanken von TEUR 1.505 im Vorjahr auf TEUR 1.239 zum Bilanzstichtag. In den finanziellen Forderungen sind Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 113 enthalten. Die Reduzierung ergibt sich aus der Rückzahlung eines Teilbetrages in Höhe von TEUR 379.

Die Forderungen gegen EYEMAXX Louny s.r.o., Prag/Tschechien, sanken von TEUR 1.200 (davon TEUR 1.827 finanzielle Forderung und TEUR 5 sonstige Forderung) auf TEUR 68 (davon TEUR 63 finanzielle Forderung und TEUR 5 sonstige Forderung). Die im Vorjahr bestandene Wertberichtigung einer Forderung gegen die EYEMAXX Louny s.r.o. in Höhe von TEUR 632 ist in diesem Jahr aufgrund der Tilgung der offenen Forderung aufgelöst worden.

Die Forderungen gegen die restlichen tschechischen Gesellschaften belaufen sich auf TEUR 164 (Vorjahr: TEUR 172). Davon sind TEUR 97 (Vorjahr: TEUR 87) wertberichtigt. Die Reduktion ergibt sich aus Rückzahlungen und der Ausbuchung einer Forderung in Höhe von TEUR 124.

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde eine Rahmenkreditvereinbarung geschlossen, wonach DVOKA Limited ihr Darlehen bis zu TEUR 3.000 ausnutzen darf. Zum Stichtag betrug die langfristige finanzielle Forderung TEUR 3.117. Die gesamten finanziellen langfristigen Forderungen gegen die polnischen Gesellschaften und deren Mutterunternehmen (inklusive der zuvor genannten) betragen zum Stichtag TEUR 3.264 (Vorjahr: TEUR 3.111). Das kurzfristige Darlehen beträgt zum Stichtag TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 2.115). Die sonstigen Forderungen betragen zum Stichtag TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 19).

Aufgrund des Verkaufs der Gesellschaft Euro-Luna-Park, Kiew, sank deren Forderung von TEUR 227 auf TEUR 0. Die dazugehörige Wertberichtigung wurde aufgelöst.

Zum 31. Oktober 2016 besteht eine finanzielle Forderung in Höhe von TEUR 120 (Vorjahr: TEUR 121) gegen die Log Center Airport, welche zu 100 % wertberichtigt ist.

Die Anleihen der EYEMAXX Real Estate AG wurden unter anderem durch Grundbuchpfandrechte in den Bestandsimmobilien der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Wien/Österreich, besichert.

Im Zuge der Besicherung wurde bei der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG eine Umschuldung von Bankverbindlichkeiten auf Darlehen von der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, durchgeführt. Die saldierten Forderungen gegenüber die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG betragen TEUR 2.889 (Vorjahr: TEUR 1.550). Davon sind TEUR 2.782 finanzielle Forderungen (Vorjahr: TEUR 1.282) und TEUR 107 (Vorjahr: TEUR 268) sonstige Forderungen. Der Anstieg der sonstigen Forderungen resultiert aus einer neuen Darlehensgewährung.

Die Forderungen gegen die Marland Bauträger Gesellschaft mbH, Graz/Österreich, betragen zum 31. Oktober 2016 TEUR 5.590 (Vorjahr: TEUR 1.924). Diese setzen sich aus kurzfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 215 (Vorjahr: TEUR 215) und sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 5.375 (Vorjahr: TEUR 1.709) zusammen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der geleisteten Anzahlung an VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH für den bevorstehenden Anteilskauf von 25 % an der VST Nordic AB sowie geleisteten Darlehen an Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG für den Anteilskauf von 93 % an der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG.

Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, gegründet, welche das Recht auf die Einnahmen einer voll vermieteten Immobilie erworben hat. Zudem wurde aus diesem Vertrag eine Kautionszahlung bezahlt, welche EYEMAXX aliquot ihres Kapitalanteils finanziert hat. Zum Stichtag beträgt die Forderung TEUR 243 (Vorjahr: TEUR 226).

Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurde durch die EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG, Aschaffenburg (früher EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG), ein Grundstück in Leipziger Toplage mit bereits bestehenden Vormietverträgen gekauft. Auf dem Grundstück wird ein medizinisches Zentrum mit zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen sowie ein Parkhaus errichtet. EYEMAXX hat aliquot ihres Kapitalanteils den Ankauf finanziert. Zum Stichtag beträgt die Forderung TEUR 462 (Vorjahr: TEUR 801). Die Reduktion resultiert aus der Rückzahlung in Höhe von TEUR 339.

Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, gegründet. Die Forderungen sanken von TEUR 1.629 im Vorjahr auf TEUR 1.493 zum Stichtag.

Anfang Oktober 2014 wurde die Lifestyle Holding GmbH, Aschaffenburg, gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 hat die Lifestyle Holding GmbH 56,25 % der Kommanditanteile an der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG erworben und im Januar 2015 weitere 18,75 %. Somit hält die Lifestyle Holding GmbH zum Stichtag 75 % der Anteile. EYEMAXX hat aliquot ihres Kapitalanteils den Ankauf finanziert. Zum Stichtag beträgt die Forderung TEUR 1.820 (Vorjahr: TEUR 2.137).

Im Februar 2016 hat die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG 93 % der Anteile an der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG erworben. EYEMAXX hat diesen Ankauf finanziert. Zum Stichtag beträgt die Forderung TEUR 4.902 (Vorjahr: TEUR 33).

3.3 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 2.11 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.

Die nicht zahlungswirksamen Transaktionen betreffen Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von TEUR -2 (Vorjahr: TEUR 295).

3.4 Segmentberichterstattung

Bei EYEMAXX werden die Bereiche Projektentwicklung, Eigen-Investments und Holding als Segmente geführt. Immobilien im Segment „Projektentwicklung“ dienen zur Weiterveräußerung an Dritte. Immobilien im Segment „Eigen-Investments“ dienen zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder dem Zweck der Wertsteigerung.

Im Bereich Projektentwicklung sind jene Unternehmen subsumiert, die ihre Immobilien gemäß IAS 2, Vorräte, darstellen. Dazu zählen Projekte im Bereich Gewerbeimmobilien (Fachmarktzentren in Polen, Tschechien und Kroatien), Projekte im Bereich Pflege- und Wohnimmobilien in Deutschland und Projekte im Bereich Wohnimmobilien in Österreich sowie eine bestehende Wohnimmobilie in Graz/Österreich.

Der Bereich Eigen-Investments besteht aus jenen Immobilien, die als Finanzinvestitionen gehalten werden und betrifft im Wesentlichen bereits vermietete Immobilien in Deutschland und Österreich sowie Projektimmobilien in Deutschland, Österreich und Serbien.

Im Bereich Holding und Sonstige sind die Holding Gesellschaften wie auch Gesellschaften, welche Immobilien für die Eigennutzung halten, zusammengefasst.

Segmentberichterstattung zum 31. Oktober 2016

in TEUR	Projekt- entwicklung	Eigen- Investment	Holding und Sonstige	Konzern- eliminierung	SUMME
Außenumsatz	1.840	1.278	412		3.530
Innenumsatz	-114	-57	-1.492	1.663	0
Umsatz Gesamt	1.954	1.335	1.904	-1.663	3.530
Beteiligungsergebnis	5.138	4.653	117		9.908
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	13		13
EBITDA	3.814	7.173	-534		10.453
Abschreibungen	-32	-20	-161		-213
EBIT	3.782	7.153	-695		10.240
Finanzergebnis	-429	-55	-3.204		-3.688
Steuern	274	59	-1.033		-700
Periodenergebnis	3.627	7.157	-4.932		5.852
Fremdkapital	17.894	16.371	68.407	-18.310	84.362
Vermögen	37.091	51.868	51.724	-18.310	122.373
Investitionen im Anlagevermögen	0	0	510		510

Segmentberichterstattung zum 31. Oktober 2015

in TEUR	Projektentwicklung	Eigen-Investment	Holding und Sonstige	Konzern-eliminierung	SUMME
Außenumsatz	569	1.740	7		2.316
Innenumsatz	-13	0	-315	328	0
Umsatz Gesamt	582	1.740	322	-328	2.316
Beteiligungsergebnis	-37	3.131	0		3.094
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	-42		-42
EBITDA	-484	12.911	-2.591		9.836
Abschreibungen	-31	-16	-176		-223
EBIT	-515	12.895	-2.767		9.613
Finanzergebnis	-205	-267	-3.211		-3.683
Steuern	-1	-1.765	-130		-1.896
Periodenergebnis	-721	10.863	-6.108		4.034
Fremdkapital	12.400	16.419	57.232	-16.672	69.379
Vermögen	22.968	51.567	40.047	-16.672	97.910
Investitionen im Anlagevermögen	64	3.983	314		4.361

3.4.1 Projektentwicklung

Das Betriebsergebnis (EBIT) veränderte sich von TEUR -515 im Vorjahr auf TEUR 3.782 im Geschäftsjahr 2015/2016. Die Verbesserung resultiert im Wesentlichen aus dem Ausbau der Aktivitäten in den Bereichen Wohnen und Pflege. Die Verschlechterung des Finanzergebnisses resultiert aus dem Anstieg der Projektdarlehen und damit verbundenen Finanzierungskosten. Die Veränderung der Steuern lässt sich auf die Bildung von aktiven latenten Steuern zurückführen.

Die Veränderung des Vermögens von TEUR 22.968 auf TEUR 37.091 resultiert im Wesentlichen aus der Beteiligung am Projekt „Postquadrat Mannheim“ sowie der Fertigstellung der zweiten Etappe des Logistikzentrums Belgrad und der Fertigstellung des „Fachmarktzentrums Pelhřimov“. Die Veränderung des Fremdkapitals von TEUR 12.400 im Vorjahr auf TEUR 17.894 zum Bilanzstichtag resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung des Bankdarlehens in Serbien (erstes Logistikzentrum) sowie Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Projekt Postquadrat Mannheim.

3.4.2 Eigen-Investment

Das Betriebsergebnis (EBIT) veränderte sich von TEUR 12.895 im Vorjahr auf TEUR 7.153 im Geschäftsjahr 2015/2016. Das Ergebnis resultiert unter anderem aus den laufenden Mieterlösen, welche im Rahmen des Bereichs „Bestandshaltung“ generiert werden konnten. Im Vorjahr war das Ergebnis stark durch die Aktivitäten in Serbien geprägt. Dabei konnten wesentliche Fortschritte bei den Projekten „Fachmarkzentrum“ und „Zweites Logistikzentrum“ in Serbien erzielt werden. Im Berichtszeitraum wurde das Segment Eigen-Investment durch den Erwerb weiterer vermieteter Bestandsimmobilien ausgebaut.

Das Vermögen in Höhe von TEUR 51.868 (Vorjahr: TEUR 51.567) ist nahezu unverändert. Es resultiert im Wesentlichen aus vermieteten Bestandsimmobilien in Deutschland und Österreich sowie aus in Entwicklung befindlichen Eigen-Investments in Wien und in Serbien.

Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwertes in Höhe von TEUR 2.212 resultiert aus der Bewertung des Projektfortschrittes im Zusammenhang mit der Entwicklung der Projekte in Serbien sowie aus der Bewertung der vermieteten Bestandsimmobilie in Zell am See.

Das Fremdkapital zeigt ein nahezu unverändertes Bild im Vergleich zur Vorjahresperiode und resultiert überwiegend aus Bankdarlehen.

3.4.3 Holding & Sonstige

Die Veränderung des Betriebsergebnisses (EBIT) in Höhe von TEUR -695 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR -2.767) resultiert überwiegend aus der Erhöhung der Umsatzerlöse und Zinserträge. Der Steueraufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr deutlich und resultiert im Wesentlichen aus latenten Steueraufwendungen in der EYEMAXX Real Estate AG.

Die Veränderung des Vermögens auf TEUR 51.724 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 40.047) ist überwiegend durch die Erhöhung der Darlehen an assoziierte Unternehmen begründet. Die Veränderung des Fremdkapitals von TEUR 57.232 im Vorjahr auf TEUR 68.407 zum Bilanzstichtag resultiert im Ergebnis überwiegend aus der Platzierung der Anleihe 2016/21 sowie der Rückführung der Anleihe 2011/16.

Investitionen nach Ländern

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Deutschland	0	0
Österreich	510	490
Serbien	0	3.871
Sonstige Länder	0	0
Gesamt	510	4.361

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Umsatz nach Ländern

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Deutschland	1.226	632
Österreich	1.701	1.326
Serbien	603	358
Gesamt	3.530	2.316

Vermögen nach Ländern

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Deutschland	41.712	24.047
Österreich	38.624	37.748
Serbien	39.521	35.161
Sonstige Länder	2.516	954
Gesamt	122.373	97.910

3.5 Eventualverbindlichkeiten

In den Eventualverbindlichkeiten sind übernommene Bürgschaften und Garantien der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, wie auch der EYEMAXX Real Estate AG, enthalten. Eine Inanspruchnahme wird nicht angenommen.

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Bürgschaften, Garantien, sonstige Haftungen	3.500	287

Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH hat gegenüber der Hypo Steiermark eine Garantieerklärung für die Projektgesellschaft EYEMAXX Krnov s.r.o. abgegeben. Diese Garantie umfasst den Maximalbetrag von TEUR 232 (Vorjahr: TEUR 232), welcher zur Gänze angesetzt wurde. Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen, da man aufgrund der derzeitigen Projektentwicklung nicht davon ausgeht, dass der Garantiefall eintritt.

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, Puchov/Slowakei. Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen, weil seit dem Zeitpunkt der Übertragung der Anteile am 15. Dezember 2010 keine Schäden bezüglich der Ersitzung des Grundstückes in Puchov entstanden sind.

Es wurde von der EYEMAXX Real Estate AG gegenüber der Sparkasse Leipzig eine unwiderrufliche selbstständige und verschuldungsunabhängige Zins- und Kostenüberschreitungsgarantie in Höhe von TEUR 1.500 abgegeben. Diese stellt Sicherheiten für die Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar. Eine Inanspruchnahme aus der genannten Zins- und Kostenüberschreitungsgarantie wird derzeit als unwahrscheinlich angesehen, da man aufgrund der derzeitigen Projektentwicklung nicht davon ausgeht, dass der Garantiefall aufgrund der derzeitigen Projektentwicklung eintritt.

Von der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH wurden gegenüber der Sparkasse Vorderpfalz und Sparkasse Rhein Neckar Nord Kostenüberschreitungsgarantien in Höhe von maximal TEUR 3.500 abgegeben. Diese stellen Sicherheiten für die Projektfinanzierung „Postquadrat Mannheim“ dar, sollten die veranschlagten Gesamtkosten überschritten werden. Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen, da die erwarteten Gesamtkosten geringer sind.

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, betragsliche und flächenmäßige Beschränkung, befristete Einräumung und allenfalls Nominierungsrecht von Ersatzmietern), ist das tatsächliche Risiko der abgegebenen Garantien aufgrund der Erfahrungen aus der Vergangenheit als eher niedrig einzustufen.

3.6 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Personen im Sinne des IAS 24 werden Gemeinschaftsunternehmen von EYEMAXX verstanden. Personen und Unternehmen, die einen maßgeblichen Einfluss auf EYEMAXX haben, sowie Mitglieder des Aufsichtsrates, des Vorstandes und des leitenden Managements sowie deren nahe Familienangehörige bzw. deren Unternehmen gelten ebenso als nahestehende Personen und Unternehmen.

Die Verrechnungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen beziehen sich Großteils auf Weiterverrechnungen von Verwaltungsaufwendungen wie Mieten, Betriebskosten oder Aufwendungen im Zusammenhang mit Tätigkeiten der Buchhaltung und Rechnungslegung. Sofern solche Verrechnungen getätigt werden, wird zur Bemessung der Höhe ein „cost plus“-Verfahren angewandt, wobei die durchgeführten Verrechnungen mit Drittvergleichen abgeglichen werden.

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurden Mieten, Betriebskosten, Beratungskosten sowie Kosten für die Buchhaltung (Büroservice) und die Verrechnung von laufenden Kosten in der Höhe von TEUR 526 (Vorjahr: TEUR 6.741) aufwandswirksam erfasst und Erträge in der Höhe von TEUR 866 (Vorjahr: TEUR 7.091) an nahestehende Unternehmen verrechnet. Unternehmen, mit denen die wesentlichen Transaktionen getätigt wurden sind die

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG, Lifestyle Realbesitz-Verwertungs GmbH & Co. KG (Österreich), Bancherau Finance S.a.r.l. (Luxemburg), VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH (Österreich) sowie die VST-Verbundschalungstechnik AG (Österreich).

Zwischen der VST-Gruppe und EYEMAXX wird nach Tätigkeitsgebiet das Personal weiterverrechnet. Der Aufwand betrug im Geschäftsjahr 2015/2016 TEUR 196 und als Ertrag wurden TEUR 186 eingebucht.

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 2015/2016 wurden von der EYEMAXX an die tschechischen Gesellschaften Projektfees in Höhe von TEUR 58 und an die deutschen Gesellschaften in Höhe von TEUR 549 weiterverrechnet.

Im Bereich der Projektierung und Projektumsetzung wurden und werden weiterhin einzelne Aufgaben im Bereich der technischen Umsetzung an Drittunternehmen vergeben (z.B. Projektierungen, Vermessungen, Standortanalysen, Gutachten, Baumanagement). Vereinzelt werden solche Aufgaben an nahestehende Unternehmen vergeben, sofern das jeweilige Unternehmen die Kompetenz zur Umsetzung besitzt und die Durchführung der jeweiligen Aufgabe im Vergleich zur Konkurrenz wettbewerbsfähig ist. Sowohl die Höhe der Vergütung als auch die Zahlungsmodalitäten werden at arm's length festgelegt. Des Weiteren tätigt EYEMAXX auch Beratungen für andere Unternehmen.

Aufgrund der Übernahme von Büroflächen in Leopoldsdorf/Österreich von der VST-Gruppe, hat EYEMAXX auch die darauf entfallenen angefallenen Kosten für Mietereinbauten übernommen. Die VST-Gruppe hat EYEMAXX Mietereinbauten in Höhe von TEUR 201 übertragen, welche über die Restlaufzeit abgeschrieben werden.

Für die Besicherung der Anleihe 2011/2016, der Anleihe 2012/2017 und der Anleihe 2016/2021 wurden Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen und nahestehende Unternehmen in Höhe von TEUR 7.129 (Vorjahr: TEUR 3.719) vergeben, um dadurch die für die Anleihe erforderliche grundpfandrechtliche Besicherung herzustellen. Die Darlehen der ersten Anleihe in Höhe von TEUR 2.150 (Vorjahr: TEUR 2.150), die für die Besicherung gewährt wurden, sind im Zusammenhang mit der Besicherung der neuen Anleihe übertragen worden. Die Darlehen der zweiten Anleihe in Höhe von TEUR 1.569 (Vorjahr: TEUR 1.569), die für die Besicherung gewährt wurden, sind am 1. November 2017 vollständig zurückzuzahlen. Mit der fünften Anleihe wurden zusätzliche Darlehen in Höhe von TEUR 3.950 gewährt. Die Darlehen der fünften Anleihe in Höhe von TEUR 6.107, die für die Besicherung gewährt wurden, sind per 17. Januar 2021 zurückzuzahlen. Die Zinsen aus der neuen Darlehensgewährung (TEUR 3.950) im Zusammenhang mit der Lastenfreistellung der Anleihe 2016/2021 beträgt 7,00 % p.a. Die Zinsen für die übrigen Darlehensgewährungen betragen 7,75% p.a. Im Rahmen dieser Darlehensvergabe wurden im Geschäftsjahr 2015/2016 Zinserträge in Höhe von TEUR 468 (Vorjahr: TEUR 290) erfasst. Die Veränderung resultiert aufgrund der neu vergebenen Darlehen im Zuge der Anleihe 2016/2021.

Aufgrund der Bereitstellung der Besicherung wurden im Geschäftsjahr 2015/2016 in diesem Zusammenhang Haftungsprovisionen in Höhe von TEUR 285 (Vorjahr: TEUR 163) erfasst. Auch diese Reduktion resultiert im Wesentlichen aus den neu vergebenen Darlehen.

Durch gewährte Darlehen an nahestehende Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, welche nicht die Besicherung der Anleihe betreffen, konnten im Geschäftsjahr 2015/2016 Zinserträge in Höhe von TEUR 2.909 (Vorjahr: TEUR 1.443) verrechnet werden. Diese resultieren im Wesentlichen aus ausgegebenen Darlehen zur Projektfinanzierung. Die Zinsaufwendungen von erhaltenen Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen beliefen sich auf TEUR 114 (Vorjahr: TEUR 80).

Die Forderungen gegenüber Herrn Dr. Michael Müller sind zum Bilanzstichtag ausgeglichen. Es besteht nur eine offene noch nicht fällige Mietforderung in Höhe von TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 13).

Wertberichtigungen im Zusammenhang mit nahestehenden Personen und Unternehmen betreffen in Höhe von TEUR 868 (Vorjahr: TEUR 868) 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 940 (Vorjahr: TEUR 939). Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurde die Wertberichtigung nur geringfügig verändert.

Die Forderungen der Gemeinschaftsunternehmen wurden zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 217 (Vorjahr: TEUR 1.067) wertberichtigt. Die Veränderung resultiert aus der Auflösung der Wertberichtigungen gegenüber EYEMAXX Louny s.r.o. und Euro Luna Park.

Auf Transaktionen zwischen vollkonsolidierten Unternehmen wird hier nicht weiter eingegangen, da diese im Konzern bereits eliminiert sind.

3.7 Finanzielle Verpflichtungen und sonstige Verpflichtungen

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Finanzielle Verpflichtungen und sonstige Verpflichtungen

	31.10.2016				31.10.2015			
	Miete	Leasing	Erbbaurecht	Summe	Miete	Leasing	Erbbaurecht	Summe
in TEUR								
Für das folgende Geschäftsjahr	561	57	87	705	561	25	87	673
für die fünf folgenden Geschäftsjahre	2.242	132	349	2.723	2.242	34	349	2.625
Für spätere Geschäftsjahre	1.896	0	1.864	3.760	2.457	52	1.864	4.373
Gesamt	4.699	189	2.300	7.188	5.260	111	2.300	7.671

Die Steigerung der Mietzahlungen resultiert aus der Anmietung von Büroräumlichkeiten in Deutschland.

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

3.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Begebung einer Wandelanleihe

EYEMAXX hat im Dezember 2016 eine Wandelanleihe im Volumen von TEUR 4.194 bei institutionellen Investoren vollständig platziert. Die Bezugsrechte bestehender Aktionäre waren ausgeschlossen. Die Wandelanleihe hat eine Laufzeit vom 16. Dezember 2016 bis einschließlich zum 15. Dezember 2019 und wird mit 4,5 % p.a. verzinst. Die Zinszahlung wird halbjährlich vorgenommen, jeweils im Juni und Dezember. Eine erstmalige Wandlung in Inhaber Stückaktien der EYEMAXX Real Estate AG ist im Juli 2018 vorgesehen und anschließend im Rahmen weiterer halbjährlicher Wandlungsfenster während der Laufzeit der Wandelanleihe möglich. Der Wandlungspreis beläuft sich auf 9,80 Euro.

Verkauf eines Wohnprojekts in Potsdam

EYEMAXX hat ein weiteres Großprojekt vor Fertigstellung mit Gewinn veräußert. So konnte das Wohnimmobilienprojekt „Park Apartments Potsdam“ für über 18 Mio. Euro an einen renommierten deutschen Investor verkauft werden. Die Veräußerung erfolgte als Forward Sale. Im Rahmen des bereits veräußerten Projektes ist bis zum dritten Quartal 2018 die Errichtung einer Wohnanlage mit sechs Stadtvillen mit 95 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit einer vermietbaren Fläche von über 6.100 m² geplant. Die viergeschossigen Villen entstehen auf einem knapp 6.000 m² großen parkähnlichen Grundstück am Rande des Gebiets „Forst Potsdam Süd“ mit einer sehr guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung ins Potsdamer Stadtzentrum und nach Berlin. Die Apartments mit zwei bis vier Zimmern und einer Größe zwischen rund 35 und rund 100 m² werden über eine gehobene Ausstattung sowie eigene Gärten, Terrassen und Balkone verfügen. Ebenfalls ist eine Tiefgarage mit 52 Stellplätzen geplant. Die Übergabe an den Käufer erfolgt nach Fertigstellung.

Verkauf eines Fachmarktzentruns in Tschechien

Im Januar 2017 wurde das voll vermietete Fachmarktzentrum in Pelhřimov/Tschechien an einen tschechischen Investor verkauft. Die Fertigstellung erfolgte nach nur 7-monatiger Bauzeit bereits im Oktober 2016. Das Fachmarktzentrum verfügt über eine Fläche von rund 1.800 m² und beherbergt 5 renommierte Mieter aus dem Einzelhandelsbereich. Das Objekt wurde unmittelbar neben einem bestehenden Standort der Lebensmitteleinzelhandelskette Billa, die zur REWE International AG gehört, errichtet.

Begebung einer weiteren Wandelanleihe

EYEMAXX plant noch im ersten Halbjahr 2017 eine weitere Wandelanleihe zu begeben. Die erlösten Mittel aus der Wandelanleihe sollen insbesondere zur Finanzierung des weiteren Unternehmenswachstums dienen.

Darüber hinaus waren dem Unternehmen zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung keine wesentlichen Geschäftsfälle bekannt, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind und Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung von EYEMAXX haben könnten.

3.9 Weitere Erläuterungen

3.9.1 Honorar des Abschlussprüfers

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen TEUR 180 (Vorjahr: TEUR 181). Diese betreffen die Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 150 (Vorjahr: TEUR 142), davon das Vorjahr betreffend TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 54), Steuerberatungsleistungen TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 24) und sonstige Leistungen in Höhe von TEUR 30 (Vorjahr: TEUR 15).

3.9.2 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.

3.9.3 Organe der Gesellschaft

Die Organe der Gesellschaft sind die Hauptversammlung, der Aufsichtsrat und der Vorstand. Der Vorstand führt die Geschäfte der Gesellschaft und vertritt sie nach außen. Herr Dr. Michael Müller ist als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG berufen. Der Vorstand hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 156 (Vorjahr: TEUR 218) erhalten. Zusätzlich wurden von anderen Konzerngesellschaften eine Prämie von TEUR 24 sowie Sachbezüge im Wert von TEUR 89 gewährt. Der Vorstand erhielt zusätzlich für die Erreichung der Ziele eine variable Vergütung in Höhe von TEUR 116. Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von TEUR 50 erhalten (Vorjahr: TEUR 50) erhalten.

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT

Als Finanzinstrumente werden nach IAS 32 Verträge bezeichnet, die gleichzeitig bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei einem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führen. Es wird zwischen originären Finanzinstrumenten (wie beispielsweise Forderungen, Zahlungsverpflichtungen und Eigenkapitaltiteln) und derivativen Finanzinstrumenten (wie beispielsweise Optionen, Termingeschäften, Zins- oder Währungsswapgeschäften) unterschieden.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite umfassen im Wesentlichen Finanzanlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und liquide Mittel, auf der Passivseite die begebenen Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Dritten, wie auch Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten.

In Übereinstimmung mit IFRS 13 sind die einzelnen Stufen zur Bewertung von Finanzinstrumenten (Aktiv- und Passivseite) bilanziert zum beizulegenden Zeitwert anzugeben. Die einzelnen Stufen lauten wie folgt:

- ✘ Stufe 1: Börsennotierte Kurse in aktiven Märkten werden für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten verwendet.
- ✘ Stufe 2: Entweder direkt (d.h. wie Kurse) oder indirekt feststellbare Vorgaben werden als Informationsgrundlage für die Berechnung der Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten verwendet (keine börsennotierten Kurse).
- ✘ Stufe 3: Als Informationsgrundlage für die Berechnung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden interne Modelle oder andere Bewertungsmethoden verwendet, keine am Markt (z.B. Kurse) feststellbaren Daten.

Zum 31. Oktober 2016 gab es, wie im Vorjahr, keine Finanzinstrumente, welche zum beizulegenden Zeitwert bilanziert waren. Alle Finanzinstrumente wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Zugrundelegung der Effektivzinsmethode bewertet.

1 Zusätzliche Informationen über Finanzinstrumente

Dieser Abschnitt liefert zusätzliche Informationen über Bilanzposten, die Finanzinstrumente enthalten.

Die folgenden Tabellen zeigen die Buchwerte aller Kategorien von finanziellen Vermögenswerten.

Kredite und Forderungen

in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten	
	31.10.2016	31.10.2015
Langfristiges Vermögen		
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	3.113	210
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	1.820	4.439
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	18.999	13.049
Kurzfristiges Vermögen		
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	547	575
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	27	150
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	4.140	2.236
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	1.027	219
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	63	841
Sonstige Forderungen gegen Dritte	1.256	983
Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	890	1.362
Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	2.480	2.241
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.330	3.858
Finanzielle Vermögenswerte	37.692	30.163

Der beizulegende Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte entspricht weitgehend den ausgewiesenen Buchwerten. Die Wertberichtigungen auf finanzielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 1.391 (Vorjahr: TEUR 2.289) wurden nicht berücksichtigt. Wertberichtigungen werden durchgeführt, wenn Anzeichen auf finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners darauf hinweisen, dass er den Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig nachkommen kann.

Die folgenden Tabellen zeigen die Buchwerte aller Kategorien von finanziellen Verbindlichkeiten:

Finanzielle Verbindlichkeiten

in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten	
	31.10.2016	31.10.2015
Langfristige Schulden		
Anleihen	61.444	39.741
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	2.182	1.847
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.034	4.824
Leasingverbindlichkeiten	380	390
Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	379	0
Kurzfristige Schulden		
Anleihen	1.108	14.127
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	104	1.002
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.827	482
Leasingverbindlichkeiten	80	54
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	847	621
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	1.114	604
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	27	25
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	278	1
Verbindlichkeit aus laufender Ertragssteuer	107	161
Finanzielle Vermögenswerte	71.911	63.879

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Zeitwerte der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten mit Ausnahme der Anleihe und der Verbindlichkeit gegenüber Partnerfonds gleichfalls ihren Buchwerten entsprechen, da es sich bei den langfristigen Finanzierungen überwiegend um variabel verzinsliche Finanzierungen handelt und die übrigen Finanzverbindlichkeiten kurzfristig sind.

Folgend der Marktwert der einzelnen Anleihen:

Anleihen

in TEUR	Börsenkurs	Zeichnungs- stand	Marktwert
Marktpreise der Anleihen zum 31. Oktober 2016			
Anleihe 2012/2017	103,00 %	11.624	11.973
Anleihe 2013/2019	97,49 %	10.987	10.711
Anleihe 2014/2020	93,60 %	19.013	17.796
Anleihe 2016/2021	99,00 %	22.518	22.293
Gesamt		64.142	62.773
Marktpreise der Anleihen zum 31. Oktober 2015			
Anleihe 2011/2016	100,50 %	12.960	13.025
Anleihe 2012/2017	101,75 %	11.624	11.827
Anleihe 2013/2019	95,10 %	10.987	10.449
Anleihe 2014/2020	89,00 %	19.013	16.922
Gesamt		54.584	52.222

Der Marktwert ergibt sich aus dem Börsenkurs. Es handelt sich dementsprechend um eine Level-1-Bewertung gemäß IFRS 13.76.

Die Anleihe 2012/2017 notiert zum 31. Oktober 2016 bei einem Kurs von 103,00 % (Vorjahr: 101,75 %) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 11.624. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 10,94 % (Vorjahr: 10,94 %).

Die Anleihe 2013/2019 notiert zum 31. Oktober 2016 bei einem Kurs von 97,49 % (Vorjahr: 95,10 %) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 10.987. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 9,50 % (Vorjahr: 9,50 %).

Die Anleihe 2014/2020 notiert zum 31. Oktober 2016 bei einem Kurs von 93,60 % (Vorjahr: 89,00 %) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 19.013 (Vorjahr: TEUR 12.563). Im Zeichnungsstand enthalten sind TEUR 4.013, welche im Geschäftsjahr 2013/2014 im Rahmen des Umtauschangebots von der Anleihe 2013/2019 in die Anleihe 2014/2020 umgewandelt wurden. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden nochmals TEUR 6.450 platziert. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 10,14 % (Vorjahr: 9,58 %).

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Die Anleihe 2016/2021 notiert zum 31. Oktober 2016 bei einem Kurs von 99,00 % mit einem Zeichnungsstand von TEUR 22.318. Im Zeichnungsstand enthalten sind TEUR 2.264, welche im Geschäftsjahr 2015/2016 im Rahmen des Umtauschgebotes von der Anleihe 2011/2016 in die Anleihe 2016/2021 umgewandelt wurde. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 9,5 %.

Die Kreditverbindlichkeiten aus dem Projekt „Logistikzentrum“ Serbien mit einer Nominale von TEUR 2.868 wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 5,82 % bewertet.

Die Kreditverbindlichkeiten der Immobilie Linz/Österreich mit einer Nominale von TEUR 2.030 wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 3,11 % bewertet.

Die verbleibenden langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind grundsätzlich mit dem Fälligkeitsbetrag angesetzt, da die aktuellen Zinssätze für Verbindlichkeiten mit ähnlichen Laufzeiten der durchschnittlichen Verzinsung dieser Verbindlichkeiten entsprechen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten in der Konzernbilanz angesetzt.

Die Nettoertrags- und Aufwandsbeiträge der Finanzinstrumente der einzelnen Kategorien von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Finanzielle Erträge und Aufwendungen

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Zinsen und ähnliche Erträge aus finanziellen Vermögenswerten	2.956	1.918
Nettofremdwährungsgewinne aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	38	19
Finanzielle Erträge	2.994	1.937
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus der Anleihen	-4.770	-4.747
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, ausgenommen der Anleihen	-990	-854
Nettofremdwährungsverluste aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	-77	-40
Finanzielle Aufwendungen	-5.836	-5.641
Ausbuchung von Krediten und Forderungen	0	-44
Wertminderungsbedarf aus Krediten und Forderungen	-89	-324
Wertänderung von Krediten und Forderungen	-89	-368
Finanzielle Gewinne und Verluste ergebniswirksam erfasst	-2.931	-4.072
Fremdwährungsbewertungseffekte aus der Umrechnung von als Nettoinvestition in Tochterunternehmen gewidmeten Finanzierungen	-87	-61
Finanzielle Gewinne und Verluste direkt im Eigenkapital erfasst	-87	-61

2 Finanzielle Risikofaktoren

2.1 Ausfall-/Kreditrisiko

Ausfallrisiken ergeben sich aus der Möglichkeit, dass die Gegenpartei einer Transaktion ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und dadurch ein finanzieller Schaden für den Konzern entsteht. Die auf der Aktivseite ausgewiesenen Beträge für finanzielle Vermögenswerte stellen das maximale Ausfallrisiko dar. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch die Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die wesentlichen Forderungen von EYEMAXX beziehen sich auf Forderungen aus Ausleihungen im Zusammenhang mit der Besicherung der im Berichtszeitraum begebenen Anleihe. Die Forderungen gegen die Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG und Gemeinschaftsunternehmen, die ihrerseits ihre Grundstücke zur Eintragung erstrangiger Grundschulden zur Besicherung der EYEMAXX-Anleihen zur Verfügung gestellt haben, sind im Zuge der Abdeckung vorher bestehender Bankbelastungen zur Erlangung eben dieser Besicherung der EYEMAXX-Anleihe entstanden. Die sonstigen Forderungen sind überwiegend werthaltig besichert.

2.2 Zinsänderungsrisiko

EYEMAXX ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken der verschiedenen Immobilieneilmärkte ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko kann das Ergebnis des Konzerns in Form höherer Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen und als Reflexwirkung auf die Immobilienbewertung treffen bzw. die Fair Values der Finanzinstrumente beeinflussen.

Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens. Der Großteil der Finanzierungen ist auf Basis Euro abgeschlossen, entsprechende Zinsschwankungen unterliegen aus diesem Grund dem Zinsniveau der Eurozone.

Marktzinssatzänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich nur dann auf das Ergebnis aus, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Im Sinne von IFRS 7 unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken.

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 2016 um 100 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Ergebnis um etwa TEUR 18.000 (Vorjahr: TEUR 6.000) geringer gewesen.

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Eine Änderung des Marktzinssatzes kann auch die Immobilienbewertung beeinflussen.

In den Projektgesellschaften gibt es Bankfinanzierungen (senior loans) sowie teilweise nachrangige Darlehen gegenüber Dritten, die für die Abwicklung der Projekte nötig sind. Dabei handelt es sich großteils um sogenannte non-recourse-Projektfinanzierungen auf Ebene der Projektgesellschaften. Detaillierte Angaben zu den Bankverbindlichkeiten von EYEMAXX befinden sich im Konzernanhang.

2.3 Marktrisiko

EYEMAXX unterliegt durch seine Geschäftstätigkeit in den östlichen Ländern Mitteleuropas (CEE-Länder) sowie des Balkans (SEE-Länder) den entsprechenden diesen Märkten innewohnenden Risiken. Relevante Größen sind von zahlreichen sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig und unterliegen dementsprechend vielfältigen Schwankungen. Zu den beeinflussenden Faktoren zählen zum Beispiel die Investitionsbereitschaft seitens potenzieller 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 und die demographische Entwicklung in den CEE- und SEE-Ländern.

Der Erfolg von EYEMAXX ist von diesen sich fortlaufend ändernden Faktoren abhängig und stets von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die EYEMAXX keinen Einfluss hat.

Insbesondere geld- und wirtschaftspolitische Maßnahmen der jeweiligen Regierungen können so einen erheblichen Einfluss auf die Risikolage der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ausüben. In Bau befindliche Projekte können durch bestehende Verträge und vertragliche Bindungen mit Banken und Beteiligungspartnern bis zur Fertigstellung entwickelt werden und sind überwiegend ausfinanziert.

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

Ein Marktrisiko besteht hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in Serbien, der Logistikimmobilie in Linz, dem Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg, des vermieteten Büro- und Wohngebäudes in Zell am See, der Logistikimmobilie in Aachen und der Logistikimmobilie in Wuppertal. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 3.875 (Vorjahr: TEUR 3.721) geführt. Zudem besteht ein Marktrisiko hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in den Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development I GmbH & Co. KG und Marland Bauträger GmbH.

Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 3.125 (Vorjahr: TEUR 1.238) geführt. In Folge hätte sich das Eigenkapital insgesamt um TEUR 7.000 (Vorjahr: TEUR 4.959) verringert. Die vorstehend erläuterten Werte sind ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt.

2.4 Liquiditätsrisiko

Die Liquiditätsrisiken bestehen für EYEMAXX darin, dass das Kapital welches in Projekten – die in „Paketen“ für den Verkauf an internationale Investoren zusammengestellt werden – länger als geplant gebunden bleiben könnte. Durch eventuelle spätere Verkäufe dieser Projekte und der damit einhergehenden verspäteten Generierung von liquiden Mitteln könnte die Liquidität stark beeinflusst werden. Allerdings besteht regelmäßig größere Nachfrage von Investoren an fertigen und vermieteten Gewerbeimmobilien als Angebote am Markt bestehen. EYEMAXX beginnt daher mit der Errichtung von Projekten erst nach Erreichen einer angemessenen Vorvermietung, wobei für den Bau von Generalunternehmen regelmäßig Fertigstellungsgarantien, Fixpreispauschalen und Gewährleistungsgarantien abverlangt werden. Damit ist im Interesse der Mieter weitestgehend gewährleistet, dass vereinbarte Eröffnungstermine eingehalten werden können.

Für alle EYEMAXX-Projekte werden langfristige Bankfinanzierungen jeweils bereits vor Projektbeginn gesichert, womit eine Durchfinanzierung der Projekte auch nach der Fertigstellung gegeben ist.

Die gemäß IFRS 7 geforderte Fälligkeitsanalyse für finanzielle Verbindlichkeiten ist in untenstehender Tabelle abgebildet. Dabei wurden die undiskontierten Zahlungsströme herangezogen.

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Zahlungsströme zum 31. Oktober 2016

in TEUR	Buchwert	Undiskontiert	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	ab 1.11.2021
Anleihen	62.552	85.972	4.862	16.991	14.949	3.097	43.074	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.861	7.961	1.988	654	634	614	594	3.477
Leasingverbindlichkeiten	460	690	84	91	65	67	39	344
Verzinsliche Darlehen	2.286	2.287	119	2.168	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	847	847	847	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.419	1.419	1.419	0	0	0	0	0
Gesamt	71.425	98.766	9.305	19.002	15.648	3.778	47.212	3.821

Zahlungsströme zum 31. Oktober 2015

in TEUR	Buchwert	Undiskontiert	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	ab 1.11.2020
Anleihen	53.868	68.155	17.208	15.414	2.386	13.373	19.774	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.306	6.728	676	656	636	616	596	3.548
Leasingverbindlichkeiten	444	690	84	91	65	67	39	344
Verzinsliche Darlehen	2.849	3.152	1.017	2.135	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	621	621	621	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	630	630	630	0	0	0	0	0
Gesamt	63.718	79.976	20.236	18.296	3.087	14.056	20.409	3.892

Die Zinserträge in Höhe von TEUR 2.956 (Vorjahr: TEUR 1.918) und Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 6.644 (Vorjahr: TEUR 5.601) entfallen auf finanzielle Vermögenswerte und Schulden, die nicht erfolgswirksam zum Fair Value bilanziert werden.

Bei EYEMAXX gibt es keine derivativen finanziellen Verbindlichkeiten.

Es besteht ein Refinanzierungsrisiko bei EYEMAXX aufgrund der in 2012, 2013, 2014 und 2016 begebenen Anleihen, wenn diese in den Jahren 2017, 2019, 2020 und 2021 zur Rückzahlung fällig sind, die Gesellschaft aber zu den jeweiligen Zeitpunkten der Fälligkeit nicht über ausreichende liquide Mittel verfügt.

Am 1. November 2017 ist die Anleihe 2012/2017 mit einem Volumen in Höhe von TEUR 11.624 zur Rückzahlung fällig. Die Refinanzierung der Anleihe ist über die, bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015/2016, begebene Anleihe und der geplanten Ausplatzierung dieser im laufenden Geschäftsjahr 2016/2017 weitgehend abgesichert. Sofern das Börsenumfeld, z.B. wegen negativer Marktnachrichten, eine erfolgreiche Ausplatzierung der Anleihe 2016/2021 nicht im erforderlichen Umfang zulässt, verfügt EYEMAXX über verschiedene Alternativen, die sich zum Teil auch ergänzen können. Die Einbindung von Banken und anderen Kapitalgebern sind mögliche Alternativen. Falls eine Ausplatzierung der in 2015/2016 ausgegebenen Anleihe nicht zumindest in dem Umfang der fälligen Anleihe 2012/2017 oder eine alternative Finanzierung zur Ablösung der Anleihe 2012/2017 zustande kommen sollte, würde dies zu einer entsprechenden Liquiditätslücke führen.

2.5 Währungsrisiken

Durch die Aktivitäten von EYEMAXX auf verschiedenen osteuropäischen Märkten können schwankende Fremdwährungskurse Auswirkungen auf die Ertragslage des Unternehmens haben. Während Mietverträge und Finanzierungen typischerweise auf Euro lauten, können Kaufpreise für Grundstücke bzw. Baukosten teilweise in lokalen Währungen notieren.

Aus der Umrechnung der auf Fremdwährung lautenden Finanzforderungen und -verbindlichkeiten in die funktionale Währung ergeben sich ebenfalls Risiken, die zum Teil erfolgswirksam und zum Teil erfolgsneutral als Teil der Netto-Investition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb erfasst werden. Unterstellt man jeweils eine Veränderung der Transaktionswährung zur funktionalen Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft von 10 %, ergeben sich die folgenden Effekte:

Währungsrisiko

in TEUR	CZK	RSD	RON	Summe
Erfolgswirksam erfasst	65	376	0	441
Erfolgsneutral erfasst	0	381	0	381
Zum 31. Oktober 2014	65	757	0	822

Währungsrisiko

in TEUR	CZK	RSD	RON	Summe
Erfolgswirksam erfasst	72	469	11	552
Erfolgsneutral erfasst	0	381	0	381
Zum 31. Oktober 2013	72	850	11	933

Zudem ergeben sich Risiken aus der Umrechnung ausländischer Einzelabschlüsse in die Konzernwährung Euro. Umsätze, Ergebnisse und Bilanzwerte der nicht im Euroraum ansässigen Gesellschaften sind daher vom jeweiligen Euro-Wechselkurs abhängig. Die Auswirkungen der hypothetischen Wechselkursänderung auf Ergebnis und Eigenkapital werden im Rahmen von Sensitivitätsanalysen dargestellt. Zur Ermittlung der Sensitivitäten wurde eine hypothetische ungünstige Veränderung der Wechselkurse um 10 % zugrunde gelegt und von einer gleichzeitigen Aufwertung aller Währungen gegenüber dem Euro, basierend auf den Jahresendkursen dieser Währungen, ausgegangen. Eine Abwertung des Euro gegenüber den wichtigsten Währungen hätte zu einer betragsmäßig gleichen Erhöhung des Eigenkapitals und des Periodenergebnisses geführt.

3 Kapitalmanagement

Ziele im IFRS-Eigenkapitalmanagement des Konzerns sind die Sicherstellung der Unternehmensfortführung, sodass auch in Zukunft die Erzielung von Renditen für Eigentümer und Leistungen an andere Anspruchsberechtigte, die Erzielung einer angemessenen Rendite für die Eigentümer durch eine dem Risiko entsprechende Preisgestaltung für Produkte und Dienstleistungen sowie die Erhaltung einer angemessenen IFRS-Eigenkapitalquote ermöglicht werden.

Der Konzern steuert die Kapitalstruktur auf der Grundlage der wirtschaftlichen Bedingungen und der Risikocharakteristiken der Vermögenswerte und nimmt gegebenenfalls bei geänderten Voraussetzungen Anpassungen der Kapitalstruktur vor. Um die Kapitalstruktur beizubehalten oder zu verändern, können im Konzern beispielsweise folgende Maßnahmen getroffen werden:

- ✘ Anpassung der Höhe von Ausschüttungen
- ✘ Kapitalrückzahlungen
- ✘ Verkauf von Vermögenswerten zur Verminderung von Verbindlichkeiten

Das Eigenkapitalmanagement ist auf das langfristige Wachstum der Gesellschaft ausgerichtet. Bei der Gestaltung der Dividendenpolitik steht die finanzielle Vorsorge für die Finanzierung der Wachstumsstrategie im Vordergrund. Zur Steuerung des Eigenkapitals wird die Eigenkapitalquote der Gesellschaft verwendet. Zum Stichtag 31. Oktober 2016 beträgt die Eigenkapitalquote 31,93 % (Vorjahr: 30,34 %).

Aschaffenburg, am 15. Februar 2017



Dr. Michael Müller

	BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MITAUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG





„Chancen erkennen und wirtschaftlich Handeln.“

Der Zeitpunkt für die wertsteigernde Veräußerung der Projekte wird von uns sorgfältig gewählt. Dies kann bereits vor Baubeginn, oder erst nach dem erfolgreichen Abschluss einer Immobilienentwicklung sein.



BESTÄTIGUNGSVERMERK

Medizinisches Zentrum Thomasium, Leipzig, Deutschland

BESTÄTIGUNGSVERMERK

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 2015 bis zum 31. Oktober 2016 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.

BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

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 2017

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez. Burkhard Völkner
Wirtschaftsprüfer

gez. Alexander Schönberger
Wirtschaftsprüfer

Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Konzernabschlusses und/oder des Konzernlageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird auf § 328 HGB wird verwiesen.



„Wir nutzen Opportunitäten, die wir durch gewissenhafte Marktanalysen früh erkennen.“

Unsere Stärke als Immobilienunternehmen liegt auch darin, Marktchancen frühzeitig zu kennen und damit entsprechend schnell reagieren zu können. Wir verlassen uns dabei auf die langjährige Erfahrung unseres Teams und auf detaillierte Bedarfs- und Standortanalysen.

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

226	Consolidated Income Statement
227	Consolidated Statement of total comprehensive income
228	Consolidated Balance Sheet
230	Consolidated Cash Flow Statement
232	Changes in consolidated equity

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

in EUR k	Note	2015/2016	2014/2015
Revenues	1.1	3,530	2,316
Changes in the fair value of real estate held as financial investment	1.2	2,212	8,815
Changes in inventory of finished and unfinished products	1.3	925	1,878
Own work capitalised		0	107
Costs of materials and other purchased services	1.4	-761	-192
Personnel costs	1.5	-2,326	-2,006
Amortisation/depreciation of intangible assets and property, plant and equipment	1.6	-213	-223
Other operating income	1.7	1,657	359
Other operating expenses	1.8	-4,705	-4,493
Gains/losses from first-time consolidation and deconsolidation	1.9	13	-42
Gains/losses from investments valued according to the equity method	1.10	9,908	3,094
Operating result (EBIT)		10,240	9,613
Financial income	1.11	2,956	1,918
Financial expenses	1.11	-6,644	-5,601
Net financial income		-3,688	-3,683
Earnings before taxes		6,552	5,930
Income taxes	1.12	-77	-133
Changes in deferred taxes	1.12	-622	-1,763
Result for the period		5,853	4,034
<i>Of which income of non-controlling interests</i>		<i>6</i>	<i>-1</i>
<i>Of which income of shareholders of parent company</i>		<i>5,847</i>	<i>4,035</i>

CONSOLIDATED STATEMENT OF TOTAL COMPREHENSIVE INCOME

in EUR k	Note	2015/2016	2014/2015
Result for the period		5,853	4,034
Currency translation adjustment		-245	-108
Other comprehensive income that cannot be reclassified to profit or loss (non-recyclable)		-245	-108
Currency translation adjustment		-87	-61
Other comprehensive income that can be reclassified to profit or loss (recyclable)		-87	-61
Other comprehensive income		-332	-169
Total comprehensive income		5,521	3,865
<i>Of which income of non-controlling interests</i>		6	-1
<i>Of which income of shareholders of parent company</i>		5,515	3,866
<i>Result from the period from continuing operations attributable to shareholders of parent company in the financial year</i>		5,847	4,035
<i>Diluted and undiluted income per share in EUR attributable to shareholders of parent in the financial year</i>	1.13	1,36	1,22
<i>Diluted and undiluted income per share in EUR from continuing operations attributable to shareholders of parent company in the financial year</i>	1.13	1,36	1,22

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

in EUR k	2015/2016	2014/2015
Earnings before taxes	6,552	5,930
Gains/losses from investments valued according to the equity method	-9,908	-3,094
Amortisation/depreciation of fixed assets	213	223
Profit or loss from the disposal of fixed assets and financial assets	65	-38
Interest expenses/ interest income	3,688	3,683
Taxes paid	-46	-45
Changes in the fair value of real estate held as financial investment	-2,212	-8,815
Impact on earnings due to first-time consolidation and deconsolidation	-13	42
Other non-cash transactions	0	295
Cash flow from earnings	-1,661	-1,819
Change in inventory	-4,401	-1,867
Change in accounts receivable	-658	111
Change in other assets	-2,028	3,416
Changes in current provisions	327	24
Change in accounts payable	1,121	-113
Change in other liabilities	1,059	-164
Changes in cash flow due to first-time consolidation/deconsolidation	-3	-258
Changes due to currency translation	402	-93
Cash flow from current operations	-5,842	-763
Cash outflows for investments in intangible assets	-43	-3
Cash outflows for investments in property, plant and equipment	-443	-320
Cash outflows for investments in financial assets	-2,470	-4,579
Cash inflows from disposals of property, plant and equipment	167	22
Cash inflows from disposals of financial assets	1,142	5,196
Cash outflows from loans granted	-12,150	-4,758
Cash inflows from repayment of loans	9,441	4,119
Interest received	498	109
Changes in cash flow due to first-time consolidation/deconsolidation	0	139
Changes in cash and cash equivalents with limited availability	67	-244
Cash flow from investment operations	-3,791	-319

CHANGES IN CONSOLIDATED EQUITY

in EUR k	Nominal capital	Capital reserve	Currency translation	Accumulated income	Own shares	Interest of majority shareholder	Non-controlling interests	Equity
Balance as at November 01, 2014	3,191	940	-2,112	21,444	0	23,463	122	23,585
Result for the period, 2014/2015 financial year	0	0	0	4,035	0	4,035	-1	4,034
Net income/loss from currency translation	0	0	-169	0	0	-169	0	-169
Total comprehensive income	0	0	-169	4,035	0	3,866	-1	3,865
Dividend	0	0	0	-702	0	-702	0	-702
Capital increase	319	1,436	0	0	0	1,755	0	1,755
Acquisition of the company's own shares	0	0	0	0	-96	-96	0	-96
Change in share ownership	0	0	0	0	0	0	124	124
Balance as at October 31, 2015	3,510	2,376	-2,281	24,777	-96	28,286	245	28,531
Result for the period, 2015/2016 financial year	0	0	0	5,846	0	5,846	6	5,853
Net income/loss from currency translation	0	0	-332	0	0	-332	0	-332
Total comprehensive income	0	0	-332	5,846	0	5,514	-6	5,520
Dividend	0	0	0	-858	0	-858	0	-858
Capital increase	780	3,636	0	0	0	4,696	0	4,680
Acquisition of the company's own shares	0	16	0	0	96	112	0	112
Change in share ownership	0	0	0	-202	0	-466	494	28
Changes in scope of consolidation	0	0	0	0	0	0	0	0
Balance as at October 31, 2016	4,290	6,028	-2,613	29,563	0	37,268	745	38,013

More detailed information is provided in note 2.13

	BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MITAUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG





„Die Weichen für künftiges Wachstum sind gestellt.“

Unsere Projektpipeline ist unsere Zukunft. In den vergangenen Jahren ist das vertraglich untermauerte Projektvolumen kontinuierlich gewachsen. Entsprechend gehen wir unseren Weg weiter unbeirrt und voller begründetem Optimismus.



EINZELABSCHLUSS EYEMAXX REAL ESTATE AG

236 Bilanz zum 31. Oktober 2016

238 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. November 2015 bis zum 31. Oktober 2016

Pflegeheim Klein Lengden, Klein Lengden, Deutschland

Bilanz der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, zum 31. Oktober 2016

Aktiva

	Stand am 31.10.2016 EUR	Stand am 31.10.2015 EUR
A. Anlagevermögen		
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
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.527.553,00	1.588.465,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	802,94	944,00
	1.528.355,94	1.589.409,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.024.500,00	4.036.250,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	43.547.959,39	48.101.091,97
3. Beteiligungen	61.990,00	29.140,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.701.981,44	2.288.947,28
5. Sonstige Ausleihungen	8.194.858,52	4.244.858,52
	70.531.289,35	58.700.287,77
	72.059.645,29	60.309.696,77
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	5.499,00	5.577,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	384.622,02	279.261,78
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.249.914,27	4.255.149,74
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	922.087,46	224.219,83
4. Sonstige Vermögensgegenstände	503.714,88	337.706,12
	6.060.338,63	5.096.337,47
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.782.351,73	1.060.425,14
C. Rechnungsabgrenzungsposten	633.913,98	678.958,13
	81.541.748,63	67.150.994,51

Gewinn- und Verlustrechnung der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg

für die Zeit vom 1. November 2015 bis zum 31. Oktober 2016

	2015/2016 EUR	2014/2015 EUR
1. Umsatzerlöse	552.259,32	551.757,72
2. Sonstige betriebliche Erträge	151.981,90	788.343,32
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	284.014,24	138.484,24
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.923,05	3.042,90
	286.937,29	141.527,14
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	61.738,00	61.652,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.471.095,71	1.095.635,08
6. Erträge aus Beteiligungen	0,00	1.250.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (i.V.: EUR 1.250.000)		
7. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	1.243.583,01	0,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.980.003,44	3.822.616,03
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 3.765.063,34 (i.V.: EUR 3.283.865,68)		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.301.661,88	4.195.010,24
davon an verbundenen Unternehmen EUR 107.831,62 (i.V.: EUR 105.688,73)		
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.193.605,21	918.892,61
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,92	0,00
12. Jahresfehlbetrag (i.V. Jahresüberschuss)	-1.193.604,29	918.892,61
13. Gewinnvortrag	3.135.689,62	2.996.129,15
14. Dividende	-857.944,00	-701.954,40
15. Ertrag aus dem Verkauf eigener Anteile	77.377,74	0,00
16. Aufwand aus dem Erwerb eigener Anteile	0,00	-77.377,74
17. Bilanzgewinn	1.161.519,07	3.135.689,62

	BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG





	BRIEF DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS MIT AUSBLICK	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN-LAGEBERICHT	KONZERN-ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL-ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG





FINANZKALENDER, IMPRESSUM, DISCLAIMER

Finanzkalender

28. Februar 2017	Geschäftsbericht 2015/2016
20. März 2017	Zinszahlung Anleihe 2016/2021
27. März 2017	Zinszahlung Anleihe 2013/2019
11. April 2017	Zinszahlung Anleihe 2012/2017
16. Juni 2017	Zinszahlung Wandelanleihe 2016/2019
31. Juli 2017	Halbjahresfinanzbericht 2016/2017
18. September 2017	Zinszahlung Anleihe 2016/2021
02. Oktober 2017	Zinszahlung Anleihe 2014/2020
1. November 2017	Zinszahlung & Rückzahlung Anleihe 2012/2017
16. Dezember 2017	Zinszahlung Wandelanleihe 2016/2019

Impressum | Herausgeber

EYEMAXX Real Estate AG
 Auhofstraße 25
 D-63741 Aschaffenburg
 Homepage: www.eyemaxx.com
 T. +49 (0) 6021 386 69 17
 T. +43 (0) 2235 81 071 700
 E. office@eyemaxx.com

Disclaimer | 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“, „einschätzen“, „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.



office@eyemaxx.com
www.eyemaxx.com

HEADQUARTERS

Deutschland

Auhofstraße 25
63741 Aschaffenburg bei Frankfurt a. Main
T. +49(0) 6021 386 69 17

Österreich

Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17
2333 Leopoldsdorf bei Wien
T. +43(0) 2235 81 071 700