

Halbjahresfinanzbericht 2020 / 2021



with an eye on the future

Konzernlagebericht

1 Grundlagen des Konzerns

Die Eyemaxx Real Estate AG, als Mutterunternehmen der Eyemaxx Real Estate Group, ist ein etabliertes Immobilienunternehmen mit einem umfangreichen Track Record und einem ausbalancierten Geschäftsmodell. Die Geschäftstätigkeit des Unternehmens basiert auf zwei Säulen. Die erste Säule umfasst die Entwicklung von renditestarken Immobilienprojekten mit Fokus auf großvolumige Wohnimmobilien sowie Büroimmobilien in Deutschland und Österreich. Ferner gehören dazu Stadtquartiersentwicklungen, Mikro-, Studenten- und Serviced-Apartments sowie Hotels, Fitnesseinrichtungen und Einzelhandels- und Logistikflächen. Eyemaxx verfügt damit sowohl nach Region als auch nach Sektor über ein diversifiziertes Immobilienportfolio. Der Geschäftszweig Projektentwicklungen beinhaltet die Konzeption, Projektplanung, Koordinierung mit Behörden, die bauliche Errichtung und den Verkauf der Immobilien. Die Entwicklung von Immobilien erfolgt nicht ausschließlich für den Verkauf. Ausgewählte Immobilien werden zur Übernahme in das Bestandsportfolio umgesetzt.

Die zweite Säule der Geschäftstätigkeit besteht aus der Bestandshaltung von ausgewählten, vermieteten Immobilien in Deutschland und Österreich, wobei der Fokus hierbei auf Gewerbeimmobilien liegt. Durch den Ausbau und die sukzessive Umsetzung der Projektpipeline verbindet Eyemaxx attraktive Entwicklerrenditen mit stetigen Cashflows durch Mieteinnahmen der Bestandsimmobilien.

Eyemaxx baut dabei auf die Expertise eines erfahrenen Managements sowie eines starken Teams von Immobilienprofis und auf ein etabliertes und breites Netzwerk, das zusätzlichen Zugang zu attraktiven Immobilien und Projekten eröffnet.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das globale Wirtschaftsgeschehen wurde im Jahr 2020 maßgeblich von den Folgen der Covid-19-Pandemie beherrscht. Aufgrund von staatlich angeordneten Lockdowns kam es sowohl zu einem Nachfrage- als auch zu einem Angebotsschock, nachdem zahlreiche Einzelhändler, Dienstleister sowie Restaurant- und Hotelbetriebe temporär schließen mussten. Von der Krise insbesondere getroffen wurden die Luftfahrtbranche, der Tourismussektor und die Gastronomie, die Kulturbranche und auch der Einzelhandel.

Die jährliche Inflation im Euroraum im April 2021 wird auf 1,6% geschätzt, gegenüber 1,3% im März. Dies geht aus einer von Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union, veröffentlichten Schnellschätzung hervor. (Quelle: <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/11563063/2-30042021-AP-DE.pdf/b6b2b93c-78d1-1d88-b5ce-ef8b497715e9?t=1619708670975>)

Im Vergleich zum Vorquartal ist das saisonbereinigte BIP im ersten Quartal 2021 im Euroraum um 0,6% und in der EU um 0,4% gesunken. Dies geht aus einer Schnellschätzung hervor, die von Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union, veröffentlicht wird. Diese Rückgänge folgen auf Rückgänge im vierten Quartal 2020 (-0,7% im Euroraum und -0,5% in der EU), nach einer starken Erholung im dritten Quartal 2020 (+12,5% im Euroraum und +11,7% in der EU) und den schärfsten Rückgängen seit Beginn der Zeitreihe 1995 im zweiten Quartal (-11,6% im Euroraum und -11,2% in der EU). Im Vergleich zum gleichen Quartal des Vorjahres sank das saisonbereinigte BIP im

ersten Quartal 2021 im Euroraum um 1,8% und in der EU um 1,7%, nach -4,9% bzw. -4,6% im Vorquartal. Im Verlauf des ersten Quartals 2021 stieg das BIP in den Vereinigten Staaten gegenüber dem Vorquartal um 1,6% (nach +1,1% im vierten Quartal 2020). Gegenüber dem Vorjahresquartal stieg das BIP um 0,4% (nach -2,4% im Vorquartal). Die Zahl der Erwerbstätigen ist im ersten Quartal 2021 gegenüber dem Vorquartal sowohl im Euroraum als auch in der EU um 0,3% gesunken. Im vierten Quartal 2020 war die Erwerbstätigkeit sowohl im Euroraum als auch in der EU um 0,4% gestiegen. Gegenüber dem entsprechenden Quartal des Vorjahres sank die Erwerbstätigkeit im ersten Quartal 2021 im Euroraum um 2,1% und in der EU um 1,8%, nach -1,9% bzw. -1,6% im vierten Quartal 2020. (Quelle: <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/11563087/2-18052021-AP-DE.pdf/9afdaabe-32ef-7e0b-6eaa-ffb1b78cfc1a?t=1621325415086>)

2.1.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Immobilienmärkte im Bann von Covid-19

Wie auch andere Branchen, beschäftigen auch die Immobilienbranche derzeit vor allem die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie. Derzeit sind die potentiellen Folgen nur schwer einschätzbar. Sicher ist allerdings, dass die verschiedenen Immobilienteilmärkte sehr unterschiedlich betroffen sind. Während bei Wohnimmobilien und Logistikimmobilien nur geringfügige Auswirkungen zu erwarten sind, werden Hotelimmobilien wahrscheinlich auch mittelfristig weiter unter Druck stehen.

Wohnimmobilienmarkt in Deutschland

Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland verzeichnete eine weiterhin hohe Nachfrage. Damit haben sich Wohninvestments in den vergangenen Quartalen gemeinhin doch als krisensicher erwiesen. Im Vergleich zu gewerblichen Immobilien profitiert die Assetklasse Wohnen von deutlich niedrigeren Mietausfallrisiken. Zum anderen besteht eine weiterhin hohe Nachfrage, die vor allem in Metropolregionen auf ein zu geringes Angebot trifft. BNP Paribas Real Estate beobachtet nicht nur, dass erfahrene Wohnungsmarkt-Investoren ihr Engagement aufrechterhalten oder sogar noch erweitert haben, sondern verzeichnet auch eine deutlich zunehmende Zahl von Anlegern. So habe eine ganze Reihe von großen Investment Managern, die bislang nur in gewerblichen Assetklassen aktiv waren, mittlerweile in Wohnimmobilien investiert oder sind aktuell dabei, entsprechende Fonds sowie die dazugehörige Infrastruktur aufzubauen. Die Erkenntnis, dass Wohn-Investments im Vergleich zu anderen Assetklassen innerhalb des Immobiliensektors mit einem vergleichsweise geringen Risiko, sicheren Cashflows und einer auch langfristig stabilen Nachfrage einhergehen, setzt sich zunehmend durch. Mit einem Investitionsvolumen von 20,8 Mrd. Euro wurde auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt 2020 das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten registriert. (Quelle: BNP Paribas Real Estate, Residential Report Deutschland, März 2021)

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben wie in den Vorjahren deutlich stärker zugelegt als die Mieten. Im vierten Quartal 2020 stiegen die Preise für Bestandswohnungen im bundesweiten Mittel um 8,6 Prozent auf rund 2.280 Euro/m² gegenüber dem vierten Vorjahresquartal. Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind 2020 im bundesweiten Mittel um 7,3 Prozent auf 2.750 Euro/m² gestiegen. (Quelle: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2021 des Rates der Immobilienweisen (Zusammenfassung) im Auftrag von ZIA, 04.05.2021: Kurzfassung_2021.indd (zia-deutschland.de))

Wohnimmobilienmarkt in Österreich

Die Preise für Wohnimmobilien in Österreich steigen seit Jahren – verstärkt seit der Finanzkrise 2008 – seitdem Investoren vermehrt auf den „sicheren Hafen“ Immobilien setzen. Das Angebot am Wohnungsmarkt ist jedoch nicht entsprechend mitgewachsen. Die Pandemie gibt diesem Trend in den vergangenen Monaten einen zusätzlichen Schub und die Experten der Österreichischen Nationalbank schätzen, dass sich österreichische Wohnimmobilien im Jahr 2020 um 7 Prozent verteuert haben. 2019 betrug der durchschnittliche Preisanstieg lediglich 3,9 Prozent. Gleichzeitig sind die durchschnittlichen Einkommen der Österreicherinnen und Österreicher nicht gestiegen. Laut

Deloitte Property Index mussten in Österreich 2020 für einen durchschnittlichen Wohnraum (70 m²) zehn durchschnittliche Bruttojahresgehälter bezahlt werden. 2019 waren es noch sechs durchschnittliche Bruttojahresgehälter. Wie sich dieser Markt weiterentwickelt, hängt neben dem weiteren Verlauf der Pandemie, von der Zins- und Baustoffrohpreisentwicklung ab. Derzeit ist aber nicht davon auszugehen, dass sich die Dynamik am Immobilienmarkt wesentlich abschwächt. Das hat auch Auswirkungen bei der aktuellen Wohnsituation der Österreicherinnen und Österreicher (Quelle: Erste Group, Wohnbaustudie 2021: Immer weniger können sich Eigentum leisten – Österreich Schlusslicht im EU-Vergleich, 18.05.2021: Wohnbaustudie 2021: Immer weniger können sich Eigentum leisten – Österreich Schlusslicht im EU-Vergleich (erstegroup.com)).

Gewerbeimmobilienmarkt Deutschland

Im ersten Quartal des Jahres 2021 wechselten in Deutschland Gewerbeimmobilien für etwa 9,4 Mrd. Euro den Eigentümer. Gegenüber dem Auftaktquartal des Vorjahres – mit 20,2 Mrd. Euro das volumenstärkste erste Quartal aller Zeiten – bedeutet dies einen Rückgang um 53 %. Betrachtet man die Auftakt quartale der letzten fünf Jahre, so lag das diesjährige Volumen um 30 % niedriger als im Mittel. In der zweiten Jahreshälfte ist jedoch mit einer deutlich höheren Dynamik zu rechnen. Die geringe Zahl der Transaktionen ist jedoch den derzeitigen äußeren Umständen und der daraus resultierenden Angebotsknappheit geschuldet und nicht etwa ein Ausdruck einer womöglich nachlassenden Nachfrage. Für gut positionierte und langfristig an bonitätsstarke Nutzer vermietete Immobilien werden aber auch in B-Lagen Rekordpreise gezahlt. Aufgrund der Reise- und Kontaktbeschränkungen haben einheimische Investoren oder solche mit Dependancen oder Partnern in Deutschland momentan Vorteile am hiesigen Immobilienmarkt. Der Anteil deutscher Investoren am Transaktionsvolumen lag im ersten Quartal 2021 bei 71 %. In den vergangenen zwölf Monaten lag ihr Anteil mit 63 % ebenfalls deutlich über dem Mittel der fünf Jahre vor Beginn der Pandemie von 52 %. Sobald es Erleichterungen bei den Reise- und Kontaktbeschränkungen gibt, ist mit einer starken Rückkehr internationaler Investoren zu rechnen.

Für das Gesamtjahr 2021 rechnet Savills damit, dass das Transaktionsvolumen erneut die Marke von 50 Mrd. Euro überschreitet. (Quelle: <https://www.savills.de/insight-and-opinion/savills-news/312405/gewerbeinvestmentmarkt-deutschland-q1-2021>)

Büroimmobilienmarkt Deutschland

Im ersten Halbjahr 2021 wurden an den acht deutschen Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München knapp 1,4 Mio. m² Bürofläche umgesetzt. Trotz der sehr weitreichenden und über lange Monate anhaltenden Lockdown-Maßnahmen wurde damit das Vorjahresergebnis um rund 5 % übertroffen. Während sich Berlin auf einem weiterhin sehr hohen Niveau stabil präsentiert, kann für vier weitere Märkte eine Umsatzsteigerung deutlich jenseits der 25 % gemeldet werden, darunter Frankfurt und Hamburg. Der Großteil der Standorte erzielt Flächenumsätze im langjährigen Durchschnitt und zum Teil auch deutlich darüber. Dies ist umso bemerkenswerter, da das erste Halbjahr weiter im Zeichen der dritten Pandemie-Welle stand, die nach Ostern das Land noch einmal fest im Griff hatte. Wie bereits zu Jahresbeginn 2021 fallen die Flächenumsätze im Vorjahresvergleich an den verschiedenen Standorten sehr unterschiedlich aus. Erneut setzen Köln mit +84 % und das benachbarte Düsseldorf mit -32 % die Eckwerte. Auffällig ist, dass die insgesamt positive Marktdynamik der vergangenen Monate im zweiten Quartal auch die Standorte erreicht hat, die einen sehr schwachen Jahresstart hatten. Das Feld rückt zusammen, und es kommt in der Breite mehr Bewegung in den Markt. Einmal mehr ist die Bundeshauptstadt Berlin Primus beim Vergleich der bundesweiten Flächenumsätze. Mit rund 338.000 m² liegt das jüngste Resultat nur 1 % unter dem Vorjahresergebnis und gleichauf mit dem 10-Jahresdurchschnitt. Auf dem zweiten Platz folgt München mit 234.000 m². Hamburg kann sich mit 213.000 m² (+40 % gegenüber dem Vorjahr) auf Rang drei behaupten. Vor allem im mittleren Flächensegment präsentiert sich der Markt sehr stabil und in manchen Größenklassen auch mit einer deutlichen Steigerung. So wird für die Größenklasse 2.001 bis 5.000 m² ein Wachstum des Flächenumsatzes um 10 % und bei den Mietflächen zwischen 1.001 und 2.000 m² um 26 % registriert. Ähnlich umfangreich fällt das Plus von 23 % bei den Verträgen zwischen 201 und 500 m² aus. Nahezu auf Vorjahresniveau (-4 %) präsentiert sich die Größenkategorie zwischen 5.001 und 10.000 m², die damit ein starkes Signal in den Markt sendet. Bei den

Verträgen über 10.000 m² hat sich das Anmietungsgeschehen jüngst spürbar belebt. Der Flächenumsatz notiert hier zwar noch 15 % unter dem Vorjahresergebnis, allerdings sind erste Nachholeffekte erkennbar. Der Marktanteil der Großtransaktionen dürfte sich im weiteren Jahresverlauf wesentlich erhöhen.

Zur Jahresmitte befinden sich die bundesdeutschen Büromärkte auf einem sehr guten Kurs in Richtung der 3-Millionen-m²-Marke. Vor allem die Zahl der Großtransaktionen dürfte in den kommenden Monaten steigen und so zu einer deutlichen Umsatzsteigerung führen. Für die Spitzenmieten ist aufgrund des weiterhin sehr begrenzten Leerstands in Top-Lagen eine Seitwärtsbewegung oder sogar ein weiterer Anstieg das wahrscheinlichste Szenario.

erhöhen. Zur Jahresmitte befinden sich die bundesdeutschen Büromärkte auf einem sehr guten Kurs in Richtung der 3-Millionen-m²-Marke. Vor allem die Zahl der Großtransaktionen dürfte in den kommenden Monaten steigen und so zu einer deutlichen Umsatzsteigerung führen. Für die Spitzenmieten ist aufgrund des weiterhin sehr begrenzten Leerstands in Top-Lagen eine Seitwärtsbewegung oder sogar ein weiterer Anstieg das wahrscheinlichste Szenario.

Zur Jahresmitte befinden sich die bundesdeutschen Büromärkte auf einem sehr guten Kurs in Richtung der 3-Millionen-m²-Marke. Vor allem die Zahl der Großtransaktionen dürfte in den kommenden Monaten steigen und so zu einer deutlichen Umsatzsteigerung führen. Für die Spitzenmieten ist aufgrund des weiterhin sehr begrenzten Leerstands in Top-Lagen eine Seitwärtsbewegung oder sogar ein weiterer Anstieg das wahrscheinlichste Szenario.

Zur Jahresmitte befinden sich die bundesdeutschen Büromärkte auf einem sehr guten Kurs in Richtung der 3-Millionen-m²-Marke. Vor allem die Zahl der Großtransaktionen dürfte in den kommenden Monaten steigen und so zu einer deutlichen Umsatzsteigerung führen. Für die Spitzenmieten ist aufgrund des weiterhin sehr begrenzten Leerstands in Top-Lagen eine Seitwärtsbewegung oder sogar ein weiterer Anstieg das wahrscheinlichste Szenario.

(Quelle: <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/buromarkt/deutschland-at-a-glance; Q2/2021>)

CBRE vermutet, dass 2021 eine enorme Steigerung der Professionalisierung des Managements der Bürofläche mit sich bringen wird. Workplace Consultants werden zusammen mit Portfoliomanagern Strategien zur optimalen Nutzung der Flächen erarbeiten. Dies muss nicht die Reduktion von Fläche bedeuten. Um das Risiko der Kosten zu minimieren und schnell auf veränderte Ansprüche reagieren zu können, wird für 2021 eine weitere Flexibilisierung des Flächenbestands erwartet. Das alleinige Arbeiten von zu Hause habe sich für die meisten Unternehmen nicht als praktikabel erwiesen. Jedoch hat die kollektive Erfahrung des erzwungenen Remote Workings vielen Trends einen massiven Vorschub geleistet, die 2021 die Rückkehr ins Büro prägen werden. Dazu zählen unter anderem offene Designs und Well-Being-Aspekte, die Gesundheit und Wohlbefinden von Nutzern fördern (Quelle: CBRE, Germany Sector Outlook, zuletzt aktualisiert am 29.04.2021: Germany Sector Outlook | CBRE).

Angesichts erhöhter Bauaktivität in den Top-7-Büromärkten in Deutschland, könnten die Mieten laut JLL unter Druck geraten und sich damit nach Jahren von Flächenknappheit und hohen Mietkosten wieder mieterfreundlichere Bedingungen einstellen. Es würden bereits erste Reaktionen der Vermieter wahrgenommen, den Mietern mit deutlicheren Incentives entgegen zu kommen (Quelle: JLL, Das Büroflächenangebot wächst in Maßen, 22.03.2021: Das Büroflächenangebot wächst in Maßen (jll.de)).

Noch befinden sich viele Arbeitnehmer in Deutschland im Homeoffice. Mit zunehmender Dauer des Arbeitens von zu Hause aus, macht sich jedoch eine gewisse „Homeoffice-Müdigkeit“ breit, stellt Cushman & Wakefield fest. Denn fünf Tage von zu Hause aus zu arbeiten ist für die allermeisten zu viel. Es wird sich eine Hybrid-Lösung einstellen, die vorrangige Arbeit im Büro sinnvoll mit Remote Working von zu Hause oder von anderen Orten verbindet. Sicher ist, so Cushman & Wakefield, dass sich die Büros neu erfinden müssen, beziehungsweise sich die räumlichen Strukturen den Arbeitsweisen stärker den neuen Gegebenheiten anpassen müssen. Sobald die Pandemie durch Tests und Impfungen eingedämmt wird und die Unternehmen ihre Entscheidungen hinsichtlich der zukünftigen Büroarbeitsstruktur präzisiert haben, werden viele Nutzer wieder aktiver am Vermietungsmarkt auftreten (Quelle: Cushman & Wakefield, BÜROVERMIETUNGSMARKT IN DEN TOP-5 MÄRKTEN STARTET SOLIDE INS NEUE JAHR, 09.04.2021: Büromarkt Deutschland Top5 Q1 | Germany | Cushman & Wakefield (cushmanwakefield.com)).

Hotellimmobilienmarkt Deutschland

In der ersten Jahreshälfte 2021 zeigt sich, dass die Assetklasse Hotel weiterhin unter der Corona-Krise und den noch immer beträchtlichen Einschränkungen im Reiseverkehr zu leiden hat. Insgesamt lag das Investmentvolumen bei knapp 1,1 Mrd. €, was einem Rückgang um knapp 20 % im Vergleich zum Ergebnis des Vorjahreszeitraums entspricht. Hierbei ist jedoch anzumerken, dass dieses zeitweise noch von den Auswirkungen der Corona-Krise verschont blieb und gleichzeitig stark von der TLG-Übernahme durch Aroundtown profitierte. Aber auch im Vergleich zum 10-Jahresdurchschnitt sind Einbußen in Höhe von gut 20 % zu verzeichnen. Es wird somit deutlich, dass viele Investoren weiterhin an der Seitenlinie verharren und eine Erholung der Tourismus- und Geschäftsreisemärkte abwarten. Immerhin zeigt ein Blick in die Investmentstatistik, dass das Transaktionsvolumen seit Q2 2020 jedes Quartal angestiegen ist. So lag das Q2-Ergebnis 2021 mit etwa 575 Mio. € mehr als doppelt so hoch wie im zweiten Quartal.

Zwar gehören Hotels nach wie vor zu den Assetklassen, die am stärksten unter den Folgen der Corona-Krise zu leiden haben. In den meisten Städten fallen die Auslastungsquoten mangels Städtetouristen und Geschäftsreisenden noch immer stark unterdurchschnittlich aus. Viele Investoren üben sich aufgrund der anhaltenden Unsicherheit bzgl. des weiteren Verlaufs der Corona-Epidemie weiterhin in Zurückhaltung. Gleichzeitig steigen die Investmentumsätze seit Q2 2020 kontinuierlich an, wobei durchaus attraktive Preise erzielt werden und „Fire Sales“ die Ausnahme bilden. Mit anziehender Impfquote wird mit einer deutlichen Erholung des Reiseverkehrs in Deutschland gerechnet, wodurch sich wieder freundlichere Perspektiven für den Hotelmarkt eröffnen dürften. Im Zuge dessen könnten auf Eis gelegte Investmentprozesse zügig zum Abschluss gebracht werden, was sich auch in deutlich höheren Investmentumsätzen niederschlagen würde. (Quelle: <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/hotel-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance; Q2/2021>)

Die Experten von CBRE sind davon überzeugt, dass sich der Hotelmarkt von der Corona-Krise erholen wird. Die Menschen hätten einen starken Wunsch zu reisen, sowohl für touristische Zwecke als auch, um Geschäftspartner wieder persönlich zu treffen. Während die europaweite Erholung auf Vorkrisenniveau noch ein paar Jahre dauern wird, verspricht der deutsche Hotelmarkt einen schnelleren Aufwärtstrend als andere Märkte, glaubt CBRE. Einer der Hauptgründe dafür ist der hohe Anteil an Inlandsreisenden, die nach dem Wegfall der strengen Restriktionen voraussichtlich als erste wieder auf Reisen gehen werden. Dies gilt insbesondere für das Freizeitsegment. Wie schon der starke Sommer 2020 gezeigt hat, werden vor allem die deutschen Küsten- und Alpenregionen einen Nachfrageanstieg erleben. Diese bodengebundenen Reisen, oftmals mit dem Auto, sorgen gleichzeitig für eine verbesserte CO₂-Bilanz im Vergleich zu Langstreckenflügen (Quelle: CBRE, Germany Sector Outlook, Hotellimmobilien zuletzt aktualisiert am 29.04.2021; Germany Sector Outlook | CBRE).

2.2 Geschäftsverlauf

Im Dezember 2020 wurde das Projekt Siemensstraße im 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf an Hamburg Trust übergeben. Das Projekt wurde im 4. Quartal 2020 fertiggestellt. Auf einer Gesamtnutzfläche von rund 5.700 m² wurden 102 Wohneinheiten auf vier Etagen und eine ca. 160 m² große Gewerbefläche im Erdgeschoss realisiert.

Ende Dezember 2020 konnte Eyemaxx die Verkaufstransaktion des Logistikzentrums Log Maxx Beta und eines Grundstückes in Serbien erfolgreich abschließen. Eyemaxx veräußert dabei das neu errichtete Logistikzentrum und das unmittelbar danebenliegende Grundstück nördlich von Belgrad über eine Kombination aus Share- und Asset Deal für einen deutlich zweistelligen Millionen-Euro-Betrag an den Immobilienentwickler und -verwalter CTP Group.

Zu Beginn des Jahres 2021 wurde eine maßgebliche Beteiligung an der Innovative Building Technologies GmbH (IBT) vermeldet. Die innovativen IBT-Baukomponenten werden zukünftig größtenteils im IBT-Werk in Boizenburg (Mecklenburg-Vorpommern) vorgefertigt und bedarfsgerecht in Kombination mit VST Wänden und Elementen „just in

time“ an die Baustellen geliefert und montiert. In dieser Kombination entstehen in kürzerer Bauzeit nachhaltige und hochwertige großvolumige Wohnanlagen.

Ebenfalls im Januar 2021 hat Eyemaxx eine Logistikimmobilie inklusive dazugehörigem Außengrundstück in Wuppertal an den langjährigen Mieter der Immobilie, ein bekanntes Speditionsunternehmen, verkauft. Das Logistikobjekt verfügt über eine Gesamtfläche von 7.112 Quadratmetern, aufgeteilt in eine Lagerhalle mit einer Fläche von 5.328 Quadratmetern sowie ein Bürogebäude mit einer Fläche von 1.784 Quadratmetern. Das zu dem Objekt gehörende Außengrundstück hat eine Fläche von 12.000 Quadratmetern.

Anfang Februar 2021 wurde die Errichtung eines großvolumigen Immobilienprojektes mit über 100.000 Quadratmetern Nutzfläche in Bratislava, Slowakei auf einem Grundstück aus dem Bestand angekündigt. Im Rahmen einer Stadtquartiersentwicklung werden unweit der österreichischen Grenze in den kommenden Jahren auf einer 4,2 Hektar großen Liegenschaft rund 1.000 Wohneinheiten sowie Büro- und Gewerbeflächen entstehen.

Im März 2021 wurde die Bestandsimmobilie in der Weichertstraße 5, in 63741 Aschaffenburg verkauft. Diese beinhaltet ein mehrstöckiges Bürogebäude sowie Freiflächen von rund 16.400 Quadratmetern. Für den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Die Eyemaxx Real Estate Group nutzt das Gebäude auch weiterhin als Firmensitz für diverse Gesellschaften.

Am 18. März 2021 wurde die Unternehmensanleihe 2016/2021 (ISIN DE000A2AAKQ9) fristgerecht zurückgezahlt. Die Anleihe wurde im März 2016 begeben und hatte einen Zinskupon von 7,00 %. Das ausstehende Volumen belief sich zuletzt auf 19,5 Mio. Euro.

Im März hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Kapitalerhöhung unter Ausnutzung des genehmigten Kapitals mit Bezugsrecht der Aktionäre beschlossen. Sämtliche 1.246.113 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien wurden zu einem Bezugspreis von 3,00 Euro je Aktie bei Aktionären und weiteren Investoren platziert. Das Grundkapital erhöht sich damit auf 7.476.568 Euro, eingeteilt in ebenso viele Stückaktien.

Bei den im April stattfindenden Abstimmungen ohne Versammlung, betreffend der Unternehmensanleihen 2018/2023 (ISIN DE000A2GSSP3), 2019/2024 (ISIN DE000A2YPEZ1) und 2020/2025 (ISIN DE000A289PZ4), kam das notwendige Teilnahmekorum von 50 % nicht zustande kam weshalb eine 2. Versammlung in Form einer Präsenzveranstaltung durchgeführt werden musste. Die Anleihegläubiger haben dabei mit großer Mehrheit folgenden Punkten zugestimmt: Einhaltung der Mindesteigenkapitalquote im Konzern auf 15 % bzw. bei der Anleihe 2020/2025 Fortbestand der Mindesteigenkapitalquote im Konzern von 15 %. Darüber hinaus soll bei fehlender Einhaltung der Mindesteigenkapitalquote im Konzern von 15 % und bei fehlender Wiederaufholung dieser Quote innerhalb einer Frist von 12 Monaten eine zusätzliche Verzinsung von 0,5 % p.a. gezahlt werden. Fällt die Eigenkapitalquote im Konzern unter 10 %, ist die Gesellschaft nach den Gegenanträgen verpflichtet, jeweils einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen.

2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das Geschäftsjahr des Eyemaxx-Konzerns beginnt am 1. November 2020 und endet am 31. Oktober 2021. Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr 2019/2020 dargestellt. Der Begriff „Vorjahr“ bezieht sich auf den Zeitraum 1. November 2019 bis 31. Oktober 2020. Der Konzernabschluss wurde nach den am Abschlussstichtag anzuwendenden Richtlinien der International Financial Reporting Standards (IFRS) und den Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) in der jeweils geltenden Fassung der Europäischen Union (EU) erstellt. Die Darstellung der Werte erfolgt in tausend Euro (TEUR) gerundet. Durch die Angaben in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei den Angaben zum 31. Oktober 2020 um vorläufige und ungeprüfte Zahlen handelt. Daher kann es zu Veränderungen der Vorjahreszahlen

len kommen und dadurch auch zu Änderungen der Zahlen zum 30. April 2021. Sobald die Prüfung des Konzernabschlusses zum 31. Oktober 2020 abgeschlossen ist, wird der Halbjahresabschluss finalisiert veröffentlicht.

2.3.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von TEUR 256.476 auf TEUR 245.934 reduziert.

Konzernbilanz (zusammengefasst)

| in TEUR | 30.04.2021 | 31.10.2020 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Langfristiges Vermögen | 202.524 | 190.114 |
| Kurzfristiges Vermögen | 43.410 | 66.362 |
| Summe Aktiva | 245.934 | 256.476 |
| Eigenkapital | 44.169 | 39.996 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | 158.712 | 151.704 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | 43.053 | 64.775 |
| Summe Passiva | 245.934 | 256.475 |

Die langfristigen Vermögenswerte lagen zum 30. April 2021 bei TEUR 202.524 nach TEUR 190.114 zum 31. Oktober 2020.

Der Bilanzposten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stieg um TEUR 2.758 von TEUR 18.942 auf TEUR 21.700. Im ersten Halbjahr 2020/2021 veränderten sich die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgrund von Investitionen um TEUR 16 (Vorjahr: TEUR 587). Abschreibungen wurden in Höhe von TEUR -86 (Vorjahr: TEUR -7) erfasst. Der Effekt aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug TEUR 2.798 (Vorjahr: TEUR -234) und ist im Wesentlichen auf das neue Projekt „Chinese Premium Shopping Center“ auf einem eigenen Grundstück in Serbien zurückzuführen. Aus den serbischen Immobilien ergibt sich außerdem ein negativer Währungseffekt von TEUR 28 (Vorjahr: TEUR -4), welcher unmittelbar im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung erfasst wurde.

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen stiegen um TEUR 7.268 von TEUR 20.881 zum 31. Oktober 2020 auf TEUR 28.149 zum 30. April 2021. Die Veränderung resultiert aus der Bewertung der Anteile nach der at-equity-Methode. (Nähere Erläuterungen siehe Ertragslage).

Die sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte stiegen im ersten Halbjahr 2020/2021 um TEUR 2.640 auf TEUR 125.747 (Vorjahr: TEUR 123.107). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Ausgabe von Darlehen an Projektgesellschaften.

Die gesamten kurzfristigen Vermögenswerte lagen zum 30. April 2021 bei TEUR 43.410 nach TEUR 66.362 zum Ende des Geschäftsjahres 2019/2020. Das Vorratsvermögen stieg im ersten Halbjahr 2020/2021 um TEUR 687, die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich um TEUR 169, die sonstigen Forderungen verringerten sich im wesentlichen auf Grund der Rückzahlung von Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen um TEUR -8.647, die kurzfristigen finanziellen Forderungen stiegen um TEUR 1.453, die Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-

äquivalente sanken um TEUR -13.753 und die zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte verringerten sich aufgrund der Kaufpreisanpassung der serbischen Projekte um TEUR -2.861.

Das Eigenkapital hat sich von TEUR 39.996 zum 31. Oktober 2020 um TEUR 4.173 auf TEUR 44.169 zum 30. April 2021 erhöht. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 3.739.

Die langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 158.712 sind im Vergleich zum Vorjahr mit TEUR 151.704 leicht angestiegen. .

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sanken um TEUR -21.722 auf TEUR 43.053. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Rückführung von Finanzierungen.

2.3.2 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 18,24 %* (Vorjahr: 16,74 %*).

*) Eigenkapitalquote = Eigenkapital / (Gesamtkapital – Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente inkl. der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten)

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 | 30.04.2021 | 31.10.2020 |
|---|------------|------------|
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten (inklusive Anleihen) | 150.531 | 145.046 |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (inklusive Anleihen) | 31.117 | 54.814 |
| Zwischensumme | 181.648 | 199.860 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | -3.768 | -17.521 |
| Nettofinanzverschuldung | 177.880 | 182.339 |

Die Veränderung der Nettofinanzverschuldung resultiert überwiegend aus der Aufstockung der Anleihen 2020/2025, der Rückzahlung der Anleihen 2016/2021 und der Aufnahme von weiteren Projektfinanzierungen.

Kapitalflussrechnung

| in TEUR | 01.11.2020 - 30.04.2021 | 01.11.2019 - 30.04.2020 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 6.471 | -7.562 |
| Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit | 1.496 | 3.337 |
| Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit | -12.773 | -5.910 |

Der ausgewiesene Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 6.471 resultiert aus der Veränderung des Working Capital, insbesondere aus der Änderung der Vorräte, der sonstigen Forderungen und der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Im Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind die Aufwendungen des gesamten operativen Betriebs enthalten.

Der Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit betrug TEUR 1.496 nach TEUR 3.337 im Vorjahr. Dieser war insbesondere geprägt durch Auszahlungen und erhaltene Rückzahlungen von Darlehen an Projektgesellschaften.

Der Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit betrug TEUR -12.773 nach TEUR -5.910 im Vorjahr. Im ersten Halbjahr 2020/2021 wurde die Anleihe 2016/2021 mit TEUR 19.476 rückgeführt. Weitere Veränderungen im Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit resultieren aus der Zuführung zum Eigenkapital, Tilgung von Finanzverbindlichkeiten und Veränderung der eingeschränkt verfügbaren Zahlungsmittel.

2.3.3 Ertragslage

Die Analyse der Ertragslage zeigt stark zusammengefasst folgendes Bild:

verkürzte Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung

| in TEUR | 01.11.2020 - 30.04.2021 | 01.11.2019 - 30.04.2020 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Umsatzerlöse | 2.356 | 2.603 |
| Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 2.801 | -186 |
| Sonstige Erträge und Aufwendungen (zusammengefasst) | -6.928 | -8.051 |
| Ergebnisse aus Beteiligungen (zusammengefasst) | 6.009 | -6.975 |
| Wertminderung von zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten | 0 | -5.523 |
| Betriebsergebnis (EBIT) | 4.238 | -18.132 |
| Finanzergebnis | -1.866 | -2.625 |
| Ergebnis vor Steuern | 2.372 | -20.757 |
| Laufende Ertragsteueraufwendungen | -5 | -145 |
| Latente Steuerabgrenzungen | -1.533 | 1.308 |
| Periodenergebnis | 834 | -19.594 |
| davon entfallen auf: | | |
| Gesellschafter des Mutterunternehmens | 762 | -19.798 |
| Nicht beherrschende Anteile | 72 | 204 |

Die Umsatzerlöse lagen mit TEUR 2.356 unter dem Vorjahreswert von TEUR 2.603. Im ersten Halbjahr 2020/2021 betragen die Mieteinnahmen TEUR 730 (Vorjahr: TEUR 1.227). Dieser Effekt resultiert aus dem Verkauf der Bestandsimmobilie in Wuppertal und der Logistikimmobilie in Serbien. Die Umsatzerlöse aus Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition betragen TEUR 1.181 (Vorjahr: TEUR 1.256). Die Erlöse aus Beratungsleistungen betragen TEUR 329 (Vorjahr: TEUR 66) und die sonstige Erlöse TEUR 115 (Vorjahr: TEUR 54).

Im ersten Halbjahr 2020/2021 wurden Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 2.801 (Vorjahr: TEUR -186) erfasst, welche im Wesentlichen auf das neue Projekt „Chinese Premium Shopping Center“ auf einem eigenen Grundstück in Serbien zurückzuführen sind.

Das Ergebnis aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 6.009 (Vorjahr: TEUR -6.975) beinhaltet das Ergebnis aus Beteiligungen nach der at-Equity-Methode bewertet in Höhe von TEUR 6.004 (Vorjahr: TEUR -6.975) und das Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 0). Das Ergebnis aus Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet resultiert aus deutschen Gesellschaften in Höhe von TEUR 7.084 (Vorjahr: TEUR -5.710), österreichischen Gesellschaften in Höhe von TEUR -1.138 (Vorjahr: TEUR -1.184) und tschechischen Gesellschaften in Höhe von TEUR 58 (Vorjahr: TEUR -81). Die Veränderung des Ergebnisses aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet resultiert zum Teil aus Covid-19 bedingten geänderten Projektkalkulationen und dem neuen Wohn-Projekt „Bernau“ bei Berlin.

Das Finanzergebnis der Eyemaxx Real Estate Group beläuft sich auf TEUR -1.866 (Vorjahr: TEUR -2.625). Darin enthalten sind Finanzierungserträge in Höhe von TEUR 4.559 (Vorjahr: TEUR 3.720). Die Finanzierungsaufwendungen betragen im ersten Halbjahr 2020/2021 TEUR 6.425 (Vorjahr: TEUR 6.345). Hier sind nach der Effektivzinsmethode berechnete Zinsaufwendungen der Anleihen in Höhe von TEUR 4.995 (Vorjahr: TEUR 4.869) enthalten.

In Summe weist die Eyemaxx Real Estate Group im ersten Halbjahr 2020/2021 ein Periodenergebnis nach Steuern von TEUR 834 (Vorjahr: TEUR -19.594) aus.

Im Geschäftsjahr 2019/2020 hat es vor allem Covid-19 bedingte nachteilige Veränderungen in der Geschäftsentwicklung gegeben, jedoch ist eine Verbesserung der Situation bereits deutlich erkennbar.

Zusammenfassend lassen sich auch im ersten Halbjahr 2020/2021 noch negative Auswirkungen auf Covid-19 zurückführen, jedoch konnte das erste Halbjahr positiv abgeschlossen werden.

2.4 Bedeutsame finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahlen zur wirtschaftlichen Lage

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

Kennzahlen zur Ertragslage

| | | 01.11.2020 - 30.04.2021 | 01.11.2019 - 30.04.2020 |
|--|------|----------------------------|----------------------------|
| Umsatzerlöse | TEUR | 2.356 | 2.603 |
| Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | TEUR | 2.801 | -186 |
| Betriebsergebnis (EBIT) | TEUR | 4.238 | -18.132 |
| Umsatzrentabilität (ROS) | % | 179,88 | -696,58 |
| Eigenkapitalrentabilität (ROE Basis Jahresergebnis) | % | 1,89 | -48,99 |
| Gesamtkapitalrentabilität (ROI Basis EBIT) | % | 1,72 | -7,07 |

Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

| | | 30.04.2021 | 31.10.2020 |
|---------------------------------------|------|------------|------------|
| Nettofinanzverschuldung (Net Debt) | TEUR | 177.880 | 182.339 |
| Eigenkapitalquote | % | 18,24 | 16,74 |
| Nettoverschuldungsgrad (Gearing) | | 4,03 | 4,56 |
| Nettoumlaufvermögen (Working Capital) | TEUR | 357 | 1.587 |

Berechnung der Kennzahlen:

Eigenkapitalrentabilität (ROE Basis Periodenerfolg) = Periodenerfolg x 100 / Eigenkapital

Umsatzrentabilität (ROS) = EBIT / Umsatz x 100

Gesamtkapitalrentabilität (ROI Basis Ergebnis vor Zinsen und Steuern) = Ergebnis vor Steuern x 100 / Gesamtkapital

Eigenkapitalquote = Eigenkapital / (Gesamtkapital – Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente inkl. der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte)

Nettofinanzverschuldung (Net Debt) = Verzinsliches Fremdkapital abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente inkl. der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte

Nettoverschuldungsgrad = Nettofinanzverschuldung / Eigenkapital

Nettoumlaufvermögen (Working Capital) = Kurzfristige Vermögenswerte abzüglich kurzfristige Verbindlichkeiten (inkl. kurzfristiges verzinsliches Fremdkapital)

Im Geschäftsjahr 2019/2020 kam es bei der Anleihe 2018/2023 zu einer Verletzung der Anleihebedingungen gemäß §7 (5)b. Dies führt in weiterer Folge zu einer Erhöhung des Zinskupon um 0,5 Prozentpunkte p.a. gemäß §3 (5) der Anleihebedingungen.

Im Geschäftsjahr 2019/2020 kam es bei Bankenfinanzierungen mit einem ausstehenden Kreditvolumen in der Höhe von TEUR 10.000 zu einer Verletzung der Finanzkennzahlen im Darlehensvertrag. Dies führt in weiterer Folge zu einer Erhöhung des ursprünglichen Zinssatzes um 0,5 Prozentpunkte p.a.

3 Nachtragsbericht

Mitte Mai 2021 hat die Gesellschaft die Baugenehmigung für das 18-geschossige Bürohochhaus „WAYV Riverside Office Tower“ direkt am Mainufer in Offenbach erhalten. Das Bürogebäude besticht mit einem innovativen Hygienekonzept und sieht umfangreiche Maßnahmen vor, um in Zeiten der Corona-Pandemie und darüber hinaus sicheres Arbeiten und eine Rückkehr ins Büro zu ermöglichen. Die dezentrale Be- und Entlüftung der rund 13.700 m² großen Bürofläche über die Außenfassade mit Luftfiltern garantiert frische Luft in jedem Raum.

Des Weiteren hat Eyemaxx die Baugenehmigung für die multifunktionale Gewerbeimmobilie „Atrium“ in Bamberg erhalten. Die Abbruch- und Entkernungsarbeiten für das in unmittelbarer Nähe zum Bamberger Hauptbahnhof gelegene Objekt haben bereits begonnen. Der geplante Baubeginn ist im Herbst 2021 vorgesehen. Das Mixed-Use-Gebäude verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 22.900 Quadratmetern. Zudem beinhaltet die Immobilie ein Parkhaus mit 702 Plätzen sowie über 800 Fahrrad-Stellplätze. Eyemaxx beabsichtigt die umfassende Neugestaltung des Komplexes. Im Zuge der Revitalisierung entstehen auch Büroflächen und zudem eine Hotelfläche, für die Eyemaxx bereits einen langjährigen Pachtvertrag mit einem renommierten Hotelbetreiber geschlossen hat. Außerdem ist die Ansiedlung eines Fitnesscenters sowie Einzelhandelsgeschäften und Gastronomie geplant. Das vorhandene Kino soll weiter betrieben werden.

Im Juli 2021 wurde das Richtfest für das Projekt Schützenstraße in Berlin gefeiert. Auf dem rund 3.900 Quadratmeter großen Grundstück in Berlin-Schönefeld, unweit des neuen Flughafens Berlin Brandenburg (BER), realisiert Eyemaxx eine Mixed-Use-Immobilie mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 7.400 Quadratmetern. Das Projekt umfasst Büroflächen sowie ein Hotel mit 150 Zimmern und 30 Serviced Apartments, für das Eyemaxx bereits einen langjährigen Pachtvertrag mit einem renommierten Hotelbetreiber geschlossen hat. Die Rohbauarbeiten sind nun abgeschlossen und der Innenausbau verläuft plangemäß. Mit einer termingerechten Fertigstellung des Projekts rechnet Eyemaxx im dritten Quartal 2022. Die Gesellschaft geht davon aus, dass sich die Lage für die Hotellerie in Berlin mit Fortschreiten der Impfkampagne entspannen wird und attraktive Übernachtungsmöglichkeiten auf dem neuesten technischen Stand gut angenommen werden.

Am 26. Juli 2021 wurde auf der virtuellen außerordentlichen Hauptversammlung mit großer Mehrheit von 99,6 Prozent der Stimmen einer Barkapitalerhöhung mit Bezugsrecht der Aktionäre zugestimmt. Dabei soll das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 4.984.454 Euro durch die Ausgabe von auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von je 1,00 Euro je Stückaktie auf bis zu 12.461.135 Euro erhöht werden. Die Mittel aus der Kapitalerhöhung sollen zur Stärkung der Finanzbasis der Gesellschaft verwendet werden. Darüber hinaus haben die Aktionäre auf der außerordentlichen Hauptversammlung der Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals mit möglichem Ausschluss des Bezugsrechts von bis zu 1.869.171 Euro mit 97,8 Prozent der Stimmen zugestimmt.

Darüber hinaus waren dem Unternehmen zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung keine wesentlichen Änderungen bekannt, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind und Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Eyemaxx Real Estate Group haben könnten.

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

Im Rahmen der unternehmerischen Aktivitäten ist die Eyemaxx Real Estate Group einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt, welche die wirtschaftliche Entwicklung beeinflussen können. Um diese Risiken bewusst und gezielt steuern zu können, hat die Eyemaxx Real Estate Group ein konzernweit einheitliches Risikomanagementsystem implementiert. Dieses ist aufgrund der geringen Unternehmensgröße funktionsübergreifend organisiert und basiert primär auf regelmäßigem Austausch zwischen dem Vorstand, dem Management und seinen Mitarbeitern. Die Aufbauorganisation der Eyemaxx Real Estate Group ist somit weitestgehend durch Gliederung und Ordnung der betrieblichen Handlungsprozesse gekennzeichnet. Diese werden über Aufgabenverteilungen fachbereichsspezifisch bewältigt. Wichtige Unternehmensbereiche wie Rechnungswesen, Finanzen & Controlling, Einkauf, Personal, Investor Relations 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 die Eyemaxx Real Estate Group im Stande, flexibel und unbürokratisch auf Veränderungen zu reagieren.

Die mit der operativen Geschäftstätigkeit verbundenen operationalen Risiken wie z. B. Wettbewerbsrisiken, Investitions- und Kostenrisiken sowie Vermietungs- und Verkaufsrisiken werden in regelmäßigen Abständen – in Form von wöchentlichen bzw. monatlichen Jour 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-Systeme überwacht wird. Allfällige Anpassungen des Planbudgets erfolgen nur nach entsprechender Rücksprache und Freigabe des Vorstands. Ein durch den jeweiligen Projektmanager quartalsweise 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.

Neben den oben erwähnten Maßnahmen zur Risikoüberwachung hat die Eyemaxx Real Estate Group auch ein Risikobewertungssystem entwickelt. Die Bewertung des Risikos hängt von der Eintrittswahrscheinlichkeit, sowie von dem potentiellen Schaden ab. In der folgenden Graphik ist die Bewertungsmethodik ersichtlich. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird in fünf Stufen eingeteilt und in Prozent angegeben. Der potentielle Schaden wird ebenfalls in fünf Stufen eingeteilt und wird neben einer qualitativen Angabe („sehr gering“ bis „sehr hoch“) auch in Euro angegeben. Als „sehr hoch“ werden dabei potentielle Schäden über 1.000 TEUR betrachtet. Die Kombination aus Eintrittswahrscheinlichkeit und potentiellen Schaden ergibt die in der Graphik angeführte Risikoampel bzw. Risikobewertung. Die Eyemaxx Real Estate Group tritt auf dem Markt grundsätzlich risikoavers und vorausschauend auf. Es werden daher aktiv Maßnahmen gesetzt, damit Risiken minimiert werden und sich nicht in die rote Zone entwickeln.

Risikobewertungsmethodik der Eyemaxx Real Estate Group

Das systematische Risikomanagementsystem der Eyemaxx dient der Sicherheit und dem Ausbau der Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens, indem es Einzelrisiken angemessen steuert und transparent aufbereitet. Es gewährleistet eine vorausschauende Identifikation und Kontrolle von Risiken. Dies ist eine Grundvoraussetzung für nachhaltigen geschäftlichen Erfolg.

Die Risikopolitik bei Eyemaxx ist in die Unternehmensstrategie-, planung und -steuerung eingebettet und darauf ausgerichtet, den Bestand der Eyemaxx zu sichern und den Unternehmenswert systematisch und kontinuierlich zu steigern. Dies gilt auch für alle Beteiligungsunternehmen.

| Methodik Risikobewertung | | | | | | |
|-----------------------------|---------|----------------|--------------|----------------|------------------|-----------------|
| Eintrittswahrscheinlichkeit | | | | | | |
| sehr wahrscheinlich | ab 75% | E1 | E2 | E3 | E4 | E5 |
| wahrscheinlich | ab 50% | D1 | D2 | D3 | D4 | D5 |
| möglich | bis 50% | C1 | C2 | C3 | C4 | C5 |
| unwahrscheinlich | bis 20% | B1 | B2 | B3 | B4 | B5 |
| sehr unwahrscheinlich | bis 5% | A1 | A2 | A3 | A4 | A5 |
| - | | sehr gering | gering | mittel | hoch | sehr hoch |
| - | | Unter 100 TEUR | 100-500 TEUR | 500-1.500 TEUR | 1.500-5.000 TEUR | Über 5.000 TEUR |

4.1 Wesentliche Chancen und Risiken für Eyemaxx

4.1.1 Operative Chancen und Risiken

Marktrisiken

Die Eyemaxx Real Estate Group ist auf den Immobilienmärkten in Deutschland, Österreich sowie in geringem Ausmaß auch in Mittel- und Osteuropa tätig und damit auch von dem volkswirtschaftlichen Umfeld sowie der Wertentwicklung von Liegenschaften in diesen Regionen abhängig.

Die insoweit relevanten Größen sind von zahlreichen, sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig und unterliegen dementsprechend vielfältigen Schwankungen. Zu den beeinflussenden Faktoren zählen z. B. die Investitionsbereitschaft seitens potentieller Erwerber sowie deren finanzielle Mittelverfügbarkeit, gesetzliche und steuerliche Rahmenbedingungen, allgemeine Investitionstätigkeit der Unternehmen, Kaufkraft der Bevölkerung, Attraktivität des Standortes im Vergleich zu anderen Ländern, Angebot an und Nachfrage nach Immobilienprojekten an den jeweiligen Standorten sowie Sonderfaktoren in den lokalen Märkten, gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere das Zinsniveau für die Finanzierung von Liegenschaftsakquisitionen, die Entwicklung des internationalen Finanzmarktumfelds, die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst, die demographische Entwicklung in den Märkten in denen die Eyemaxx Real Estate Group tätig ist.

Insbesondere geld- und wirtschaftspolitische Maßnahmen der jeweiligen Regierungen können so einen erheblichen Einfluss auf die Risikolage der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ausüben. In Bau befindliche Projekte können durch bestehende Verträge und vertragliche Bindungen mit Banken und Beteiligungspartnern bis zur Fertigstellung entwickelt werden und sind überwiegend ausfinanziert.

Der Erfolg der Eyemaxx Real Estate Group ist von diesen, sich fortlaufend ändernden Faktoren abhängig und stets von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die die Eyemaxx Real Estate Group keinen Einfluss hat. Durch die Schwerpunkte auf Projektentwicklungen in speziellen Bereichen verfügt die Eyemaxx Real Estate Group über eine beschränkte Diversifizierung der Risiken. Es müssen die fortlaufenden Änderungen des

wirtschaftlichen Umfelds und die sich ändernden Entscheidungsgrößen kontinuierlich beobachtet, neu bewertet und entsprechende Entscheidungen getroffen werden.

Eine besondere Bedeutung im Zusammenhang mit einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes besteht in Hinblick auf die Substituierung eines aktuellen Akquisitionsrückstaus. Fehlende Ankaufsmöglichkeiten betreffend kleinerer und mittlerer Projektgrößen können sich zukünftig auf die Ertrags- und Liquiditätssituation der Gruppe auswirken. In diesem Zusammenhang werden alternative Projektumsetzungsmöglichkeiten sondiert. In Form von Joint Ventures werden gezielt potentielle Partner angesprochen, um auch größere Projekte im Bereich von Stadtentwicklungskonzepten umzusetzen. Ein Beispiel für diese Strategie stellt das im April 2021 angekaufte Wohnprojekt in Bernau bei Berlin dar. Im Weiteren werden unsere Projekte hinsichtlich der Umsetzung flexibler geplant, um die Abwicklung und das Einwerben von Finanzmitteln zu erleichtern. Ein Beispiel dafür stellt unser Projekt in Berlin, Schönefeld – Alfred-Döblin-Allee dar. Hier wurden gezielt zwei voneinander unabhängige Baugenehmigungen auf getrennten Baufeldern erwirkt, was uns ermöglicht, das Projekt komplett getrennt in zwei Bauabschnitten in unterschiedlichen Asset-Klassen (Wohnen und Büro) umzusetzen. Je nach Zeitpunkt der Sicherstellung von Finanzmitteln können die Baukörper voneinander getrennt errichtet und veräußert werden. Das Risiko der Projektumsetzung wird dadurch auf ein Minimum reduziert.

Im Portfolio von Eyemaxx befinden sich auch Revitalisierungsprojekte mit einer breiten Streuung von Asset Klassen. Insbesondere die Asset Klassen Hotel, Fitness und Kino waren von den COVID-19 Maßnahmen besonders stark betroffen. Die Chancen auf wesentliche Wertaufholungen im Zuge des Impffortschritts und des Abflachens der Gesundheitskrise werden von Eyemaxx als sehr hoch eingeschätzt. Generell stellen Revitalisierungsprojekte große Herausforderungen an das Baumanagement im Zuge der Bauphase, hinsichtlich der Evaluierung bestehender Genehmigungen (z.B. Brandschutzmaßnahmen) und Gebäudestrukturen (z.B. Abbruch- und Rückbaumaßnahmen). Eyemaxx kooperiert diesbezüglich stets mit lokalen Sachverständigen welche über ausgeprägte lokale Kenntnisse verfügen, um diesbezügliche operationelle Risiken zu minimieren. Aufgrund kontinuierlicher Kontaktpflege mit unseren Generalunternehmern erwarten wir trotz steigender Materialpreise lediglich moderate Auswirkungen auf die Baukosten. Ein Beispiel für die oben erwähnten Annahmen stellt unser Projekt „Das neue Atrium“ in Bamberg dar. Hier wird durch die enge Kooperation mit unserem Generalplaner die oben angeführte effiziente Abwicklung unseres Revitalisierungsprojektes gewährleistet.

Flexibilität bei der Umsetzung von Projekten im Zusammenhang mit der Nutzungsart der Bestandsflächen gewährleistet Vermietbarkeit und damit die Wirtschaftlichkeit des Projekts. Selbst wenn in diesem Zusammenhang Änderungen und Umplanungen vorgenommen und dadurch verlängerte Bauzeiten in Kauf genommen werden müssen, können sich Marktpotentiale ergeben. Ein Beispiel dafür bietet unser Projekt Postquadrat, Mannheim, wo wir während der Pandemie eine teilweise Änderung der Nutzungsart vorgenommen haben und damit die Vermietbarkeit gesteigert haben. Flexibilität ist nicht nur während der Planungs-, Entwicklungs- und Bauphase eines Projektes erforderlich. Auch zum Zeitpunkt der Verwertung wird es seitens Eyemaxx als vorteilhaft erachtet, definierte Verwertungsstrategie zu hinterfragen und die Nachfrage bei bestmöglichen Verwertungserlös zu bedienen. So können auch in einer späten Projektphase Potentiale realisiert werden. Ein Beispiel dafür bietet unser Wohnprojekt in Bonn, wo wir im Zusammenhang mit einer Rentabilitätsoptimierung von der Verwertungsstrategie eines Globalverkaufs auf eine Einzelabverkaufsstrategie umgestellt haben. Durch diese Maßnahmen konnte die Rentabilität des Projekts wesentlich gesteigert werden.

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

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

Als Kernmarkt ist die wirtschaftliche Lage in Deutschland von besonderer Bedeutung. Sollte es zu einer länger andauernden Rezession in Deutschland kommen, könnte sich dies nachteilig auf die Finanz- und Ertragskraft der Eyemaxx Gruppe auswirken. Aufgrund von COVID-19 und den damit einhergehenden Gegenmaßnahmen hat sich die konjunkturelle Lage im ersten Halbjahr 2020 drastisch verschlechtert. Allerdings ist eine langanhaltende Rezession in Deutschland derzeit nicht sehr wahrscheinlich. Der wirtschaftliche Einbruch lag mit 5,6 Prozent des realen Wirtschaftswachstums im Jahr 2020 deutlich unter dem Eurozonen Durchschnitt von Minus 7,8 Prozent. Die Wirtschaftsprognosen gehen für das Jahr 2021 bzw. 2022 bereits wieder von moderaten Wachstumsraten aufgrund von Nachholeffekten aus. Daher wird die Eintrittswahrscheinlichkeit des konjunkturellen Risikos in Deutschland trotz COVID-19 bei "unwahrscheinlich" belassen. Auch der potentielle Schaden wird unverändert mit "mittel" eingestuft.

Bei den Immobilienmärkten zeigte sich besonders Wohnen als krisenresistent. Büro- und Gewerbeimmobilien könnten sich die Krise aufgrund von verschiedenen Faktoren negativ auswirken. Da nicht klar ist wie weit sich das Home-Office nach der Pandemie durchsetzen wird und ob es tatsächlich zu einem geringeren Bedarf an Büroimmobilien kommt oder die wieder anziehende Wirtschaft den gegenteiligen Effekt bewirkt, wird das Marktrisiko auf dem Büro- bzw. Gewerbeimmobilienmarkt derzeit als neutral eingestuft. Bei Hotelimmobilien ist zumindest im nächsten Jahr von keiner Verbesserung des Marktumfelds auszugehen. Da die Fertigstellungen der Hotelprojekte erst in den Jahren 2022 bis 2024 liegen, sollte die Eyemaxx-Gruppe durch den stark betroffenen Tourismussektor nur geringfügig beeinträchtigt werden. Aufgrund der Fertigstellungstermine der Hotelprojekte nach dem voraussichtlichen Ende der Pandemie, sowie dem stabilen Wohnimmobilienmarkt und der fördernden Geldpolitik wird die Eintrittswahrscheinlichkeit des Marktrisikos in Deutschland auf "unwahrscheinlich" belassen. Da nach wie vor ein Großteil der Geschäftstätigkeit der Eyemaxx Real Estate Group in Deutschland stattfindet, wird der potentielle Schaden weiterhin mit "hoch" eingestuft.

Marktchancen

Da die Eyemaxx Real Estate Group 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.

Der Schwerpunkt bei der Entwicklung von Wohnimmobilien in Deutschland konzentriert sich auf die boomenden Kategorie B- und C-Städte in denen eine steigende Nachfrage nach qualitativ hochwertigem aber trotzdem leistbaren Wohnraum herrscht.

Die bulwiengesa AG hat Standorte in Deutschland nach funktionaler Bedeutung für den internationalen, nationalen, regionalen oder lokalen Immobilienmarkt in 4 Klassen unterteilt, wobei B-Städte als Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung und C-Städte als wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region, definiert werden.

(Quelle: http://www.riwis.de/online_test/info.php3?cityid=&info_topic=allg)

In Österreich konzentriert man sich auf Wien und die umliegenden Gemeinden die einen rasanten Anstieg im Bereich Wohnimmobilien verzeichnen.

Die Eyemaxx Real Estate Group entwickelt weiterhin Fachmarktzentren in der CEE/SEE Region. Der Fokus liegt auf kleinen und mittelgroßen Städten, in denen die internationalen Marken wie zum Beispiel 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 kon-

zentrieren, ergeben sich daraus für die Eyemaxx Real Estate Group entsprechend gute Marktchancen. Durch die Konzentration auf ertragsstarke Gewerbeimmobilien in speziellen Geschäftsfeldern verfügt die Eyemaxx Real Estate Group jedoch über eine angemessene Diversifizierung der Risiken.

Chancen aufgrund der flachen Entscheidungshierarchie

Da alle operativen Geschäftsführer und Bereichsleiter der Eyemaxx Real Estate Group unmittelbar und direkt dem Vorstand berichten, können Projektentscheidungen sehr schnell getroffen werden, weshalb sich opportunistisch bietende Chancen im Verhältnis zu Mitbewerbern schneller genützt werden können. Da sich die Eyemaxx Real Estate Group und dessen erfahrene Mitarbeiter prinzipiell als „die kleinen Schnellen“ verstehen, können auch allfällige sich bietende neue Marktnischen schneller erkannt und genutzt werden als von großen Projektentwicklern.

Der Fokus liegt in der Marktexpertise durch die lokale Vernetzung und das zeitnahe, rasche Erkennen und Realisieren von Marktopportunitäten, um die Projektpipeline erfolgreich umzusetzen.

Spezialisten mit langjähriger Berufserfahrung begleiten die Prozesse von der Projektidee bis zur Übergabe an die Investoren oder Mieter. Somit bündelt die Eyemaxx Real Estate Group das gesamte Know-how intern und deckt alle Phasen der Wertschöpfungskette von Immobilien konzernintern ab.

Wettbewerbsrisiko

Die Eyemaxx Real Estate Group ist ein etablierter Immobilienentwickler 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 der Eyemaxx Real Estate Group vergleichbare Konzepte zur Generierung von Geschäften entwickeln. Aufgrund größerer personeller und finanzieller Ressourcen kann nicht ausgeschlossen werden, dass konkurrierende Entwickler in der Lage sein könnten, eine aggressivere Preispolitik und ein intensiveres Marketing zu betreiben und daher möglicherweise Gewerbeimmobilien, an denen die Eyemaxx Real Estate Group ebenfalls interessiert ist, zu besseren Konditionen oder früher zu erwerben.

Die Eyemaxx Gruppe steht im dauernden Wettbewerb mit anderen Projektentwicklern. Aufgrund der Größe können bestimmte Mitbewerber Kosten- bzw. Preisvorteile gewähren die unter Umständen Eyemaxx nicht generieren kann. Ein daraus resultierender Mangel an Immobilienprojekten kann die Finanz- und Ertragskraft von Eyemaxx nachteilig beeinflussen.

Nach wie vor bilden B- und C-Städte den Fokus bei Immobilienprojekten der Eyemaxx Real Estate Group. Da keine neuen bedeutenden Wettbewerber in den Markt eingetreten sind wird das Risiko bei "unwahrscheinlich" belassen. Auch die potentielle Schadenshöhe wurde bei "mittel" belassen. Desweiteren versucht die Eyemaxx Real Estate Group mithilfe ihres Fokus auf das zukunftsorientierte modulare und nachhaltige Bauen weiter von ihren Wettbewerbern noch deutlicher abzusetzen.

Verkaufsrisiko

Die Geschäftstätigkeit der Eyemaxx Real Estate Group 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 für die Eyemaxx Real Estate Group angemessenen Preis zu zahlen. Sollte die Eyemaxx Real Estate

Group nicht oder nicht in genügendem Umfang Käufer für ihre Immobilien finden, würde dies die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage erheblich beeinträchtigen.

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

Die erfolgreiche Veräußerbarkeit von Immobilienprojekten ist von vielen Faktoren abhängig, auf die die Eyemaxx Real Estate Group 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.

Zur Verringerung des Verkaufsrisikos wirkt außerdem, dass institutionelle Anleger in ihren Möglichkeiten zu renditestarken Anlageformen durch die expansive Geldpolitik weiter eingeschränkt sind und Immobilien in politisch stabilen Ländern wie Österreich oder Deutschland nach wie vor stark nachgefragt werden. Aufgrund der Fertigstellungstermine der Hotelprojekte nach dem voraussichtlichen Ende der Pandemie, sowie dem stabilen Wohnimmobilienmarkt und der fördernden Geldpolitik wird die Eintrittswahrscheinlichkeit bzw. der potentielle Schaden des Verkaufsrisikos auf "unwahrscheinlich" bzw. "mittel" belassen.

Personalrisiko

Der geschäftliche Erfolg der Eyemaxx Gruppe beruht insbesondere auf den Kenntnissen, Fähigkeiten und Erfahrungen des Vorstandes, wichtiger Funktionsträger, sowie Projekt- und Abteilungsleiter. Der Verlust von unternehmenstragender Personen kann nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit haben.

Den Veränderungen des Managements im Bereich des CFO und des Deputy CEO wurde rasch durch die Neuschaffung der Positionen COO und CCO begegnet. Durch den fließenden Übergang war das Topmanagement in seinen Handlungsmöglichkeiten während der gesamten Übergangsphase nie beeinträchtigt. Des Weiteren stehen der ehemalige CFO und Deputy CEO der Gesellschaft weiter beratend zur Seite. Die hohe Loyalitätsbekundung von Mitarbeitern und Führungspositionen gegenüber der Gesellschaft wurde während der Kurzarbeitsphase bewiesen. Trotz all dieser Gegenmaßnahmen wurde das Personalrisiko von "sehr unwahrscheinlich" auf "unwahrscheinlich" gesetzt, da mit dem Abgang des CFO und Deputy CEO zwei langjährige Branchenexperten der Gesellschaft nur mehr beratend und nicht mehr direkt zur Verfügung stehen. Der potentielle Schaden verbleibt unverändert auf "gering", da weiterhin einer zu starke Zentralisierung auf einige Schlüsselpersonen bewusst entgegen gewirkt wird.

4.1.2 Finanzielle Risiken

Refinanzierungsrisiko

Aufgrund der ausstehenden Anleihen besteht ein Refinanzierungsrisiko. Sollte Eyemaxx nicht genügend Erträge erwirtschaften um diese fristgemäß rückführen zu können, kann es zu vorzeitigen Kündigungen der Anleihen kommen. In diesem Falle würde sich die Vermögens- und Finanzlage von Eyemaxx erheblich nachteilig entwickeln.

Durch die Fälligkeit der Anleihe 2016/2021 könnte ein erhöhter Refinanzierungsbedarf bestehen, der in der aktuellen Situation schwieriger gedeckt werden kann als üblich. Deswegen wird das Finanzierungsrisiko bei "möglich" belassen. Auch der potentielle Schaden bleibt mit "hoch" gleich.

Überschaubares Ausfall-/Kreditrisiko

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

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 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 und auch den potentiellen Schaden als niedrig einschätzt. Während der COVID-19 Krise kam es zu keinem Forderungsausfall, weswegen das Forderungsrisiko unverändert bei "unwahrscheinlich" verbleibt. Der potentielle Schaden wurde ebenfalls unverändert belassen.

Zinsänderungsrisiko

Die Eyemaxx Real Estate Group 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 2020 um 100 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Ergebnis um etwa TEUR 352 (Vorjahr: TEUR 264) geringer gewesen.

Bauzeitverzögerungen und damit einhergehende steigende Baukosten könnten mittelfristig zu Liquiditätseingängen führen. Der Halbjahresverlust führte zu Covenantbrüchen und damit einhergehend zu einer höheren Zinsbelastung. Da weiterhin aufgrund der weltweiten Verbreitung von COVID-19 hohe Unsicherheit in Bezug auf die möglichen Gegenmaßnahmen bestehen, ist die Eintrittswahrscheinlichkeit des Zinsänderungsrisikos weiterhin auf "möglich" und der potentielle Schaden weiterhin auf "hoch" eingestuft.

Die Zinssätze für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern betragen:

Zinssätze

| | Buchwert in TEUR | | Zinssätze in % | |
|---|------------------|----------------|----------------|--------------|
| | 31.10.2020 | 31.10.2019 | 31.10.2020 | 31.10.2019 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Anleihegläubigern | 140.299 | 146.538 | 5,50 - 7,00 | 5,50 - 8,00 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 32.075 | 30.245 | 2,79 - 5,55 | 2,79 - 5,55 |
| Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen | 4.578 | 709 | 2,70 - 6,10 | 4,31 - 6,10 |
| Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern | 13.022 | 13.774 | 8,00 - 11,50 | 8,00 - 11,50 |
| Gesamt | 189.974 | 191.266 | | |

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 |
|---------------|------------|---------------|---------------|
| 2020/2021 | 499 | 25.335 | 25.834 |
| 2021/2022 | 182 | 4.881 | 5.063 |
| 2022/2023 | 0 | 625 | 625 |
| 2023/2024 | 0 | 625 | 625 |
| 2024/2025 | 1 | 313 | 313 |
| ab 1.11.2025 | 0 | 0 | 0 |
| Gesamt | 681 | 31.779 | 32.460 |

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 der Eyemaxx Real Estate Group befinden sich im Konzernanhang.

Liquiditätsrisiko

Die Liquiditätsrisiken bestehen für die Eyemaxx Real Estate Group darin, dass das Kapital länger als geplant in Projekten gebunden bleiben könnte. Durch eventuelle spätere Verkäufe dieser Projekte und der damit einhergehenden verspäteten Generierung von liquiden Mitteln kann die Liquidität beeinflusst werden. Allerdings besteht regelmäßig größere Nachfrage von Investoren an fertigen und vermieteten Immobilien als Angebote am Markt bestehen. Die Eyemaxx Real Estate Group beginnt daher mit der Errichtung von Projekten erst nach Erreichen einer angemessenen Vorvermietung, wobei im Zuge der durchgeführten Bauaktivitäten mit Generalunternehmen regelmäßig Fertigstellungsgarantien, Fixpreispauschalen und Gewährleistungsgarantien vereinbart werden. Damit ist im Interesse der Mieter weitestgehend gewährleistet, dass vereinbarte Termine eingehalten werden können. Für alle Eyemaxx-Projekte werden langfristige Finanzierungen gesichert, womit eine Durchfinanzierung der Projekte auch nach der Fertigstellung gegeben ist. Aufgrund der vorrauschauenden und langfristigen Finanzierungsstrategie der Eyemaxx Real Estate Group wird das Liquiditätsrisiko aktuell als unwahrscheinlich eingestuft. Die potentiellen Schäden einer zu geringen Liquidität werden als mittel eingestuft, die aus potentiellen Schaden und Eintrittswahrscheinlichkeit kombinierte Risikobewertung ist unter B3 eingestuft.

Investitionsrisiko

Bei der Bewertung von Liegenschaften ist eine Vielzahl von Faktoren zu berücksichtigen. Risiken ergeben sich für die Eyemaxx Real Estate Group 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. Durch die langjährige Erfahrung der Eyemaxx Real Estate Group im Immobilienprojektgeschäft, sowie die Durchführung von detaillierten Projektkalkulationen und deren Abstimmung mit gutachterlichen Stellungnahmen externer Sachverständiger vor der Investitionsentscheidung, kann die Eintrittswahrscheinlichkeit des Investitionsrisikos maßgeblich reduziert werden. Derzeit sieht Eyemaxx auf Basis des laufend durchgeführten Risikomonitorings das Eintreten von Investitionsrisiken in relevanter Größe als unwahrscheinlich.

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 der Eyemaxx Real Estate Group getragen werden. Darüber hinaus ist es denkbar, dass die Eyemaxx Real Estate Group im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit auf Verlangen von projektfinanzierenden Banken Kostenüberschreitungsgarantien abgeben muss. Diese Garantien können die Eyemaxx Real Estate Group zur Zahlung von Kostenüberschreitungen z. B. an den Generalunternehmer verpflichten, wenn dieser berechnete Forderungen aus Tätigkeiten hat, die über den budgetierten Planwerten liegen. Eine Inanspruchnahme solcher Garantieerklärungen von einzelnen Gesellschaften der Eyemaxx Real Estate Group kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

Die strengen Hygienevorschriften aufgrund von COVID-19, sowie gerissene Lieferketten und fehlende Fachkräfte auf den Baustellen führten zu Baukostensteigerung insbesondere im Projekt Mannheim. Da noch nicht alle Pandemie Vorschriften rückgängig gemacht wurden und bei steigenden Infektionszahlen auch wieder Verschärfungen möglich sind wurde das Risiko im Juli 2020 auf "sehr wahrscheinlich" gesetzt. Da der potentielle Ertrag von Projekten wesentlich von den Baukosten abhängt wird die Höhe der Auswirkung mit "hoch" angegeben. Zwar hat der Sommer einige Erleichterungen bei den von den Regierungen erlassenen Gegenmaßnahmen gebracht, allerdings zeigte sich im Herbst bzw. Winter, dass neuerliche Verschärfungen relativ rasch wiedereingeführt werden können. Aus diesem Grund wird das Kostenrisiko weiterhin bei "sehr wahrscheinlich" und der potentielle Schaden bei "hoch" belassen.

Leerstandsrisiko

Aufgrund der Bestandshaltung ausgewählter Projekte ergibt sich ein Vermietungs- bzw. Leerstandsrisiko. Sollten die Bestandsimmobilien über einen längeren Zeitraum leerstehen, kann dies die Finanz- bzw. Ertragskraft nachteilig beeinflussen. Da die Bestandshaltung einen wesentlich geringeren Teil der Geschäftstätigkeit der Eyemaxx Gruppe ausmacht, ist der potentielle Schaden nicht so hoch wie beim Verkaufsrisiko.

Während der COVID-19 Krise kam es Covid-bedingt zu einem einzigen Mietausfall bei den Bestandsimmobilien (Kino Bamberg). Bei der Vorverwertung der in Entwicklung befindlichen Projekte ist derzeit ein leichter Nachfrage-rückgang bei den Büro- und Gewerbeimmobilien bemerkbar. Daher wird das Risiko von "sehr unwahrscheinlich" auf "unwahrscheinlich" angepasst. Der potentielle Schaden bleibt unverändert bei "mittel".

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.

Vor allem die steuerlichen Entwicklungen in Deutschland werden von der Eyemaxx Real Estate Group, aufgrund der hohen Relevanz des deutschen Marktes, genau beobachtet. Da aktuell keine Diskussion innerhalb Deutschlands über größere Steuerreformen betreffend Immobiliensteuern geführt wird, wird das Steuerrisiko als sehr unwahrscheinlich eingestuft. Auch der potentielle Schaden wird als sehr gering eingestuft, da in einem politisch stabilen Land wie Deutschland keine dramatischen Steueränderungen, ohne Rücksicht auf die wirtschaftlichen Folgen innerhalb kurzer Zeit zu erwarten sind. Aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Situation sind überraschende Steuerreformen, die die Wirtschaft noch weiter belasten sehr unwahrscheinlich. Das Risiko wird daher bei "sehr unwahrscheinlich" belassen. Die Eyemaxx Real Estate Group profitierte dagegen von der temporären Mehrwertsteuer senkung in Deutschland.

Risikomanagement bezogen auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Eyemaxx Real Estate Group 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 -eingänge 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 Group hat auf der Grundlage des beschriebenen Überwachungssystems geeignete Maßnahmen getroffen, um bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu identifizieren und ihnen entgegenzuwirken. Trotz der im ablaufenden Geschäftsjahr aufgetretenen Unsicherheitsfaktoren resultierend aus der Covid-19 Pandemie und dem veränderten Marktumfeld sind auf Basis der im Einsatz befindlichen Sicherungs- und Steuerungssysteme keine wesentlichen bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden.

4.2 Ausblick

Die Eyemaxx Real Estate Group geht von einer weiterhin positiven Entwicklung des Geschäftsverlaufes im 2. Halbjahr 2020/2021 aus. Bei den Immobilienprojektentwicklungen liegt der Fokus weiterhin auf den Kernmärkten Deutschland und Österreich. Der Schwerpunkt wird dabei auf den Bereich „Wohnen“ liegen.

Die positive Entwicklung am deutschen und österreichischen Wohnimmobilienmarkt wird auch in den nächsten Monaten weitergehen. So sind Investitionen in Wohnimmobilien laut Experten noch attraktiver als vor der Krise wovon auch Eyemaxx in den nächsten Monaten und Jahren profitieren kann.

Durch die Fertigstellung des letzten Bauabschnitts der Sonnenhöfe in Schönefeld bei Berlin und Übergabe an den Käufer und einen weiteren größeren Projektverkauf werden wir in den nächsten Monaten wesentliche Liquiditätszuflüsse erzielen. Die durch die Hauptversammlung genehmigten Kapitalmaßnahmen im Herbst 2021 sorgen zusätzlich für eine positive Entwicklung der Finanzbasis des Unternehmens.

Eyemaxx ist zuversichtlich, nach einem schwierigen Geschäftsjahr 2019/2020 und einem guten Start in das 1. Halbjahr 2020/2021, die verbleibenden Monate des Geschäftsjahres positiv abzuschließen. Dabei baut Eyemaxx auf ein kompetentes Team von hervorragenden Mitarbeitern, mit deren Engagement und Kompetenz eine erfolgreiche Umsetzung der auf insgesamt rund 1,2 Mrd. Euro gestiegenen Projektpipeline im vorgesehenen Zeitrahmen gesichert ist.

Aschaffenburg, am 30. Juli 2021



Dr. Michael Müller



Konzern- Gewinn- und-Verlustrechnung

| in TEUR | Anhang | 01.11.2020 - 30.04.2021 | 01.11.2019 - 30.04.2020 |
|--|--------|----------------------------|----------------------------|
| Umsatzerlöse | 1.1 | 2.356 | 2.603 |
| Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 1.2 | 2.801 | -186 |
| Änderung des beizulegenden Zeitwertes finanzieller Vermögenswerte | | 0 | 0 |
| Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen | 1.3 | -8 | 77 |
| Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen | 1.4 | 2 | 0 |
| Personalaufwand | 1.5 | -3.073 | -3.117 |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen | | -467 | -507 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 1.6 | 1.114 | 508 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 1.7 | -4.496 | -5.012 |
| Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet | 1.8 | 6.009 | -6.975 |
| Wertminderung von bereits zur Veräußerung bestimmten Ver- mögenswerten | 1.9 | 0 | -5.523 |
| Betriebsergebnis (EBIT) | | 4.238 | -18.132 |
| Finanzierungserträge | 1.10 | 4.559 | 3.720 |
| Finanzierungsaufwendungen | 1.10 | -6.425 | -6.345 |
| Finanzergebnis | | -1.866 | -2.625 |
| Ergebnis vor Steuern | | 2.372 | -20.757 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | -5 | -145 |
| Veränderung der latenten Steuern | | -1.533 | 1.308 |
| Periodenergebnis | | 834 | -19.594 |
| <i>davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile</i> | | <i>72</i> | <i>204</i> |
| <i>davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens</i> | | <i>762</i> | <i>-19.798</i> |
| <i>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i> | 1.11 | <i>0,12</i> | <i>-3,34</i> |
| <i>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i> | 1.11 | <i>0,12</i> | <i>-3,34</i> |

Konzerngesamtergebnisrechnung

| in TEUR | Anhang | 01.11.2020 - 30.04.2021 | 01.11.2019 - 30.04.2020 |
|--|--------|----------------------------|----------------------------|
| Periodenergebnis | | 834 | -19.594 |
| Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung | | 10 | 28 |
| Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (nicht recyclingfähig) | | 10 | 28 |
| Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung | | -11 | 3 |
| Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (recyclingfähig) | | -11 | 3 |
| Sonstige Ergebnisrechnung | | -1 | 31 |
| Gesamtergebnis | | 833 | -19.563 |
| davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile | | 72 | 1.187 |
| davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens | | 761 | -20.750 |

Passiva

| in TEUR | Anhang | 30.04.2021 | 31.10.2020 |
|---|--------|------------|------------|
| Grundkapital | 2.7 | 7.477 | 6.231 |
| Kapitalrücklage | 2.7 | 27.324 | 24.831 |
| Währungsumrechnungsrücklage | 2.7 | -1.639 | -1.638 |
| Kumulierte Ergebnisse | 2.7 | 4.732 | 3.972 |
| Auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital | | 37.894 | 33.396 |
| Nicht beherrschende Anteile | | 6.275 | 6.600 |
| Eigenkapital | | 44.169 | 39.996 |
| Anleihen | 2.8 | 122.645 | 120.096 |
| Finanzverbindlichkeiten | 2.9 | 27.886 | 24.950 |
| Latente Steuerschulden | | 8.181 | 6.658 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | | 158.712 | 151.704 |
| Anleihen | 2.8 | 2.134 | 20.203 |
| Finanzverbindlichkeiten | 2.9 | 28.983 | 34.611 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.10 | 2.191 | 1.606 |
| Rückstellungen | | 3.505 | 3.385 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 2.10 | 5.421 | 4.136 |
| Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern | 2.10 | 819 | 834 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | | 43.053 | 64.775 |
| Summe PASSIVA | | 245.934 | 256.475 |

Es handelt sich um vorläufige Zahlen, vorbehaltlich der noch möglichen Änderungen in den Werten der noch nicht veröffentlichten Eröffnungsbilanzen, deren Prüfung noch nicht abgeschlossen ist.

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

| in TEUR | Grundkapital | Kapitalrücklagen | Währungsumrechnung | Kumuliertes Ergebnis | Summe | Nicht beherrschende Anteile | Summe Eigenkapital |
|--|--------------|------------------|--------------------|----------------------|---------|-----------------------------|--------------------|
| Stand am 1. November 2019 | 5.351 | 18.235 | -1.678 | 42.627 | 64.534 | 468 | 65.002 |
| Periodenergebnis Geschäftsjahr 01.11.2019 - 31.10.2020 | 0 | 0 | 0 | -38.651 | -38.651 | 1.187 | -37.464 |
| Ergebnis aus der Währungsumrechnung | 0 | 0 | 40 | 0 | 40 | 0 | 40 |
| Gesamtergebnis | 0 | 0 | 40 | -38.651 | -38.611 | 1.187 | -37.424 |
| gezahlte Dividenden | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kapitalerhöhung | 880 | 6.596 | 0 | 0 | 7.476 | 0 | 7.476 |
| Veränderung am Anteilsbesitz | 0 | 0 | 0 | -3 | -3 | 4.945 | 4.942 |
| Stand am 31. Oktober 2020 | 6.231 | 24.831 | -1.638 | 3.973 | 33.397 | 6.600 | 39.996 |
| Periodenergebnis Geschäftsjahr 01.11.2020 - 30.04.2021 | 0 | 0 | 0 | 762 | 762 | 72 | 834 |
| Ergebnis aus der Währungsumrechnung | 0 | 0 | -1 | 0 | -1 | 0 | -1 |
| Gesamtergebnis | 0 | 0 | -1 | 762 | 761 | 72 | 833 |
| gezahlte Dividenden | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kapitalerhöhung | 1.246 | 2.493 | 0 | 0 | 3.739 | 0 | 3.739 |
| Eigenkapital - Anteil Wandelanleihen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Veränderung am Anteilsbesitz | 0 | 0 | 0 | -3 | -3 | -397 | -400 |
| Stand am 30. April 2021 | 7.477 | 27.324 | -1.639 | 4.732 | 37.894 | 6.275 | 44.169 |

Für weitere Erläuterungen siehe Anhang 2.7 Eigenkapital.

Konzernkapitalflussrechnung

| in TEUR | 01.11.2020 - 30.04.2021 | 01.11.2019 - 30.04.2020 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 6.471 | -7.562 |
| Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit | 1.496 | 3.337 |
| Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit | -12.773 | -5.910 |
| Veränderung des Finanzmittelfonds | -4.805 | -10.135 |
| Veränderung der liquiden Mittel in Veräußerungsgruppen | 0 | -318 |
| Finanzmittelfonds zum Anfang der Periode | 8.572 | 17.925 |
| Finanzmittelfonds zum Ende der Periode | 3.767 | 7.472 |

Der Konzern

Die Eyemaxx Real Estate AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Aschaffenburg und der Geschäftsanschrift Weichertstraße 5, D-63741 Aschaffenburg. Die Gesellschaft ist beim Amtsgericht Aschaffenburg unter der Nummer HRB 11755 im Handelsregister eingetragen.

1 Allgemeine Angaben

Seit 31. Mai 2011 ist Herr Dr. Michael Müller als alleinvertretungsbefugter Vorstand der Eyemaxx Real Estate AG berufen. Den Aufsichtsrat der Eyemaxx Real Estate AG, Aschaffenburg, bilden zum 30. April 2021 Herr Andreas Karl Autenrieth (Vorsitzender), Herr Richard Fluck, Herr Dr. Bertram Samonig, Frau Mag. Karin Keglevich-Lauringer und Herr Dipl. Ing. Dr. Stefan Karl Zapotocky.

1.1 Geschäftstätigkeit

Die Eyemaxx Real Estate AG, als Mutterunternehmen der Eyemaxx Real Estate Group, ist ein etabliertes Immobilienunternehmen mit einem umfangreichen Track Record und einem ausbalancierten Geschäftsmodell. Die Geschäftstätigkeit des Unternehmens basiert auf zwei Säulen. Die erste Säule umfasst die Entwicklung von renditestarken Immobilienprojekten mit Fokus auf großvolumigen Wohnimmobilien sowie Büroimmobilien in Deutschland und Österreich. Ferner gehören dazu Stadtquartiersentwicklungen, Mikro-, Studenten- und Serviced Apartments sowie Hotels, Fitnesseinrichtungen und Einzelhandels- und Logistikflächen. Eyemaxx verfügt damit sowohl nach Region als auch nach Sektor über ein diversifiziertes Immobilienportfolio. Der Geschäftszweig Projektentwicklungen beinhaltet die Konzeption, Projektplanung, Koordinierung mit Behörden, die bauliche Errichtung und den Verkauf der Immobilien. Die Entwicklung von Immobilien erfolgt nicht ausschließlich für den Verkauf. Ausgewählte Immobilien werden zur Übernahme in das Bestandsportfolio umgesetzt.

Die zweite Säule der Geschäftstätigkeit besteht aus der Bestandshaltung von ausgewählten, vermieteten Immobilien in Deutschland und Österreich, wobei der Fokus hierbei auf Gewerbeimmobilien liegt. Durch den Ausbau und die sukzessive Umsetzung der Projektpipeline verbindet Eyemaxx attraktive Entwicklerrenditen mit stetigen Cashflows durch Mieteinnahmen der Bestandsimmobilien.

Eyemaxx baut dabei auf die Expertise eines erfahrenen Managements sowie eines starken Teams von Immobilienprofis und auf ein etabliertes und breites Netzwerk, das zusätzlichen Zugang zu attraktiven Immobilien und Projekten eröffnet.

2 Beschreibung des Konsolidierungskreises und Unternehmenszusammenschlüsse

2.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Die nachfolgende Liste enthält die Veränderungen der Tochterunternehmen der Eyemaxx Real Estate Group zum 30. April 2021.

Im ersten Halbjahr 2020/2021 wurden 6 deutsche Gesellschaften und 22 ausländische Gesellschaften vollkonsolidiert. Als Gemeinschaftsunternehmen, nach der Equity Methode bewertet, werden 41 deutsche Gesellschaften und 19 ausländische Gesellschaften einbezogen.

Änderung Konsolidierungskreis

| | Voll- konsolidierung (V) | Gemein- schafts- unternehmen nach Equity-Methode bewertet (E) | Gesamt |
|--|-------------------------------|---|--------|
| Stand am 1. November 2020 | 29 | 60 | 89 |
| Im Geschäftsjahr 2020/2021 erstmals miteinbezogen | 0 | 0 | 0 |
| Abgang bzw. Verschmelzung | 0 | 0 | 0 |
| Änderung Konsolidierungsmethode | 0 | 0 | 0 |
| Stand am 30. April 2021 | 29 | 60 | 89 |

Im ersten Halbjahr 2020/2021 befinden sich 89 Konzernunternehmen in der Eyemaxx Real Estate Group.

2.1.1 Erstkonsolidierung

Änderungen im ersten Halbjahr 2020/2021

Im ersten Halbjahr 2020/2021 wurden keine Gesellschaften neu gegründet oder erworben.

2.1.2 Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel

Im ersten Halbjahr 2020/2021 kam es zum Verkauf von Anteilen an folgenden Gesellschaften, welche nicht zur Änderung der Konsolidierungsmethode führte:

Verkauf von Anteilen

| Firmenname | Sitz | Land | indirekter Anteil am Kapital in % vorher | indirekter Anteil am Kapital in % nachher | Stichtag |
|---------------------------|---------|------|--|---|------------|
| Projektentwicklung | | | | | |
| Log Center Airport d.o.o. | Belgrad | SRB | 100 | 90 | 30.04.2021 |

Grundlagen der Rechnungslegung

1 Allgemeine Angaben

1.1 Übereinstimmung mit IFRS

Der von der Eyemaxx Real Estate AG aufgestellte Konzern-Zwischenabschluss zum 30. April 2021 entspricht den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie gemäß der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 über die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind. Dieser verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde nach den Regelungen des IAS 34 erstellt.

Bei der Erstellung des Zwischenabschlusses sind von der Unternehmensleitung Schätzungen vorgenommen und Annahmen getroffen worden. Diese beeinflussen die Höhe der für Vermögenswerte, Schulden sowie Eventualverbindlichkeiten ausgewiesenen Beträge zum Bilanzstichtag sowie die Höhe der ausgewiesenen Erträge und Aufwendungen im Berichtszeitraum. Die tatsächliche Entwicklung kann von diesen Schätzwerten abweichen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei den Angaben zum 31. Oktober 2020 um vorläufige und ungeprüfte Zahlen handelt. Daher kann es zu Veränderungen der Vorjahreszahlen kommen und dadurch auch zu Änderungen der Zahlen zum 30. April 2021. Sobald die Prüfung des Konzernabschlusses zum 31. Oktober 2020 abgeschlossen ist, wird der Halbjahresabschluss finalisiert veröffentlicht.

Der vorliegende verkürzte Zwischenbericht zum 30. April 2021 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Mit dem Begriff „Eyemaxx“ bzw. „Eyemaxx Real Estate Group“ ist, sofern nicht anders angegeben, der Eyemaxx-Konzern gemeint.

1.2 Erstmalige Anwendung neuer IFRS-Rechnungslegungsstandards

Folgende Standards und Interpretationen haben sich geändert, beziehungsweise waren aufgrund der Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmalig verpflichtend anzuwenden:

Erstmalig angewendete Standards und Interpretationen

| | Veröffentlicht durch das IASB (übernom- men von der EU) | Pflicht zur Anwendung für die Eyemaxx Real Estate Group |
|--|---|---|
| Änderungen zu Standards und Interpretationen | | |
| Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS Standards | 6. Dezember 2019 (29. November 2019) | 1. November 2020 |
| Änderungen an IAS 1 und IAS 8 in Bezug auf die Definition von Wesentlichkeit | 31. Oktober 2018 (29. November 2019) | 1. November 2020 |
| Änderung an IFRS 3 - Unternehmenszusammenschlüsse | 22. Oktober 2018 (21. April 2020) | 1. November 2020 |
| Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7: Interest Rate Benchmark Reform | 16. Januar 2020 (15. Januar 2020) | 1. November 2020 |

Für die Eyemaxx Real Estate Group gibt es keine wesentlichen Auswirkungen aus der Anwendung der neuen Bewertungsvorschriften.

1.3 Bereits von der EU übernommene, aber noch nicht angewandte Standards und Interpretationen und bereits veröffentlichte, aber noch nicht von der EU übernommene Standards und Interpretationen

| | Veröffentlicht durch das IASB (übernom- men von der EU) | Pflicht zur Anwendung für die Eyemaxx Real Estate Group |
|--|---|---|
| Geänderte Standards und Interpretationen | | |
| Änderungen zu Standards und Interpretationen | | |
| Änderungen an IFRS 4 – Versicherungsverträge – Aufschub von IFRS 9 | 25. Juni 2020 (15. Dezember 2020) | 1. November 2021 |
| Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16: Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2 | 27. August 2020 (13. Januar 2021) | 1. November 2021 |
| Änderungen an IFRS 3, IAS 16, IAS 37 und jährliche Verbesserungen an den IFRS (2018-2020) | 14. Mai 2020 (28. Juni 2021) | 1. November 2022 |
| Neue Standards und Interpretationen / Änderungen (EU Endorsement noch offen) | | |
| IFRS 17 - Versicherungsverträge | 18. Mai 2017 | |
| Änderung an IAS 1 | 23. Januar 2020 | |
| Änderung an IAS 8 | 12. Februar 2021 | |
| Änderung an IFRS 16 | 31. März 2021 | |
| Änderung an IAS 12 | 7. Mai 2021 | |

2 Fremdwährungsumrechnung

Es wurden die folgenden Stichtagskurse verwendet:

| | | Stichtagskurs | |
|--------------------|-----|---------------|------------|
| 1 EUR entspricht | | 30.04.2021 | 31.10.2020 |
| Tschechische Krone | CZK | 25,89 | 27,25 |
| Serbischer Dinar | RSD | 117,23 | 117,58 |
| Polnischer Zloty | PLN | 4,57 | 4,62 |

Es wurden die folgenden Durchschnittskurse verwendet:

| | | Durchschnittskurs | |
|--------------------|-----|-------------------|-----------|
| 1 EUR entspricht | | 2020/2021 | 2019/2020 |
| Tschechische Krone | CZK | 26,15 | 26,31 |
| Serbischer Dinar | RSD | 117,22 | 117,58 |
| Polnischer Zloty | PLN | 4,53 | 4,41 |

Ausgewählte Erläuterungen zum Halbjahresfinanzbericht

1. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Das Begriff „Vorjahr 2019/2020“ bezieht sich auf den Zeitraum 1. November 2019 bis 30. April 2020. Der Begriff „Geschäftsjahr 2020/2021“ bezieht sich auf den Zeitraum 1. November 2020 bis 30. April 2021.

1.1 Umsatzerlöse

Im Geschäftsjahr 2020/2021 betragen die Mieteinnahmen TEUR 730 (Vorjahr: TEUR 1.227). Die Verringerung der Mieteinnahmen resultiert aus dem Verkauf der Logistikhalle Beta in Serbien, sowie dem Verkauf der Immobilie in Wuppertal. Die Umsatzerlöse aus Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition betragen TEUR 1.181 (Vorjahr: TEUR 1.256). Die Erlöse aus Beratungsleistungen betragen TEUR 329 (Vorjahr: TEUR 66) und die sonstige Erlöse TEUR 115 (Vorjahr: TEUR 54).

Die Umsatzrealisierung der Projektfees erfolgt zeitraumbezogen. Die Umsatzerlöse aus Projektfees sind zur Gänze gegenüber Gemeinschaftsunternehmen und werden um Zwischengewinne gekürzt.

1.2 Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Neubewertungsgewinne/-verluste gliedern sich wie folgt:

| in TEUR | 01.11.2020 - 30.04.2021 | 01.11.2019 - 30.04.2020 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Logistikimmobilie in Linz / Österreich | -3 | 3 |
| Logistikimmobilie Wuppertal / Deutschland | 0 | -211 |
| Logistikimmobilie Aachen / Deutschland | 23 | 20 |
| Grundstücke in Novi Banovci / Serbien | 34 | 7 |
| Chinese Premium Shopping Center in Belgrad, Serbien | 2.720 | 0 |
| Wohn- und Bürogebäude in Zell am See / Österreich | 27 | -5 |
| Summe | 2.801 | -186 |

Hinsichtlich der verwendeten Inputfaktoren wird auf das Kapitel „Übereinstimmung mit IFRS“ verwiesen.

Im Geschäftsjahr 2020/2021 wurde erstmals das Projekt „Chinese Premium Shopping Center“ in Belgrad, Serbien miteinbezogen.

1.3 Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen

Die Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen gliedert sich wie folgt:

| in TEUR | 01.11.2020 - 30.04.2021 | 01.11.2019 - 30.04.2020 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Abgegrenzte Projektfees | -4 | 0 |
| Veränderung im Bau befindliche Immobilien | -2 | -2 |
| Projektbezogene Herstellungskosten ohne Managementverträge | -2 | 79 |
| Summe | -8 | 77 |

Bei der Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen in Höhe von TEUR -2 (Vorjahr: TEUR 79) handelt es sich um projektbezogene Herstellungskosten, die für die deutschen, österreichischen, tschechischen und polnischen Gesellschaften angefallen sind. Diese Kosten stellen direkt zurechenbare Kosten dar, die im Rahmen von Managementverträgen nicht abgedeckt sind.

1.4 Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen in Höhe von TEUR -2 (Vorjahr: TEUR 0) betrafen Aufwendungen für noch in Bau befindlichen Immobilien.

1.5 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

| in TEUR | 01.11.2020 - 30.04.2021 | 01.11.2019 - 30.04.2020 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Gehaltsaufwendungen | 2.553 | 2.581 |
| Gesetzliche Sozialabgaben und Pflichtbeiträge | 487 | 493 |
| Sonstige Sozialaufwendungen | 33 | 43 |
| Summe | 3.073 | 3.117 |

1.6 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

| in TEUR | 01.11.2020 - 30.04.2021 | 01.11.2019 - 30.04.2020 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken | 827 | 0 |
| Erlöse aus anderen Weiterverrechnungen | 120 | 227 |
| Mieterträge | 30 | 19 |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 26 | 0 |
| Erlöse aus der Weiterverrechnung von Personaldienstleistungen | 25 | 144 |
| Erträge aus Umrechnungsdifferenzen | 5 | 0 |
| Förderungen | 0 | 93 |
| Übrige | 81 | 25 |
| Summe | 1.114 | 508 |

1.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

| in TEUR | 01.11.2020 - 30.04.2021 | 01.11.2019 - 30.04.2020 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Rechts- und Beratungsaufwand | 1.404 | 1.332 |
| Betriebskosten und kurzfristiges Leasing | 466 | 523 |
| Provisionen und Fremdleistungen | 427 | 125 |
| Gebühren und Abgaben | 313 | 122 |
| Kosten der Börsennotierung und Hauptversammlung | 301 | 120 |
| Wertberichtigung zu Forderungen | 223 | 1.582 |
| Sonstige weiterverrechnete Kosten | 181 | 162 |
| Aufwand aus vertraglichen Verpflichtungen | 155 | 0 |
| Instandhaltung und Wartung | 149 | 119 |
| Reise- und Fahrtaufwendungen | 117 | 186 |
| Versicherungsaufwendungen | 84 | 44 |
| Kommunikationskosten | 78 | 85 |
| Werbeaufwand | 67 | 130 |
| Von Dritten weiterverrechnete Personalaufwendungen | 55 | 56 |
| Aufsichtsratsvergütung | 40 | 25 |
| Kursaufwand aus Umrechnungsdifferenzen | 9 | 57 |
| Übrige | 428 | 344 |
| Summe | 4.496 | 5.012 |

Die Wertberichtigung von Forderungen im Vorjahr betrifft die verrechneten Umsätze von Nutzungsrechten für Polen und die Slowakei. Die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie die Entwicklung von neuen Fachmarktzentren

negativ beeinflusst. Daher wurden die im ersten Halbjahr 2018/2019 abgeschlossenen Verträge einvernehmlich aufgelöst.

Der Aufwand aus vertraglichen Verpflichtungen betrifft eine Rückstellung für Kosten der Kontaminationsbehebung vom verkauften Projekt „Grasbergergasse“.

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

Die Entwicklung des Ergebnisses aus Beteiligungen setzt sich wie folgt zusammen:

| in TEUR | 01.11.2020 - 30.04.2021 | 01.11.2019 - 30.04.2020* |
|---|----------------------------|-----------------------------|
| Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet | 6.004 | -6.975 |
| Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen | 5 | 0 |
| Summe | 6.009 | -6.975 |

Das Ergebnis aus Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet resultiert aus deutschen Gesellschaften in Höhe von TEUR 7.084 (Vorjahr: TEUR -5.710), österreichischen Gesellschaften in Höhe von TEUR -1.138 (Vorjahr: TEUR -1.184) und tschechischen Gesellschaften in Höhe von TEUR 58 (Vorjahr: TEUR -81).

Die Veränderung des Ergebnisses aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet der deutschen Gesellschaften resultiert im Wesentlichen aus dem Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet an der Eyemaxx Development Thomasium GmbH & Co. KG in welcher das neue Projekt „Bernau“ realisiert wird, in der Höhe von TEUR 7.404.

Nähere Erläuterungen siehe „2.3 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen“ in den ausgewählten Erläuterungen zum Halbjahresfinanzbericht.

1.9 Wertminderung von bereits zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten

Wertminderung von bereits zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten

| in TEUR | 01.11.2020 - 30.04.2021 | 01.11.2019 - 30.04.2020 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Logistik-/Fachmarktprojekte und Grundstücke in Novi Banovci / Serbien | 0 | -5.523 |
| Summe | 0 | -5.523 |

Der Wertminderungsaufwand im Vorjahr betrifft die Kaufpreisanpassung der beiden serbischen Logistikzentren Alpha und Beta.

1.10 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

| in TEUR | 01.11.2020 - 30.04.2021 | 01.11.2019 - 30.04.2020 |
|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Zinserträge | 4.559 | 3.720 |
| Finanzierungserträge | 4.559 | 3.720 |
| Zinsaufwendungen | -6.425 | -6.345 |
| Finanzierungsaufwendungen | -6.425 | -6.345 |
| Finanzergebnis | -1.866 | -2.625 |

Die Zinserträge setzen sich aus TEUR 4.429 (Vorjahr: TEUR 3.252) Zinserträgen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen, TEUR 79 (Vorjahr: TEUR 374) Zinserträgen gegenüber nahestehenden Unternehmen und TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 94) gegenüber Dritten zusammen.

Die Finanzierungsaufwendungen setzten sich im Wesentlichen aus den nach der Effektivzinsmethode berechneten Zinsaufwendungen der Anleihen in Höhe von TEUR 4.995 (Vorjahr: TEUR 4.869) zusammen.

Weitere Erläuterungen zu den Anleihen siehe „Kapitel 2.8 Anleihen“.

1.11 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird gemäß IAS 33 ermittelt, indem das Konzernergebnis (exkl. nicht beherrschender Anteile) durch die gewichtete Anzahl der sich im jeweiligen Geschäftsjahr in Umlauf befindlichen Aktien dividiert wird.

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wurde durch Division des den Anteilseignern zurechenbaren Konzernergebnis durch die während des Jahres im Umlauf befindliche gewichtete Anzahl von Stammaktien ermittelt.

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wurde mit dem Konzerngesamtergebnis exkl. nicht beherrschender Anteile von TEUR 762 (Vorjahr: TEUR -19.798) und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt und beträgt für das Berichtsjahr EUR 0,12 (Vorjahr: EUR -3,34 je Aktie).

Zur Ermittlung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wurde die Anzahl der Stammaktien so angepasst, dass alle in Stammaktien umtauschfähigen Rechte berücksichtigt wurden. Im laufenden Jahr waren keine Verwässerungseffekte zu berücksichtigen. Das verwässerte Ergebnis je Aktie beträgt EUR 0,12 (Vorjahr: EUR -3,34) je Aktie.

2. Erläuterungen zur Konzernbilanz

Der Begriff „Vorjahr“ bezieht sich auf den Stichtag 31. Oktober 2020. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei den Angaben zum 31. Oktober 2020 um vorläufige und ungeprüfte Zahlen handelt.

2.1 Nutzungsrechte

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Nutzungsrechte und die korrespondierenden Leasingverbindlichkeiten im Geschäftsjahr 2020/2021:

| in TEUR | Nutzungsrecht Büro- immobilien | Nutzungsrecht Bestandszins | Nutzungsrecht Fahr- zeuge | Nutzungsrecht Büro- und EDV-Ausstattung | Gesamt |
|---|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------------|--|--------|
| Right-of-Use-Assets | | | | | |
| Stand 01.11.2020 | 3.566 | 207 | 353 | 212 | 4.338 |
| Zugänge | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Abschreibung | -240 | -54 | -37 | 0 | -331 |
| Währungsumrechnungsdifferenzen | 9 | 0 | 0 | 0 | 9 |
| Buchwert 30.04.2021 | 3.335 | 153 | 316 | 212 | 4.016 |
| Leasingverbindlichkeiten | | | | | |
| Stand 01.11.2020 | 3.614 | 209 | 365 | 161 | 4.350 |
| Zugänge | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tilgung | -267 | -55 | -82 | -41 | -446 |
| Zinsaufwand | 46 | 2 | 1 | 0 | 49 |
| Stand 30.04.2021 | 3.393 | 155 | 284 | 120 | 3.952 |
| Effekte in der Gewinn- und Verlustrechnung | | | | | |
| Abschreibung | -240 | -54 | -37 | 0 | -331 |
| Zinsaufwand | -46 | -2 | -1 | 0 | -49 |
| Neutralisierung Miet- und Leasingaufwand im sonstigen betrieblichen Aufwand | 267 | 55 | 38 | 0 | 361 |
| Summe Effekte Gewinn- und Verlustrechnung | -19 | 0 | 0 | 0 | -19 |

2.2 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

| in TEUR | vermietete Bestands- immobilien | Projekt- immobilien | SUMME |
|--|---------------------------------------|------------------------|---------|
| Anfangsbestand zum 1. November 2019 | 8.695 | 11.131 | 19.826 |
| Erstkonsolidierung | 645 | 0 | 645 |
| Entkonsolidierung | 0 | -11.678 | -11.678 |
| Zugänge | 0 | 587 | 587 |
| Abgänge | -7 | 0 | -7 |
| Änderung des beizulegenden Zeitwertes | -368 | 134 | -234 |
| Umgliederung ins kurzfristige Vermögen | -1.449 | 11.258 | 9.809 |
| Währungsumrechnungsdifferenzen | 0 | -4 | -4 |
| Stand zum 31. Oktober 2020 | 7.516 | 11.428 | 18.944 |
| Erstkonsolidierung | 0 | 0 | 0 |
| Entkonsolidierung | 0 | 0 | 0 |
| Zugänge | 2 | 14 | 16 |
| Abgänge | -4 | -82 | -86 |
| Änderung des beizulegenden Zeitwertes | 44 | 2.754 | 2.798 |
| Umgliederung ins kurzfristige Vermögen | 0 | 0 | 0 |
| Währungsumrechnungsdifferenzen | 0 | 28 | 28 |
| Stand zum 30. April 2021 | 7.558 | 14.142 | 21.700 |

2.3 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 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet

| in TEUR | 30.04.2021 | 31.10.2020 |
|---|------------|------------|
| Anfangsbestand | 20.881 | 57.111 |
| Erst- bzw. Abwärtskonsolidierung | 5 | 866 |
| Ent- bzw. Aufwärtskonsolidierung | 0 | -7.488 |
| Zugänge | 0 | 0 |
| Abgänge | 5 | 0 |
| Umgliederung in zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen | 0 | -763 |
| Ergebnis aus der Bewertung von Beteiligungen | 7.257 | -28.845 |
| Endbestand | 28.148 | 20.881 |

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen betreffen Beteiligungen in Deutschland in Höhe von TEUR 20.089 (Vorjahr: TEUR 36.829), in Österreich in Höhe von TEUR 6.223 (Vorjahr: TEUR 18.185) und in Tschechien in Höhe von TEUR 1.837 (Vorjahr: TEUR 2.097).

2.4 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte (langfristig) setzten sich wie folgt zusammen:

Langfristige finanzielle Forderungen

| in TEUR | 30.04.2021 | 31.10.2020 |
|--|------------|------------|
| Finanzielle Forderungen gegenüber Dritten | 4.859 | 6.156 |
| Finanzielle Forderungen gegenüber Nahestehenden | 4.350 | 3.693 |
| Finanzielle Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen | 120.503 | 117.299 |
| Wertberichtigungen zu finanziellen Forderungen | -3.965 | -4.041 |
| Summe | 125.747 | 123.107 |

Die finanziellen Forderungen (kurzfristig) setzten sich wie folgt zusammen:

Kurzfristige finanzielle Forderungen

| in TEUR | 30.04.2021 | 31.10.2020 |
|--|--------------|--------------|
| Finanzielle Forderungen gegenüber Dritte | 1.683 | 282 |
| Finanzielle Forderungen gegenüber Nahestehenden | 0 | 28 |
| Finanzielle Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen | 888 | 808 |
| Wertberichtigungen zu finanziellen Forderungen | 0 | 0 |
| Summe | 2.571 | 1.118 |

Die Aufgliederung der Forderungen gegen nahestehende Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

2.5 Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen setzten sich wie folgt zusammen:

| in TEUR | 30.04.2021 | 31.10.2020 |
|---|---------------|---------------|
| Sonstige Forderungen gegenüber Dritte | 3.931 | 4.328 |
| Sonstige Forderungen gegenüber Nahestehende | 1.158 | 724 |
| Sonstige Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen | 13.472 | 21.732 |
| Sonstige Forderungen aus Vertragsvermögenswerten | 1.673 | 1.912 |
| Wertberichtigung zu sonstige Forderungen | -207 | -21 |
| Summe | 20.027 | 28.675 |

Die Aufgliederung der Forderungen gegen nahestehende Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

2.6 Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen

Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betreffen das Logistikzentrum Alpha in Serbien.

Die Vermögenswerte lassen sich wie folgt darstellen:

Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte

| in TEUR | 30.04.2021 | 31.10.2020 |
|-------------------|--------------|--------------|
| Vorräte | 8.788 | 9.227 |
| Endbestand | 8.788 | 9.227 |

2.7 Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich von TEUR 39.996 im Vorjahr um TEUR 4.173 auf TEUR 44.169 zum Bilanzstichtag erhöht.

Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Periodenergebnis für das erste Halbjahr 2020/2021 in Höhe von TEUR 834 und der Kapitalerhöhung im März 2021, bei welcher, unter Ausnutzung des genehmigten Kapitals mit Bezugsrecht der Aktionäre, 1.246.113 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien zu einem Bezugspreis von 3,00 Euro je Aktie bei Aktionären und weiteren Investoren platziert wurden.

2.8 Anleihen

Eyemaxx hat im ersten Halbjahr 2021 die Anleihe 2016/2021 vollständig zurückgeführt.

Somit bestehen per 30. April 2021 drei Anleihen.

Die Eckdaten der Anleihen lauten wie folgt:

Übersicht der Anleihen

| | Anleihe 2016/2021 | Anleihe 2018/2023 | Anleihe 2019/2024 | Anleihe 2020/2025 |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--|
| Zielvolumen: | bis 30 Mio. Euro | bis 52,45 Mio. Euro | bis 50 Mio. Euro | bis 30 Mio. Euro |
| Laufzeit: | 5 Jahre | 5 Jahre | 5 Jahre | 5 Jahre |
| Endfällig per: | 18. März 2021 | 26. April 2023 | 24. September 2024 | 22. Juli 2025 |
| Zinskupon: | 7,00% p.a. | 5,50% p.a. | 5,50% p.a. | 5,50% p.a. |
| Zinszahlung: | per 18.03 und 18.09. | per 26.04 und 26.10. | per 24.09. | per 22.10., 22.01., 22.04. und 22.07. |
| Rating: | BBB- (Creditreform) | keines | keines | keines |
| Zeichnungsstand 30.04.2021 in EUR: | 0 | 55.000.000 | 50.000.000 | 21.843.000 |

Im Geschäftsjahr 2019/2020 kam es bei der Anleihe 2018/2023 zu einer Verletzung der Anleihebedingungen gemäß §7 (5)b. Dies führt in weiterer Folge zu einer Erhöhung des Zinskupon um 0,5 Prozentpunkte p.a. gemäß §3 (5) der Anleihebedingungen. Die Verletzung des financial covenants ist mit keiner kurzfristigen Fälligkeit verbunden.

Die Entwicklung der Anleihen stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Anleihen

| in TEUR | 30.04.2021 | 31.10.2020 |
|--|------------|------------|
| | 140.299 | 146.538 |
| Zugang Anleihen | 1.843 | 30.476 |
| Veränderung Eigenkapital Anteil Wandelanleihen | 0 | 0 |
| Wandlung in Aktien der Eyemaxx AG | 0 | 0 |
| Umtausch | 0 | 0 |
| Transaktionskosten | 0 | -560 |
| Rückzahlung | -19.476 | -36.181 |
| Zinsaufwand | 4.993 | 9.265 |
| Zinszahlung | -2.881 | -9.240 |
| | 124.779 | 140.299 |

2.9 Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten

| in TEUR | 30.04.2021 | 31.10.2020 |
|--|------------|------------|
| Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten | 8.487 | 8.238 |
| Leasingverbindlichkeiten | 3.147 | 3.723 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 8.053 | 8.188 |
| Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehende Unternehmen | 413 | 411 |
| Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen | 7.786 | 4.390 |
| Summe | 27.886 | 24.950 |

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten

| in TEUR | 30.04.2021 | 31.10.2020 |
|--|---------------|---------------|
| Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten | 4.759 | 4.784 |
| Leasingverbindlichkeiten | 846 | 855 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 23.371 | 27.074 |
| Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen | 7 | 1.898 |
| Summe | 28.983 | 34.611 |

2.10 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

| in TEUR | 30.04.2021 | 31.10.2020 |
|--|--------------|--------------|
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten | 2.191 | 1.606 |
| Gesamt Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.191 | 1.606 |
| Abgrenzungen | 179 | 137 |
| Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzbehörde | 901 | 824 |
| Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen | 3.630 | 2.333 |
| Sozialversicherungsbeiträge | 70 | 174 |
| Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen | 91 | 58 |
| Personalverbindlichkeiten | 5 | 1 |
| Sonstige übrige Verbindlichkeiten | 543 | 608 |
| Gesamt sonstige Verbindlichkeiten | 5.419 | 4.135 |
| Verbindlichkeiten aus laufenden Ertragsteuern | 819 | 834 |
| Gesamt Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern | 819 | 834 |

Die Aufgliederung der sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Der Anstieg bei den Abgrenzungen resultiert im Wesentlichen aus einer erhaltenen Anzahlung für Projektentwicklungsleistungen.

3. Sonstige Erläuterungen

3.1 Nahestehende Unternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen sind wie folgt:

Nahestehende Unternehmen

| in TEUR | 30.04.2021 | 31.10.2020 |
|--|--------------|--------------|
| Finanzielle Forderungen | 4.350 | 3.692 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 186 | 118 |
| Sonstige Forderungen | 1.158 | 714 |
| Gesamt Forderungen | 5.695 | 4.524 |
| Finanzielle Verbindlichkeiten | 413 | 411 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 91 | 56 |
| Gesamt Verbindlichkeiten | 504 | 467 |
| Saldierter Wert | 5.190 | 4.057 |

Die Forderung gegenüber Herrn Dr. Michael Müller beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 8 (Vorjahr: TEUR -411). Diese ist noch nicht fällig.

Die Forderung gegen die Lifestyle Realbesitz- Verwertungsgesellschaft mbH beträgt zum Bilanzstichtag TEUR -42 (Vorjahr: TEUR 92). Die Immobilie der Lifestyle Realbesitz- Verwertungsgesellschaft mbH wird von Eyemaxx als Büroräumlichkeit genutzt.

Gegenüber der Premiumverbund-Technik Bau GmbH bestehen langfristige Forderungen in Höhe von TEUR 1.131 (Vorjahr: TEUR 487).

Gegenüber der Premiumverbund Bau GmbH bestehen langfristige Forderungen in Höhe von TEUR 3.291 (Vorjahr: TEUR 2.888).

Gegenüber der VST Building Technologies AG besteht eine Forderung in Höhe von TEUR 668 (Vorjahr: TEUR 57).

Außerdem bestehen noch weitere kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 186 (Vorjahr: TEUR 118) und sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 1.158 (Vorjahr: TEUR 714).

Sonstige Verbindlichkeiten bestehen sonst noch in Höhe von TEUR 91 (Vorjahr: TEUR 56)

3.2 Gemeinschaftsunternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen sind wie folgt:

Gemeinschaftsunternehmen

| in TEUR | 30.04.2021 | 31.10.2020 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Finanzielle Forderungen | 121.392 | 118.102 |
| Sonstige Forderungen | 13.472 | 21.732 |
| Wertberichtigung | -3.330 | -3.406 |
| Gesamt Forderungen | 131.534 | 136.428 |
| Finanzielle Verbindlichkeiten | 7.793 | 6.288 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 3.630 | 2.333 |
| Gesamt Verbindlichkeiten | 11.423 | 8.621 |
| Saldierter Wert | 120.111 | 127.807 |

Die Forderungen gegen deutsche Gesellschaften betragen zum 30.04.2021 TEUR 84.008 (Vorjahr: TEUR 79.816). Der Anstieg ist insbesondere auf das Bauprojekt in Mannheim und dem Projekt in Bamberg zurückzuführen.

3.3 Angaben zu Finanzinstrumenten

Zu den im Konzern bestehenden originären Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Finanzanlagen, Sonstige finanzielle Forderungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Guthaben bei Kreditinstituten, Finanzverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Im ersten Halbjahr 2021 bzw. 2020 erfolgten keine Umgliederungen von Finanzinstrumenten zwischen den einzelnen Stufen.

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte aller Kategorien von finanziellen Vermögenswerten:

Kredite und Forderungen

| in TEUR | 30.04.2021 | 31.10.2020 |
|--|----------------|----------------|
| Langfristiges Vermögen | | |
| Finanzanlagevermögen (FVtPL) | 19.820 | 19.820 |
| Finanzielle Forderungen gegen Dritte (AC) | 4.859 | 6.156 |
| Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende (AC) | 4.350 | 3.693 |
| Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen (AC) | 120.503 | 117.299 |
| Kurzfristiges Vermögen | | |
| Finanzielle Forderungen gegen Dritte (AC) | 1.683 | 282 |
| Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen (AC) | 888 | 808 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte (AC) | 1.171 | 1.071 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende (AC) | 186 | 117 |
| Sonstige Forderungen gegen Dritte (AC) | 3.931 | 4.328 |
| Sonstige Forderungen gegen Nahestehende (AC) | 1.158 | 724 |
| Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen (AC) | 13.472 | 21.732 |
| Sonstige Forderungen aus Vertragsvermögenswerten (AC) | 1.673 | 1.912 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 3.768 | 17.521 |
| Finanzielle Vermögenswerte | 177.462 | 195.492 |

Zum Abschlussstichtag beinhalten die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente gesperrte liquide Mittel in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 8.949).

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte aller Kategorien von finanziellen Verbindlichkeiten:

Finanzielle Verbindlichkeiten

| in TEUR | 30.04.2021 | 31.10.2020 |
|--|----------------|----------------|
| Langfristige Schulden | | |
| Anleihen (AC) | 122.645 | 120.096 |
| Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten (AC) | 8.487 | 8.238 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (AC) | 8.053 | 8.188 |
| Leasingverbindlichkeiten (AC) | 3.147 | 3.723 |
| Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen (AC) | 413 | 0 |
| Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen (AC) | 7.786 | 4.390 |
| Kurzfristige Schulden | | |
| Anleihen (AC) | 2.134 | 20.203 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (AC) | 23.371 | 27.074 |
| Leasingverbindlichkeiten (AC) | 846 | 855 |
| verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten (AC) | 4.759 | 4.784 |
| Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen (AC) | 7 | 1.898 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (AC) | 2.191 | 1.606 |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (AC) | 4.264 | 2.999 |
| Finanzielle Verbindlichkeiten | 192.862 | 208.838 |

3.4 Segmentberichterstattung

Im Segment „Projektentwicklung“ werden alle Unternehmen dargestellt, die laufende Projekte oder zukünftige Projekte beinhalten. Dazu zählen Projekte im Bereich Gewerbeimmobilien und Fachmarktzentren in Tschechien, Projekte im Bereich Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland, Projekte im Bereich Büroimmobilien in Deutschland, Hotelprojekte in Deutschland, Projekte im Bereich Wohnimmobilien in Österreich, Projekte im Bereich Büroimmobilien in Österreich, sowie Projekte im Bereich Gewerbeimmobilien in Serbien.

Das Segment „Bestandsimmobilien“ besteht aus Gesellschaften, die bestehende Immobilien zur Erzielung von Mieteinnahmen im Bestand halten. Hierzu zählen Büro- und Gewerbeimmobilien in Deutschland sowie Büro- und Gewerbeimmobilien in Österreich.

Der Bereich „Sonstige“ umfasst jene Unternehmen, deren Geschäftsvorfälle nicht direkt einem Projekt oder einer Bestandsimmobilie zugeordnet werden können. Die ergänzende Darstellung dieses Bereiches dient zur Überleitung der Werte in der Segmentberichterstattung auf die in der Bilanz ausgewiesenen Werte.

Segmentberichterstattung zum 30. April 2021

| in TEUR | Projekt- entwicklung | Bestands- immobilien | Sonstige | Konzern- eliminierung | Summe |
|---|-------------------------|-------------------------|----------|--------------------------|---------------|
| Außenumsatz | 1.823 | 291 | 242 | | 2.356 |
| Innenumsatz | -222 | -4 | -147 | 373 | 0 |
| Umsatz Gesamt | 2.045 | 295 | 389 | -373 | 2.356 |
| Änderung des Zeitwertes der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | 2.754 | 46 | 0 | | 2.801 |
| Beteiligungsergebnis | 7.688 | -460 | 0 | | 7.228 |
| Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| EBITDA | 10.138 | -1.407 | -4.025 | | 4.706 |
| Abschreibungen | -51 | -82 | -334 | | -467 |
| EBIT | 10.087 | -1.488 | -4.360 | | 4.238 |
| Zinserträge | 252 | 60 | 4.248 | | 4.559 |
| Zinsaufwendungen | -291 | -31 | -6.103 | | -6.425 |
| Steuern | -587 | 350 | -1.301 | | -1.538 |
| Periodenergebnis | 9.460 | -1.109 | -7.516 | | 835 |
| Fremdkapital | 50.305 | 4.833 | 178.999 | -32.373 | 201.764 |
| Vermögen | 90.042 | 16.121 | 172.100 | -32.330 | 245.933 |
| <i>Davon Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen</i> | <i>21.830</i> | <i>6.319</i> | <i>0</i> | | <i>28.149</i> |
| Investitionen im Anlagevermögen | 184 | 3 | 62 | | 249 |

Segmentberichterstattung zum 30. April 2020

| in TEUR | Projekt- entwicklung | Bestands- immobilien | Sonstige | Konzern- eliminierung | SUMME |
|---|-------------------------|-------------------------|----------|--------------------------|---------------|
| Außenumsatz | 1.993 | 415 | 195 | | 2.603 |
| Innenumsatz | -779 | -2 | -17 | 798 | 0 |
| Umsatz Gesamt | 2.772 | 417 | 213 | -798 | 2.603 |
| Änderung des Zeitwertes der als Finan- zinvestitionen gehaltenen Immobilien | 6 | -192 | 0 | | -186 |
| Beteiligungsergebnis | -6.003 | -972 | 0 | | -6.975 |
| Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| EBITDA | -11.820 | -993 | -4.811 | | -17.625 |
| Abschreibungen | -90 | -70 | -347 | | -507 |
| EBIT | -11.910 | -1.064 | -5.159 | | -18.132 |
| Zinserträge | 257 | 20 | 3.444 | | 3.720 |
| Zinsaufwendungen | -526 | -31 | -5.788 | | -6.345 |
| Steuern | 820 | 41 | 301 | | 1.163 |
| Periodenergebnis | -11.358 | -1.034 | -7.202 | | -19.594 |
| Fremdkapital | 48.698 | 8.089 | 180.279 | -35.065 | 202.001 |
| Vermögen | 98.507 | 23.478 | 167.585 | -35.056 | 254.514 |
| <i>Davon Anteile an Gemeinschaftsun- ternehmen und assoziierten Unterneh- men</i> | <i>42.698</i> | <i>9.457</i> | <i>0</i> | | <i>52.154</i> |
| Investitionen im Anlagevermögen | 3.028 | 8 | 225 | | 3.261 |

Im Segment "Sonstige" befinden sich Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 1.948, welche nicht direkt den Segmenten "Projektentwicklung" oder "Bestandsimmobilien" zugeordnet werden können.

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.

Im Geschäftsjahr 2020/2021 bzw. in den vorangegangenen Geschäftsjahren hat die Eyemaxx Real Estate AG Haftungen bzw. Garantien zugunsten Dritter mit einem maximalen Risiko in der Höhe von TEUR 96.304 (Vorjahr: TEUR 37.140) übernommen.

Per 30.04.2021 bestanden zwei Avalrahmen, die zum Stichtag im Umfang von TEUR 15.915 (Vorjahr: TEUR 18.087) ausgenutzt wurden.

Die in der Bilanz der Eyemaxx Real Estate Group nicht erfassten Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften, Garantien und sonstigen Haftungsverhältnissen werden regelmäßig auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit beurteilt. Ist ein Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen weder hinreichend wahrscheinlich, sodass eine Rückstellungs-

bildung geboten ist, noch unwahrscheinlich, so werden die betreffenden Verpflichtungen als Eventualverbindlichkeiten erfasst.

3.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mitte Mai 2021 hat die Gesellschaft die Baugenehmigung für das 18-geschossige Bürohochhaus „WAYV Riverside Office Tower“ direkt am Mainufer in Offenbach erhalten. Das Bürogebäude besticht mit einem innovativen Hygienekonzept und sieht umfangreiche Maßnahmen vor, um in Zeiten der Corona-Pandemie und darüber hinaus sicheres Arbeiten und eine Rückkehr ins Büro zu ermöglichen. Die dezentrale Be- und Entlüftung der rund 13.700 m² großen Bürofläche über die Außenfassade mit Luftfiltern garantiert frische Luft in jedem Raum.

Des Weiteren hat Eyemaxx die Baugenehmigung für die multifunktionale Gewerbeimmobilie „Atrium“ in Bamberg erhalten. Die Abbruch- und Entkernungsarbeiten für das in unmittelbarer Nähe zum Bamberger Hauptbahnhof gelegene Objekt haben bereits begonnen. Der geplante Baubeginn ist im Herbst 2021 vorgesehen. Das Mixed-Use-Gebäude verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 22.900 Quadratmetern. Zudem beinhaltet die Immobilie ein Parkhaus mit 702 Plätzen sowie über 800 Fahrrad-Stellplätze. Eyemaxx beabsichtigt die umfassende Neugestaltung des Komplexes. Im Zuge der Revitalisierung entstehen auch Büroflächen und zudem eine Hotelfläche, für die Eyemaxx bereits einen langjährigen Pachtvertrag mit einem renommierten Hotelbetreiber geschlossen hat. Außerdem ist die Ansiedlung eines Fitnesscenters sowie Einzelhandelsgeschäften und Gastronomie geplant. Das vorhandene Kino soll weiter betrieben werden.

Im Juli 2021 wurde das Richtfest für das Projekt Schützenstraße in Berlin gefeiert. Auf dem rund 3.900 Quadratmeter großen Grundstück in Berlin-Schönefeld, unweit des neuen Flughafens Berlin Brandenburg (BER), realisiert Eyemaxx eine Mixed-Use-Immobilie mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 7.400 Quadratmetern. Das Projekt umfasst Büroflächen sowie ein Hotel mit 150 Zimmern und 30 Serviced Apartments, für das Eyemaxx bereits einen langjährigen Pachtvertrag mit einem renommierten Hotelbetreiber geschlossen hat. Die Rohbauarbeiten sind nun abgeschlossen und der Innenausbau verläuft plangemäß. Mit einer termingerechten Fertigstellung des Projekts rechnet Eyemaxx im dritten Quartal 2022. Die Gesellschaft geht davon aus, dass sich die Lage für die Hotellerie in Berlin mit Fortschreiten der Impfkampagne entspannen wird und attraktive Übernachtungsmöglichkeiten auf dem neuesten technischen Stand gut angenommen werden.

Am 26. Juli 2021 wurde auf der virtuellen außerordentlichen Hauptversammlung mit großer Mehrheit von 99,6 Prozent der Stimmen einer Barkapitalerhöhung mit Bezugsrecht der Aktionäre zugestimmt. Dabei soll das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 4.984.454 Euro durch die Ausgabe von auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von je 1,00 Euro je Stückaktie auf bis zu 12.461.135 Euro erhöht werden. Die Mittel aus der Kapitalerhöhung sollen zur Stärkung der Finanzbasis der Gesellschaft verwendet werden. Darüber hinaus haben die Aktionäre auf der außerordentlichen Hauptversammlung der Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals mit möglichem Ausschluss des Bezugsrechts von bis zu 1.869.171 Euro mit 97,8 Prozent der Stimmen zugestimmt.

Darüber hinaus waren dem Unternehmen zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung keine wesentlichen Änderungen bekannt, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind und Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Eyemaxx Real Estate Group haben könnten.

3.7 Organe der Gesellschaft

Die Organe der Gesellschaft sind die Hauptversammlung, der Aufsichtsrat und der Vorstand.

Der Vorstand führt die Geschäfte der Gesellschaft und vertritt sie nach außen. Herr Dr. Michael Müller ist als alleinvertretungsbefugter Vorstand der Eyemaxx Real Estate AG berufen.

Aschaffenburg, am 30. Juli 2021

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Müller', with a stylized flourish at the end.

Dr. Michael Müller

Erklärung des Vorstands

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Halbjahresfinanzbericht zum 30. April 2021 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eyemaxx-Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Der vorliegende Finanzbericht über die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres wurde weder geprüft, noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen. Es handelt sich um vorläufige Zahlen, vorbehaltlich der noch möglichen Änderungen in den Werten der noch nicht veröffentlichten Eröffnungsbilanzen, deren Prüfung noch nicht abgeschlossen ist.

Aschaffenburg, am 30. Juli 2021



Dr. Michael Müller
Vorstand

Finanzkalender

| | |
|--------------------|---|
| 30. Juli 2021 | Halbjahresfinanzbericht 2020/2021 |
| August 2021 | Jahresfinanzbericht 2019/2020 |
| 08. September 2021 | SRC Forum Financials & Real Estate 2021 |
| Oktober 2021 | Ordentliche Hauptversammlung 2021 |

Impressum / Herausgeber

Eyemaxx Real Estate AG
Weichertstraße 5
D-63741 Aschaffenburg bei Frankfurt am Main
eyemaxx.com
+49 6021 386 69 17
+49 6021 386 69 15 (Fax)
office@eyemaxx.com

Disclaimer / Haftungsbeschränkung

Wir haben diesen Bericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Der Bericht enthält Annahmen und Prognosen, die auf Basis aller zum Zeitpunkt der Erstellung zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Einschätzungen nicht eintreffen, können die tatsächlichen Ergebnisse von den derzeit erwarteten abweichen. Durch die Computerrechenautomatik bedingt sind scheinbare Rechenfehler im Bereich der kaufmännischen Rundungen möglich. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit bzw. des Leseflusses wurden genderspezifische Bezeichnungen nicht berücksichtigt. Der Bericht erscheint in deutscher Sprache und kann von unserer Website www.eyemaxx.com im Bereich Investor Relations heruntergeladen werden. Mit diesem Bericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der Eyemaxx Real Estate AG verbunden.

