

K o n z e r n - H a l b j a h r e s f i n a n z b e r i c h t
n a c h I F R S d e r



f ü r d a s G e s c h ä f t s j a h r v o m
1 . N o v e m b e r 2 0 1 1 b i s 3 0 . A p r i l 2 0 1 2

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

Sitz: D-63741 Aschaffenburg, Auhofstraße 25

Handelsregister B Aschaffenburg: HRB 11755

ISIN DE000A0V9L94 (Aktie)

ISIN DE000A1K0FA0 (Anleihe 2011/2016)

ISIN DE000A1MLWH7 (Anleihe 2012/2017)

Inhaltsverzeichnis

Konzern-Zwischenlagebericht_____	2
Konzerngewinn- und Verlustrechnung_____	9
Konzernbilanz_____	10
Konzernkapitalflussrechnung_____	11
Entwicklung des Konzerneigenkapitals_____	12
Entwicklung des Konzernanlagevermögens_____	13
Verkürzter Konzernanhang_____	17

K o n z e r n - Z w i s c h e n l a g e b e r i c h t

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Entwicklung in den Kernmärkten der EYEMAXX Real Estate AG wurde Ende 2011 und in den ersten Monaten 2012 durch die Turbulenzen im Euroraum beeinflusst. Dies fiel unterschiedlich stark aus. Gerade Deutschland, Polen und Österreich gelang es, sich deutlich von der Schwäche anderer Volkswirtschaften abzukoppeln.

In Deutschland stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im 4. Quartal 2011 um 1,5 Prozent gegenüber der Vorjahresperiode. Gegenüber dem dritten Quartal war zwar ein leichter Rückgang um 0,2 Prozent festzustellen, bereits im 1. Quartal 2012 war jedoch wieder ein Zuwachs um 0,5 Prozent zu vermelden. Für das Gesamtjahr 2012 lauten die Schätzungen des IFO Instituts auf 0,7 Prozent BIP-Wachstum. Dies bedeutet zwar eine merkliche Abschwächung gegenüber dem Jahr 2011, als das Wachstum der Wirtschaft 3,0 Prozent betrug (Europäische Union insgesamt 1,5 Prozent), liegt aber immer noch deutlich über der Prognose für den Euroraum insgesamt.

Für Österreich erwarten Experten ein Wirtschaftswachstum von 0,6 Prozent im Gesamtjahr 2012. Dieses dürfte maßgeblich durch ein starkes erstes Quartal mit einem BIP-Zuwachs von 0,3 Prozent getrieben sein. Als ein zentraler Faktor des Wirtschaftswachstums gilt für 2012 der Konsum der privaten Haushalte, der um rund 0,9 Prozent zulegen soll. Im Jahr 2011 insgesamt lag das reale Wirtschaftswachstum in Österreich bei 3,1 Prozent. Das vierte Quartal war mit einem leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung um 0,1 Prozent schwach.

Weit überdurchschnittlich zeigt sich das Wirtschaftswachstum in Polen. Im Jahr 2011 wuchs die Wirtschaft um 4,0 Prozent und damit deutlich stärker als der europäische Durchschnitt. Der positive Trend setzte sich im 1. Quartal 2012 fort, als das BIP um 3,5 Prozent stieg. Für das Gesamtjahr wird ein Plus von 3,0 Prozent prognostiziert. Der private Konsum gilt in Polen einmal mehr als eine Stütze der Entwicklung. Auf Jahresfrist soll er um 2,0 Prozent steigen.

Nachdem Tschechien im Gesamtjahr 2011 noch eine Steigerung der Wirtschaftsleistung um 1,7 Prozent und damit leicht über dem europäischen Durchschnitt realisieren konnte, gehen Wirtschaftsexperten für das Jahr 2012 davon aus, dass die Wirtschaftsleistung stagniert. Für das erste Quartal wurde sogar ein um 1,0 Prozent rückläufiges BIP vermeldet.

In Serbien hat sich die Wirtschaftserholung 2011 fortgesetzt. Das Bruttoinlandsprodukt stieg um 1,9 Prozent, der Zuwachs lag damit deutlich über dem Wert von 2011 (1,0 Prozent). Auch für das laufende Jahr wird mit 1,5 Prozent wieder ein signifikanter Anstieg der Wirtschaftsleistung erwartet, wobei sich das Wachstum nach Ansicht vieler Wirtschaftsexperten künftig weiter stabilisieren muss.

Zu den Entwicklungen des Einzelhandels-Immobilienmarktes im Detail wurde bereits im letzten Konzernlagebericht umfangreich berichtet. Änderungen dazu sind aus heutiger Sicht nicht mitzuteilen.

2. Geschäftsverlauf

Das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2011/2012 (bis 30. April) war für die EYEMAXX Real Estate AG sehr erfolgreich. Dies spiegelt sich auch in den Zahlen wider. Das EBIT hat sich in der Periode von TEUR 930 im Vorjahreszeitraum auf nunmehr TEUR 1.825 nahezu verdoppelt. Das Ergebnis nach Steuern stieg von TEUR 871 auf TEUR 1.298. Operativ war die Geschäftsentwicklung insbesondere durch Entwicklungsarbeiten in den wesentlichen Zielländern des EYEMAXX Konzerns Österreich, Polen und Serbien geprägt, die planmäßig voran schreiten.

In Österreich wurde intensiv an der Entwicklung des Fachmarktzentums Kittsee gearbeitet. Das in unmittelbarer Nähe zur slowakischen Hauptstadt Bratislava befindliche Fachmarktzentrum konnte bereits vor dem geplanten Baubeginn im August 2012 zu einem Großteil vermietet werden.

Ebenfalls sehr große Bemühungen hat der EYEMAXX Konzern im Berichtszeitraum auf die Entwicklung von Fachmarktzentren in Polen gelegt. Für das Projekt in Olawa konnten weitere Mieter gesichert werden. Die Planungen für den Bau sind ebenfalls weit fortgeschritten, sodass der geplante Baubeginn im Sommer jedenfalls stattfinden kann. Für das Projekt Malbork wurde das behördliche Bewilligungsverfahren eingeleitet.

Weitere Aktivitäten des EYEMAXX Konzerns bezogen sich auf Tschechien, wo sich derzeit mehrere Fachmarktzentren in Planung befinden. Für das Fachmarkt-Projekt Pehlrimov wurde die Baugenehmigung erteilt und im Spätsommer kann mit dem Bau begonnen werden.

Im Berichtszeitraum wurden auch die Projektentwicklungsaktivitäten in Serbien planmäßig fortgesetzt. Im Januar 2012 wurde der „PUD“ (urbanistischen Detailplan) von der Gemeinde Stara Pazova mit Gemeinderatsbeschluss bewilligt. Dies versetzt den EYEMAXX Konzern

nun konkret in die Lage, auf einem Teil der im Rahmen des „PUD“ bewilligten Gesamtflächen von ca. 40 Hektar mit den konkreten Vorbereitungen für die geplanten Einzelhandels- und Logistikprojekte zu beginnen.

Auf Basis eines „Forward Sales“ Vertrages erfolgte im Berichtszeitraum der planmäßige Verkauf des Fachmarktzentrum Dolny Kubin an den Endinvestor. Die bilanziellen Auswirkungen dieses Verkaufs wurden bereits in den Vorperioden nach der „Percentage of Completion“-Methode berücksichtigt.

Zudem übernahm der EYEMAXX Konzern im Berichtszeitraum eine voll vermietete Logistikimmobilie in Linz in ihr Portfolio. Neben laufenden Mieterträgen aus der Vermietung führte die Fair Value Bewertung der Immobilie ebenfalls zu einem positiven Ergebniseffekt im EYEMAXX Konzern.

Die Nachplatzierung der Anleihe 2011/2016 wurde im Dezember 2011 beendet. Zur Finanzierung der weiteren Projektpipeline wurde im Berichtszeitraum zudem eine weitere Anleihe (2012/2017) begeben. Neben einem Zinskupon von 7,75 Prozent pro Jahr bietet die Anleihe ein vergleichbares Besicherungskonzept wie die erste Anleihe.

3. Risikobericht

Im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres ergab sich keine wesentliche Veränderung der im Geschäftsbericht 2010/11 dargestellten Risiken, sodass auf diese verwiesen werden darf. Der Vorstand sieht auf Grund der heute bekannten Informationen keine wesentlichen Einzelrisiken, welche die Vermögens-, Ertrags- oder Finanzlage des EYEMAXX Konzerns gefährden könnten.

4. Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens und Finanzlage des EYEMAXX Konzerns hat sich zum Stichtag 30. April 2012, verglichen zur letzten geprüften Bilanz (31. Oktober 2011), folgendermaßen entwickelt:

Die Aktivseite der Bilanz weist zum Bilanzstichtag am 30. April 2012 eine Erhöhung des langfristigen Vermögens auf TEUR 27.944 sowie eine Erhöhung des kurzfristigen Vermögens auf TEUR 20.468 aus. Die Erhöhung des langfristigen Vermögens (TEUR 4.111) ist dabei im Wesentlichen auf die Übernahme des Leasingobjekts Linz sowie dem Anstieg der Beteiligungen an nach der Equity-Methode bilanzierten assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen zurückzuführen. Der Anstieg des kurzfristigen Vermögens (TEUR 9.311) steht im Zusammenhang mit der Begebung einer zweiten Unternehmensanleihe. Durch diese Maß-

nahme sind auf der Aktivseite ein erhöhter Kassenbestand sowie weitere Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen, denen im Gegenzug für die Bereitstellung der zur Besicherung der Anleihe dienenden Grundstücke Darlehen zur Lastenfreistellung gewährt wurden, ausgewiesen.

Die Eckdaten der im Berichtszeitraum emittierten Anleihe 2012/ 2017 lauten wie folgt:

Volumen:	Bis 15 MEUR
Laufzeit:	5,5 Jahre; endfällig per 31.10.2017
Zinskupon:	7,75 % p.a.; Zinszahlung jährlich per 11.04. sowie letzte Zinszahlung am 1.11. 2017
Mittelverwendung:	Vorrangig zur Herstellung erstrangiger Grundschulden bei den Sicherungsobjekten der Anleihe. Verbleibende Mittel: <ul style="list-style-type: none"> • 80–85% zur Realisierung von Immobilienprojekten • 15-20% zur Sicherstellung des laufenden Liquiditätsbedarfs (working capital)
Besicherung:	<ul style="list-style-type: none"> - Dingliche Sicherheiten in Höhe von anteilig bis zu 16 MEUR zu Gunsten des notariellen Treuhänders der Anleihezeichner - Ausschüttungssperre zur Erhaltung des Konzerneigenkapitals nach IFRS auf einem Niveau von 14 MEUR - Verpfändung von Mieten in Höhe von anteilig bis zu 0,6 MEUR p.a. aus externem Portfolio für Zinszahlungen
Rating:	BBB+ (Creditreform)

Auf der Passivseite der Bilanz ergeben sich zum 30.04.2012 die wesentlichen Veränderungen aus der Erhöhung der Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Unternehmensanleihe (TEUR 11.452). Zudem stieg das Konzerneigenkapital durch das positive Ergebnis (nach Währungsbereinigungen TEUR 485) auf nunmehr TEUR 15.334. Die Bilanzsumme hat sich von 35.172 TEUR um 13.240 TEUR auf 48.412TEUR erhöht.

Der Cashflow des EYEMAXX Konzerns war überwiegend durch die Begebung der Unternehmensanleihe geprägt. Am Bilanzstichtag werden in Summe liquide Mittel in Höhe von TEUR 8.959 ausgewiesen was gegenüber dem letzten Jahresabschluss (31. Oktober 2011) eine Erhöhung um TEUR 4.907 darstellt.

Die allgemein verfolgten Ziele im Finanz- und Liquiditätsmanagement des EYEMAXX Konzerns sind im Vergleich zum Bilanzstichtag am 31. Oktober 2011 unverändert, sodass auf die Ausführungen im letzten Konzernlagebericht verwiesen werden darf.

5. Ertragslage

Die Ertragslage des EYEMAXX Konzerns hat sich im Berichtszeitraum 01. November 2011 bis 30. April 2012, verglichen zum Vorjahr (01. November 2010 bis 30. April 2011¹) folgendermaßen entwickelt:

Der EYEMAXX Konzern weist im Berichtszeitraum einen Konzernumsatz von TEUR 578 aus (Vorjahr TEUR 8.196). Der Rückgang ist durch die Umstellung des Geschäftsmodells von Forward Sale auf Eigenfinanzierung begründet. Nunmehr werden Fertigstellungsfortschritte (Percentage of Completion Methode) bei Objekten nicht mehr umsatzwirksam, auch Veräußerungserlöse werden künftig nicht im Umsatz gezeigt, aber natürlich ergebniswirksam sein. Der unter Immobilien als Finanzinvestition gehalten ausgewiesene Betrag in Höhe von TEUR 1.604 beinhaltet einen Kurseffekt aus einer serbischen Gesellschaft sowie positive Ergebniseffekte aus der Fair Value Bewertung der Logistikimmobilie in Linz. Der Rückgang der Aufwendungen von TEUR 5.756 in der Vergleichsperiode auf TEUR 397 im Berichtszeitraum lässt sich ebenso auf die Umstellung des Geschäftsmodells zurückführen wie der Anstieg der Ergebnisse aus Beteiligungen nach Equity bewertet auf TEUR 2.089 (Vergleichsperiode 382).

Insgesamt zeigt sich die positive Entwicklung des EYEMAXX Konzerns an der Erhöhung des EBIT von TEUR 930 auf TEUR 1.825 sowie der Erhöhung des Ergebnisses nach Steuern von TEUR 871 auf TEUR 1.298.

6. Nachtragsbericht

Die Platzierung der im Berichtszeitraum begebenen Anleihe wurde nach dem Bilanzstichtag mit einem Zeichnungsstand von TEUR 11.452 erfolgreich beendet.

Am 7. Mai 2012 wurde mit Dr. Martin Piribauer ein neues Aufsichtsratsmitglied bestellt. Dr. Martin Piribauer wird sich im Rahmen der Hauptversammlung am 29. Juni 2012 der Wahl zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats stellen. Die Bestellung von Herrn Dr. Piribauer erfolgte

¹Die Vergleichszahlen sind aufgrund der Veränderung des Geschäftsmodells nur beschränkt vergleichbar. Für weitere Details wird auf den letzten geprüften Konzernabschluss zum 31.10.2011 verwiesen.

gemäß § 104 Abs. 1 AktG durch das Amtsgericht Aschaffenburg, nachdem der bisherige Vorsitzende des Aufsichtsrates, Thomas H. Knorr, sein Amt niedergelegt hat.

Zur weiteren Stärkung des Eigenkapitals hat die EYEMAXX Real Estate AG am 11. Mai 2012 100.000 Stück neue Aktien zu einem Preis von 5,00 Euro je Aktie, unter Ausschluss des Bezugsrechts, platziert.

7. Prognosebericht

Durch die nachgewiesene Kompetenz und Erfahrung im Bereich Einzelhandelsimmobilien in kleineren und mittleren Städten ist es dem EYEMAXX Konzern gelungen, eine führende Position als Entwickler von Fachmarktzentren in den östlichen Ländern Mitteleuropas zu erreichen. Darüber hinaus verfügt EYEMAXX über langjährige Expertise im Bereich Logistikimmobilien und Spezialimmobilien für Kunden („tailormade solutions“).

Auf Basis der aktuellen Projektentwicklungen sowie der geplanten Ausweitung der Projektpipeline wird diese Position im Jahr 2012 weiter ausgeweitet werden können.

Aufgrund der bisherigen Entwicklung des Geschäftsjahres erwartet EYEMAXX eine planmäßige positive Entwicklung des Geschäftsverlaufs im Konzern und eine deutliche Steigerung des Konzernergebnisses. Diese Entwicklung soll sich auch im kommenden Geschäftsjahr fortsetzen.

8. Erklärung des Vorstands

Der Vorstand bestätigt, dass der in Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards, nämlich den IFRS, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellte verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. April 2012 des EYEMAXX Konzerns ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Lagebericht des Konzerns zum 30. April 2012 ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigsten Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss, bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und bezüglich der offen zu legenden wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen vermittelt.

Der vorliegende Finanzbericht über die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres wurde weder geprüft, noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Aschaffenburg, am 02. Juli 2012

Dr. Michael Müller
(Vorstand)

Weitere Informationen

EYEMAXX Real Estate AG

Auhofstraße 25

D-63741 Aschaffenburg

www.eyemaxx.com

Telefon: +49 (0) 6021 386 69 10

EYEMAXX Real Estate AG - Halbjahresfinanzbericht zum 30.04.2012

Konzerngewinn- und Verlustrechnung

Anhang	in TEUR 01.11.2011- 30.04.2012	in TEUR 01.11.2010- 30.04.2011*
3.1. Umsatzerlöse	578	8.196
3.2. Immobilien als Finanzinvestition gehalten	1.604	0
Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	856	-334
Aktivierete Eigenleistungen	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	726	646
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellerleistungen	-397	-5.756
Personalaufwendungen	-821	-769
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-57	-94
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.779	-1.269
Betriebserfolg	-290	620
Ergebnisse aus Beteiligungen nach Equity-Methode bewertet	2.089	382
Ergebnisse aus Beteiligungen	0	16
Abschreibungen von Finanzanlagen	0	-6
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	27	-81
EBIT	1.825	930
Zinserträge	528	194
Zinsaufwendungen	-909	-216
Finanzerfolg	-381	-22
Ergebnis vor Steuern	1.445	909
Steuern von Einkommen und Ertrag	-28	-11
Veränderungen der latenten Steuer	-119	-27
Ergebnis nach Steuern	1.298	871
davon Ergebnisanteil nicht beherrschender Anteile	-38	120
davon dem Mutterunternehmen zuzurechnender Gewinnanteil	1.336	751
Konzerngesamtergebnisrechnung		
Ergebnis nach Steuern	1.298	871
Gewinne und Verluste aus der Währungsumrechnung	-747	0
sonstiges Gesamtergebnis	-747	0
Gesamtergebnis	551	871
davon Ergebnisanteil nicht beherrschender Anteile	-38	120
davon dem Mutterunternehmen zuzurechnender Gewinnanteil	589	751
3.3. Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert)	0,23	0,30

*Die Vergleichszahlen sind aufgrund der Veränderung des Geschäftsmodells nur beschränkt vergleichbar. Für weitere Details wird auf den letzten geprüften Konzernabschluss zum 31.10.2011 verwiesen.

EYEMAXX Real Estate AG - Halbjahresfinanzbericht zum 30.04.2012

Konzernbilanz zum 30.04.2012

Anhang	in TEUR		
	30.04.2012	31.10.2011	
AKTIVA			
Langfristiges Vermögen			
	Immaterielle Vermögenswerte	110	14
	Sachanlagen	1.299	1.320
4.1.	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18.347	14.693
	Beteiligungen an nach der Equity-Methode bilanzierten assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen	2.130	28
	Sonstige Vermögenswerte	5.701	7.421
	Aktive latente Steuern	357	357
		27.944	23.833
Kurzfristiges Vermögen			
4.2.	Vorräte	3.341	632
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	847	3.980
	Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	467	741
	Sonstige Vermögenswerte	6.855	1.750
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.959	4.052
		20.468	11.156
	Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	0	182
	Summe AKTIVA	48.412	35.172
PASSIVA			
Eigenkapital			
	Grundkapital	145	145
	Kapitalrücklagen	501	501
	Sonstige Rücklagen	14.296	12.942
	Währungsausgleichsposition	-811	-63
	Nicht beherrschende Anteile	-134	-28
	Periodenergebnis	1.336	1.352
		15.334	14.849
Langfristige Schulden			
4.3.	Anleihe	22.075	10.250
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	591	748
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2	0
	Sonstige Verbindlichkeiten	5.241	3.707
	Passive latente Steuern	1.078	1.055
		28.986	15.760
Kurzfristige Schulden			
4.3.	Anleihe	765	231
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80	881
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.226	1.433
	Sonstige Verbindlichkeiten	1.749	1.813
	Rückstellungen für Steuer	26	25
	Sonstige Rückstellungen	246	180
		4.092	4.563
	Summe PASSIVA	48.412	35.172
4.4.	Eventualverbindlichkeiten	263	1.077

EYEMAXX Real Estate AG - Halbjahresfinanzbericht zum 30.04.2012

Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR
01.11.2011-
30.04.2012

Ergebnis nach Ertragssteuern	1.298
Ergebnisübernahme aus assoziierten Unternehmen	-2.089
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	57
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	0
Gewinne aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen	-27
Verluste aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen	0
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere	0
Erträge aus Forderungsverzicht	0
Veränderung latente Steuern	23
Veränderung langfristiger Rückstellungen	0
Ergebniseffekte aus der Erst- und Entkonsolidierung	323
Kapitalfluss aus dem Ergebnis	-413
Veränderung Vorräte	-905
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.134
Veränderung Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	275
Veränderung Forderungen gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0
Veränderung sonstiger Aktiva	-3.350
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	69
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-203
Veränderung Verbindlichkeiten gegenüber assoz. Unternehmen	0
Veränderung Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten	-823
Währungsumrechnungsbedingte Veränderungen	616
Kapitalfluss aus der operativen Geschäftstätigkeit	-1.601
Investitionen ins Anlagevermögen	-5.149
Investitionen ins Finanzanlagevermögen	-14
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögen	0
Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögen	186
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierungen / Entkonsolidierung	8
Anteilsveränderung	142
Veränderung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögensgegenständen	0
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-4.826
Veränderung Minderheiten durch Änderung Konsolidierungskreis	-67
Gewinnausschüttungen	0
Consideration aus der Reverse Acquisition	0
Veränderung im Anteilsbesitz	0
Begebung Anleihe	12.358
Veränderung externer Darlehen	-157
Veränderung Finanzverbindlichkeiten	-800
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	11.333
Veränderung der liquiden Mittel	4.906
Anfangsbestand der liquiden Mittel	4.052
Endbestand der liquiden Mittel	8.959

EYEMAXX Real Estate AG - Halbjahresabschluss zum 30.04.2012

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

Anhang		in TEUR						Summe Kapital
	Grund kapital	Kapital rücklage	Währungs- ausgleichs- posten	einbehaltene Gewinne	Konzern kapital	nicht beherrschende Anteile		
31.12.2009 = 01.01.2010	145	331	-250	12.674	12.900	559	13.459	
Gesamt-Ergebnis 2010			235	431	667	322	989	
Dividenden					0	-111	-111	
Veränderungen des Konsolidierungskreises				-126	-126	-60	-186	
31.12.2010 = 01.01.2011	145	331	-15	12.980	13.441	710	14.151	
Gesamt-Ergebnis 1.1.2011-31.10.2011			-49	1.352	1.303	-26	1.278	
Consideration aus der reverse acquisition		170			170	0	170	
Veränderung im Anteilsbesitz				-39	-39	0	-39	
Veränderungen des Konsolidierungskreises				2	2	-712	-710	
31.10.2011 = 01.11.2011	145	501	-63	14.295	14.877	-28	14.849	
Gesamt-Ergebnis 1.1.2011-31.10.2011			-747	1.336	589	-38	551	
Veränderungen des Konsolidierungskreises				2	2	-67	-66	
30.04.2012	145	501	-811	15.632	15.468	-134	15.334	

EYEMAXX Real Estate AG - Konzernabschluss zum 30.04.2012

Entwicklung des Konzernanlagevermögens

	Entwicklung der Anschaffungskosten						AFA		
	AK/HK 01.11.2011	Zugänge 2011/2012	Abgänge 2011/2012	Änderungen des Konsoli- dierungs- kreises 2011/2012	Kurs- differenzen 2011/2012	Umglie- derungen ins kurzfristige Vermögen 2011/2012	AK/HK 30.04.2012	kum. AFA 30.04.2012	AFA lfd. 30.04.2012
in TEUR									
Immaterielle Vermögenswerte									
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	286	102	0	0	0	0	387	-277	-5
Firmenwert	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	286	102	0	0	0	0	387	-277	-5
Sachanlagen									
Grundstücke und Bauten	16.301	4.873	0	0	-1.363	0	19.811	-429	-25
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	144	0	0	0	0	144	0	0
Technische Anlagen und Maschinen	450	28	0	0	0	0	478	-377	-17
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	345	3	0	0	0	0	348	-329	-10
geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	17.097	5.047	0	0	-1.363	0	20.781	-1.134	-52
	17.382	5.149	0	0	-1.363	0	21.168	-1.411	-57

EYEMAXX Real Estate AG - Konzernabschluss zum 30.04.2012

Entwicklung des Konzernanlagevermögens

	Entwicklung der Buchwerte										
	Buchwert 30.04.2012	Buchwert 01.11.2011	Zugänge 2011/2012	Abgänge 2011/2012	Änderungen des Konsolidierungs- kreises 2011/2012	Kurs- differenzen 2011/2012	Umglie- derungen ins kurzfristige Vermögen 2011/2012	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres 2011/2012	Buchwert 30.04.2012	Buchwert 01.11.2011	Buchwert 01.01.2011
in TEUR											
Immaterielle Vermögenswerte											
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	110	14	102	0	0	0	0	-5	110	14	58
Firmenwert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	109
	110	14	102	0	0	0	0	-5	110	14	167
Sachanlagen											
Grundstücke und Bauten	19.382	15.897	4.873	0	0	-1.363	0	-25	19.382	15.897	643
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	144	0	144	0	0	0	0	0	144	0	0
Technische Anlagen und Maschinen	101	90	28	0	0	0	0	-17	101	90	21
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	20	26	3	0	0	0	0	-10	19	26	55
geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	96
	19.646	16.014	5.047	0	0	-1.363	0	-52	19.646	16.014	814
	19.756	16.027	5.149	0	0	-1.363	0	-57	19.756	16.027	981

EYEMAXX Real Estate AG - Konzernabschluss zum 31.10.2011

Entwicklung des Konzernanlagevermögens

	Entwicklung der Anschaffungskosten						AFA		Buchwert 31.10.2011
	AK/HK 01.01.2011	Zugänge 2011	Abgänge 2011	Änderungen des Konsoli- dierungs- kreises 2011	Kurs- differenzen 2011	Umglie- derungen ins kurzfristige Vermögen 2011	AK/HK 31.10.2011	kum. AFA 31.10.2011	
in TEUR									
Immaterielle Vermögenswerte									
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	287	5	-6	0	0	0	286	-272	-44
Firmenwert	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geleistete Anzahlungen	109	0	-15	-5	3	-92	0	0	0
	395	4	-21	-5	3	-92	286	-272	-44
Sachanlagen									
Grundstücke und Bauten	983	851	-168	-13	2	-48	1.608	-404	-64
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	501	0	14.193	0	0	14.693	0	0
Technische Anlagen und Maschinen	351	99	0	0	0	0	450	-360	-29
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	336	10	-1	0	0	0	346	-320	-38
geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	96	3	-94	-1	2	-7	0	0	0
	1.767	1.464	-263	14.179	5	-55	17.097	-1.084	-131
	2.162	1.468	-283	14.174	8	-146	17.383	-1.355	-175
									16.027

EYEMAXX Real Estate AG - Konzernabschluss zum 31.10.2011

Entwicklung des Konzernanlagevermögens

		Entwicklung der Buchwerte							Buchwert	Buchwert
		Zugänge	Abgänge	Änderungen des Konsoli- dierungs- kreises 2011	Kurs- differenzen 2011	Umglie- derungen ins kurzfristige Vermögen 2011	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres 2011	Buchwert 31.10.2011	Buchwert 01.01.2011	Buchwert 01.01.2010
in TEUR										
Immaterielle Vermögenswerte										
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen		58	5	0	0	0	-44	14	58	119
Firmenwert		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geleistete Anzahlungen		109	0	-15	3	-92	0	0	109	80
		167	4	-21	3	-92	-44	14	167	199
Sachanlagen										
Grundstücke und Bauten		643	851	-168	2	-48	-64	1.204	643	1.580
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		0	501	14.193	0	0	0	14.693	0	0
Technische Anlagen und Maschinen		21	99	0	0	0	-29	90	21	72
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung		55	10	-1	0	0	-38	26	55	181
geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau		96	3	-94	2	-7	0	0	96	86
		814	1.464	-263	5	-55	-131	16.014	814	1.918
		981	1.468	-283	8	-146	-175	16.027	981	2.117

V e r k ü r z t e r K o n z e r n a n h a n g z u m H a l b j a h r e s f i n a n z b e r i c h t n a c h I F R S

1. Allgemeine Angaben

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

Geschäftstätigkeit

In der laufenden Berichtsperiode wurde eine zweite Unternehmensanleihe mit einem Volumen von TEUR 15.000 begeben. Die offizielle Zeichnungsfrist wurde mit einem finalen Zeichnungsstand von TEUR 11.452 erfolgreich beendet.

Weiters wurde das letzte „forward-sale“-Projekt STOP.SHOP. Dolny Kubin s.r.o. am 15. November 2011 gewinnbringend veräußert.

Für den Bericht über die weitere Geschäftstätigkeit wird auf den Zwischenlagebericht verwiesen.

Berichterstattung

Der ungeprüfte Konzernhalbjahresfinanzbericht der EYEMAXX Real Estate AG zum 30. April 2012 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

Die Erstellung des Abschlusses erfolgte unter denselben Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsgrundsätzen, wie sie im Konzernjahresabschluss zum 31. Oktober 2011 angewendet wurden. Weiterführende Angaben können dem geprüften Abschluss zum 31. Oktober 2011 entnommen werden (<http://www.eyemaxx.com/investor-relations/finanzberichte/>).

Im vorliegenden Bericht werden lediglich **wesentliche** Veränderungen der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erläutert. Für detaillierte Informationen wird auf den zuletzt ge-

prüften Abschluss vom 31. Oktober 2011 bzw. auf den nächsten zu prüfenden Abschluss am 31. Oktober 2012 verwiesen.

Die Vorjahresvergleichszahlen der Bilanz beziehen sich auf das Konzern-Rumpfgeschäftsjahr vom 01. Januar 2011 bis 31. Oktober 2011 und sind daher nur beschränkt vergleichbar. Generell ist der Vorjahresvergleich nur erschwert nachvollziehbar, da im vorangegangenen Geschäftsjahr das Geschäftsmodell von „forward-sale“ auf Eigenfinanzierung umgestellt wurde und die EYEMAXX International Holding & Consulting in den EYEMAXX Real Estate AG eingebracht wurde, was zur Veränderung der Firmenstruktur führte. Nähere Details sind aus dem Konzernabschluss zum 31. Oktober 2011 zu entnehmen.

Veröffentlichung

Dieser Konzernhalbjahresfinanzbericht nach IFRS wird am 02. Juli 2012, nach Freigabe durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft, auf der Homepage (<http://www.eyemaxx.com/investor-relations/finanzberichte/>) veröffentlicht.

2. Veränderungen des Konsolidierungskreises

Der detaillierte Konsolidierungskreis ist aus dem letzten geprüften Konzernjahresabschluss der EYEMAXX Real Estate zu entnehmen. Dieser findet sich auf der Homepage des Unternehmens. Im vorliegenden Bericht wird nur auf die Veränderungen der aktuellen Periode eingegangen. In der Berichtsperiode haben folgende Änderungen des Konsolidierungskreises statt gefunden:

2.1. Vollkonsolidierte Unternehmen

Durch den Zukauf von Anteilen an den Gesellschaften EYEMAXX Krnov s.r.o. (18.01.2012) und EYEMAXX Louny s.r.o. (16.12.2011) kommt es in der Berichtsperiode zu einer Umgliederung aus dem at-Equity Bereich in den Vollkonsolidierungsbereich. Diese Transaktion führt zu einem Aufwand von TEUR 331 im Konzern.

In der Berichtsperiode wird im Vollkonsolidierungskreis die Verschmelzung der Firmen EDEN LogCenter International S.à.r.l. (absorbierende Gesellschaft) und der EDEN INTERNATIONAL RETAIL CENTER S.à.r.l. (absorbierte Gesellschaft) abgebildet. Sie wurde am 24. April 2012 rechtskräftig, die Salden wurden rückwirkend per 01. November 2011 übernommen.

Am 26. April 2012 wurden 100 % an der vollkonsolidierten AHM Management und Unternehmensberatungs GmbH zu einem Kaufpreis von TEUR 100 verkauft. Dadurch wurde auch der Anteil an der Firma EYEMAXX Kosice s.r.o. um 15 % vermindert. Das Ergebnis dieser Transaktion ist im Konsolidierungsergebnis ausgewiesen und beträgt TEUR 7.

2.2. Gemeinschaftsunternehmen

An der at-Equity Gesellschaft FMZ Kittsee GmbH wurden zum 24. April 2012 weitere 10 % zu einem Preis von TEUR 4 zugekauft.

2.3. Assoziierte Unternehmen

Die at-Equity Gesellschaft Stop.Shop. Dolny Kubin s.r.o. wurde am 15. November 2011 mit einem Konzernergebnis von TEUR 186 verkauft.

Außerdem wurden und werden im laufenden Geschäftsjahr eine Reihe von Firmen umfirmiert. Die Änderung betrifft sämtliche Firmen, die „STOP.SHOP.“ im Namen enthalten. Im laufenden Geschäftsjahr werden sukzessiv alle auf „EYEMAXX“ umbenannt, außer der STOP.SHOP. Management GmbH, die in Retailcenter Management GmbH umbenannt wurde.

3. Verkürzte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des EYEMAXX Konzerns sind aufgrund des Geschäftsmodells als Kennzahl nicht aussagekräftig, da die Ergebnisrealisierung einerseits über die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien gezeigt wird, sowie im Finanzergebnis als Beteiligungsergebnis, da sämtliche Projekte als eigene SPV (spezial purpose vehicles) gehalten und anschließend veräußert werden.

Das gravierende Absinken der Umsatzerlöse verglichen zum Vorjahr resultiert einerseits aus der Umstellung des Geschäftsmodells von „forward-sale“ auf Eigenfinanzierung, da im vergangenen Geschäftsjahr noch IAS 11-Umsätze enthalten waren, sowie andererseits aus der Vollkonsolidierung einer Projektgesellschaft, die im vergangenen Geschäftsjahr bereits Mieterträge realisiert hat. Diese Gesellschaft wurde im Oktober 2011 veräußert.

3.2. Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)

Die wesentliche Position im Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ergibt sich aus einem Kurseffekt einer serbischen Gesellschaft, der in der Bilanz detailliert beschrieben ist (siehe unten unter Punkt „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“). Dieser Effekt beträgt TEUR 1.331.

Weitere TEUR 333 resultieren aus der Fair Value-Bewertung eines neu in den Konzern zugegangenen Leasingobjektes.

Diverse Verringerungen ergeben sich durch unwesentliche Bewertungsanpassungen.

Der Vorjahresvergleich ist 0, da im Vorjahr noch keine Immobilien als Finanzinvestition im Vollkonsolidierungskreis bestanden haben.

3.3. Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie nach IAS 33 wird als Quotient aus dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Konzerngesamtergebnis von TEUR 551 (Vorjahr: TEUR 871) und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt und beträgt für das Berichtsjahr EUR 0,23 (Vorjahr: EUR 0,30).

Der Aktienbestand ist in der Berichtsperiode unverändert auf 2.550.642 Stück. Für den Vergleichszeitraum des Vorjahres wurden 2.499.500 Stück Inhaberaktien zur Berechnung heran gezogen.

Aufgrund Bestimmungen von IFRS 3.B19 ff. („reverse acquisition“) ist gemäß IFRS 3.B27 die historisch durchschnittlich gewichtete Gesamtanzahl der Stammaktien der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, die mit dem Umtauschverhältnis multipliziert wird, anzugeben. Da die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH nicht an der Börse notiert, entspricht dies den für die Sacheinlage gewährten 2.499.500 Stück Inhaberaktien.

4. Verkürzte Erläuterungen zur Konzernbilanz

4.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

TEUR	2011/2012	2011
Grundstücke und Gebäude	18.347	14.693

Im Geschäftsjahr hat der EYEMAXX Konzern ein Leasingobjekt übernommen und nach IAS 40 als Finanzinvestition gehaltene Immobilie gegliedert, sowie nach dem Marktwert bilanziert. Der Effekt aus der Fair Value-Bewertung beträgt TEUR 333.

Das Gutachten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Bau in Serbien ist in Euro erstellt, da solche Objekte am Markt in Euro gehandelt werden. Durch die Schwächung des serbischen Dinars gegenüber dem Euro (von durchschnittlich RSD 101,59 zum 31. Oktober 2011 auf durchschnittlich RSD 108,02 zum 30. April 2012) kommt es zu einem negativen Kurseffekt im Eigenkapital, der durch die Anpassung der Fair Value-Bewertung in der Gewinn- und Verlustrechnung wieder neutralisiert wird. Dieser positive Kurseffekt aus der Bewertung ist als Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen und beträgt TEUR 1.331.

4.2. Vorräte

TEUR	2011/2012	2011
Vorräte	3.341	632

Der rapide Anstieg der Vorräte ist durch den laufenden Projektfortschritt gegeben, sowie durch die damit zusammenhängende Aktivierung der Kosten.

4.3. Anleihe

Wie im Geschäftsverlauf beschrieben hat der EYEMAXX Konzern im Geschäftsjahr 2011/2012 eine zweite Unternehmensanleihe ausgegeben. Die Eckdaten für beide Anleihen sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

	Anleihe I (2011/2016)	Anleihe II (2012/2017)
Volumen:	bis 25 MEUR	bis 15 MEUR
Laufzeit:	5 Jahre; endfällig per 25.07.2016	5,5 Jahre; endfällig per 31.10.2017
Zinskupon:	7,5 % p.a.; Zinszahlung per 26.07.	7,75 % p.a.; Zinszahlung per 11.04.
Erstnotiz:	Entry Standard 26.07.2011	Entry Standard 11.04.2012
Rating:	BBB+ (Creditreform)	BBB+ (Creditreform)
Zeichnungsstand am Abschlussstichtag	12.960.000,--	11.452.000,--

Die EYEMAXX Real Estate AG hat das öffentliche Angebot für die zweite Anleihe erfolgreich abgeschlossen. Das Besicherungskonzept der zweiten Anleihe ist gleich dem der ersten Anleihe entwickelt. Details und weiterführende Informationen können den Wertpapierprospekten, sowie dem letzten Konzernjahresabschluss entnommen werden.

Nach IFRS wird die Effektivzinsmethode nach IAS 39 für den bilanziellen Ausweis angewendet, welche zum Stichtag folgendes Bild aufweist:

TEUR	Anleihe I	Anleihe II	Gesamt
Anleiheverbindlichkeit langfristig	715.881	48.632	764.513
Anleiheverbindlichkeit kurzfristig	11.683.558	10.391.274	22.074.832
Anleiheverbindlichkeit gesamt	12.399.439	10.439.906	22.839.345

Die Effektivzinsen und Transaktionskosten zum Abschlussstichtag sehen wie folgt aus:

TEUR	Anleihe I	Anleihe II	Gesamt
Transaktionskosten gesamt	1.489.480	1.072.242	2.561.722
Transaktionskosten im laufenden Geschäftsjahr	188.675	1.072.242	1.260.917
Effektivzinssatz	11,10 %	10,58 %	

4.4. Eventualverbindlichkeiten

In den Eventualverbindlichkeiten sind übernommene Bürgschaften und Garantien der EYE-MAXX International Holding & Consulting GmbH enthalten.

TEUR	2011/2012	2011
Bürgschaften, Garantien, sonstige Haftungsverhältnisse	263	1.077

Die Veränderung betrifft eine Haftung in der Höhe von TEUR 814 für die STOP.SHOP. Krnov. Per 15. November 2011 wurde das Mezzaninfinanzierungsdarlehen der STOP.SHOP. Krnov durch die EYEMAXX International Holding & Consulting rechtswirksam rückgeführt, daher bestehen diese Eventualverbindlichkeiten seit diesem Zeitpunkt nicht mehr.

5. Verkürzte sonstige Angaben

5.1. Segmentberichterstattung

Im EYEMAXX Konzern werden die Segmente Gewerbeimmobilien, Bestandsimmobilien und Holding als Segmente geführt. Die Klassifizierung in die einzelnen Segmente erfolgt aufgrund der Unterschiede in der Bewertung der gehaltenen Immobilien.

Im Bereich Gewerbeimmobilien sind jene Unternehmen subsumiert, die ihre Immobilien gemäß IAS 2 Vorräte darstellen. Die Grundstücke befinden sich im Wesentlichen in Polen und Tschechien.

Der Bereich Bestandsimmobilien besteht aus jenen Immobilien die als Finanzinvestitionen gehalten werden und betreffen im Wesentlichen Grundstücke in Serbien und in Österreich.

Die Holding & Sonstiges umfassen im Wesentlichen Managementleistungen und Kostenumlagen der Holdinggesellschaften.

Die detaillierten Angaben zur Segmentberichterstattung sind in einer gesonderten Übersichtstabelle ersichtlich.

	Bestands- immobilien	Gewerbe- immobilien	Holding & Sonstiges	Konzern- eliminie- rungen	EYEMAXX Konzern
in TEUR	2011/12	2011/12	2011/12	2011/12	2011/12
Strategische Geschäftsfelder					
Außenumsatz*	1.326	224	630	0	2.181
Innenumsatz*	30	91	838	-959	0
Umsatz gesamt	1.356	315	1.468	-959	2.181
EBITDA	766	490	667	-40	1.882
Abschreibungen	-1	-5	-52	0	-57
EBIT	765	485	615	-40	1.825
Ergebnis aus Konsolidierung	0	-1	-323	0	-323
At Equity-Beteiligungsergebnis	0	0	2.089	0	2.089
Fremdkapital	9.820	5.005	50.458	-32.458	33.078
Vermögen	1.506	3	3.653	0	5.162
*inklusive Ergebnissen aus IAS 40 Bewertungen					

	Umsatz*	langfristiges Vermögen	Investitionen
in TEUR	2011/12	2011/12	2011/12
Deutschland	0	6.793	14
Österreich	804	7.601	3.643
Serbien	1.355	13.548	1.506
Slowakei	16	0	0
Sonstige Länder	6	2	0
<i>*inklusive Ergebnissen aus IAS 40 Bewertungen</i>			

Im laufenden Geschäftsjahr gab es keine wesentlichen Kunden, mit denen mindestens 10 % der Umsätze getätigt wurden.

5.2. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahe stehende Personen i.S.d. IAS 24 werden Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen des EYEMAXX Konzerns verstanden. Personen und Unternehmen die über einen maßgeblichen Einfluss auf den EYEMAXX Konzern verfügen, Mitglieder des Aufsichtsrates, Vorstandes und des leitenden Managements, sowie deren nahe Familienangehörige bzw. deren Unternehmen gelten ebenso als nahestehende Personen und Unternehmen.

Die Verrechnungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen beziehen sich größtenteils auf Weiterverrechnungen von Verwaltungsaufwendungen wie Mieten, Betriebskosten oder Aufwendungen im Zusammenhang mit Tätigkeiten der Buchhaltung und Rechnungslegung. Sofern solche Verrechnungen getätigt werden, wird zur Bemessung der Höhe ein „cost plus“-Verfahren angewandt, wobei die durchgeführten Verrechnungen mit Drittvergleichen abgeglichen werden.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden Mieten, Betriebskosten, sowie Kosten für Buchhaltung (Büroservice) und die Verrechnung von laufenden Kosten in der Höhe von TEUR 267 aufwandswirksam erfasst und Erträge in der Höhe von TEUR 54 an nahestehende Unternehmen verrechnet. Der zum Abschlussstichtag noch offene Saldo beträgt TEUR 545 für den EYEMAXX Konzern. Unternehmen, mit denen die wesentlichen Transaktionen getätigt wurden sind die Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG (Deutschland), Lifestyle Realbesitz Verwertungs GmbH & Co KG (Österreich), Dr. Michael Müller (persönlich), Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG (Österreich), VPG Verbundsysteme Planungs-

Produktions-Baugesellschaft mbH (Österreich), sowie die VST-Verbundschalungstechnik GmbH (Österreich).

Für Projektfinanzierung können vereinzelt an nahestehende Unternehmen bzw. Personen Mittel im Wege von Mezzanindarlehen gewährt werden. Die entsprechenden Verträge werden at arm's length abgeschlossen und unterliegen drittüblichen Konditionen in Hinblick auf Laufzeit und Zinssatz.

Im Bereich der Projektierung und Projektumsetzung wurden und werden weiterhin einzelne Aufgaben im Bereich der technischen Umsetzung an Drittunternehmen vergeben (z.B. Projektierungen, Vermessungen, Standortanalysen, Gutachten, Baumanagement, etc.). Vereinzelt werden solche Aufgaben an nahestehende Unternehmen vergeben, sofern das jeweilige Unternehmen die Kompetenz zur Umsetzung besitzt und die Durchführung der jeweiligen Aufgabe im Vergleich zur Konkurrenz wettbewerbsfähig ist. Sowohl die Höhe der Vergütung als auch die Zahlungsmodalitäten werden at arm's length festgelegt. Des Weiteren tätigt der EYEMAXX Konzern auch Beratungen für andere Unternehmen.

Die wesentlichen Beratungstransaktionen im Berichtsjahr führten zu Kosten in der Höhe von TEUR 28 für den EYEMAXX Konzern. Der ausstehende Saldo zum Stichtag ist TEUR -9. Die wesentlichen Firmen mit ausführenden Beratungstätigkeiten für den EYEMAXX Konzern sind die Herglotz Consulting GmbH (Österreich) sowie die VST-Verbundschalungstechnik GmbH (Österreich).

Die günstigen Einkaufsmöglichkeiten des EYEMAXX Konzerns für Baumaterial wurden auch zum Weiterverkauf an nahestehende Unternehmen unter Lukrierung eines angemessenen Aufschlags genützt. So wurden an die VST-Verbundschalungstechnik GmbH (Österreich), die VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH (Österreich) sowie die VST Verbundschalungstechnik, s.r.o. (Slowakei) Baustoffe geliefert und verrechnet. Im laufenden Geschäftsjahr wurden diesbezüglich Erlöse in Höhe von TEUR 177 erzielt

Für die Besicherung der im laufenden und vorhergehenden Geschäftsjahr begebenen Anleihen wurden Darlehen an nahestehende Unternehmen in der Höhe von TEUR 4.662 vergeben, um dadurch die für die Anleihen erforderliche grundpfandrechtliche Besicherung herzustellen. Sämtliche Darlehen, die für die Besicherung gewährt wurden, sind zum Endzeitpunkt 15. August 2016 (Anleihe I) bzw. 15. Oktober 2017 (Anleihe II) vollständig zurück zu zahlen. Die Zinsen betragen derzeit 7,75 % und werden zweimal jährlich zum 30. Juni und zum 31. Dezember bezahlt.

Die gesamten Forderungen gegenüber Dr. Michael Müller betragen zum Stichtag TEUR 2.886 und sind durch werthaltige Anteile an der Armona Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG besichert. Das Darlehen kann jederzeit vor dem Ende der Laufzeit auf Wunsch einer der Parteien unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist, spätestens jedoch am 30. Juni 2016 zurückgezahlt werden. Die Zinsen betragen 7,75 % und sind einmal jährlich zum 31. Dezember fällig.

Für laufende Transaktionen zwischen nahestehenden Personen und Unternehmen werden außerdem Verrechnungskonten geführt, die zum Abschlussstichtag einen Forderungsstand von TEUR 4.194 aufweisen.

Das Zinsergebnis aus sämtlichen Forderungen beträgt im Geschäftsjahr TEUR 327.

Als nennenswerte Transaktion mit nahestehenden Personen im Geschäftsjahr ist der Verkauf der Anteile an der FMZ Kittsee GmbH von der Herglotz Consulting GmbH an den EYEMAXX KONZERN zu nennen.

Die gehaltenen Anteile an der FMZ Kittsee GmbH wurden von der Herglotz Consulting GmbH mit Wirkung 26. April 2012 mittels Abtretungsvertrag zu einem Gesamtpreis von TEUR 7 zur Hälfte an die EYEMAXX Real Estate AG und einem konzernfremden Dritten abgegeben. Der EYEMAXX Konzern hält durch diese Transaktion 90 % an der FMZ Kittsee GmbH.

Wertberichtigungen im Zusammenhang mit nahestehenden Personen und Unternehmen wurden im Geschäftsjahr in der Höhe von TEUR 914 berücksichtigt und bestehen im Wesentlichen aus einer bereits entkonsolidierten Gesellschaft des EYEMAXX Konzerns.

Auf Transaktionen zwischen vollkonsolidierten Unternehmen wird hier nicht weiter eingegangen, da diese im Konzern bereits eliminiert sind.

Die Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen lassen sich wie folgt darstellen:

in TEUR	Forderungen	Verbindlichkeiten	Erträge	Aufwendungen
Dienstleistungsverkehr	673	-136	54	-295
Warenverkehr	162	0	177	0
Darlehen	11.742	-533	327	-155
Sonstiges	159	-13	16	-161
Zinssatz		5 % - 7,75 %		

Nahestehende Personen und Unternehmen (in TEUR)	Forderungen	Verbindlichkeiten	Erträge	Aufwendungen
AMAG Bauträger GmbH	0	0	6	0
Armerding Müller Albrecht OEG	0	0	2	0
Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG	2.908	0	85	-27
Conterra Leasing & Immobilienberatung GmbH	678	0	26	-10
Dr. Michael Müller	2.886	-53	124	-12
Dr. Michael Müller GmbH	0	-4	0	-16
ERED Finanzierungsconsulting GmbH	430	0	16	0
EYEMAXX Management Ukraine TOB	843	0	0	0
Hamco Gewerbeflächenentwicklungs GmbH	32	0	3	0
Annika Hämmerle GmbH	0	-6	0	-32
Herglotz Consulting GmbH	0	-34	0	-28
Ing. Adelman Norbert	68	0	16	-16
Innovative Home Bauträger GmbH	430	0	9	-15
Innovative Home Bauträger GmbH & Co KG	0	-1	0	-28
Lifestyle Realbesitz Verwertungs GmbH & Co KG Hengersdorf	1.013	-18	38	-273
Lifestyle Realbesitz Verwertungsgesellschaft mbH	0	0	2	0
Lifestyle Realbesitz Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	794	0	19	0
Mag. Christian Künzl	25	0	0	0
Marland Wohnbaugesellschaft m.b.H.	0	0	1	0
Maxx BauerrichtungsgmbH	670	0	23	-18
Muamer Ragipovic	240	-2	0	0
Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H.	0	0	0	-1
Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG	663	0	27	-53
SL Invest Beteiligungs GmbH	150	0	0	0
TC Real Estate Development Immobilien GmbH	71	-18	1	-28
VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH	275	-547	12	-42
VST Verbundschalungstechnik GmbH	397	0	-16	0
VST Verbundschalungstechnik s.r.o.	162	0	177	-13
Summe	12.735	-683	571	-611

5.3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag zum 30. April 2012 wurde die Zeichnungsfrist der zweiten Anleihe bei einem Zeichnungsstand von 11,4 Mio. EUR offiziell beendet. Damit hat das Unternehmen eine Finanzierungsbasis geschaffen, die es ihm ermöglicht, seine vorbereiteten Projekte gut umzusetzen und die geplante Expansion mit einer optimierten Finanzstruktur zu realisieren.

Mit Wirkung zum 07. Mai 2012 wurde ein neuer Aufsichtsrat, Dr. Martin Piribauer, bestellt. In der Hauptversammlung am 29. Juni 2012 wird er sich zur Wahl als Aufsichtsratsvorsitzender stellen. Die Bestellung von Herrn Dr. Piribauer erfolgte gemäß § 104 Abs. 1 AktG durch das Amtsgericht Aschaffenburg, nachdem der bisherige Vorsitzende des Aufsichtsrates, Thomas H. Knorr, sein Amt niedergelegt hat.

Die EYEMAXX Real Estate AG hat ihre Eigenkapitalposition weiter gestärkt, indem bei Investoren aus dem In- und Ausland insgesamt 100.000 Aktien aus einer am 11. Mai 2012 durch Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts zu einem Preis von 5,00 Euro je Aktie platziert wurden. Das Grundkapital der Gesellschaft erhöht sich damit auf 2.650.642 Euro, eingeteilt in ebenso viele Stückaktien. Ergänzend wurde der bisher sehr geringe Streubesitz der EYEMAXX Real Estate AG durch eine Umplatzierung von rund 100.000 Aktien aus dem Besitz des Firmengründers und CEO, Dr. Michael Müller, weiter erhöht. Er beläuft sich unter Berücksichtigung der Kapitalerhöhung nunmehr auf rund 10 Prozent.

5.4. Organe der Gesellschaft

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

Herrn Dr. Michael Müller ist als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG (vormals: Amictus AG) berufen. Der Vorstand führt die Geschäfte der Gesellschaft und vertritt sie nach außen. Eine Befreiung von § 181 BGB hat nicht bestanden.

Aschaffenburg, am 02. Juli 2012

Dr. Michael Müller
(Vorstand)

Impressum

Herausgeber

EYEMAXX Real Estate AG

Auhofstraße 25

D-63741 Aschaffenburg

www.eyemaxx.com

Telefon: +49 (0) 6021 386 69 10

Haftungsbeschränkung

Dieser Bericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die Risiken und Unsicherheitsfaktoren darstellen, die im Ergebnis auch zu erheblichen Abweichungen führen können. Die Begriffe „davon ausgehen“, „annehmen“, „ein schätzen“, „erwarten“, „beabsichtigen“, „können“, „planen“, „projizieren“, „sollte“ und vergleichbare Ausdrücke dienen dazu, zukunftsbezogene Aussagen zu kennzeichnen. Für den tatsächlichen Eintritt von Prognosen und Planungswerten über wirtschaftliche, währungsbezogene, technische, wettbewerbsbezogene und einige sonstige wichtige Faktoren, die dazu führen könnten, dass die tatsächlichen Ergebnisse von denjenigen abweichen, von denen in den zukunftsbezogenen Aussagen ausgegangen wurde, kann keine Gewähr geleistet werden. Die EYEMAXX Real Estate AG hat nicht die Absicht, solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren und lehnt jede Verantwortung für derartige Aktualisierungen ab. Wir haben diesen Bericht mit der größtmöglichen Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft.