

The background of the entire page is a complex, abstract architectural wireframe. It consists of numerous overlapping, semi-transparent lines and planes that create a sense of depth and perspective, resembling a modern building's structural framework or a technical drawing. The lines are thin and light gray, set against a slightly darker gray background.

Eyemaxx Real Estate AG

Jahresabschluss zum 31. Oktober 2019



Inhaltsverzeichnis

Bilanz zum 31.10.2019	
- Aktiva	4
- Passiva	5
Gewinn- und Verlustrechnung von 1. November 2018 bis 31. Oktober 2019	6
Anhang für das Geschäftsjahr 2018/2019	
- Allgemeine Angaben	8
- Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	8
- Erläuterungen der Bilanz	9 – 13
- Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung	13 – 14
- Sonstige Angaben	14 – 17
Anlagenspiegel	18
Verbindlichkeitspiegel	19
Lagebericht	21 - 48
Bestätigungsvermerk	49 - 54

Bilanz der Eyemaxx Real Estate AG, Aschaffenburg, zum 31. Oktober 2019

Aktiva

	Stand am 31.10.2019 EUR	Stand am 31.10.2018 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	1 405 729,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	87,00	258,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	38 330,00
Zwischensumme Sachanlagen	87,00	1 444 317,00
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	29 646 787,16	26 543 786,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	92 440 286,71	73 942 636,02
3. Beteiligungen	1 041 240,30	3 129 991,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	20 222 267,28	18 767 585,83
5. Sonstige Ausleihungen	15 242 268,09	6 771 089,96
Zwischensumme Finanzanlagen	158 592 849,54	129 155 088,81
	158 592 936,54	130 599 405,81
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	6 732,00	7 392,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4 129,80	272,61
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6 546 439,85	6 800 054,94
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6 143 457,41	8 523 673,96
4. Sonstige Vermögensgegenstände	4 297 122,17	957 699,52
Zwischensumme Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	16 991 149,23	16 281 701,03
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	20 060 792,54	5 171 078,90
C. Rechnungsabgrenzungsposten	167 858,60	390 305,67
	195 819 468,91	152 449 883,41

Gewinn- und Verlustrechnung der Eyemaxx Real Estate AG, Aschaffenburg

für die Zeit vom 1. November 2018 bis zum 31. Oktober 2019

	2018/2019	2017/2018
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	479 830,44	675 022,80
2. Sonstige betriebliche Erträge	1 236 630,50	9 609,41
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	487 712,72	432 366,20
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3 581,83	3 531,39
	491 294,55	435 897,59
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10 323,00	61 083,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4 361 023,17	2 225 194,50
6. Erträge aus Beteiligungen	4 655 309,38	5 348 475,74
7. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	0,00	1 558 313,80
8. Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen	2 998 500,00	0,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9 313 284,63	6 938 322,68
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 6.560.945,48 (i.V.: EUR 4.467.272,52)		
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	2 094 850,70	249 999,00
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	2 693 638,88	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8 890 036,64	7 352 610,14
davon an verbundenen Unternehmen: EUR 120.391,50 (i.V.: EUR 160.596,32)		
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5,93	4,67
14. Ergebnis nach Steuern	142 382,08	4 204 955,53
15. Jahresüberschuss	142 382,08	4 204 955,53
16. Gewinnvortrag	4 972 703,59	1 803 152,66
17. Dividende	-1 069 261,00	-1 035 404,60
18. Bilanzgewinn	4 045 824,67	4 972 703,59

Anhang der Eyemaxx Real Estate AG, Aschaffenburg für das Geschäftsjahr 2018/2019

1. Allgemeine Angaben

Die Eyemaxx Real Estate AG mit Sitz in 63741 Aschaffenburg, Weichertstraße 5, ist im Handelsregister Aschaffenburg unter der Nummer HRB 11755 eingetragen.

Bei der Bilanzierung und Bewertung sind im Jahresabschluss der Eyemaxx Real Estate AG, Aschaffenburg, die Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften sowie die geltenden Vorschriften des Aktien- und des Wertpapierhandelsgesetzes angewandt worden. Die Darstellung und Gliederung des Jahresabschlusses entspricht den Vorjahresgrundsätzen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren beibehalten.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert angesetzt. Ausfallrisiken wurden mittels Wertberichtigung in Höhe ihrer wahrscheinlichen Ausfallsumme berücksichtigt.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

Die in den Rechnungsabgrenzungsposten enthaltenen Disagien (TEUR 141, im Vorjahr TEUR 326) werden linear über den Zeitraum der Zinsbindung der entsprechenden Anleihen abgeschrieben.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten sämtliche, nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung, erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt zum Erfüllungsbetrag. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Zinssatz diskontiert.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert. Zu den Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten verweisen wir auf den Verbindlichkeitspiegel, der Bestandteil des Anhangs ist.

3. Erläuterungen der Bilanz

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen und gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, haben in Höhe von insgesamt TEUR 12.590 (Vorjahr: TEUR 15.449) eine Restlaufzeit von über einem Jahr. Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen in Höhe von TEUR 250 (im Vorjahr: TEUR 250) mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr. Die sonstigen Ausleihungen haben in Höhe von TEUR 3.693 (Vorjahr: TEUR 2.770) eine Restlaufzeit von über einem Jahr. Sämtliche anderen Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die bezüglich der Emission und Nachplatzierung aus den derzeit ausgegebenen Anleihen entstandenen Disagien werden in der Bilanz als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 141, im Vorjahr TEUR 326) ausgewiesen. Die jeweiligen Disagien werden über die Laufzeit der entsprechenden Anleihe aufgelöst.

Auf der folgenden Seite sind die Unternehmen, an denen die Eyemaxx Real Estate AG i. S. d. § 271 HGB zum 31. Oktober 2019 unmittelbar sowie mittelbar beteiligt ist, sowie deren angabepflichtige Unternehmensdaten, dargestellt. Dabei besteht eine unmittelbare Beteiligung der Eyemaxx Real Estate AG an der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH, der EYEMAXX Holding GmbH, der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, der Eyemaxx Development Thomasium GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 17 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG, der Eyemaxx Lifestyle Development 19 GmbH & Co. KG, der Eyemaxx Lifestyle Development 21 GmbH & Co. KG, der Eyemaxx Lifestyle Development 24 GmbH & Co. KG, der Postquadrat Mannheim GmbH, der Lifestyle Development Beta GmbH, der Lifestyle Holding GmbH & Co. KG, der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, sowie an der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG.

	Firma	Sitz	Land	Währung	Anteil in %	Eigenkapital in EUR	Stichtag letzter vorliegender Jahresabschluss	Jahresergebnis in EUR
1	BEGA ING. doo.	Ćirila i Metodija 15, 22300 Stara Pazova	Serbien	RSD	100,00	-23 802	31.10.2019	860
2	Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	86,49	7 646 369	31.12.2018	242 509
3	Birkart Zweite Grundstücksgesellschaft mbH	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93,00	58 501	31.12.2018	-900
4	Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	50,00	-289 282	31.10.2019	-285 237
5	Buxtehuder Straße Verwaltungs GmbH	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	50,00	18 861	31.10.2019	-3 494
6	DVOKA Limited	NIKIS CENTER Büro Nr. 303, Kyriakou Matsi, 11, 1082 Nikosia	Zypern	EUR	94,00	-253 063	31.10.2019	-41 374
7	EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G.	412F Route d'Esch, 2086 Luxemburg	Luxemburg	EUR	100,00	310 076	31.10.2019	54 049
8	Eden Slovakia Log Center 1 s.r.o.	Kopcianska 10, 851 01 Bratislava	Slowakei	EUR	100,00	117	31.10.2019	-31
9	Eden Slovakia Retail Center 2 s.r.o.	Kopcianska 10, 851 01 Bratislava	Slowakei	EUR	100,00	852	31.10.2019	-32
10	EM Outlet Center GmbH	Renngasse 14, Top 55, 1010 Wien	Österreich	EUR	99,00	492 822	31.10.2019	9 724
11	ERED Finanzierungsconsulting GmbH	Renngasse 14, Top 55, 1010 Wien	Österreich	EUR	100,00	10 997 764	31.10.2019	-40 227
12	ERED Netherlands II B.V.	3127 Strawinskylaan, Atrium Building, 8th floor, 1077 ZX Amsterdam	Niederlande	EUR	100,00	235 758	31.10.2019	-66 899
13	EUCERA GmbH & Co. KG	Salztorgasse 6 / Stiege 5 / Tür 3, 1010 Wien	Österreich	EUR	88,36	1 719 715	31.10.2019	0
14	Eyemaxx Alfred-Döblin-Allee GmbH	Mittelstraße 7, 12529 Schönefeld	Deutschland	EUR	82,72	-296 716	31.10.2019	-171 272
15	EYEMAXX Alpha GmbH & Co. KG	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100,00	0	31.10.2019	-15 737
16	Eyemaxx Beta GmbH & Co. KG	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf	Österreich	EUR	94,00	-2 139	31.10.2019	-7 139
17	EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94,00	-1 643 609	31.10.2019	-1 859 696
18	Eyemaxx Development Themasium GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94,00	-1 793 454	31.10.2019	-38 241
19	EYEMAXX FMZ Holding GmbH	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100,00	101 037	31.10.2019	1 037
20	EYEMAXX Havlíčkov Brod s.r.o.	Pod Václavem 902/18, Dolní Chabry, 184 00 Praha 8	Tschechien	CZK	90,00	-61 428	31.10.2019	-6 555
21	EYEMAXX Holding GmbH	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100,00	25 000	31.10.2019	0
22	Eyemaxx Holding Mannheim GmbH	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	50,00	1 109 547	31.10.2019	-1 977 471
23	EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	88,36	-192 911	31.10.2019	-99 019
24	Eyemaxx international Holding & Consulting GmbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100,00	24 374 220	31.10.2019	1 875 876
25	EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Pod Václavem 902/18, Dolní Chabry, 184 00 Praha 8	Tschechien	CZK	45,00	-79 740	31.10.2019	-50 694
26	EYEMAXX Krnov s.r.o.	Pod Václavem 902/18, Dolní Chabry, 184 00 Praha 8	Tschechien	CZK	90,00	-1 215 619	31.10.2019	-76 291
27	EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94,00	69 820	31.10.2019	-28 412
28	EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	92,07	-559 078	31.10.2019	-46 153
29	EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94,00	-601 677	31.10.2019	-384 301
30	EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93,00	-1 745 898	31.10.2019	-1 298 659
31	EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94,00	5 000	31.10.2019	359 753
32	EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94,00	5 000	31.10.2019	237 754
33	EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	92,07	4 999	31.10.2019	377 686
34	EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	69,00	5 000	31.10.2019	4 345 795
35	EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94,00	-343 663	31.10.2019	-117 268
36	EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94,00	-19 081	31.10.2019	-17 645
37	EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	59,00	433 076	31.10.2019	-205 658
38	EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94,00	-442 544	31.10.2019	-346 118
39	EYEMAXX Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100,00	-633 214	31.10.2019	-571 828
40	EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100,00	-3 948	31.10.2019	-6 516
41	EYEMAXX Lifestyle Development 17 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100,00	-2 232	31.10.2019	-5 558
42	EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94,00	-26 473	31.10.2019	-29 202
43	Eyemaxx Lifestyle Development 19 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94,00	203	31.10.2019	-4 298

Firma	Sitz	Land	Währung	Anteil in %	Eigenkapital in EUR	Stichtag letzter vorliegender Jahresabschluss	Jahresergebnis in EUR	
44	Eyemaxx Lifestyle Development 20 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94,00	-64 701	31.10.2019	-69 701
45	Eyemaxx Lifestyle Development 21 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94,00	833	31.10.2019	-3 698
46	Eyemaxx Lifestyle Development 22 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94,00	-292 989	31.10.2019	-297 552
47	Eyemaxx Lifestyle Development 23 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100,00	1 382	31.10.2019	-3 422
48	Eyemaxx Lifestyle Development 24 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94,00	1 584	31.10.2019	-3 416
49	Eyemaxx Lifestyle Development 25 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94,00	1 893	31.10.2019	-3 107
50	EYEMAXX Louny s.r.o.	Pod Václavem 902/18, Dolní Chabry, 184 00 Praha 8	Tschechien	CZK	90,00	931 902	31.10.2019	-23 216
51	EYEMAXX MANAGEMENT DOO	Ćirila i Metodija 15, 22300 Stara Pazova	Serbien	RSD	100,00	-1 268 196	31.10.2019	-158 340
52	EYEMAXX MANAGEMENT Sp.z.o.o.	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warszawa	Polen	PLN	100,00	-276 976	31.10.2019	-101 308
53	EYEMAXX MANAGEMENT SRO	Pod Václavem 902/18, Dolní Chabry, 184 00 Praha 8	Tschechien	CZK	100,00	-125 718	31.10.2019	-87 683
54	Eyemaxx Real Estate Development GmbH	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100,00	24 999	31.10.2019	-1
55	EYEMAXX Siemensstraße GmbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf	Österreich	EUR	94,00	3 196 148	31.10.2019	2 703 089
56	EYEMAXX Tower Offenbach UG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	89,21	-509 415	31.10.2019	-504 777
57	EYEMAXX Zd'ár nad Sávovou s.r.o.	Pod Václavem 902/18, Dolní Chabry, 184 00 Praha 8	Tschechien	CZK	90,00	-135 009	31.10.2019	-10 183
58	GELUM Grundstücksvermittlungsgesellschaft mbH	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94,00	663 221	31.10.2019	90 499
59	Hamco Gewerbeflächenentwicklungsgesellschaft mbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100,00	33 512	31.10.2019	-2 146
60	Hamco GmbH & Co KG	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100,00	2 627 687	31.10.2019	2 627 587
61	Innovative Home Bauträger GmbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf	Österreich	EUR	99,00	458 383	31.10.2019	17 569
62	KKS Investment GmbH	Mittelstraße 7, 12529 Schönefeld	Deutschland	EUR	88,36	-807 523	31.10.2019	-88 513
63	Lifestyle Consulting GmbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf	Österreich	EUR	70,00	1 412 134	31.10.2019	1 394 635
64	Lifestyle Development Beta GmbH	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100,00	2 023	31.10.2019	-5 878
65	Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93,00	-80 280	31.10.2019	-85 280
66	Lifestyle Holding GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94,00	-3 739 685	31.10.2019	-3 038 056
67	Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG	Renngasse 14, Top 55, 1010 Wien	Österreich	EUR	93,53	534 587	31.12.2018	291 163
68	Log Center Airport	Ćirila i Metodija 15, 22300 Stara Pazova	Serbien	RSD	100,00	-374 918	31.10.2019	9 059
69	Log Center d.o.o.	Ćirila i Metodija 15, 22300 Stara Pazova	Serbien	RSD	90,00	-1 402 463	31.10.2019	-6 605
70	LOGMAXX Alpha AD	Ćirila i Metodija 15, 22300 Stara Pazova	Serbien	RSD	100,00	1 453 512	31.10.2019	-77 876
71	LOGMAXX Beta d.o.o.	Ćirila i Metodija 15, 22300 Stara Pazova	Serbien	RSD	100,00	501 467	31.10.2019	291 414
72	LOGMAXX d.o.o.	Ćirila i Metodija 15, 22300 Stara Pazova	Serbien	RSD	100,00	-158 215	31.10.2019	-6 086
73	MAHASIM GmbH & Co. KG	Praterstraße 62-64, 1020 Wien	Österreich	EUR	94,00	10 583 656	31.10.2019	10 582 665
74	Malum Limited	NIKIS CENTER Büro Nr. 303, Kyriakou Matsi, 11, 1082 Nikosia	Zypern	EUR	90,00	-78 918	31.10.2019	-5 348
75	Marland Bauträger Beteiligungs GmbH	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94,00	459 533	31.10.2019	-27 639
76	Marland Bauträger GmbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf	Österreich	EUR	94,00	5 507 116	31.10.2019	-76 968
77	Marland GmbH & Co. OG	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf	Österreich	EUR	88,36	-6 856	31.10.2019	5 162
78	Maxx BauerrichtungsgmbH	Renngasse 14, Top 55, 1010 Wien	Österreich	EUR	98,00	434 434	31.10.2019	-14 694
79	Postquadrat Mannheim GmbH	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100,00	-41 803	31.10.2019	-298 025
80	Retail Park Malbork 2 Sp.z.o.o.	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warszawa	Polen	PLN	90,00	-6 642	31.10.2019	-6 372
81	Retail Park Malbork Sp.z.o.o.	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warszawa	Polen	PLN	94,00	-790 928	31.10.2019	-93 796
82	Seespitzstrasse Vermietungs GmbH & Co. KG	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf	Österreich	EUR	89,36	70 878	31.12.2018	78 374
83	Sonnenhöfe GmbH & Co. KG	Angerstraße 13, 12529 Schönefeld	Deutschland	EUR	29,56	-897 465	31.10.2019	-78 624
84	TC Real Estate development Immobilien GmbH	Landstraßer Hauptstraße 97-101 / 1B, 1030 Wien	Österreich	EUR	50,00	-2 976 687	31.01.2018	9 754
85	Vilia SP.z.o.o.	ul. Chałubińskiego 8, 00-613 Warsaw	Polen	PLN	47,00	-2 572 855	31.10.2019	-134 451
86	Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG	Angerstraße 13, 12529 Schönefeld	Deutschland	EUR	49,50	1 000	31.10.2019	10 080 626

Das Geschäftsmodell der Eyemaxx-Gruppe besteht darin, Immobilienprojekte (z.B. Fachmarktzentren, Logistikzentren, Gewerbe- und Wohnimmobilien) in Form von eigenen Projektgesellschaften (SPV – Special Purpose Vehicle) zu entwickeln und nach Fertigstellung zu veräußern bzw. zu vermieten. Im Geschäftsjahr 2018/2019 wurden zu diesem Zweck die Eyemaxx Lifestyle Development 19 GmbH & Co. KG, die Eyemaxx Lifestyle Development 21 GmbH & Co. KG und die Eyemaxx Lifestyle Development 24 GmbH & Co. KG, gegründet.

Zum Bilanzstichtag verfügte die Gesellschaft über Kassen- und Bankguthaben in Höhe von TEUR 20.061 (im Vorjahr: TEUR 5.171), davon sind TEUR 3.520 auf Anderkonten zugunsten der Rückzahlung von Anleihen bzw. Anleihezinsen gesperrt.

Zu Beginn des Geschäftsjahres betrug das Grundkapital der Gesellschaft EUR 5.346.305. Es war eingeteilt in 5.346.305 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Im Oktober 2019 wurden aus der Wandelanleihe 2016/2019 TEUR 8 der Anleihe in 816 Stückaktien zu einem Wandlungspreis von EUR 9,80 gewandelt.

Das Grundkapital wurde aus dieser Transaktion um EUR 816,00 erhöht. Der über dem Nennwert der Stückaktien erzielte Wandlungserlös in Höhe von TEUR 7 wurde der Kapitalrücklage gutgeschrieben.

Aus der Wandelanleihe 2017/2019 wurden im Oktober 2019 TEUR 41 der Anleihe in 3.447 Stückaktien zu einem Wandlungspreis von EUR 11,89 gewandelt.

Das Grundkapital wurde aus dieser Transaktion um EUR 3.447,00 erhöht. Der über dem Nennwert der Stückaktien erzielte Wandlungserlös in Höhe von TEUR 38 wurde der Kapitalrücklage gutgeschrieben.

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Oktober 2019 TEUR 19.496 (im Vorjahr: TEUR 19.451).

Zum 31. Oktober 2019 beläuft sich das Grundkapital der Gesellschaft auf EUR 5.350.568. Das Grundkapital ist eingeteilt in 5.350.568 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Im Zuge der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 27. Juni 2018 hat die Hauptversammlung die Aufhebung des Genehmigten Kapitals 2017/I sowie die Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2018/I und eines neuen Bedingten Kapitals 2018/I sowie die Änderung des § 4 der Satzung beschlossen. Der Vorstand wurde ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 26. Juni 2023 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis EUR 2.588.511,00 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2018/I). Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch satzungsändernden Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Juni 2018 um EUR 443.651,00 bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2018/I).

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, für Abschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten, sowie für die Archivierung von Geschäftsunterlagen.

Die Anleiheverbindlichkeiten beinhalten die Verbindlichkeiten aus vier emittierten Anleihen und zwei emittierten Wandelanleihen.

- a. Anleihe IV, Verbindlichkeiten TEUR 13.319, Zinskupon 8,0 % p.a., fällig zum 30.03.2020
- b. Anleihe V, Verbindlichkeiten TEUR 30.000, Zinskupon 7,0 % p.a., fällig zum 18.03.2021
- c. Anleihe VI, Verbindlichkeiten TEUR 43.000, Zinskupon 5,5 % p.a., fällig zum 26.04.2023
- d. Anleihe VII, Verbindlichkeiten TEUR 41.000, Zinskupon 5,5 % p.a., fällig zum 23.09.2024
- e. Wandelanleihe I, Verbindlichkeit TEUR 2.527, Zinskupon 4,5 % p.a., fällig zum 16.12.2019
- f. Wandelanleihe II, Verbindlichkeit TEUR 20.335, Zinskupon 4,5 % p.a., fällig zum 16.12.2019

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen aufgelaufene Zinsverbindlichkeiten aus den emittierten Anleihen zum Bilanzstichtag sowie kurzfristige Darlehen.

Latente Steuern werden insbesondere für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Beteiligungsunternehmen ermittelt. Zusätzlich zu den zeitlichen Bilanzierungsunterschieden werden steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt.

Die Bewertung der temporären Differenzen und der innerhalb der nächsten fünf Jahre verrechenbaren steuerlichen Verlustvorträge erfolgt mit dem für das Geschäftsjahr geltenden Steuersatz für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer in Höhe von insgesamt 29,83 %.

Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung würde in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt werden. Zum Bilanzstichtag ergab sich ein Überhang an aktiven latenten Steuern. Dieser wurde in Ausübung des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht aktiviert.

4. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung

Bei den Umsatzerlösen der Gesellschaft in Höhe von TEUR 480 (im Vorjahr: 675) handelt es sich um Erlöse aus der Vermietung eines Gebäudes in Wuppertal sowie anteilig aus der Vermietung eines Grundstücks in Nürnberg bis zur Veräußerung und den Erlösen aus der Weiterverrechnung von verauslagten Kosten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen insbesondere den Ertrag aus der Veräußerung von 30 Prozent der Kommanditanteile der EYEMAXX Lifestyle Development 17 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.999, den Ertrag aus der Veräußerung von Sachanlagen (Erbbaurecht) in Höhe von TEUR 1.115 sowie eine erhaltene, nicht rückzahlbare, Anzahlung in Höhe von TEUR 100, periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 10 und Versicherungsvergütungen in Höhe von TEUR 11.

Im Posten Personalaufwand sind die Personalaufwendungen für einen Mitarbeiter sowie den Allein-Vorstand berücksichtigt.

Die Höhe der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von TEUR 4.361 (im Vorjahr: 2.225) wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr maßgeblich geprägt durch

- Zuweisung Einzelwertberichtigung von Forderungen in Höhe von TEUR 1.757,
- Aufwendungen im Zusammenhang mit der Emission der Anleihe VI und Anleihe VII (TEUR 1.154)
- Aufwendungen zur Weiterverrechnung in Höhe von TEUR 364,
- Miet- und Leasingaufwendungen in Höhe von TEUR 262,
- Kosten der Börsennotierung und Hauptversammlung in Höhe von TEUR 221 sowie
- Rechts- und Beratungsaufwendungen in Höhe von TEUR 205

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 2.095 berücksichtigen die Abschreibung der Beteiligung der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG aufgrund des Verkaufs des Grundstückes in der Gesellschaft und der darauffolgend erhaltenen Dividende. Im Vorjahr wurde in Höhe von TEUR 250 die außerplanmäßige Abschreibung auf einen Beteiligungsansatz außerhalb des Konzernkreises aufgrund Insolvenz der Gesellschaft berücksichtigt.

Die Beteiligungserträge setzen sich zusammen aus TEUR 2.775 Gewinnanteile der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG, TEUR 1.319 Gewinnanteile der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG, TEUR 338 Gewinnanteile der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG und TEUR 223 Gewinnanteile der EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG.

Aufgrund des im Geschäftsjahr 2015/2016 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages mit der EYEMAXX Holding GmbH wurde ein Aufwand hieraus in Höhe von TEUR 2.694 (im Vorjahr Gewinn TEUR 1.558) realisiert.

Durch die Ausgabe neuer Darlehen an Tochtergesellschaften, stieg auch der Zinsertrag um TEUR 2.375 im Vergleich zum Vorjahr auf TEUR 9.313.

Die Zinsaufwendungen haben sich insbesondere aufgrund der Emission der Anleihe VII und der Nachplatzierung der Anleihe VI im Vergleich zum Vorjahr auf TEUR 8.890 erhöht. (im Vorjahr: TEUR 7.353)

Der Bilanzgewinn zum 31. Oktober 2019 setzt sich wie folgt zusammen:

	EUR
Bilanzgewinn zum 31. Oktober 2018	4 972 703,59
Jahresüberschuss 2018/2019	142 382,08
Dividende	-1 069 261,00
Bilanzgewinn zum 31. Oktober 2019	4 045 824,67

Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, pro Aktie eine Ausschüttung von EUR 0,30, somit insgesamt EUR 1.605.170,40, vom Bilanzgewinn durchzuführen. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von EUR 2.440.654,27 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

5. Sonstige Angaben

5.1. Organe

5.1.1 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht satzungsgemäß aus drei Mitgliedern. Er setzte sich zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2019 wie folgt zusammen:

Andreas Karl Autenrieth, Betriebswirt und Unternehmensberater (Vorsitzender)

Richard Fluck, Geschäftsführer (Stellvertretender Vorsitzender)

Dr. Bertram Samonig, Unternehmensberater (Mitglied)

Herr Fluck ist Mitglied in dem gesetzlich zu bildenden Aufsichtsrat der VST BUILDING TECHNOLOGIES AG, Leopoldsdorf/Österreich.

Weitere Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG bestehen zum 31. Oktober 2019 nicht.

5.1.2 Vorstand

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

Dr. Michael Müller, Geschäftsführer, Leopoldsdorf/Österreich

Herr Dr. Müller ist Aufsichtsratsvorsitzender in dem gesetzlich zu bildenden Aufsichtsrat der VST BUILDING TECHNOLOGIES AG, Leopoldsdorf/Österreich.

5.1.3 Angaben zu mitteilungspflichtigen Geschäften

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

5.2 Mitarbeiterzahl

Es wurde im Berichtszeitraum, neben dem Vorstand, ein Angestellter beschäftigt (im Vorjahr: ein Angestellter).

5.3 Organbezüge

Als alleiniges Mitglied des Vorstands erhielt Dr. Müller gemäß vertraglicher Vereinbarung im Berichtszeitraum eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 195 (im Vorjahr: TEUR 168). Im Geschäftsjahr 2018/2019 erhielt er eine variable Vergütung in Höhe von TEUR 291 (Vorjahr: TEUR 192).

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für den Berichtszeitraum eine feste Vergütung in Höhe von insgesamt TEUR 50. Variable Vergütungsanteile wurden nicht geleistet. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält für den Berichtszeitraum eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 20 (im Vorjahr: TEUR 20), die anderen Aufsichtsratsmitglieder eine feste Vergütung von jeweils TEUR 15 (im Vorjahr: TEUR 15).

5.4 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Es bestehen jährliche Verpflichtungen aus einem Miet- und Leasingvertrag in Höhe von TEUR 170. Bis zur frühestmöglichen Beendigung des Mietvertrages in 2029 belaufen sich die Gesamtverpflichtungen aus diesem Vertrag auf TEUR 1.600.

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

Eine Garantieerklärung über TEUR 3.974 (Vorjahr: TEUR 15.000) wurde gegenüber der Austrian Anadi Bank AG abgegeben. Dies stellt eine Sicherheit für die Projektfinanzierung von Tochtergesellschaften dar. Eine Inanspruchnahme aus der genannten Garantie wird derzeit als unwahrscheinlich angesehen, da aufgrund der vorliegenden Planungen davon ausgegangen wird, dass die Tochtergesellschaft ihre Verpflichtungen selbst erfüllen wird.

Die Eyemaxx Real Estate AG hat eine Kostenüberschreitungsgarantie gegenüber der Mittelbrandenburgischen Sparkasse in Höhe von insgesamt TEUR 8.824 (Vorjahr: TEUR 8.824) abgegeben. Diese stellt eine Sicherheit für die Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar. Eine Inanspruchnahme aus der genannten Zins- und Kostenüberschreitungsgarantie sowie der Rücktrittserklärung wird derzeit als unwahrscheinlich angesehen, da aufgrund der vorliegenden Planungen davon ausgegangen wird, dass die Tochtergesellschaft ihre Verpflichtungen selbst erfüllen wird.

Eine weitere Garantieerklärung über TEUR 20.300 (Vorjahr: TEUR 15.000) wurde gegenüber der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG abgegeben. Dies stellt eine Sicherheit für die Projektfinanzierung von Tochtergesellschaften dar. Eine Inanspruchnahme aus der genannten Garantie wird derzeit als unwahrscheinlich angesehen, da aufgrund der vorliegenden Planungen davon ausgegangen wird, dass die Tochtergesellschaft ihre Verpflichtungen selbst erfüllen wird.

Per 31.10.2019 bestanden zusätzlich zwei Avalrahmen, die zum Stichtag im Umfang von TEUR 4.912 ausgenutzt wurden.

5.5 Honorar für Leistungen des Abschlussprüfers

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den gesetzlichen Abschlussprüfer betragen TEUR 188. Diese betreffen Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 188, davon das Vorjahr betreffend TEUR 13.

5.6 Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Gesellschaft hat mit einer nahestehenden Person einen Miet- und Leasingvertrag geschlossen, aus dem Mietaufwendungen in Höhe von TEUR 130 p.a. sowie Leasingaufwendungen in Höhe von TEUR 38 p.a. resultieren. Die Gesellschaft erzielt Mieterlöse aus diesem Objekt in Höhe von TEUR 265 p.a.

5.7 Konzernabschluss

Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Oktober 2019 wird in den zu veröffentlichenden Konzernabschluss der Eyemaxx Real Estate AG, Aschaffenburg, einbezogen. Die Eyemaxx Real Estate AG stellt als Mutterunternehmen den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Kreis von Unternehmen auf. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

5.8 Nachtragsbericht

Ausplatzierung der Anleihe 2019/2024

Nach dem Bilanzstichtag hat die Gesellschaft die im Geschäftsjahr 2018/19 begebene Anleihe 2019/2014 (ISIN DE000A2YPEZ1) auf das vorgesehene Volumen von TEUR 50.000 ausplatziert.

Aufstockung der Anleihe 2018/2023

Während des Zeitraums der Bilanzerstellung, im Februar 2020, wurde die Anleihe 2018/2023 (ISIN DE000A2GSSP3) um rund TEUR 11.500 auf TEUR 55.000 erfolgreich aufgestockt.

Eyemaxx Real Estate AG beschließt Bezugsrechts-Kapitalerhöhung

Am 17. Februar 2020 wurde per Ad-hoc Meldung die Bezugsrechts-Kapitalerhöhung gemeldet. Insgesamt sollen bis zu 880.000 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1,00 Euro je Aktie ausgegeben werden. Der Bezugspreis pro neuer Aktie beträgt EUR 9,00. Somit steigt das genehmigte Grundkapital der Gesellschaft von derzeit EUR 5.350.568 auf EUR 6.230.568. Die neuen Aktien werden den Aktionären der Eyemaxx Real Estate AG im Rahmen eines mittelbaren Bezugsrechts zum Bezug angeboten.

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

5.9 Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex

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

Aschaffenburg, 27. Februar 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dr. Müller', is centered on the page.

Eyemaxx Real Estate AG
Der Vorstand
gez. Dr. Michael Müller

Entwicklung des Anlagevermögens der Eyemaxx Real Estate AG, Aschaffenburg, im Geschäftsjahr 2018/2019

	Anschaffungs-/Herstellungskosten			Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand am	Zugänge	Abgänge	Stand am	Stand am	Zugänge	Abgänge	Stand am	Stand am	Stand am
	01.11.2018			31.10.2019	01.11.2018			31.10.2019	31.10.2019	31.10.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1 785 337,50	0,00	-1 785 337,50	0,00	379 608,50	10 152,00	-389 760,50	0,00	0,00	1 405 729,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 643,94	0,00	0,00	3 643,94	3 385,94	171,00	0,00	3 556,94	87,00	258,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	38 330,00	0,00	-38 330,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38 330,00
	1 827 311,44	0,00	-1 823 667,50	3 643,94	382 994,44	10 323,00	-389 760,50	3 556,94	87,00	1 444 317,00
II. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	26 543 786,00	3 108 001,16	-5.000,00	29.646.787,16	0,00	0,00	0,00	0,00	29.646.797,16	26 543 786,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	73 942 636,02	19 965 747,46	-1 468 096,77	92 440 286,71	0,00	0,00	0,00	0,00	92 440 286,71	73 942 636,02
3. Beteiligungen	3 379 990,00	18.600,00	-12 500,00	3.386.090,00	249 999,00	2 094 850,70	0,00	2 344 849,70	1 041 240,30	3 129 991,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	18 767 585,83	9 403 143,81	-6 191 720,89	21 979 008,75	0,00	1 756 741,47	0,00	1 756 741,47	20 222 267,28	18 767 585,83
5. Sonstige Ausleihungen	6 771 089,96	12 472 270,15	-4 001 092,02	15 242 268,09	0,00	0,00	0,00	0,00	15 242 268,09	6 771 089,96
	129 405 087,81	44.967.762,58	-11.678.409,68	162 694 440,71	249 999,00	3 851 592,17	0,00	4 101 591,17	158 592 849,54	129 155 088,81
	131 232 399,25	44.967.762,58	-13.502.077,18	162 698 084,65	632 993,44	3 861 915,17	-389 760,50	4 105 148,11	158 592 936,54	130 599 405,81

Verbindlichkeitspiegel der Eyemaxx Real Estate AG, Aschaffenburg zum 31. Oktober 2019

	Gesamtbetrag EUR	erwartete Restlaufzeiten		
		bis 1 Jahr EUR	1-5 Jahre EUR	> 5 Jahre EUR
1. Anleihen *	150 181 000,00	36 181 000,00	114 000 000,00	0,00
(im Vorjahr)	(110 472 000,00)	(6 222 000,00)	(104 250 000,00)	(0,00)
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6 000 000,00	6 000 000,00	0,00	0,00
(im Vorjahr)	(3 000 000,00)	(0,00)	(3 000 000,00)	(0,00)
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	568 309,88	568 309,88	0,00	0,00
(im Vorjahr)	(73 392,09)	(73 392,09)	(0,00)	(0,00)
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	842 636,53	0,00	842 636,53	0,00
(im Vorjahr)	(60 308,85)	(50 308,85)	(10 000,00)	(0,00)
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4 861 415,93	59 599,18	4 801 816,75	0,00
(im Vorjahr)	(5 368 402,18)	(59 438,10)	(5 308 964,08)	(0,00)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	4 253 347,21	4 253 347,21	0,00	0,00
(im Vorjahr)	(3 313 181,51)	(1 313 181,51)	(2 000 000,00)	(0,00)
	166 706 709,55	47 062 256,27	119 644 453,28	0,00
	(122 287 284,63)	(7 718 320,55)	(114 568 964,08)	(0,00)

* davon durch Grundschulden besichert: TEUR 34.916 (i.V. TEUR 34.916)

Lagebericht der Eyemaxx Real Estate AG, Aschaffenburg, für das Geschäftsjahr 2018/2019

1. Grundlagen

1.1 Struktur und Geschäftsmodell

Als Dachgesellschaft der Gruppe übernimmt die Eyemaxx Real Estate AG eine Finanzierungsfunktion für ihre operativen Tochtergesellschaften. Die Eyemaxx Real Estate AG („Eyemaxx“) erzielt im Rahmen ihrer operativen Tätigkeit im Wesentlichen Mieterlöse.

Wir weisen darauf hin, dass sich die Aussagen im Lagebericht von Eyemaxx weitestgehend auf den Konzern beziehen.

Das Geschäftsmodell der Eyemaxx Real Estate AG:

Die Eyemaxx Real Estate AG, als Mutterunternehmen des Konzerns, der Eyemaxx Real Estate Group, ist ein erfahrenes Immobilienunternehmen mit einem umfangreichen Track Record und einem ausbalancierten Geschäftsmodell, welches auf zwei Säulen basiert. Die erste Säule umfasst die Entwicklung von Immobilienprojekten mit Fokus auf Wohnimmobilien inklusive Mikroapartments in Deutschland und Österreich sowie Stadtquartiersentwicklungen, Hotels und Serviced-Apartments in Deutschland. Damit verfügt die Eyemaxx Real Estate Group sowohl nach Sektor als auch nach Region über ein diversifiziertes Immobilienportfolio. Zu dem Geschäftszweig Projektentwicklung gehören die Konzeptionierung, Projektplanung, Koordinierung mit Behörden, die bauliche Errichtung und der Verkauf der Immobilien. Die Immobilienentwicklung gliedert sich in „Bau für den Verkauf“ und „Bau in den Bestand“.

Die zweite Säule der Geschäftstätigkeit besteht aus der Bestandshaltung von ausgewählten, vermieteten Immobilien in Deutschland und Österreich. Durch den Ausbau und die sukzessive Umsetzung der Projektpipeline verbindet die Eyemaxx Real Estate Group attraktive Entwicklerrenditen mit stetigen Cashflows durch Mieteinnahmen der Bestandsimmobilien.

Die Eyemaxx Real Estate Group baut dabei auf die Expertise eines erfahrenen Managements sowie eines professionellen Teams von Immobilienexperten und auf ein etabliertes und breites Netzwerk, das zusätzlichen Zugang zu attraktiven Immobilien und Projekten eröffnet.

1.2 Ziele und Strategien

Die Eyemaxx Real Estate Group hat das Ziel mittels erfolgreicher Umsetzung der Immobilienprojekte den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern. Die kontinuierliche Fortsetzung des Bestandsausbaus ist Teil der mittelfristigen Strategie. Langfristig soll ein ausgewogenes Portfolio aus Bestands- und Entwicklungsimmobilien aufgebaut werden, um stabile Cashflows zu erzielen.

Steigerung der Profitabilität

Die Eyemaxx Real Estate Group arbeitet seit Unternehmensgründung im Jahr 1996 profitabel und hat auch weiterhin das Ziel, nachhaltig profitabel zu sein.

Nachhaltiges und profitables Wachstum

Das Renditeziel (ROI) bei der Entwicklung von Wohnimmobilienprojekten liegt bei 10 bis 15 Prozent und bei Gewerbeimmobilien bei 12 bis 18 Prozent. Die Strategie der Eyemaxx Real Estate Group umfasst darüber hinaus die Bestandshaltung von ausgewählten Gewerbeimmobilien in Deutschland und Österreich, um einen kontinuierlichen

Cashflow aus Mieteinnahmen zu erzielen. Das Portfolio an eigenen Immobilien soll künftig weiter ausgebaut und damit die Mieterlöse erhöht werden.

Umsetzung der Projektpipeline

Die Pipeline mit vertraglich fixierten Projekten konnte auf rund 902 Millionen Euro erhöht werden. Das Ziel für die folgenden Geschäftsjahre ist die kontinuierliche Umsetzung dieser Projekte. Im Zuge dessen soll auch die Höhe der Pipeline durch die Akquise neuer Projekte konstant auf hohem Niveau gehalten werden.

Vielseitiges Projektentwicklungsportfolio

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Eyemaxx Real Estate Group ist die Entwicklung von Wohnimmobilienprojekten in Deutschland und Österreich. Auch die Entwicklung von Stadtquartieren ist in den Fokus gerückt. Darüber hinaus werden Gewerbeimmobilienprojekte realisiert und zunehmend wachstumsstarke Bereiche wie Hotels und Serviced-Apartments adressiert.

1.3 Steuerungssystem

Maßgebliches Ziel der Unternehmenssteuerung ist die Steigerung des Unternehmenswertes sowie die nachhaltige Sicherstellung der Liquidität.

Für die Eyemaxx Real Estate AG ist der Umsatz die wesentliche Steuerungsgröße für das operative Geschäft. Daneben sind das Jahresergebnis, der Nettoverschuldungsgrad (Gearing) sowie die Eigenkapitalquote ebenfalls relevante Bewertungsgrößen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Wirtschaft in Europa hat sich im Verlauf des vergangenen Jahres erneut positiv entwickelt. Laut Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union (EU), stieg das saisonbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) in den 19 Mitgliedsstaaten des Euroraums im dritten Quartal 2019 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 1,2 Prozent und in der EU um 1,4 Prozent. Die Konsumausgaben der privaten Haushalte erhöhten sich im dritten Quartal 2019 im Jahresvergleich sowohl im Euroraum als auch der EU um 0,5 Prozent und damit deutlich stärker als im Vorquartal mit 0,2 Prozent bzw. 0,3 Prozent. Die Bruttoanlageinvestitionen nahmen im Euroraum und der EU um 0,3 Prozent zu. Weiteres Wachstum verzeichnete ebenfalls die Erwerbstätigkeit im Euroraum und der EU. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im dritten Quartal 2019 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum im Euroraum um 0,9 Prozent und in der EU um 0,8 Prozent.

(Quelle: Eurostat Pressemitteilung vom 5. Dezember 2019, Schätzung der BIP-Hauptaggregate und der Erwerbstätigkeit für das dritte Quartal 2019)

Branchenbezogene Rahmenbedingungen in Deutschland und Österreich

Wohnimmobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist weiterhin auf Wachstumskurs. Wie der „Wohnimmobilien Marktbericht Deutschland 2019/2020“ von Engel & Völkers zeigt, gibt es eine ungebrochen hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien. Zu dieser Entwicklung tragen den Immobilienexperten zufolge verschiedene Faktoren bei, wie die demographische Entwicklung, die positiven Fundamentaldaten der deutschen Wirtschaft, die geringe Inflation und niedrige Hypothekenzinsen. Dabei herrsche ein nach wie vor knappes Angebot an Wohnimmobilien, das laut Engel & Völkers auch weiterhin für Preisanstiege sorgt. Auch in absehbarer Zeit werde die Nachfrage durch das anhaltend niedrige Zinsniveau nicht sinken. Bereits seit 2014 stiegen an allen von Engel & Völkers untersuchten Standorten die Preise von Eigentumswohnungen um mindestens 25 Prozent an. Im ersten Halbjahr 2019 wurde den Angaben des

Marktberichts zufolge eine Eigentumswohnung in Deutschland durchschnittlich für 2.967 Euro pro Quadratmeter angeboten, was einem Preisanstieg von 11,5 Prozent zum Vorjahreszeitraum bedeutet. (Quelle: Engel & Völkers Wohnimmobilien Marktbericht 2019/2020, Editorial und Abschnitt „Steigende Preise können Nachfrage nicht bremsen“)

Das Transaktionsvolumen am deutschen Wohninvestmentmarkt (Transaktionen ab 50 Wohnungen) lag laut den Experten im Jahr 2019 bei 17,2 Mrd. Euro. Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einem Anstieg von 3 Prozent. Dabei wechselten rund 39 Prozent aller verkauften Wohnungen in den Top-7-Städten den Besitzer, nach 25 Prozent im Vorjahr. Dass das Vorjahresergebnis am Investmentmarkt in 2019 übertroffen wurde, lag auch am stärkeren Engagement der Öffentlichen Hand. Kommunen und Länder bzw. deren Wohnungsunternehmen erwarben demnach etwa 22.700 Wohnungen für rund 3,2 Mrd. Euro. Ihr Ankaufsvolumen war in 2019 damit mehr als zweieinhalb Mal so hoch wie noch im Jahr zuvor. Die beiden aktivsten Käufergruppen waren offene Spezialfonds und Wohnimmobilien-AGs, auf sie entfiel rund die Hälfte des Transaktionsvolumens. Dem Bericht zufolge wird der deutsche Wohnimmobilienmarkt von deutschen Investoren geprägt. Sie seien für mehr als 90 Prozent des Marktgeschehens verantwortlich (2018: 78 Prozent) gewesen. Für das laufende Jahr ist man optimistisch. Die verschobene Zinswende und der Mangel an vergleichsweise sicheren Anlagealternativen dürften dafür sorgen, dass weltweit noch mehr Kapital in Wohnimmobilien fließt. Deutschland dürfte aufgrund seines großen Mietwohnungsmarkts und der entsprechend hohen Liquidität zu den gefragtesten Zielregionen gehören.

(Quelle: Pressemitteilung Wohnungsinvestmentmarkt Deutschland 2019, 6. Januar 2020)

Die deutsche Immobilienbank DZ HYP AG rechnet aufgrund des weiterhin knappen Wohnungsangebots an den Top-7-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) auch mit einer Fortsetzung des Aufwärtstrends der Wohnungsmieten. Staatlich regulierende Markteingriffe wie die Mietpreisbremse haben das Grundproblem des zu knappen Wohnungsangebots in Ballungsräumen bislang nicht abmildern können. Eine „spürbare Entspannung“ am Wohnungsmarkt in Deutschland sei ausgeblieben, stellt das Institut fest. Zudem kommt der Hinweis darauf, dass Bauflächen kaum noch verfügbar seien und die Bauwirtschaft hochgradig ausgelastet sei. Die Lage an den Top-Standorten bleibe trotz eines verlangsamten Einwohnerwachstums angespannt. Ursächlich sei das Missverhältnis aus der gestiegenen Zahl privater Haushalte gegenüber den tatsächlich gebauten Wohnungen. Nach Angaben standen in den vergangenen zehn Jahren rund 660.000 neuen Haushalten lediglich 320.000 fertiggestellte Wohnungen gegenüber.

(Quelle: DZ HYP AG, Immobilienmarkt Deutschland 2019/2020, Oktober 2019)

Wohnimmobilienmarkt Österreich

Der Bausektor ist weiterhin eine der tragenden Konjunktursäulen in Österreich und die Wachstumsdynamik der Wohnbauinvestitionen blieb im Jahresverlauf 2019 hoch, konstatiert die Österreichische Nationalbank (OeNB) in einer Studie zur österreichischen Wirtschaftsentwicklung im Dezember 2019. Für das Gesamtjahr 2019 wird ein Anstieg der Wohnbauinvestitionen um 4,0 Prozent erwartet, nach 2,5 Prozent in 2018.

(Quelle: Österreichische Nationalbank, Gesamtwirtschaftliche Prognose der OeNB für Österreich 2019 bis 2022, Dezember 2019)

Stabil präsentierte sich auch die Wirtschaft in Österreich. Das unbereinigte BIP lag im dritten Quartal 2019 um 1,5 Prozent über dem Vorjahresniveau. Wie das Österreichische Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) mitteilte, stellte der Konsum eine Wachstumsstütze dar. Zudem kamen aus der Bauwirtschaft und dem Dienstleistungssektor positive Wachstumsimpulse. Eine wirtschaftliche Abkühlung habe sich dagegen in der Industriekonjunktur gezeigt. (Quelle: WIFO Pressemitteilung vom 29. November 2019, Abschwung in der Industriekonjunktur verstärkt sich)

Laut OeNB stiegen die Preise für Wohnimmobilien in Österreich auch im dritten Quartal 2019 weiter. Das Plus belief sich auf 5,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Ein stärkerer Anstieg war in Wien zu verzeichnen. Dort verteuerten sich die Wohnimmobilienpreise im dritten Quartal 2019 zum Vorjahreszeitraum um 7,6 Prozent, so die OeNB. In 2019 habe sich eine weitere positive Entwicklung am österreichischen Wohnimmobilien-Investmentmarkt gezeigt: Das Volumen der Immobilientransaktionen lag im ersten Halbjahr 2019 mit 16,4 Mrd. Euro 5,1 Prozent über dem Vorjahreszeitraum. (Quelle: OeNB, Immobilien Aktuell – Österreich Q4/19)

Der Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI) sieht auch für die kommenden Jahre kein Ende des Immobilienbooms in Österreich. Vor allem Immobilien auf dem Wiener Immobilienmarkt würden bei privaten und institutionellen Investoren begehrt bleiben. Trotz des hohen Bauvolumens in der Hauptstadt sei ein Preisrückgang auf dem Wiener Immobilienmarkt laut ÖVI nicht in Sicht, da es derzeit noch einen hohen Nachfrageüberhang gebe. (Quelle: ÖVI Markt-Pressekonferenz 2019, Der Standard, Martin Putschögl, Trend zur Immobilie hält an, 17. Dezember 2019)

Gewerbeimmobilienmarkt

Aufgrund des aktuellen Niedrigzinsniveaus hat der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt ein sehr gutes Jahr 2019 hinter sich, das mit einem neuen Rekordergebnis abgeschlossen werden konnte. Nach Angaben von Colliers International wurden 2019 Gewerbeimmobilien für 71,6 Mrd. Euro gehandelt, damit sei das Ergebnis des Vorjahres um fast ein Fünftel übertroffen worden. Das Anlagevolumen in den Top-7-Städten entwickelte sich mit einem Plus von 21 Prozent auf 44 Mrd. Euro sogar noch dynamischer als der Gesamtmarkt. Dabei könne der deutsche Immobilienmarkt vor allem mit politischer und wirtschaftlicher Stabilität punkten und werde von Investoren aus dem In- und Ausland als „sicherer Investmenthafen“ gesehen.

(Quelle: Colliers International, Dynamik der Jahresendrallye und Rekordtransaktionsvolumen 2019 setzen völlig neue Maßstäbe am deutschen Investmentmarkt, 6. Januar 2020)

Büroimmobilienmarkt

Büroimmobilien bleiben mit einem Anteil von 42 Prozent am bundesweiten Transaktionsvolumen laut dem Immobiliendienstleister CBRE weiterhin die stärkste Assetklasse in Deutschland. In dem Segment wurde in den ersten drei Quartalen 2019 mit 20,8 Mrd. Euro rund ein Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum investiert, so CBRE. Dabei stünden nach wie vor die Top-7-Märkte im Fokus der Investoren. Über vier Fünftel des Büroinvestmentvolumens entfielen den Angaben zufolge auf die Metropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Der unverminderte Leerstandsrückgang trotz gestiegener Bauaktivität treibe die Mietpreise und erhöhe die Attraktivität der Assetklasse Büro für Investoren noch weiter.

(Quelle: Deutschland Büroinvestment MarketView Q3 2019, Büroinvestmentmarkt spürt Konjunkturdelle vorerst nicht, 14. Oktober 2019)

Dem Bericht zufolge ist seit fast zehn Jahren eine Lücke zwischen starkem Nachfragewachstum bei Büroflächen auf der einen und ein nur geringes Angebotswachstum auf der anderen Seite zu verzeichnen. Als Folge seien sinkende Leerstände und steigende Büromieten zu verzeichnen. Dem Bericht zufolge erreichte die durchschnittliche Leerstandsrate in den Top-7-Büromärkten in Deutschland Ende Dezember 2019 mit 3,1 Prozent den niedrigsten Stand seit 1992. Dabei war die Leerstandsrate 0,5 Prozentpunkte niedriger als ein Jahr zuvor. Darüber hinaus stiegen die Büromieten auf den höchsten Stand seit fast 30 Jahren. Demnach lag die Spitzenmiete im Durchschnitt der betrachteten sieben Städte zum Jahresende 2019 bei gut 33 Euro pro Quadratmeter, dies waren knapp 9 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Bei den Durchschnittsmieten war ein Plus von fast 10 Prozent auf ca. 19 Euro pro Quadratmeter zu verzeichnen. Auch für das Jahr 2020 wird eine anhaltende Büroflächenknappheit erwartet und weiterhin „sehr hohe“ Mieten.

(Quelle: Savills, Büromärkte Deutschland, „2019 in Kürze: Knappheit nimmt zu“, 7. Januar 2020)

Hotelimmobilienmarkt

Laut Colliers International wurde 2019 mit 5,0 Mrd. Euro das zweithöchste jemals registrierte Transaktionsvolumen im deutschen Hotelinvestmentmarkt verzeichnet und der bisherige Rekord von 2016 mit 5,2 Mrd. Euro nur knapp verfehlt. Gleichzeitig wurde das Vorjahresergebnis um 25 Prozent übertroffen. Insbesondere aufgrund von großvolumigen Einzeltransaktionen im Schlussquartal 2019 sei es zu einer Jahresendrallye gekommen. Dem Bericht zufolge lag das Transaktionsvolumen bei Großdeals bei fast 3,7 Mrd. Euro in 2019 nach 3,4 Mrd. Euro ein Jahr zuvor. Im Fokus standen dabei die Top-7-Städte. B- und C-Städte seien bei Objekten im Volumen von bis zu 50 Mio. Euro stark gefragt gewesen. Diese verzeichneten ein Transaktionsvolumen von 2,0 Mrd. Euro in 2019, was einem Marktanteil von 40 Prozent entspricht. Auch seien 2019 wieder vermehrt Portfolien auf dem Markt gehandelt

worden. Diese machten den Angaben zufolge im vergangenen Jahr ein Transaktionsvolumen von fast 1,4 Mrd. Euro aus nach rund 640 Mio. Euro in 2018.

(Quelle: Colliers International, Pressemitteilung „Feuerwerk an Großdeals beschert deutschem Hotelinvestmentmarkt 2019 eine Jahresendrallye“, 9. Januar 2020)

Besonders bei Investoren gefragt waren 4-Sterne-Hotels. Auf sie entfielen in 2019 ein Marktanteil von 60 Prozent und über 3,0 Mrd. Euro Transaktionsvolumen, gefolgt von 3-Sterne-Hotels mit einem Marktanteil von 24 Prozent und 1,2 Mrd. Euro investiertem Volumen. Aktivste Käufer waren in 2019 offene Immobilien- und Spezialfonds mit einem Investment von 1,6 Mrd. Euro und einem Marktanteil von 32 Prozent. Auf der Verkäuferseite lagen Projektentwickler ganz vorn mit einem Marktanteil von 33 Prozent und über 1,6 Mrd. Euro investiertem Volumen. Dem Bericht zufolge sicherten sich Einkäufer aufgrund des weiterhin vorhandenen Anlagedrucks institutioneller Investoren möglichst frühzeitig attraktive Investmentmöglichkeiten. So seien in 2019 rund 30 Prozent des investierten Kapitals bzw. fast 1,5 Mrd. Euro in Forward Deals geflossen. Dem zufolge wird der Hotelinvestmentmarkt auch 2020 von der weiterhin hohen Dynamik des Gesamtmarktes profitieren.

(Quelle: Colliers International, Pressemitteilung „Feuerwerk an Großdeals beschert deutschem Hotelinvestmentmarkt 2019 eine Jahresendrallye“, 9. Januar 2020)

Als ein deutlich expandierendes Segment im Bereich Hotellerie hat sich in den vergangenen Jahren der Markt für Serviced Apartments entwickelt, ergab eine Analyse der zur BayernLB gehörenden LB Immobilienbewertungsgesellschaft mbH (LB ImmoWert). Mittlerweile habe sich dieses Nischensegment zu einem neuen Wachstumsmarkt mit einer sehr vielschichtigen Zielgruppe entwickelt. Einer der Gründe dafür ist, dass die Wohnungsknappheit sowohl in den A-Städten als auch in B- und C-Städten, insbesondere an prosperierenden Wirtschaftsstandorten mit einem angespannten Wohnungsmarkt oder in Universitätsstädten. Auch würden Veränderungen der Lebens- und Wohnformen zu dieser Entwicklung beitragen. So seien Konzepte für „Wohnen auf Zeit“ nicht mehr ausschließlich für Geschäftsreisende interessant, sondern auch für Studierende oder Personen, die einen Standortwechsel vornehmen. Dem zu Folge ist das Interesse von internationalen Hotelketten sowie Wohnwirtschaftsunternehmen an dem Segment der Serviced Apartments aufgrund der positiven Entwicklung hoch. Auch lasse sich ein Trend zu Mixed-Use-Konzepten beobachten mit der Kombination von Mikro-Apartments, klassischer Hotellerie, studentischem Wohnen sowie Co-Working bzw. Co-Living. Für die kommenden Jahre erwartet das Institut eine steigende Nachfrage nach temporären Wohnformen und rechnet mit ca. 17.000 neuen Serviced-Apartment-Einheiten bis 2021. Dies würde einem Marktwachstum von über 45 Prozent entsprechen, so LB ImmoWert.

(Quelle: LB ImmoWert, Markt für Serviced Apartments, Juli 2019)

2.2 Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2018/2019 beginnt mit dem Zweitlisting an der Wiener Börse im Marktsegment „direct market plus“. Die Eyemaxx Real Estate AG ist seit Januar 2019 im Segment „direct market plus“ der Wiener Börse gelistet und hat sich damit am Kapitalmarkt noch breiter aufgestellt. Das Listing in Österreich ist als Ergänzung zur Börsennotiz in Deutschland ein weiterer Meilenstein in der Umsetzung der Wachstumsstrategie.

Die positive Geschäftsentwicklung hat die Eyemaxx Real Estate Group auch im Geschäftsjahr 2018/2019 fortgesetzt. So wies der Konzern im Berichtszeitraum ein positives Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) von TEUR 9.698 aus. Das Ergebnis nach Steuern belief sich auf TEUR 6.589. Das Eigenkapital des Konzerns konnte trotz Dividende von TEUR 63.574 auf TEUR 65.002 gesteigert werden.

Sehr erfolgreich war der Verkauf der Sonnenhöfe in Berlin zu Jahresbeginn, der über den Erwartungen bei Projektbeginn lag, denn dies war die größte Transaktion in der Unternehmensgeschichte der Eyemaxx Real Estate Group. Das Projekt „Sonnenhöfe“ gehört neben dem „Postquadrat“ in Mannheim, die zusammen ein Volumen von rund 400 Millionen Euro betragen, zu den größten Immobilienentwicklungen der Eyemaxx Real Estate Group.

Das prospektfreie öffentliche Angebot der Anleihe 2018/2023 ist im Frühjahr 2019 am Markt erfolgreich platziert worden. Bereits im März 2019 hat die Eyemaxx Real Estate Group aufgrund der großen Nachfrage weitere Teilschuldverschreibungen ihrer Unternehmensanleihe im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Investoren platziert. Das gesamte Emissionsvolumen der Anleihe beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 43 Millionen Euro.

Im März 2019 hat Eyemaxx Real Estate Group die Immobilien für betreutes Wohnen in Klein Lengden verkauft. Dieses Projekt war bereits 2016 als Forward Sales veräußert worden. Die Pflegeimmobilien und die Einheiten für Betreutes Wohnen wurden im zweiten Quartal 2017 fertiggestellt. Dies ist der zweite Projektabschnitt, der an INP Management GmbH veräußert wurde. Das gesamte Projekt wurde fertig gestellt und mit einer 20-jährigen Mietdauer mit Verlängerungsoption an den Betreiber und Mieter die „carpe diem Gesellschaft für den Betrieb von Sozialeinrichtungen mbH“ übergeben.

Ende April 2019 hat die Eyemaxx Real Estate Group das dritte Immobilienprojekt in der Alfred-Döblin-Allee in Schönefeld bei Berlin gestartet. Es sind 90 Wohnungen auf 5.600 Quadratmeter geplant und es stehen 4.600 Quadratmeter als Bürofläche zur Verfügung. Das ca. 9.000 Quadratmeter große Grundstück hat ein Projektvolumen von ca. 50 Millionen Euro. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2022 anvisiert. Der Standort befindet sich im Stadtzentrum von Schönefeld, unweit des Flughafens Berlin-Schönefeld. Die Verkehrsanbindung an die S- und Regionalbahn sowie den ICE des Flughafens ist hervorragend, auch die Autobahnen A113 und A10 sind in unmittelbarem Verkehrsraum gut erreichbar.

Per 24. Juni 2019 hat die Eyemaxx Real Estate Group das Projekt „Vivaldi-Höfe“ in Berlin-Schönefeld verkauft. Der Käufer übernimmt somit das gesamte Projekt inklusive der weiteren Umsetzung und auch das ca. 73.000 Quadratmeter große Grundstück östlich des Ortskerns von Schönefeld. Die „Vivaldi-Höfe“ sind das zweite Projekt, welches die Eyemaxx Real Estate Group in Schönefeld gestartet hatte.

Die Eyemaxx Real Estate Group hat zudem im Juli 2019 ein neues Immobilienprojekt in Berlin gestartet. Das „Poesie Quartier Berlin“ liegt im grünen Osten Berlins. Es wird ein 13.400 Quadratmeter großes Wohnprojekt realisiert.

Im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung am 3. Juni 2019 wurde eine Dividende in der Höhe von EUR 0,20 pro Aktie beschlossen und an die Aktionäre ausgeschüttet.

Im September 2019 hat die Eyemaxx Real Estate Group erfolgreich eine neue Unternehmensanleihe (2019/2024 ISIN DE000A2YPEZ1) mit einem Kupon von 5,50 Prozent p.a. am Markt platziert. Bis zum Bilanzstichtag wurden 41 Mio. Euro platziert, zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung sind es 50 Mio. Euro.

Gegen Ende des Geschäftsjahres, im September 2019, hat die Eyemaxx Real Estate Group auf Grund konkreter Verkaufspläne für zwei Logikzentren sowie von wesentlichen Teilen der Grundstücke in Serbien, Immobilien die nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet wurden, im Halbjahresabschluss des Geschäftsjahres 2018/2019 mit dem beizulegenden Zeitwert in die zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerte umgliedert. Auf Grund einer entsprechenden Absichtserklärung mit einem Käufer erfolgte im zweiten Halbjahr eine Abwertung auf den zukünftig noch zu realisierenden Verkaufspreis. Die Abwertung ist im Wesentlichen auf die geänderte Marktsituation vor Ort aufgrund des Markteintritts des größten Logistikflächenanbieters in CEE/SEE, sowie einen Mengenvorteil zu Gunsten des Käufers für die pauschale Abnahme von mehreren Grundstücksparzellen mit einer Gesamtfläche von rund 140.000 Quadratmetern zurückzuführen. Der Verkauf erfolgte aus strategischen geschäftspolitischen Gründen und der damit verbundenen Fokussierung auf Deutschland und Österreich.

Im Oktober 2019 hat die Eyemaxx Real Estate Group ihre Beteiligung an der ViennaEstate Immobilien AG auf Grund eines attraktiven Angebots vollständig veräußert. Durch den Mittelzufluss werden neue Projekte finanziert, die für die weitere positive Geschäftsentwicklung und das Unternehmenswachstum von Bedeutung sind.

Mit Ende des Geschäftsjahres, im Oktober 2019, ist der Verkauf des Projektes „Grasberggasse“ an einen von der BNP Paribas Real Estate aufgelegten Immobilien-Spezialfonds erfolgt. Die Eyemaxx Real Estate Group hat durch diese Transaktion signifikante Kapitalrückflüsse erzielt.

Das Jahr endet mit dem Verkauf der Apartments in der Siemensstraße in Wien. Das Projekt wurde erfolgreich als Forward Sale an einen Investor veräußert.

Das EBIT der Eyemaxx Real Estate Group sinkt durch den Einmaleffekt in Serbien im Vergleich zum Vorjahr auf TEUR 9.698 (Vorjahr: TEUR 14.437), das Ergebnis vor Steuern beträgt TEUR 4.723 (Vorjahr: TEUR 9.561) und der Periodenerfolg beträgt TEUR 6.589 (Vorjahr: TEUR 7.292).

2.3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.3.1. Vermögenslage

Aktiva

Das Anlagevermögen beinhaltet Sachanlagen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 1.444). Das Erbbaurecht, bezogen auf ein Grundstück in Nürnberg, in Höhe von TEUR 1.406, sowie die Erweiterung der darauf liegenden Logistikhalle in Höhe von TEUR 38, wurden im vergangenen Geschäftsjahr 2018/2019 verkauft. Die Finanzanlagen gliedern sich in Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 29.647, Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 92.440, Beteiligungen in Höhe von TEUR 1.041, Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht in Höhe von TEUR 20.222, sowie sonstige Ausleihungen von TEUR 15.242.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen bestehen aus Anteilen an der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH (TEUR 22.169), der Postquadrat Mannheim GmbH (TEUR 7.420), der EYEMAXX Holding GmbH (TEUR 25), der EYEMAXX Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG (TEUR 5), der EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG (TEUR 5) und der Lifestyle Development Beta GmbH (TEUR 23).

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen bestehen aus

- neun Darlehen an die Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH.
 - o das erste Darlehen in Höhe von TEUR 190 hat eine Laufzeit bis zum 28. Februar 2021 und wird mit 7,75 % p. a. verzinst,
 - o das zweite Darlehen in der Höhe von TEUR 10.173 läuft bis zum 23. März 2020 und wird mit 7,875 % p. a. verzinst,
 - o das dritte Darlehen in der Höhe von TEUR 3.697 läuft bis zum 28. März 2020 und wird mit 8,0 % p. a. verzinst,
 - o das vierte Darlehen in Höhe von TEUR 7.450 hat eine Laufzeit bis 28. März 2020 und wird mit 8,0 % p. a. verzinst,
 - o das fünfte Darlehen in Höhe von TEUR 8.958 hat eine Laufzeit bis 31. Oktober 2020 und wird mit 8,0 % p. a. verzinst,
 - o das sechste Darlehen in Höhe von TEUR 11.017 hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2020 und wird mit 7,0 % p. a. verzinst,
 - o das siebente Darlehen in Höhe von TEUR 3.125 hat eine Laufzeit bis zum 31. Oktober 2020 und wird mit 7,0 % p. a. verzinst,
 - o das achte Darlehen in Höhe von TEUR 23.320 hat eine Laufzeit bis zum 31. Oktober 2021 und wird mit 8,0 % p. a. verzinst.
 - o Das neunte Darlehen in Höhe von TEUR 19.030 hat eine Laufzeit bis zum 31. Oktober 2023 und wird mit 8,0 % p. a. verzinst.
- einem Darlehen an die Postquadrat Mannheim GmbH in Höhe von TEUR 1.780 mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2020 und wird mit 8,0 % p. a. verzinst.

- einem Darlehen an die Maxx Bauerrichtungs GmbH in der Höhe von TEUR 455 mit einer Laufzeit bis zum 28. Februar 2021 wird mit 7,75 % p. a. verzinst,
- einem Darlehen an die Hamco GmbH & Co. KG in der Höhe von TEUR 1.921 mit einer Laufzeit bis zum 17. Januar 2021 und wird mit 7,0 % p. a. verzinst,
- einem Darlehen an die EM Outlet Center GmbH in Höhe von TEUR 376 mit einer Laufzeit bis zum 28. Februar 2021 und wird mit 7,75 % p. a. verzinst,
- einem Darlehen an die EYEMAXX Holding GmbH in Höhe von TEUR 766 mit einer Laufzeit bis zum 30. April 2020 und wird mit 8,0 % p. a. verzinst, sowie
- einem Darlehen an die EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 183 mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2021 und wird mit 8,0 % p. a. verzinst.

In den Beteiligungen sind enthalten:

- die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4,7,
- die Eyemaxx Development Thomasium GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4,7,
- die Lifestyle Holding GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 23,5,
- die EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 330,
- die EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4,7,
- die EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4,7,
- die EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4,7,
- die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4,7,
- die EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3,5,
- die EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4,7,
- die EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4,7,
- die EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 619,7,
- die EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4,7,
- die EYEMAXX Lifestyle Development 17 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4,7,
- die EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4,7,
- die Eyemaxx Lifestyle Development 19 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4,7,
- die Eyemaxx Lifestyle Development 21 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4,7,
- die Eyemaxx Lifestyle Development 24 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4,7,
- sowie die Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 0,1.

Die Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht beinhalten:

- ein Darlehen an die Eyemaxx Development Thomasium GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 426 mit einer Verzinsung von 8,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Dezember 2020,
- ein Darlehen an die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 66, mit einer Verzinsung von 8,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Dezember 2020,
- ein Darlehen an die EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.913 mit einer Verzinsung von 10,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Dezember 2020,
- ein Darlehen an die EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.067 mit einer Verzinsung von 8,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Dezember 2022,
- ein Darlehen an die Lifestyle Holding GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 806 mit einer Verzinsung von 8,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Dezember 2020,
- ein Darlehen an die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4.852 mit einer Verzinsung von 8,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Dezember 2020,
- ein Darlehen an die EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1 mit einer Verzinsung von 8,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 27. Juni 2022,
- ein Darlehen an die EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.579 mit einer Verzinsung von 9,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Dezember 2020,

- ein Darlehen an die EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 684 mit einer Verzinsung von 8,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Oktober 2021,
- ein Darlehen an die EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 5.109 mit einer Verzinsung von 10,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Dezember 2020,
- ein Darlehen an die EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 912 mit einer Verzinsung von 8,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Oktober 2023,
- ein Darlehen an die Eyemaxx Lifestyle Development 19 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 58 mit einer Verzinsung von 8,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Dezember 2022, sowie
- ein Darlehen an die Eyemaxx Lifestyle Development 21 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 750 mit einer Verzinsung von 8,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Dezember 2022.

Die sonstigen Ausleihungen setzen sich wie folgt zusammen:

- ein Darlehen an die Lifestyle Realbesitz- Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG in Wien/Österreich in Höhe von TEUR 1.500 mit einer Verzinsung von 7,0 % und einer Laufzeit bis 31. Januar 2021,
- ein Darlehen an die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 663 mit einer Laufzeit bis zum 28. Februar 2021, wird mit 7,75 % p. a. verzinst,
- ein Darlehen an die Lifestyle Realbesitz- Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG in Höhe von TEUR 107 mit einer Laufzeit bis zum 15. Oktober 2020, wird mit 7,75 % p. a. verzinst,
- ein Darlehen an die Premiumverbund-Technik Bau GmbH in Höhe von TEUR 500 mit einer Laufzeit bis zum 31. Juli 2020, wird mit 8,0 % p. a. verzinst,
- ein Darlehen an die Eyemaxx Holding Mannheim GmbH in Höhe von TEUR 7.981 mit einer Verzinsung von 10,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 30. April 2020,
- ein Darlehen an die Premiumverbund Bau GmbH in Höhe von TEUR 500 mit einer Verzinsung von 6,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Oktober 2020,
- ein Darlehen an die Premiumverbund-Technik Bau GmbH in Höhe von TEUR 462 mit einer Verzinsung von 6,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Oktober 2020,
- ein Darlehen an die Premiumverbund Bau GmbH in Höhe von TEUR 1.500 mit einer Laufzeit bis zum 20. September 2020,
- ein Darlehen an die Premiumverbund Bau GmbH in Höhe von TEUR 500 mit einer Laufzeit bis zum 20. September 2020,
- und ein Darlehen an die Lifestyle Realbesitz- Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.529 mit einer Laufzeit bis zum 17. Januar 2021, wird mit 7,0 % p. a. verzinst.

Die Veränderung in den Anteilen an verbundenen Unternehmen resultiert im Wesentlichen aus der Einlage von TEUR 3.085 in die Kapitalrücklage der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH.

Durch den Verkauf des Grundstückes der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG entstand ein Beteiligungsertrag in Höhe von TEUR 4.094. Dem gegenüber, wurde der Beteiligungsansatz an dieser Gesellschaft um TEUR 2.095 abgewertet.

Die Forderungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sonstigen Ausleihungen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen bestehen im Wesentlichen aus neuen Projekten und deren Finanzierung.

Das Umlaufvermögen (inkl. aktiver Rechnungsabgrenzungsposten) in Höhe von TEUR 37.226 beinhaltet im Wesentlichen flüssige Mittel in Höhe von TEUR 20.061, Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht in Höhe von TEUR 6.143, eine Forderung in Höhe von TEUR 2.120 gegen die Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH sowie aufgelaufenen Zinsforderungen in Höhe von TEUR 3.334. Des Weiteren besteht eine Forderung in Höhe von TEUR 3.000 für den Kaufpreis für 30 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 17 GmbH & Co. KG. Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 168 resultieren in Höhe von TEUR 141 aus aktivierten Disagien.

Passiva

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag ein gezeichnetes Kapital in Höhe von TEUR 5.350 (im Vorjahr: TEUR 5.346) aus. Die Erhöhung im Geschäftsjahr 2018/2019 resultiert mit 816 Stückaktien aus den Wandlungen der Wandelanleihe 2016/2019 und mit 3.447 Stückaktien aus den Wandlungen der Wandelanleihe 2017/2019.

Die Kapitalrücklage beläuft sich auf TEUR 19.496 (im Vorjahr: TEUR 19.451). Der Anstieg der Kapitalrücklage resultiert aus den Wandlungen der Wandelanleihe 2016/2019 und der Wandelanleihe 2017/2019. Aus der Wandelanleihe 2016/2019 wurden insgesamt 816 Stückaktien zu einem Wandlungspreis von EUR 9,80 gewandelt. Aus der Wandelanleihe 2017/2019 wurden insgesamt 3.447 Stückaktien zu einem Wandlungspreis von EUR 11,89 gewandelt. Der über dem rechnerischen Nennwert der Stückaktien erzielte Platzierungserlös in Höhe von TEUR 45 wurde der Kapitalrücklage zugeführt.

Der Bilanzgewinn zum 31. Oktober 2019 beträgt TEUR 4.046 und berechnet sich aus dem Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 4.973, dem Jahresgewinn in Höhe von TEUR 142 und abzüglich der Dividende in Höhe von TEUR 1.069. In Summe beträgt das ausgewiesene Eigenkapital der Gesellschaft TEUR 28.893 (im Vorjahr: TEUR 29.770).

Die Rückstellungen belaufen sich zum 31. Oktober 2019 auf TEUR 201 (im Vorjahr: TEUR 334) und betreffen im Wesentlichen ausstehende Rechnungen, Abschluss- Prüfungs- und Steuerberatungskosten, sowie Rückstellungen für die Archivierung von Geschäftsunterlagen.

Die Verbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 166.707 (im Vorjahr: TEUR 122.287) und beinhalten im Wesentlichen die vier ausgegebenen Anleihen in Höhe von TEUR 127.319 (im Vorjahr: TEUR 87.561), die zwei ausgegebenen Wandelanleihen in Höhe von TEUR 22.862 (im Vorjahr: TEUR 22.911), Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 6.000, sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4.253 (im Vorjahr: TEUR 3.313) sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 568 (im Vorjahr: TEUR 73). Die Veränderung der vier Anleihenverbindlichkeiten um TEUR 39.709 resultiert im Wesentlichen aus der Platzierung der Anleihe VII im Geschäftsjahr 2018/2019 mit einem Volumen von TEUR 32.980, der Nachplatzierung der Anleihe VI in Höhe von TEUR 13.000 und der Rückzahlung der Anleihe III zu Beginn des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 6.222.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4.253 beinhalten mit TEUR 988 die zum Bilanzstichtag aufgelaufenen Zinsverbindlichkeiten aus den vier Unternehmensanleihen und den zwei Wandelschuldverschreibungen, sowie drei Darlehen in Höhe von jeweils TEUR 1.000.

2.3.2 Finanzlage

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 2018/2019 TEUR -28.004 (im Vorjahr: TEUR -39.472). Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Herausgabe von Darlehen an verbundene Unternehmen und an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sowie aus Investitionen in das Finanzanlagevermögen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR 38.689 (im Vorjahr: TEUR 23.550). Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert zu einem großen Teil aus dem Zufluss liquider Mittel im Rahmen der Neuplatzierung der Anleihe 2019/2024 im Nennwert von insgesamt TEUR 32.980 und der Nachplatzierung der Anleihe 2018/20123 im Nennwert von insgesamt TEUR 13.000, abzüglich der Rückzahlung der Anleihe 2013/2019 in Höhe von TEUR 6.222, sowie der Dividendenzahlung in Höhe von TEUR 1.069.

Zum Bilanzstichtag verfügte die Gesellschaft über Kassen- und Bankguthaben in Höhe von TEUR 20.061 (im Vorjahr: TEUR 5.171), davon sind TEUR 3.520 auf Anderkonten zugunsten der Rückzahlung von Anleihen bzw. Anleihezinsen gesperrt.

2.3.3 Ertragslage

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft ergeben sich im Wesentlichen aus Mieteinnahmen in Höhe von TEUR 400 (im Vorjahr: TEUR 671) und weiterverrechnete, bereits verauslagte, Kosten in Höhe von TEUR 80.

Des Weiteren erzielte die Gesellschaft Erträge aus Zinserträgen und ähnlichen Erträgen in Höhe von TEUR 9.313 (im Vorjahr: TEUR 6.938), sowie sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 1.237 (im Vorjahr: TEUR 10). In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind die Erträge aus dem Verkauf von Sachanlagevermögen (Erbbaurecht Nürnberg) in Höhe von TEUR 1.115 enthalten.

Den Erträgen stehen Aufwendungen gegenüber, die sich im Wesentlichen zusammensetzen aus sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 4.361 (im Vorjahr: TEUR 2.225), Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 491 (im Vorjahr: TEUR 436) und Abschreibungen in Höhe von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 61). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten insbesondere die Aufwendungen aus Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 1.757 und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Begebung der neuen Anleihen in Höhe von TEUR 1.154.

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 4.655 (im Vorjahr: TEUR 5.348) resultieren aus den Gewinnverteilungen von beteiligten Personengesellschaften. Die Erträge setzen sich aus folgenden Einzelbeträgen zusammen: TEUR 338 von der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG und TEUR 223 von der EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG, TEUR 1.319 von der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG und TEUR 2.775 von der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG.

Die außerplanmäßige Abschreibung auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 2.095 (im Vorjahr: TEUR 250) betrifft die Beteiligung an der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG. Nach dem Verkauf des Grundstückes in der Gesellschaft und dem erhaltenen Beteiligungsertrag, ist kein weiterer Gewinn aus dieser Beteiligung zu erwarten.

Die Erträge aus der Veräußerung von Finanzanlagevermögen über TEUR 2.999 ergeben sich aus dem Verkauf von 30 Prozent der Kommanditanteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 17 GmbH & Co. KG.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 2018/2019 TEUR 8.890 (Vorjahr: TEUR 7.353), der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Platzierung der Anleihe VII und der Nachplatzierung der Anleihe VI.

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurde mit der EYEMAXX Holding GmbH ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Aus diesem Vertrag resultiert ein Aufwand in Höhe von TEUR 2.694 (im Vorjahr Ertrag: TEUR 1.558) für das Geschäftsjahr 2018/2019.

Der Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt TEUR 142 (im Vorjahr: TEUR 4.205).

2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

Kennzahlen zur Ertragslage		2018/2019	2017/2018
Umsatzerlöse	TEUR	480	675
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)*)	TEUR	-281	4 619
Eigenkapitalrentabilität (ROE Basis EBIT)	%	-0,97	15,52
Eigenkapitalrentabilität (ROE Basis Jahresergebnis)	%	0,49	14,12
Gesamtkapitalrentabilität (ROI Basis EBIT)	%	-0,14	3,03

Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage		2018/2019	2017/2018
Eigenkapitalquote	%	16,44	20,21
Nettoumlaufvermögen (Working Capital)	TEUR	26 533	12 645
Nettoverschuldung (Net debt)	TEUR	136 120	105 301
Nettoverschuldungsgrad (Gearing)		4,7	3,5

*) Berechnung der Kennzahlen:

EBIT = Ergebnis nach Steuern + Steuern vom Einkommen und Ertrag + Zinsaufwand - Zinsertrag

ROE (EBIT) = EBIT x 100 / Eigenkapital

ROE (Jahresergebnis) = Jahresergebnis x 100 / Eigenkapital

ROI (EBIT) = EBIT x 100 / Gesamtkapital

Eigenkapitalquote = Eigenkapital x 100 / (Gesamtkapital - Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten)

Nettoumlaufvermögen = Umlaufvermögen (inkl. Kassenbestand und Bankguthaben) - kurzfristiges Fremdkapital (ohne Anleiheverbindlichkeiten bzw. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten)

Nettoverschuldung = verzinsliches Fremdkapital - Kassenbestand und Bankguthaben

Nettoverschuldungsgrad = Nettoverschuldung / Eigenkapital

Die Eigenkapitalquote ist im Wesentlichen aufgrund der Ausgaben von Darlehen an verbundene Unternehmen und sonstige Ausleihungen auf 16,44 % (Vorjahr: 20,21 %) gesunken.

Die Nettoverschuldung stieg im Wesentlichen auf Grund der Platzierung der Anleihe VII um TEUR 30.819 an.

Personalbericht

Die Eyemaxx Real Estate AG beschäftigte im Berichtszeitraum neben dem Vorstand durchschnittlich eine weitere Angestellte (Vorjahr: eine Angestellte).

3. 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/Kommunikation zwischen dem Vorstand 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. Wettbewerbsrisiko, Investitions- und Kostenrisiken sowie Vermietungs- und Verkaufsrisiken werden in regelmäßigen Abständen – in Form von 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-Tools überwacht wird. Allfällige Anpassungen des Planbudgets dürfen nur nach entsprechender Rücksprache und Freigabe des Vorstands erfolgen. 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.

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 50 TEUR	50-200 TEUR	200-500 TEUR	500-1.000 TEUR	Über 1000 TEUR

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 und Unternehmensplanung 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.

3.1 Wesentliche Chancen und Risiken für Eyemaxx

3.1.1 Operative Chancen und Risiken

Die Eyemaxx Real Estate AG dient neben der Generierung von Mieterlösen als Finanzierungsholding der Eyemaxx-Gruppe. Das weitere operative Geschäft der Eyemaxx-Gruppe erfolgt über Tochter- oder Enkelgesellschaften. Nachfolgend werden auch die wesentlichen Risiken auf Ebene der Tochtergesellschaften dargestellt, da die Eyemaxx Real Estate AG über die ausgereichten Finanzierungen mittelbar an diesen Risiken partizipiert.

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 Liegenschaftsakkquisitionen, 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 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.

Wie oben beschrieben, ist die Eyemaxx Real Estate Group besonders von den konjunkturellen Entwicklungen in Deutschland und im wesentlich geringeren Maße auch von Österreich bzw. einigen CEE-Ländern abhängig. Aktuell wird das Risiko einer langanhaltenden Rezession in Deutschland als unwahrscheinlich eingeschätzt. Das derzeit schwache Wirtschaftswachstum in Deutschland ist vor allem auf das verarbeitende Gewerbe, sowie die schwächelnde Autoindustrie zurückzuführen. Auf den deutschen Immobilienmärkten dagegen herrscht nach wie vor ein solides Wachstum. Dieser Trend wird durch mehrere Entwicklungen begünstigt. Einerseits führt die derzeitige Geldpolitik zu niedrigen Zinsen und damit zu günstigen Finanzierungsmöglichkeiten. Andererseits hält nach wie vor der Zuzug vom Land in die Städte an. Trotz der geringen Wahrscheinlichkeit eines Wirtschaftseinbruchs in Deutschland werden die volkswirtschaftlichen Indikatoren von der Eyemaxx Real Estate Group genau beobachtet, da der potentielle Schaden als mittel eingestuft wird. In der Risikobewertung wird das Marktrisiko unter B3 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.

Durch den Einstieg in die Entwicklung von Hotels und Serviced-Apartments, folgt man einem weiteren Wachstumstrend.

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 konzentrieren, 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 genutzt werden können. Da sich die Eyemaxx Real Estate Group und dessen erfahrene Mitarbeiter prinzipiell als „die kleinen Schnellen“ verstehen, können auch allfällig sich bietende neue Marktnischen schneller erkannt und genutzt werden als von großen Projektentwicklern.

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 eine etablierte Developmentgesellschaft mit gutem Track Record. Trotzdem besteht das Risiko, dass nachhaltig keine geeigneten Entwicklungsprojekte gefunden werden können. Auf dem Markt sind andere Entwicklungsgesellschaften aktiv, die ebenso an der Kosteneffizienz im Hinblick auf Gewerbeimmobilien arbeiten und die über teils erheblich größere personelle und finanzielle Ressourcen verfügen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass gerade solchermaßen andere Entwickler zum Konzept 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.

Aktuell wird das Wettbewerbsrisiko als unwahrscheinlich eingeschätzt. Trotz der hohen Nachfrage nach renditestarken Gewerbeimmobilien ist noch keine dramatische Angebotsknappheit zu verzeichnen. Das Wettbewerbsrisiko wird zusätzlich durch den Fokus auf B- bzw. C-Städte reduziert, da hier noch kein so intensiver Wettbewerb unter Immobilienentwickler stattfindet wie in den A-Städten. Der potentielle Schaden ist als mittel eingeordnet. Die Risikobewertung liegt daher bei B3.

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 seine Immobilien finden, würde dies die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage erheblich beeinträchtigen.

Selbst wenn es gelingt, Käufer zu finden und mit diesen einen Kaufvertrag zu einem aus Sicht 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 der 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.

Das Verkaufsrisiko wird derzeit als unwahrscheinlich eingeschätzt. Diese Einschätzung beruht auf der seit Jahren hohen Nachfrage nach Immobilien und damit einhergehenden steigenden Verkaufspreisen in Deutschland, Österreich und den CEE-Ländern. Die wirtschafts- und geldpolitischen Entwicklungen lassen einen Preisrückgang bzw. eine sinkende Nachfrage nach Immobilien in naher Zukunft als unwahrscheinlich erscheinen. Sollte das Verkaufsrisiko schlagend werden, wird aktuell von mittleren potentiellen Schäden ausgegangen. In der oben angeführten Risikobewertungsmatrix liegt das Verkaufsrisiko, wie auch das Wettbewerbsrisiko auf B3.

Personalrisiko

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

Aufgrund der langjährigen und stabilen Zusammensetzung des Vorstandes, Managements und anderer unternehmenstragender Personen wird das Personalrisiko mittelfristig als unwahrscheinlich eingeschätzt. Der potentielle Schaden wird als gering eingeschätzt, da die zu starke Zentralisierung auf einige Schlüsselpersonen bewusst umgangen wird. Das Personalrisiko liegt aktuell bei B2 in der Risikobewertungsmatrix.

3.1.2 Finanzielle Risiken

Refinanzierungsrisiko

Es besteht ein Refinanzierungsrisiko bei der Eyemaxx Real Estate Group aufgrund der in 2014, 2016, 2017, 2018 und 2019 begebenen Anleihen und Wandelanleihen, wenn diese in den Jahren 2020, 2021 und 2023, 2024 zur Rückzahlung fällig sind, die Gesellschaft aber zu den jeweiligen Zeitpunkten der Fälligkeit nicht über ausreichende liquide Mittel verfügt. Die Eyemaxx Real Estate Group verfügt jedoch über verschiedene Alternativen, die sich zum Teil auch ergänzen können. Die Einbindung von Banken und anderen Kapitalgebern sind unter Anderem mögliche Alternativen.

Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank führt zu einem hohen Angebot an Liquidität am Markt, weswegen das Refinanzierungsrisiko derzeit als unwahrscheinlich eingeschätzt wird. Der potentielle Schaden wird als „hoch“ eingestuft, woraus sich eine Risikobewertung ergibt, die auf der Matrix unter B4 eingeordnet wird.

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 wird 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. Das Ausfallrisiko liegt daher in der grünen Zone und wird aktuell unter B2 geführt.

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 könnte die Liquidität stark 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 für den Bau von Generalunternehmen regelmäßig Fertigstellungsgarantien, Fixpreispauschalen und Gewährleistungsgarantien abverlangt werden. Damit ist im Interesse der Mieter weitestgehend gewährleistet, dass vereinbarte Termine eingehalten werden können. Für alle Eyemaxx-Projekte werden langfristige Finanzierungen gesichert, womit eine Durchfinanzierung der Projekte auch nach der Fertigstellung gegeben ist. Aufgrund der vorrausschauenden 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.

Holdingrisiko

Die Gesellschaft ist als Obergesellschaft von den ausschüttungsfähigen Erträgen der Objekt- und Projektdienstleistungsgesellschaften abhängig. Entsprechend kann die Gesellschaft die Ansprüche aus den Schuldverschreibungen nur in dem Umfang erfüllen, in dem ihr entsprechende Erträge zufließen oder sie eine entsprechende Anschlussfinanzierung erhält.

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 aufwendigen Projektkalkulationen und der Einholung von verschiedenen Gutachten bevor in Projekte investiert wird, kann die Eintrittswahrscheinlichkeit des Investitionsrisikos reduziert werden. Derzeit gilt es als unwahrscheinlich, dass das Investitionsrisiko in relevanter Größe schlagend wird. Aus den vorliegenden Daten ergibt sich eine Risikobewertung von B3.

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 seiner 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 Eintrittswahrscheinlichkeit von Kostenüberschreitungen wird aktuell als unwahrscheinlich eingestuft. Die potentielle Auswirkung auf die Eyemaxx Real Estate Group ist als mittel eingeordnet. Die aktuelle Risikobewertung wird in der oben angeführten Bewertungsmatrix unter B3 eingeordnet. Wie auch beim Investitionsrisiko wird das Kostenrisiko durch die ausführlichen Projektkalkulationen, die langjährige Erfahrung, sowie die laufende Projektüberwachung reduziert.

Leerstandsrisiko

Im Rahmen der Entwicklung von Immobilien sowie bei der Verwaltung von Immobilien kann es vorkommen, dass vermietbare Flächen mangels Mieterinteresse nicht oder nur teilweise vermietet werden bzw. Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllen und dadurch reduzierte Einnahmen und Verkaufserlöse anfallen. Aufgrund des anhaltenden Zuzuges vom Land in die Städte, sowie dem schwachen aber dennoch vorhandenen Wirtschaftswachstum, wird das Leerstandsrisiko, sowohl bei Wohn- wie auch bei Gewerbeimmobilien aktuell als sehr unwahrscheinlich eingestuft. Sollte es zu stärkeren Anstiegen der Leerstandsquoten kommen, wird der potentielle Schaden als mittel eingestuft. Aufgrund der geringen Eintrittswahrscheinlichkeit wird das Leerstandsrisiko unter A3 in der Risikobewertungsmatrix eingeordnet.

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. Dem Vorstand sind keine Risiken bekannt, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden können.

3.2 Prognosebericht

3.2.1 Entwicklung der Gesamtwirtschaft und der Immobilienmärkte

Nach einer deutlichen Abkühlung in den letzten drei Quartalen 2018 wächst die globale Wirtschaft laut Internationalem Währungsfonds (IWF) weiterhin mit einer etwas verlangsamten Geschwindigkeit. In seiner Prognose vom Oktober 2019 stellte der IWF ein Wachstum der Weltwirtschaft für das Gesamtjahr 2019 von 3,0 Prozent in Aussicht nach einer Steigerung von 3,6 Prozent in 2018. Damit senkte der Währungsfonds seine vorherigen Prognosen. Im Juli 2019 wurde noch ein Wachstum von 3,2 Prozent für 2019 vorhergesagt. Für das Jahr 2020 liegen die IWF-Erwartungen mit nun 3,3 Prozent zwar über den 2019er-Schätzungen. Allerdings war der IWF zuvor noch von einem etwas stärkeren Anstieg von 3,5 Prozent ausgegangen. Dem Währungsfonds zufolge bremsen insbesondere zunehmende Handelsbarrieren zwischen den USA und China sowie geopolitische Spannungen das Weltwirtschaftswachstum.

(Quelle: IWF, Wold Economic Outlook, Oktober 2019, Executive Summary sowie S. 57 im gesamten Bericht)

In der Eurozone hat das Wirtschaftswachstum 2019 nach Schätzungen des IWF bei 1,2 Prozent gelegen und für 2020 sehen diese ein Wachstum von 1,4 Prozent vor. Für die beiden Kernmärkte von Eyemaxx – Deutschland und Österreich – beliefen sich die Prognosen für 2019 auf 0,5 Prozent bzw. 1,6 Prozent und für 2020 auf 1,2 Prozent bzw. 1,7 Prozent. Österreichs Wirtschaftswachstum dürfte somit deutlich über dem Durchschnitt der Eurozone liegen.

(Quelle: IWF, Wold Economic Outlook, Oktober 2019, Executive Summary sowie S. 57 im gesamten Bericht)

Der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) zufolge trübe zwar ein schwacher Welthandel auch den Konjunkturausblick in Österreich ein, allerdings würden insbesondere eine solide Konsumnachfrage und ein florierender Bausektor einer stärkeren Wirtschaftsabkühlung in Österreich entgegenwirken. Mit einer schrittweisen Erholung der Weltwirtschaft werde der OeNB zufolge in den kommenden Jahren auch das Wirtschaftswachstum in Österreich wieder weiter anziehen.

(Quelle: Oesterreichische Nationalbank, Gesamtwirtschaftliche Prognose der OeNB für Österreich 2019 bis 2022, Dezember 2019, Seite 1)

Die Bauwirtschaft zeigt auch in Deutschland eine positive Entwicklung, die Experten zufolge weiter anhalten dürfte. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB) und der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) rechnen in 2020 mit einem Umsatzplus im Bauhauptgewerbe von insgesamt 5,5 Prozent im Vergleich zu 2019 auf 145 Mrd. Euro von 137,2 Mrd. Euro in 2019. Der Umsatz im Wohnungsbau dürfte demnach sogar um 7 Prozent zulegen, auf ca. 54,2 Mrd. Euro von knapp 51 Mrd. Euro in 2019. Insbesondere würden die hohe Erwerbstätigkeit, reale Einkommenszuwächse, anhaltend günstige Finanzierungsbedingungen sowie eine weiterhin hohe Binnenwanderung in die Ballungsgebiete positive Impulse liefern.

(Quelle: gemeinsame Presseerklärung des HDB und des ZDB vom 18. Dezember 2019)

Die Wohnraumnachfrage in deutschen Städten wird Colliers zufolge langfristig weiterhin hoch sein und treffe in vielen Städten auf ein geringes Angebot. Wie es im Residential Investment 2019/2020 Report von Colliers heißt, wird ein starker Anstieg der Bevölkerungszahlen für die Top-7-Städte in Deutschland von 6,3 Prozent bis zum Jahr 2030 und von 5,3 Prozent für die größten 25 Städte erwartet. Dabei seien pro Jahr rund 400.000 Wohnungen zur Nachfragedeckung notwendig, so Colliers. Im Vergleich dazu: In 2018 wurden Colliers zufolge rund 287.500 Wohnungen gebaut.

(Quelle: Colliers International, Residential Investment 2019/2020 Deutschland, S. 8)

Auch Savills sieht unverändert günstige Rahmenbedingungen für den deutschen Immobilienmarkt – dies sowohl im Wohn- als auch im Gewerbeinvestmentmarkt insbesondere aufgrund des anhaltenden Nullzinsumfelds – und rechnet mit einer Fortsetzung der positiven Entwicklung in 2020.

(Quelle: Savills-Pressemitteilungen Wohninvestmentmarkt Deutschland und Gewerbeinvestmentmarkt Deutschland vom 6. Januar 2020)

Beim Wohnimmobilienmarkt in Österreich sehen Experten auch weiterhin einen deutlichen Nachfrageüberhang in Wien. Dort dürfte die Wohnungsknappheit der OeNB zufolge auch noch im Jahr 2021 anhalten.

(Quelle: Oesterreichische Nationalbank, Immobilien Aktuell – Österreich Q4/19)

3.2.2 Prognose für das Geschäftsjahr 2019/2020

Die Eyemaxx Real Estate AG erwartet eine positive Geschäftsentwicklung und geht für das Geschäftsjahr 2019/2020 von einer moderaten Steigerung des Gewinns nach Steuern aus. Dabei soll der Nettoverschuldungsgrad (Gearing) im Konzern unter drei bleiben.

Das im Vorjahr geplante Ziel einer moderaten Steigerung des Gewinns nach Steuern konnte mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 142 nach TEUR 4.205 auf Eben der Gesellschaft nicht erreicht werden. Aufgrund von Sondereffekten insbesondere mit Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 1.757 und Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 2.095 lag das erreichte Ergebnis niedriger. Das Ziel mit dem Nettoverschuldungsgrad (Gearing) unter drei im Konzern zu bleiben konnte hingegen mit 2,66 zum 31. Oktober 2019 umgesetzt werden.

Grundlage für die positive Geschäftsentwicklung im Geschäftsjahr 2019/2020 bilden zum einen das Projektentwicklergeschäft und zum anderen ein Bestand an ausgewählten Gewerbeimmobilien. Dieser soll in den kommenden Jahren verstärkt durch die Übernahme von selbstentwickelten Immobilien – wie z.B. das Atrium in Bamberg – entsprechend einer „Develop & Hold“-Strategie ausgebaut werden. Die Eyemaxx Real Estate Group plant somit, den kontinuierlichen Cashflow aus Mieteinnahmen zu erhöhen und gleichzeitig das Ergebnis zu optimieren.

Der Fokus der Projektentwicklung liegt auch künftig auf den stabilen Märkten Deutschland und Österreich. Neben der sukzessiven Umsetzung der gut gefüllten Projektpipeline von derzeit rund 902 Mio. Euro mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien, sollen neue Projekte künftig vorrangig in den wachstumsstarken Segmenten Büro- und Hotelimmobilien sowie Serviced-Apartments in Deutschland begonnen werden, um somit noch stärker von der erwarteten positiven Entwicklung in diesen Immobilienbereichen zu profitieren und attraktive Renditen zu erzielen. Auch sollen neben Wohnprojekten in Wien weitere Büroimmobilien in dieser Region entwickelt und somit das dort vorhandene Marktpotenzial genutzt werden.

4. Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem bezogen auf den Rechnungslegungsprozess

Wie unter Punkt 3 beschrieben ist die Risikoüberwachung ist für die Eyemaxx Real Estate Group ein wesentlicher Bestandteil des Geschäftsprozesses mit dem Ziel, Risiken frühzeitig zu erkennen und bestehende Risiken gezielt zu steuern.

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

Ziel des Risikomanagementsystems im Hinblick auf die Rechnungslegungsprozesse ist die Identifizierung und Evaluierung von Risiken, die dem Ziel der Regelungskonformität des Konzernabschlusses entgegenstehen können. Erkannte Risiken sind hinsichtlich ihres Einflusses auf den Konzernabschluss zu bewerten, gegebenenfalls auch durch Hinzuziehen von externen Spezialisten.

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

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

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen wesentlichen Aspekte der Geschäftsentwicklung, bedeutende Geschäftsvorfälle sowie die aktuelle Ertragssituation einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements. Im Zuge der, in der Regel quartalsweise stattfindenden Aufsichtsratssitzungen, berichtet der Vorstand ausführlich über den Stand der Projekte und diskutiert mit dem Aufsichtsrat potentielle Risiken der Geschäftsentwicklung. Darüber hinaus informiert der Vorstand den Aufsichtsrat im Rahmen der Sitzungen laufend über Liquiditätsrisiken innerhalb des Konzerns. Im Rahmen des Liquiditätsmanagements werden Liquiditätsvorschaurechnungen erstellt, die es ermöglichen, Dispositionen über geplante freiwerdende Liquidität aus dem Verkauf von fertiggestellten Projekten zu treffen und den erforderlichen Finanzmittelbedarf für Akquisitionen und Projektneuentwicklungen bereitzustellen. Neben einer rollierenden Liquiditätsplanung auf Monatsbasis verfügt die Eyemaxx Real Estate Group über einen auf mehrere Jahre ausgelegten Business Plan, der die langfristige Entwicklung der Erträge und der Liquidität darstellt. Durch die laufende Aktualisierung der, auf unterschiedlichen Szenarien basierenden Pläne, ist es der Eyemaxx Real Estate Group möglich, auf potentielle Liquiditätsrisiken zeitgerecht zu reagieren.

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

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

Die für die Abschlusserstellung relevanten Prozesse werden überwacht und kontrolliert. Dem Konzernabschluss-erstellungprozess liegt ein strikter Terminplan zugrunde. Die für die Rechnungslegung relevanten Kontrollen richten sich insbesondere auf Risiken wesentlicher Fehlaussagen in der Finanzberichterstattung. Die Beurteilung der Wesentlichkeit von Fehlaussagen ist abhängig von der Eintrittswahrscheinlichkeit sowie der finanziellen Auswirkung auf EBIT oder Bilanzsumme.

5. Übernehmerrelevante Angaben

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

5.1 Gezeichnetes Kapital, Stimmrechtsbeschränkungen und Aktien mit Sonderrechten

Das Grundkapital der Eyemaxx Real Estate AG beträgt am 31. Oktober 2019 EUR 5.350.568,00, eingeteilt in 5.350.568 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Zum 31. Oktober 2019 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien. Weitere Beschränkungen, die die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor oder sind, wenn sie sich aus Vereinbarungen zwischen Aktionären ergeben, dem Vorstand nicht bekannt. Darüber hinaus gewähren die Aktien keine Sonderrechte die Kontrollbefugnisse verleihen. Besondere Arten der Stimmrechtskontrolle für den Fall, dass Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind, bestehen nicht.

5.2 Beteiligungen am Kapital, die 10 Prozent der Stimmrechte überschreiten

Die direkte Beteiligung von Herrn Dr. Müller am Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 31,5%. Der Investor Johann Kowar hält gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 14. Oktober 2019 15,7% der Eyemaxx Aktien. Auf der Website www.eyemaxx.com im Bereich Investor Relations sind die Stimmrechtsmitteilungen gemäß Wertpapierhandelsgesetz veröffentlicht.

5.3 Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands und Änderung der Satzung

Der Vorstand der Eyemaxx Real Estate AG besteht seit dem 31. Mai 2011 aus einem Mitglied. Der Vorstand wird vom Aufsichtsrat auf die Dauer von höchstens 5 Jahren bestellt. Die Bestellung und Abberufung des Vorstands richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 84 und 85 Aktiengesetz. Ergänzend hierzu bestimmt die Satzung der Eyemaxx Real Estate AG in § 6, dass der Vorstand aus einer oder mehreren Personen besteht und der Aufsichtsrat die Zahl der Vorstandsmitglieder bestimmt.

Änderungen der Satzung bedürfen gemäß § 179 Abs. 1 AktG eines Beschlusses der Hauptversammlung, der gemäß § 179 Abs. 2 AktG eine Mehrheit von Dreiviertel des bei der Abstimmung vertretenen Grundkapitals erfordert. Die Satzung der Eyemaxx Real Estate AG macht in § 24 Abs. 1 von der Möglichkeit der Abweichung gemäß § 179 Abs. 2 AktG Gebrauch und sieht vor, dass Beschlüsse soweit zulässig mit einfacher Stimmenmehrheit und, soweit eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Kapitalmehrheit gefasst werden können. Nach § 11 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft ist der Aufsichtsrat zu Änderungen der Satzung, soweit sie nur die Fassung betreffen, ermächtigt.

5.4 Befugnisse des Vorstands, insbesondere zur Ausgabe von Aktien und zum Rükckerwerb eigener Aktien

Nach den aktienrechtlichen Vorschriften kann die Hauptversammlung den Vorstand für höchstens fünf Jahre ermächtigen, neue Aktien auszugeben. Sie kann ihn auch für höchstens fünf Jahre dazu ermächtigen Schuldverschreibungen zu begeben, aufgrund derer neue Aktien auszugeben sind. Inwiefern dabei den Aktionären ein Bezugsrecht auf die neuen Aktien oder die Schuldverschreibungen zu gewähren ist, entscheidet ebenfalls die Hauptversammlung. Das für diese Zwecke höchstens zur Verfügung stehende genehmigte, beziehungsweise bedingte Kapital ergibt sich aus der jeweils gültigen Fassung des § 4 der Satzung der Eyemaxx Real Estate AG.

Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von Aktien

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 27. Juni 2018 wurde beschlossen den Vorstand dahingehend zu ermächtigen, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 26. Juni 2023 ein- oder mehrmalig um insgesamt bis zu EUR 2.588.511,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von bis zu 2.588.511 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2018).

Den Aktionären ist dabei grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen:

- i um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen;
- ii wenn eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen 10% des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet (§ 186 Abs. 3 Satz 4 AktG); beim Gebrauchmachen dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ist der Ausschluss des Bezugsrechts auf Grund anderer Ermächtigungen nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG zu berücksichtigen;
- iii wenn im Fall einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen die Gewährung der Aktien zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen (einschließlich der Erhöhung bestehender Beteiligungen) oder zum Zwecke des Erwerbs von Forderungen gegen die Gesellschaft erfolgt;
- iiii soweit es erforderlich ist, um den Inhabern der von der Gesellschaft ausgegebenen Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts zustehen würde.

Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzulegen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, nach jeder Ausübung des genehmigten Kapitals oder Ablauf der Frist für die Ausnutzung des genehmigten Kapitals, die Fassung der Satzung entsprechend anzupassen.

Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 27. Juni 2018 wurde beschlossen, den Vorstand dazu zu ermächtigen, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26. Juni 2023 ein- oder mehrmalig auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 10.000.000,00 mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern der Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf neue Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu insgesamt EUR 443.651,00 nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen zu gewähren. Die Schuldverschreibungen können ein- oder mehrmalig, insgesamt oder in Teilen sowie auch gleichzeitig in verschiedenen Tranchen begeben werden.

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

- A sofern die Schuldverschreibungen gegen Barleistung ausgegeben werden und so ausgestattet sind, dass ihr Ausgabepreis ihren nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert

nicht wesentlich unterschreitet; dies gilt jedoch nur insoweit, als die zur Bedienung der dabei begründeten Options- und/oder Wandlungsrechte und -pflichten aus-zugebenden Aktien insgesamt 10% des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder bezogen auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch auf den Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Beim Gebrauchmachen dieser Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ist der Ausschluss des Bezugsrechts aufgrund anderer Ermächtigungen nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG zu berücksichtigen;

B um den Inhabern von Wandlungs-/Optionsrechten auf Aktien der Gesellschaft zum Ausgleich von Verwässerungen Bezugsrechte in dem Umfang zu gewähren, wie sie ihnen nach Ausübung dieser Rechte zustünden;

C um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen.

Für die Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen ist das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 443.651,00 durch Ausgabe von bis zu 443.651 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2018). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandel- und/oder Options-schuldverschreibungen, die auf der Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 27. Juni 2018 von der Gesellschaft bis zum 26. Juni 2023 begeben werden, von ihrem Wandel- bzw. Optionsrecht Gebrauch machen oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder durch Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Ausnutzung des bedingten Kapitals anzupassen.

Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

Befugnisse des Vorstands zum Rückkauf von Aktien

Die Möglichkeiten, eigene Aktien zu erwerben, bestimmen sich nach § 71 AktG. Zuletzt wurde der Vorstand auf der ordentlichen Hauptversammlung am 19. Juni 2017 ermächtigt, eigene Aktien bis zu einem Anteil von höchstens 10 % des Grundkapitals zu den im Ermächtigungsbeschluss festgelegten Erwerbspreisen und Rahmenbedingungen zu erwerben und für bestimmte Zwecke zu verwenden, teilweise auch unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre. Diese Ermächtigung gilt bis zum 18. Juni 2022.

Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

5.5 Wesentliche Vereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots

Die Eyemaxx Real Estate AG hat keine Vereinbarungen unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots abgeschlossen. Entschädigungsvereinbarungen zwischen der Eyemaxx Real Estate AG und den Mitgliedern des Vorstands sowie Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots bestehen derzeit nicht.

6. Erklärung zur Unternehmensführung

6.1 Entsprechenserklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Aufgrund der Börsennotierung im Sinne des Aktiengesetzes ist die Gesellschaft zur Abgabe einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex verpflichtet (§§ 3 Abs. 2, 161 AktG) und hat

auf ihrer Website (www.eyemaxx.com) im Bereich Investor Relations eine Entsprechenserklärung dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

Entsprechenserklärung 2019

Vorstand und Aufsichtsrat der Eyemaxx Real Estate AG geben nach pflichtgemäßer Prüfung die folgende Entsprechenserklärung gemäß § 161 Aktiengesetz ab:

Die Eyemaxx Real Estate AG wird den Empfehlungen der "Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex" in der Kodexfassung vom 7. Februar 2017, veröffentlicht im elektronischen Bundesanzeiger am 24. April 2017, mit folgenden Einschränkungen entsprechen:

- Ziffer 3.8: Der Kodex empfiehlt, in einer D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat einen entsprechenden Selbstbehalt zu vereinbaren.

Die Versicherung des Aufsichtsrats enthält keinen Selbstbehalt, weil die Gesellschaft dies nicht für sinnvoll erachtet. Hintergrund ist die Tatsache, dass auch der Selbstbehalt wiederum versichert werden kann, so dass er im Ergebnis letztlich leerläuft.

- Ziffer 4.2.1: Der Kodex empfiehlt, dass der Vorstand aus mehreren Personen bestehen soll und in einer Geschäftsordnung die Zusammenarbeit zwischen den Vorständen geregelt wird.

Aufgrund der geringen Größe der Gesellschaft besteht der Vorstand aus einer Person.

- Ziffer 5.1.2: Der Kodex empfiehlt, dass der Aufsichtsrat bei der Zusammensetzung des Vorstands auf Vielfalt (Diversity) achten soll. Diesbezüglich legt der Aufsichtsrat für den Anteil von Frauen im Vorstand Zielgrößen fest.

Aufgrund der geringen Größe der Gesellschaft gibt es nur einen Vorstand. Der Aufsichtsrat wird sich bemühen bei der Besetzung des Vorstands auf eine angemessene Vielfalt Rücksicht zu nehmen, kann dies jedoch nicht als verbindliche Selbstverpflichtung akzeptieren.

- Ziffer 5.3.1: Der Kodex empfiehlt, dass der Aufsichtsrat abhängig von den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und der Anzahl seiner Mitglieder fachlich qualifizierte Ausschüsse bilden soll.

Die Einrichtung von Ausschüssen ist aufgrund der Größe des Aufsichtsrats der Eyemaxx Real Estate AG mit lediglich drei Aufsichtsratsmitgliedern nicht sinnvoll.

- Ziffer 5.3.2: Der Kodex empfiehlt, dass der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss einrichten soll. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses soll über besondere Kenntnisse und Fähigkeiten in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren verfügen.

Die Einrichtung eines Prüfungsausschusses ist aufgrund der Größe des Aufsichtsrats der Eyemaxx Real Estate AG mit lediglich drei Aufsichtsratsmitgliedern nicht sinnvoll.

- Ziffer 5.3.3: Der Kodex empfiehlt, dass der Aufsichtsrat einen Nominierungsausschuss bilden soll, der ausschließlich mit Vertretern der Anteilseigner besetzt ist und dem Aufsichtsrat für dessen Vorschläge an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern geeignete Kandidaten benennt.

Die Einrichtung eines Nominierungsausschusses ist aufgrund der Größe des Aufsichtsrats der Eyemaxx Real

Estate AG mit lediglich drei Aufsichtsratsmitgliedern nicht sinnvoll.

- Ziffer 5.4.2: Der Kodex empfiehlt, dass dem Aufsichtsrat eine angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder angehören. Dem Aufsichtsrat sollen nicht mehr als zwei Mitglieder des ehemaligen Vorstands angehören. Aufsichtsratsmitglieder sollen keine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben.

Die Gesellschaft wird sich bemühen, diese Empfehlung des Kodex umzusetzen, kann dies jedoch aufgrund der Größe des Aufsichtsrats von nur drei Mitgliedern derzeit nicht als verbindliche Selbstverpflichtung akzeptieren.

- Ziffer 7.1.1: Der Kodex empfiehlt, sofern die Gesellschaft nicht dazu verpflichtet ist, Quartalsmitteilungen zu veröffentlichen, die Aktionäre unterjährig neben dem Halbjahresfinanzbericht in geeigneter Form über die Geschäftsentwicklung, insbesondere über wesentliche Veränderungen der Geschäftsaussichten sowie der Risikosituation; zu informieren.

Die Gesellschaft informiert die Aktionäre über die Geschäftsentwicklung, insbesondere über wesentliche Veränderungen der Geschäftsaussichten sowie der Risikosituation, mittels auf der Homepage der Gesellschaft abrufbaren sowie durch die Deutsche Gesellschaft für Ad-hoc-Publizität mbH verbreiteten Corporate News.

- Ziffer 7.1.2: Der Kodex empfiehlt den Konzernabschluss binnen 90 Tagen und die Zwischenberichte innerhalb von 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich zu machen.

Die Gesellschaft wird sich bemühen, diese Empfehlung umzusetzen, kann dies jedoch nicht als verbindliche Selbstverpflichtung akzeptieren.

6.2 Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

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

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

Das Management-Team besteht neben dem Vorstand aus weiteren dem Management zuzurechnenden Mitarbeitern mit den Ressorts

- Finanzen und Controlling

- Projektentwicklung, Projektmanagement und Vertrieb
- Recht und Compliance

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

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

6.3 Vorstand

Der Vorstand der Eyemaxx Real Estate AG besteht seit dem 31. Mai 2011 aus einem Mitglied, Herrn Dr. Müller. Herr Dr. Müller ist zuletzt bis zum 04.04.2024 zum Vorstand bestellt.

6.4 Aufsichtsrat

Den Aufsichtsrat der Eyemaxx Real Estate AG, Aschaffenburg, besteht satzungsgemäß aus drei Mitgliedern. Er setzt sich zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2019 wie folgt zusammen:

Andreas Karl Autenrieth, Betriebswirt und Unternehmensberater (Vorsitzender)
 Richard Fluck, Flugbetriebsleiter und Flottenchef (stellvertretender Vorsitzender)
 Dr. Bertram Samonig, Vermögensberater und Versicherungsmakler (Mitglied)

Herr Autenrieth und Herr Dr. Samonig wurden zuletzt durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 27. Juni 2018 für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr zum 31. Oktober 2021 beschließt, zu Mitgliedern des Aufsichtsrats der Gesellschaft gewählt, das Aufsichtsratsmitglied Herr Fluck zuletzt durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 19. Juni 2017 ebenso für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 beschließt.

Aufgrund seiner Größe hat der Aufsichtsrat im Berichtszeitraum zum 31. Oktober 2019 keine Ausschüsse gebildet

6.5 Zusätzliche Unternehmensführungspraktiken

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

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

Im Jahr 2017 hat der Aufsichtsrat für den Vorstand bis zum 30. Juni 2022 weiterhin eine Zielgröße von 0 % festgelegt, da der Vorstand nur aus einer Person besteht. Aufgrund der ebenfalls geringen Größe hat der

Aufsichtsrat für sich selbst bis zum 30. Juni 2022 die Zielgröße für den Frauenanteil weiterhin mit 0% festgelegt. In der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands hat der Vorstand den Frauenanteil bis 30. Juni 2022 mit 0% festgesetzt. In der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands hat der Vorstand die Zielgröße mit 30% bis zum 30. Juni 2022 festgelegt.

7. Angaben zum Vergütungssystem

Seit 31. Mai 2011 ist Herr Dr. Michael Müller als alleinvertretungsbefugter Vorstand der Eyemaxx Real Estate AG berufen. Der Vorstand hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 195 (Vorjahr: TEUR 168) sowie Sachbezüge in Höhe von TEUR 98 (Vorjahr: TEUR 97) erhalten. Des Weiteren erhielt der Vorstand für die Erreichung der Ziele eine variable Vergütung in Höhe von TEUR 291 (Vorjahr: 192). Im Vorjahr erhielt der Vorstand eine Prämie in Höhe von TEUR 42. Für frühere Mitglieder des Vorstandes wurden im laufenden Geschäftsjahr keine Bezüge ausbezahlt.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von TEUR 50 erhalten (Vorjahr: TEUR 50) erhalten.

8. Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat einen Abhängigkeitsbericht vorgelegt, zu dem er folgende Schlusserklärung abgibt:

»Als Vorstand der Gesellschaft erkläre ich hiermit, dass nach den Umständen, die mir zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäfte durchgeführt wurden, die Gesellschaft bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr nicht vorgelegen«

Aschaffenburg, 27. Februar 2020



Eyemaxx Real Estate AG
Der Vorstand
gez. Dr. Michael Müller

9. Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Eyemaxx Real Estate AG, Aschaffenburg

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **Eyemaxx Real Estate AG, Aschaffenburg**, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Oktober 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. November 2018 bis zum 31. Oktober 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Eyemaxx Real Estate AG, Aschaffenburg, für das Geschäftsjahr vom 1. November 2018 bis zum 31. Oktober 2019 geprüft. Den in Abschnitt 6 des Lageberichts enthaltenen Verweis auf die Erklärung zur Unternehmensführung auf die Internetseite der Gesellschaft haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Oktober 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. November 2018 bis zum 31. Oktober 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf die oben genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt in der Prüfung des Jahresabschlusses

Ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt ist ein solcher Sachverhalt, der nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. November 2018 bis zum 31. Oktober 2019 war. Dieser Sachverhalt wurde im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesem Sachverhalt ab.

Nachfolgend stellen wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

Werthaltigkeit von Finanzanlagen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen

a) Das Risiko für den Abschluss

Im Jahresabschluss der Eyemaxx Real Estate AG werden zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2019 unter den Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 29,6 Mio. und Beteiligungen in Höhe von EUR 1,0 Mio. ausgewiesen. Des Weiteren sind in diesem Posten Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 92,4 Mio., Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von EUR 20,2 Mio. und sonstige Ausleihungen in Höhe von EUR 15,2 Mio. bilanziert. Der Posten stellt mit EUR 158,4 Mio. ca. 80,9 % der Bilanzsumme dar. Die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen richtet sich nach den Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert. Bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen, Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, und den sonstigen Ausleihungen richtet sich die Bewertung nach dem Nennbetrag oder dem niedrigeren beizulegenden Wert.

Die Ermittlung des niedrigeren beizulegenden Wertes erfolgt aus der Sicht der die Anteile an verbundenen Unternehmen bzw. Beteiligung und Forderungen aus Ausleihungen haltenden Gesellschaft. Basis für die Bewertungen sind hierbei die künftigen Zahlungsströme, die sich aus den von dem gesetzlichen Vertreter erstellten Planungsrechnungen ergeben. Hierbei werden auch Erwartungen bezüglich der zukünftigen Marktentwicklung und länderspezifische Annahmen über die jeweilige Entwicklung makroökonomischer Größen berücksichtigt. Die zukünftigen Zahlungsströme richten sich im Wesentlichen nach den Entwicklungen der Immobilienprojekte, die in Tochter- und Enkelgesellschaften bilanziert werden.

Die Angaben der Gesellschaft zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen bzw. Beteiligungen sowie den Ausleihungen an verbundene Unternehmen, Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, und sonstigen Ausleihungen sind im Anhang sowie im Lagebericht enthalten.

Das Ergebnis der Bewertungen und der Planungsrechnungen ist in hohem Maße davon abhängig, wie die Eyemaxx Real Estate AG die künftigen Zahlungsströme einschätzt. Gegebenenfalls können kleine Veränderungen der Planungsparameter wesentliche Auswirkungen auf die Bewertung haben. Die Bewertung ist naturgemäß mit wesentlichen Unsicherheiten behaftet. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der hohen Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir uns mit der Werthaltigkeit der wesentlichen Posten im Finanzanlagevermögen auseinandergesetzt. Neben der Einholung von Saldenbestätigungen von den jeweiligen Schuldnern haben wir im Rahmen der Jahresabschlussprüfung den korrekten Ausweis und die Bewertung der bilanzierten Posten in den zugehörigen Gesellschaften beurteilt. Bezüglich der Werthaltigkeitsprüfung haben wir unter anderem das methodische Vorgehen zur Bewertung nachvollzogen. Der Schwerpunkt unserer Prüfung lag auf der kritischen Auseinandersetzung mit den bei der Bewertung zugrunde gelegten zentralen Annahmen. Ferner haben wir uns von der Angemessenheit der Beteiligungsbewertung überzeugt.

Der Beurteilung der Bewertung liegt eine differenzierte Vorgehensweise zu Grunde. Im Hinblick auf den Beteiligungsansatz von bzw. die Forderungen gegen Gesellschaftern, die Bestandsimmobilien halten, haben in einem ersten Schritt nachvollzogen, ob das Jahresergebnis der jeweiligen Gesellschaft positiv ist. Darüber hinaus haben wir einen Abgleich des Beteiligungsbuchwertansatzes mit dem Eigenkapital unter Zugrundelegung der jeweiligen Objektbewertungen vorgenommen und die jeweiligen Planungen hinsichtlich der weiteren Entwicklung der Gesellschaft durchgesehen. Des Weiteren haben wir die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter bei der Bewertung der Bestandsimmobilien, wie z. B. angesetzte Mieten, erwarteter Instandhaltungsaufwand, Leerstandsrisiken, Restnutzungsdauer, gewürdigt.

Bezüglich der Beurteilung des Beteiligungsansatzes von bzw. der Forderungen gegen Gesellschaften, die Projektentwicklungen betreiben, basiert die Beurteilung auf den von der Gesellschaft vorgenommenen Projektkalkulationen. Eine Beurteilung auf Basis von Jahresergebnissen scheidet in diesen Fällen aus, da die Gesellschaften in Folge ihres Geschäftsmodells in der Phase der Projektentwicklung naturgemäß keine positiven Ergebnisse erwirtschaften. Diesbezüglich wird daher ein Abgleich des erwarteten Projektwertes bei Fertigstellung mit der geplanten Eigen- und Fremdfinanzierung vorgenommen. Im Hinblick auf die verwendeten Projektkalkulationen haben wir die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter, wie z. B. angesetzte Mieten, erwarteter Instandhaltungsaufwand, Leerstandsrisiken, Restnutzungsdauer, Baukosten und Risikoabschläge gewürdigt. Die Erreichung von Milestones der Risikomatrix haben wir anhand von Vertragsunterlagen nachvollzogen. Im Rahmen der Prüfung haben wir die Berechnungen zur Wertermittlung rechnerisch nachvollzogen und die zugrunde liegenden internen Prozesse der Eyemaxx Real Estate AG und der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen beurteilt.

Die von der Eyemaxx Real Estate AG angewandten Bewertungsverfahren, -parameter und -annahmen sind unter Berücksichtigung der verfügbaren Informationen aus unserer Sicht insgesamt geeignet, um die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen bzw. Beteiligungen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen, Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, und sonstigen Ausleihungen sachgerecht vorzunehmen.

Sonstige Informationen

Der gesetzliche Vertreter bzw. der Aufsichtsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die zum Datum dieses Bestätigungsvermerkes erlangten sonstigen Informationen umfassen:

- den in Abschnitt 6 des Lageberichts enthaltenen Verweis auf die Veröffentlichung der Erklärung zur Unternehmensführung auf die Internetseite der Gesellschaft,
- den Bericht des Aufsichtsrats,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, aber nicht den Jahresabschluss, nicht die in die inhaltliche Prüfung einbezogenen Lageberichtsangaben und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk,
- den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex und
- die Versicherung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Lagebericht.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteil der in Abschnitt 6 des Lageberichts enthaltenen Erklärung zur Unternehmensführung ist, ist der gesetzliche Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen ist der gesetzliche Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen - sobald sie verfügbar sind - zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns zu den vor dem Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt,

sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der deutschen Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 3. Juni 2019 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 12. November 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2010/2011 als Abschlussprüfer der Eyemaxx Real Estate AG, Aschaffenburg, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Aufsichtsrat nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Tobias Schmelter.

Bonn, 27. Februar 2020

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Alexander Schönberger

Tobias Schmelter

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüfer